

## Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjavíkur fimmtudaginn 30. október 2008 í máli nr. Q-6/2008:

**X**

(*Halldór Þorsteinn Birgisson hrl.*)

**gegn**

**Y**

(*Katrín Theodórsdóttir hdl.*)

**I**

Með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur uppkveðnum 14. febrúar sl. var ákveðið að opinber skipti færu fram vegna sambúðarslita málsaðila. Með bréfi skiptastjóra móttæknu 18. apríl 2008 var ágreiningsefni máls þessa skotið til úrlausnar dómsins, sbr. 122. gr. laga nr. 20/1991. Málið var þingfest 9. maí 2008 og tekið til úrskurðar 19. september 2008. Málið var endurupptekið 30. október s.á. og tekið til úrskurðar á ný.

Dómkröfur sóknaraðila X kt. 000000-0000, eru að viðurkennt verði að sóknaraðili sé einn eigandi 100% hluta eignarinnar að ....(auðkenni fmr.....) ásamt fylgifé, þar með töldum lóðarréttindum. Jafnframt krefst sóknaraðili þess að öllum kröfum varnaraðila vegna fasteignarinnar verði hafnað og þá bæði til eignarréttar og til leigu vegna eignarinnar.

Verði kröfu um 100% eignarrétt hafnað krefst sóknaraðili þess að viðurkennt verði að varnaraðila beri að greiða í samræmi við eignarhlutfall sitt í eigninni hlutfall af kostnaði vegna eignarinnar frá 01.09.2006 að telja þar með talið afborgunum lána, rafmagni, hita, hússjóði, viðhaldi, tryggingum og fasteignagjöldum sem lögð hafa verið á eignina.

Þá er krafist málskostnaðar auk virðisaukaskatts af málskostnaðarfjárhæð eins og mál þetta væri ekki gjafsóknarmál.

Dómkröfur varnaraðila, Y kt. 000000-0000, eru að hafnað verði kröfu sóknaraðila um að hann verði einn talinn eigandi að íbúðinni í húsinu ....götu í Reykjavík, fastanúmer ....., ásamt fylgifé, þ.m.t. lóðarréttindum, og að viðurkennd verði 40% eignarhlutdeild varnaraðila í fasteigninni í samræmi við fjárframlög hennar við fjármögnun eignarinnar. Verði kröfu varnaraðila um 40% eignarhlutdeild hafnað, er þess krafist til vara að viðurkennd verði 33,4% eignarhlutdeild varnaraðila í fasteigninni í samræmi við þinglýstar eignarheimildir hennar.

Þá krefst varnaraðili þess að sóknaraðila verði gert að greiða varnaraðila leigu að fjárhæð kr. 60.000 á mánuði vegna afnota hans af eignarhluta varnaraðila í fasteigninni að ....., frá 1. október 2006 til 1. janúar 2008 og frá 1. júlí 2008 til upp gjörsdags.

Jafnframt krefst varnaraðili að sóknaraðila verði gert að endurgreiða varnaraðila leigutekjur af eigninni í samræmi við eignarhlutdeild varnaraðila frá 1. janúar 2008 til 30. júní 2008.

Loks krefst varnaraðili þess að hafnað verði kröfu sóknaraðila um endurgreiðslu á kostnaði vegna rafmagns, hita, hússjóðs og viðhalds og öðrum rekstrarkostnaði, en fallist verði á endurgreiðslu afborgana áhvílandi lána, fasteignagjalda og skyldutryggingar í samræmi við eignarhlutdeild varnaraðila frá 1. október 2006 til greiðsludags. Jafnframt að tekið verði tillit til endurgreiðslu vaxtabóta frá Skattstjóranum í Reykjavík við uppgjör aðila.

Í öllum tilvikum er gerð krafa um greiðslu málskostnaðar úr hendi sóknaraðila að viðbætti fjárhæð sem nemur virðisaukaskatti eins og mál þetta væri ekki gjafsóknarmál.

## II

Mál þetta barst dóminum með bréfi skiptastjóra dags. 17. apríl 2008. Í bréfinu kemur fram að á skiptafundi, sem skiptastjórinn hélt hinn 16. apríl 2008, vegna fjárslita á milli málsaðila, hafi komið upp að ágreiningur milli aðila, sem skiptastjóri hafi reynt að jafna án árangurs. Í bréfinu er þannig gerð grein fyrir ágreiningnum:

1. Ágreiningur er um *eignarhald að fasteigninni að ..... hæð til hægri Reykjavík*. Fasteigninni er þinglýst þannig á aðila að þinglýst eign mannsins er 66,6% en konunnar 33,4%. Maðurinn hefur krafist þess að viðurkennt verði að eignin sé 100% í hans eigu en aðalkrafa konunnar er að hún eigi 40% eignarinnar en til vara 33,4% eignarinnar.
2. Þá gerir maðurinn kröfu um að verði kröfu hans um 100% eignarrétt að fasteigninni hafnað, verði viðurkennt að konunni beri að greiða, í samræmi við eignarhlutfall hennar að eigninni, hlutfall af kostnaði vegna eignarinnar frá 1. september 2006, þ.m.t. afborganir lána, rafmagni, hita, hússjóði, viðhaldi, tryggingum og fasteignagjöldum.
3. Konan gerir kröfu um að maðurinn verði dæmdur til að greiða henni kr. 60.000 á mánuði í húsaleigu fyrir afnot af eignarhluta hennar frá 1. september 2006 til greiðsludags.
4. Að lokum gera báðir aðilar kröfu um málskostnað.

Í málavaxtalýsingu varnaraðila kemur fram að þegar málsaðilar hafi kynnst hafi þau bæði verið í námi og hvorki átt íbúð né bifreið. Sambúð þeirra, sem aldrei var skráð hjá Hagstofu Íslands, hafi verið frá vori 2003 til haustsins 2006. Í september 2004 hafi þau fest kaup á tveggja herbergja íbúð á 2. hæð hússins nr. við ....í Reykjavík.

Sóknaraðili kveður lán hjá KB banka hf. hafa numið 7.360.000 krónum af kaupverði eignarinnar, útborgun hafi verið 1.840.000 krónur, lántökukostnaður 110.250 krónur, eða 1,5% lánsfjárhæðar, og stimpilgjöld o.fl. 182.341 krónur. Samtals hafi greiðslur vegna kaupanna numið 2.132.591 krónum. Þannig að heildarkaupverð eignarinnar með kostnaði hafi verið kr. 9.492.591 krónur og þar af hafi lánsfjármögnun numið 77,5% af kaupverði.

Varnaraðili kveður þau hafa flutt inn í íbúðina þar sem þau hafi búið saman til vorsins 2006, en þá hafi þau leigt hana og farið til dvalar í ..... Þau hafi komið heim eftir sex mánuði eins og áætlað hafði verið enda hafi leigusamningurinn verið að renna út. Í lok september hafi varnaraðili svo flutt út af heimilinu, en þá hafi verið komið upp mikið ósætti milli þeirra sem leiddi til þess að þau ákváðu að slíta sambúð sinni. Þann 18.3.2007 hafi sóknaraðili farið þess á leit við varnaraðila að hún undirritaði afsal fyrir sínum eignarhluta til hans. Í bréfi dags. 27.3.2007 hafi varnaraðili lýst sig reiðubúna til að ganga til samninga um eignaskipti í samræmi við fjármögnun eignarinnar, en hún hafi sjálf talið að hún hefði greitt um 40% kaupverðsins. Þegar ekki hafi borist svar frá sóknaraðila hafi varnaraðili þann 3.9.2007 óskað eftir opinberum skiptum til fjárslita við slit á óvígðri sambúð.

### III

Sóknaraðili byggir á að ágreiningslaust sé að allar útborgunargreiðslur vegna eignarinnar ....., auk kostnaðar við kaupin, þ.m.t. lántökugjalda, stimpil- og þinglýs ingargjalda hafi verið fjármagnaðar með peningum sem sóknaraðili hafi fengið frá móður sinni og manni hennar.

Þá sé líka ágreiningslaust að á sambúðartíma aðila og allt til dags dato hafi sóknaraðili einn greitt fasteignagjöld, hita og rafmagn, hússjóð, viðhald, afborganir láns og brunatryggingar. Einnig sé ágreiningslaust að sóknaraðili hafi einn talið eignina fram sem eign á framtali, leigt hana og fengið leigugreiðslur af henni og nýtt hana frá samvistarslitum aðila.

Fyrir liggir að aðilar hafi hvorugt haft mikil laun undanfarin ár. Sóknaraðili leggi fram yfirlit banka- og Visa reikninga sinna og greiðsluyfirlit til sönnunar greiðslum sínum og því að hann hafi alla tíð notið stuðnings móður sinnar með framlög.

Það að varnaraðili legði til greiðslur í samræmi við eignarhluta sinn og að aðilar byggju áfram saman hafi verið forsenda fyrir því að varnaraðili var einnig skráð eigandi íbúðarinnar. Þegar sambúðinni hafi lokið skömmu eftir kaupin þá hafi legið fyrir að hann ætti íbúðina einn. Til hafi staðið að ganga frá breyttri þinglýsingu en það hafi frestast. Þegar svo hafi átt að breyta skráningunni hafi

varnaraðila snúist hugur.

Með vísan til dóms Hæstaréttar í málinu 211/2001 þá liggi fyrir að skráning eignarhluta eða þinglýsing sé ekki einhlít heimild um eignarrétt af fasteign.

Fyrir liggi að aldrei hafi staðið til að sóknaraðili, sem ekki sé eignamaður og tekjulágur, gæfi varnaraðila fjármuni eða annaðist greiðslur fyrir hana. Heldur hafi aðilar miðað við að greiða allan kostnað eignarinnar bæði, þar með talið lán, sem ekki hafi gengið eftir, hvorki hinn skamma sambúðartíma né síðar. Þá liggi fyrir að kaupin hafi verið gerð möguleg með fjármunum móður sóknaraðila og lántöku sem hún og eignamaður hennar hafi milligengið fyrir hann en ekki varnaraðila

Þá liggi fyrir í gögnum málsins að sóknaraðili hafi ekki eingöngu annast allar greiðslur afborgana, gjalda og kostnaðar af eigninni heldur hafi hann einnig greitt að meginstefnu til annan kostnað heimilisins og aðila á sambúðartímanum. Sambúðin hafi staðið stutt, aðilar hafi dvalið hvort í sínu lagi hluta tímabilsins, og ekki hafi orðið fjárhagsleg samstaða með þeim. Ekki sé því um það að ræða að vinna á heimili eða önnur framlög hafi grundvallað kröfu varnaraðila fyrir eignarhlutdeild í eigninni.

Meginmálsástæða sóknaraðila sé að núverandi skráning eignarinnar sé röng enda eigi varnaraðili ekki hlut í eigninni. Hún hafi ekkert lagt til kaupanna og aldrei talið hana fram sem sína eign. Því eigi að fallast á kröfu sóknaraðila um að hann sé einn eigandi eignarinnar og hafna kröfum varnaraðila.

Verði meginkröfu sóknaraðila hafnað sé byggt á því að kveða megi á um aðra lægri prósentu en þinglýsing mæli fyrir um og/eða varnaraðili krefst enda hafi þá verið sýnt fram á einhver framlög varnaraðila. Jafnframt þyki þá eðlilegt að viðurkennt verði að varnaraðili skuli greiða sama hlutfall af gjöldum, lánnum og öðrum kostnaði af eigninni frá kaupum.

Því sé sérstaklega hafnað að varnaraðili geti átt leigukröfu á sóknaraðila enda hafi ekki verið samið um slíkt heldur hafi varnaraðili flutt út og ekki haft uppi slíka kröfu.

Nái kröfur sóknaraðila fram að ganga í öllu verulegu eigi að dæma honum málskostnað í málinu.

Vísað er til meginreglna um eignarmyndun í sambúð og skiptingu eigna við sambúðarslit sbr. og Hrd. 211/2001. Einnig til ákvæða skiptalaga nr. 20/1991.

#### IV

Varnaraðili byggir aðalkröfu sína um viðurkenningu á 40% eignarhlutdeild í .....Reykjavík á því að viðurkenna eigi eignarhlutdeild hennar í fasteigninni í samræmi við fjármögnun hennar við kaupin. Staðfest sé í úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur frá 14.12.2007 að aðilar hafi verið í óvígðri sambúð frá vori 2003 til haustsins 2006 og með þeim hafi verið viss fjárhagsleg samstaða. Þau hafi fest saman kaup á íbúðinni við ..... Reykjavík þann 16.9.2004 og flutt inn skömmu

síðar. Á .....hafi þau búið sem hjón væru allt til loka september 2006 enda þótt sambúðin væri ekki skráð á Hagstofu Íslands. Engar settar lagareglur séu til um skipti er slit verða á óvígri sambúð og því hafi dómstólar litið á sambúðarfólk sem tvo sjálfstæða einstaklinga og að um fjármál þeirra fari eftir almennum reglum fjármunaréttarins. Í því felist að hvor aðili fyrir sig þarf að sanna hlutdeild sína í eignarmyndun á þeim tíma þegar fjárhagsleg samstaða hefur verið. Kaupverð íbúðarinnar hafi verið 9.200.000 og hafi kaupverðið verið greitt út þannig að við undirritun kaupsamnings greiddu þau kr. 1.000.000, kr. 7.360.000 þann 20-22.11.2004 og kr. 840.000 þann 16.11.2004. Ágreiningslaust sé að fyrsta og þriðja greiðslan, samtals að fjárhæð kr. 1.840.000, hafi komið frá móður sóknaraðila og eiginmanni hennar. Hafi varnaraðili talið á þeim tíma að um væri að ræða styrk til þeirra beggja enda hafi fjölskyldur beggja lagst á eitt með að aðstoða þau. Þrátt fyrir það byggist krafa varnaraðila á því að einungis verði miðað við þann hluta kaupverðsins sem hún hafi fjármagnað með láni frá KB banka, eða kr. 3.680.000. Eftir að greiðslugeta aðila hafði verið metin hafi KB banki samþykkt að lána þeim kr. 7.360.000 í jöfnum hlutföllum. Lánið hafi allt farið til greiðslu kaupverðs íbúðarinnar og hafi varnaraðili þannig lagt til kaupa á íbúðinni kr. 3.680.000 sem sé 40% alls kaupverðsins. Hæstiréttur hafi margítrekað staðfest að greiðsla kaupverðs með láni leiði til eignarmyndunar í fasteign sbr. Hrd. 387/2006, enda sé það í samræmi við reglur fjármunaréttarins. Varnaraðili beri enn ábyrgð á greiðslu skuldarinnar með öllum eignum sínum enda þótt sóknaraðili hafi greitt afborganir af láninu frá sambúðarslitum þeirra. Ábyrgðin sjáist best á því, að fari veðið for gördum myndi reyna á greiðslugetu hennar.

Það sé rangt sem fram komi í greinargerð sóknaraðila að ágreiningslaust sé að móðir sóknaraðila hafi lagt út fyrir kostnaði við lántökur og þinglýsingar.

Hið rétta sé að sóknaraðili hafi ekki sýnt fram á að móðir hans og eiginmaður hennar hafi lagt út fyrir kostnaði við lántökur og þinglýsingu. Það breyti því hins vegar ekki að það sé fjarri lagi að greiðsla þess kostnaðar geti stofnað eignarrétt eða myndað að öðru leyti eignarhlut í fasteign. Þetta skipti máli því fasteignir hafa hækkað mjög í verði frá þeim tíma sem aðilar festu kaup á íbúðinni en henni beri samkvæmt þessu 40% hækkunarinnar.

Önnur atriði sem komi til mats á eignarhlutdeild hvors sambúðaraðila fyrir sig en bein fjárframlög séu t.d. hvað aðilar áttu við upphaf sambúðar, hversu há laun eða aðrar tekjur hvort um sig hefur haft á sambúðartímanum, lengd sambúðar og hvernig heimilishaldi var háttað, svo eitthvað sé nefnt.

Aðilar hafi verið fátækir námsmenn við upphaf sambúðar. Það liggi fyrir í málinu að bæði hafi lagt fjármuni til heimilisins, en tekjulindirnar hafi verið mismunandi, fyrst námslán, atvinnuleysisbætur á tímabilum, þá launin hans fyrir... og hennar... og laun fyrir ..... Þegar upp hafi verið staðið hafi framlag þeirra til sameiginlegs heimilishalds verið svipað eins og sjáist á skattskýrslum beggja sem séu meðal gagna málsins, og bæði hafi notið fjárstuðnings frá mæðrum sínum eins og sjáist á bankayfirliti beggja.

Aðilar hafi haft með sér sameiginlegt fjárfélag frá fyrstu stundu en það sé staðfest með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur frá 14.12.2007 og hafi þannig lengstum verið tilviljunum háð hver greiddi hvað. Um tíma hafi varnaraðili verið eina fyrirvinna heimilisins en það hafi verið á árinu 2006 meðan þau dvöldu í .....

Á bankayfirlitum sem bæði hafi lagt fram sjáist að varnaraðili hafi fengið kr. 655.542 í ritlaun um sumarið 2006 og 250.000 fyrir þýðingar meðan sóknaraðili lagði kr. 147.384 til sameiginlegs heimilishalds, en það sé stuðningur frá móður hans. Aðrar tekjur sóknaraðila um sumarið hafi verið leigutekjur sem þau áttu bæði eftir að rekstur íbúðarinnar hafði verið greiddur, auk vaxtabóta sem bæði áttu en sóknaraðili hafi hirt. Varnaraðili sé enn að greiða skatta af ritlaunum sem hún þáði á árinu 2006, sem henni láðist að telja fram til skatts. Bæði hafi stuðlað að þeirri eignarmyndun sem átti sér stað meðan á sambúð þeirra hafi staðið.

Það sé rangt sem fram komi í greinargerð sóknaraðila að ágreiningslaust sé að sóknaraðili hafi einn greitt fasteignagjöld, hita og rafmagn, hússjóð og viðhald, af borganir láns og brunatryggingar enda sé sú fullyrðing vísvitandi röng. Hið rétta sé að varnaraðili hafi mánaðarlega greitt inn á reikning sóknaraðila kr. 16.000 sem sé helmingur afborgana af áhvílandi skuld við KB banka eins og sjáist á bankayfirliti sóknaraðila. Um haustið 2005 hafi slitnað upp úr sambandi þeirra um tíma og hafi varnaraðili farið til .....þar sem hún hafi unnið við ....og hafi hún ekki greitt af lánum fram til áramóta. Á meðan varnaraðili var á .....hafi sóknaraðili nýtt íbúð þeirra einn og um vorið hafi kr. 80.000 tekjur af íbúðinni byrjað að renna inn á reikning sóknaraðila fram til loka septembermánaðar 2006. Þegar það sé virt að mánaðarlegur kostnaður við rekstur íbúðarinnar var um kr. 47.500 á mánuði megi ljóst vera að hlutur varnaraðila af tekjum íbúðarinnar hafi einn staðið undir öllum kostnaði við afborganir af lánum, fasteignagjöldum og skyldutryggingu, en sóknaraðili hafi nýtt sinn hluta til annarra útgjalda eins og sést á bankayfirliti sóknaraðila. Þá beri að geta þess að aðilar hafi fengið kr. 80.531 í vaxtabætur fyrir árið 2004 og kr. 169.541 fyrir árið 2005, en þær hafi runnið beint inn á reikning sóknaraðila. Líta verði á helming þeirra sem framlag varnaraðila til sameiginlegs heimilishalds. Þegar upp sé staðið láti nærri að báðir hafi greitt jafn háar fjárhæðir til reksturs íbúðarinnar svo og eigin framfærslu.

Komist rétturinn að þeirri ólíklegu niðurstöðu að sóknaraðili hafi greitt meira en varnaraðili af kostnaði við rekstur íbúðar og sameiginlegt heimilishald sé því haldið fram að eignarhluti geti ekki stofnast fyrir afborganir af lánum enda eigi það ekki stoð í reglum um fjárskipti sambúðarfólks né almennum reglum kröfuréttar. Eignarhlutföll fari eftir raunverulegri fjármögnun eignar eða eftir atvikum þinglýstum eignarheimildum og skráningu lána. Þar sem aðilar málsins hafi haldið sameiginlegt heimili og staðfest hafi verið að þeir hafi haft með sér sameiginlegt fjárfélag verði ekki byggður neinn efnislegur réttur á grundvelli þess hvort fjármunir til greiðslu afborgana hafi komið frá honum eða henni, enda leiði slíkt ávallt til þess að hinn greiði þá önnur útgjöld vegna samlífsins.

Það sé löng dómaframkvæmd fyrir því að þinglýstar eignarheimildir skapi ekki rétt til fasteignar enda þótt skráning eignar í veðmálabók gefi vísbendingu um hvernig eignarhaldi hennar er háttað. Varnaraðili haldi því fram að veðmálabækur sýni ekki rétt eignarhlutföll þar sem hún er aðeins skráð fyrir 33,4% eignarinnar þrátt fyrir að hún hafi lagt fram 40% kaupverðsins við kaupin. Varnaraðili sem sé listakona hafi eftirlátið sóknaraðila að sjá um fjármál þeirra en sjálf telji hún sig ekki hafa vit á peningum. Hún hafi treyst sóknaraðila til að ganga frá pappírsvinnu í tengslum við kaupin en þar hafi hann notið aðstoðar stjúpa síns sem sé þekktur kaupskýslumaður. Varnaraðili haldi því fram að ætlunin hafi verið að eign hvors um sig tæki mið af því sem þau lögðu til kaupanna og hafi það komið í hlut sóknaraðila að reikna út eignarhlutdeildina, sem sé einfaldlega röng. Sóknaraðili verði að sýna

fram á ástæður þess að vikið hafi verið frá raunverulegri eignarhlutdeild við skráningu eignarinnar í veðmálabækur.

Það sé rangt sem fram komi í greinargerð sóknaraðila að varnaraðili hafi ekki talið íbúðina að ...., Reykjavík fram til skatts sem sína eign. Hið rétta sé að varnar aðili taldi eignina ávallt fram til skatts eins og lög geri ráð fyrir og það beri meðfylgjandi skattframtöl hennar vott um.

Verði ekki fallist á kröfu varnaraðila um 40% eignarhlutdeild í íbúðinni að..... Reykjavík krefst hún þess til vara að viðurkennd verði eignarhlutdeild hennar miðað við skráðar eignarheimildir í veðmálabókum sem er 33,4%. Það sé meginregla varðandi fjárskipti sambúðarfólks að leggja beri 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 séu skráð. Sönnunarbyrðin liggja á sóknaraðila. Vísað sé til málsástæðna og raka sem fram komi með aðalkröfunni þegar það eigi við, en þar sé sýnt fram á bein fjárframlög varnaraðila til kaupa á íbúðinni meðan á sambúð þeirra stóð, sameiginlegt fjárfélag þeirra, tekjur varnaraðila, sem á tímabilum hafi verið mun hærra en sóknaraðila, greiðslur hennar af afborgunum áhvílandi lána og annars sameiginlegs rekstrarkostnaðar.

Varnaraðili mótmæli því að skráning lögheimilis hafi áhrif á rétt hennar til fast eignarinnar. Í íslenskum rétti og dómaframkvæmd hafi það hvorki verið talið hugtaksskilyrði sambúðar að aðilar hafi skráð lögheimili sitt á sama stað þótt slíkt kunni að hafa áhrif á sönnunarmatið né sé almennt talið að stofnun sambúðar og slit séu formbundin. Í úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur frá 14.12.2007 í máli aðila var því slegið föstu að ekki hefði komið að sök við sönnun lengdar sambúðar að þau höfðu ekki skráð lögheimili sitt á sama stað. Það sé því vandséð hvernig sóknaraðili hyggst byggja rétt til fasteignarinnar á þessari málsástæðu.

Því sé mótmælt sem órökstuddu og vísvitandi röngu að skráning varnaraðila hafi verið háð þeirri forsendu að varnaraðili legði síðar til greiðslur í samræmi við eignarhlut sinn, enda verði vart séð hvernig það geti staðist í ljósi þess að varnaraðili lagði strax fram 40% kaupverðsins en var aðeins skráð fyrir 33,4% eignarinnar. Umræður sem vísað sé til geti því ekki verið annan en hreinn uppspuni af hálfu sóknaraðila.

Krafa varnaraðila um greiðslu húsaleigu fyrir afnot sóknaraðila á eignarhluta hennar í fasteigninni sé reist á almennum reglum fjármunaréttar. Ljóst sé að varnaraðili eigi rétt til tekna af eignum sínum, en hún hafi þurft að standa undir kostnaði við búsetu sína frá sambúðarslitum meðan sóknaraðili hefur nýtt eignarhluta hennar. Fyrir þau not eigi hún rétt til endurgjalds. Í Hrd. nr. 41/2005 var K gert að greiða M leigu fyrir þann tíma sem hún hafi búið í íbúð þeirra eftir samvistarslit, enda þótt ekki hafi verið samið um það. Hjúskapur aðila hafði staðið í þrjú ár og á þeim tíma hafði myndast með þeim fjárhagsleg samstaða. Fjárhæð þeirrar húsaleigu sem krafist er, sé vissulega í takt við leigumarkaðinn eins og sjáist best á þeim leigusamningi sem gerður var um leigu eignarinnar fyrir tímabilið 1.1.2008-30.6.2008.

Krafa varnaraðila um endurgreiðslu húsaleigutekna styðjist við almennar reglur fjármunaréttar. Það sé rangt sem fram komi í greinargerð sóknaraðila að

varnaraðili hafi einn leigt íbúðina út. Ljóst sé að varnaraðili undirritaði og samþykkti þar með þinglýstan leigusamning. Það sé hins vegar rétt að sóknaraðili hirti einn leigugreiðslurnar, en það er einmitt hluti þeirra sem krafist er endurgreiðslu á.

Varnaraðili hafni endurgreiðslukröfum sóknaraðila að því sem lýtur að greiðslu rekstarkostnaðar hans sjálfs frá sambúðarslitum. Ljóst sé að kostnaður vegna rafmagns, hita, hússjóðs ofl. á undir rekstarkostnað sem sóknaraðili verði að bera sjálfur eins og varnaraðili hafi einnig þurft að gera. Varnaraðili fallist hins vegar á að fram fari uppgjör milli þeirra varðandi greiðslur afborgana af áhvílandi lánum, fasteignagjalda og skyldutryggingar eftir sambúðarslit 30.9.2006. Til frádráttar komi leigutekjur sem sóknaraðili hafi einn haft af eign þeirra auk uppgjör vegna vaxtabóta sem runnið hafa óskiptar til sóknaraðila fyrir tekjuárin 2006, 2007 munu gera fyrir árið 2008.

Varnaraðili styður kröfur sínar við meginreglur fjármunaréttarins og reglur um fjárskipti við slit á óvígðri sambúð. Einnig reglur laga um skipti á dánarbúum ofl. nr. 20/1991. Vísað sé til dómaframkvæmdar við fjárskipti vegna slita á óvígðri sambúð.

V

Málsaðilar deila um hvernig beri að skipta fasteigninni að ....., sem keypt var í september 2004, við fjárskipti aðila vegna sambúðarslita þeirra. Fyrir liggur að kaupverðið eignarinnar var 9.200.000 krónur og skiptist útborgun þess í þrennt, 1.000.000 krónur átti að greiða við undirritun kaupsamnings, 7.360.000 krónur skyldu greiðast með láni frá KB banka 20. – 22. september 2004 og 840.000 krónur skyldu greiðast 16. nóvember 2004. Ágreiningslaust er að fyrsta og þriðja greiðsla kaupverðsins, samtals 1.840.000 krónur, voru greiddar með fé sem kom frá móður sóknaraðila. Hins vegar þykir ósannað að kostnaður við lántökuna og þinglýsingu hafi verið greiddur af móður sóknaraðila.

Málsaðilar eru báðir lántakendur að láninu frá KB banka. Samkvæmt kaupsamningi og afsali skyldi hlutfall eignarhluta sóknaraðila vera 66,6% en varnaraðila 33,4% og er eignarhlutföllum svo þinglýst. Ekki þykir hafa komið fram viðhlítandi skýring á því hvað lá að baki ákvörðun um eignarhlutföll.

Fyrir liggur að varnaraðili taldi eignina fram á skattframtölum 2005, 2006 og 2007.

Við fjárhagslegt uppgjör við slit á óvígðri sambúð er það meginregla að hvor aðili teljist eiga þau verðmæti sem hann kemur með inn í búíð. Hvor aðili fyrir sig verður því að sanna hlutdeild sína í eignarmyndun á þeim tíma sem fjárhagsleg samstaða hefur verið. Eru þinglýst eignarhlutföll jafnan lögð til grundvallar skipta 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 heldur því fram að skráning eignarhlutdeildar varnaraðila hafi verið háð þeirri forsendu að hún legði til greiðslur í samræmi við eignarhluta sinn

og aðilar byggju áfram saman. Virðist sóknaraðili þannig byggja á að legið hafi fyrir þegar sambúðinni lauk að hann ætti íbúðina einn.

Þar sem varnaraðili hefur mótmælt þessari málsástæðu sóknaraðila og þar sem hún þykir ekki studd neinum gögnum verður ekki á henni byggt.

Samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum var fjárhagsleg samstaða með málsaðilum á sambúðartímanum. Þykir sóknaraðili ekki hafa sýnt fram á að fjárframlög hans hafi á þeim tíma verið það miklu meiri en varnaraðila að unnt sé að hnekkja þinglýstum eignarhlutföllum á þeim grunni.

Því er ekki andmælt af hálfu varnaraðila að sóknaraðili hafi einn greitt frá sam búðarslitum afborganir áhvílandi láns, fasteignagjöld og skyldutryggingar vegna fasteignarinnar. Liggur þannig fyrir að sóknaraðili hefur einn staðið undir þessum útgjaldaliðum frá sambúðarslitum auk rekstrarkostnaðar eignarinnar. Það hefur hins vegar ekki áhrif á eignarhlutdeild hans í fasteigninni.

Þar sem fyrir liggur að 80% af kaupverði íbúðarinnar voru greidd með láni frá KB banka, sem aðilar tóku sameiginlega og eru bæði skuldarar að, þykir varnaraðili hafa sýnt fram á að fjárframlög hennar við kaupin á íbúðinni hafi verið 40%. Þykja því ekki efni til annars að atvikum öllum virtum en að viðurkenna 40% eignarhlutdeild hennar í eigninni.

Sóknaraðili gerir kröfu um að varnaraðili greiði í samræmi við eignarhlutfall sitt hlutfall af kostnaði vegna eignarinnar frá 1. september 2006 að telja, þar með talið afborgun lána, rafmagni, hita, hússjóði, viðhaldi, tryggingum og fasteignagjöldum. Fellst varnaraðili á endurgreiðslu afborgana áhvílandi lána, fasteignagjalda og skyldutryggingar í samræmi við eignarhlutdeild varnaraðila frá 1. október 2006 til greiðsludags en hafnar öðrum liðum kröfunnar. Krefst varnaraðili þess að tekið verði tillit til endurgreiðslu vaxtabóta frá Skattstjóranum í Reykjavík við uppgjör aðila.

Samkvæmt meginreglu einkamálaréttarfars þarf kröfugerð að vera svo ákveðin og ljós að unnt sé að taka hana upp sem dómsniðurstöðu í máli. Þarf kröfugerð samkvæmt þessu að koma fram í þeim búningi að unnt sé að taka hana upp sem dómsniðurstöðu í máli.

Krafa sóknaraðila um greiðslu kostnaðar frá 1. september 2006 í samræmi við eignarhlutfall í fasteigninni felur í raun í sér viðurkenningu á skyldu varnaraðila til að greiða ákveðna peningaupphæð án þess að fjárhæð kröfunnar sé greind í krónum. Þá hefur sóknaraðili hvorki sundurliðað þær fjárhæðir sem hann krefst greiðslu á né rökstutt með nægjanlegum hætti á hverju hann byggi kröfuna. Verður því ekki hjá því komist með vísan til meginreglna réttarfarslaga um ákveðna og skýra kröfugerð, og þá einkum með vísan til d-liðar 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991, sbr. 131. gr. laga nr. 20/1991, að vísa kröfunni frá dómi.

Varnaraðili krefst þess að sóknaraðila verði gert að greiða henni leigu að fjárhæð kr. 60.000 á mánuði vegna afnota hans af eignarhluta varnaraðila í fasteigninni að ..... Reykjavík frá 1. október 2006 til 1. janúar 2008 og frá 1. júlí 2008 til uppgjörsdags. Um fjárhæð húsaleigunnar er vísað til leigusamnings um íbúðina fyrir tímabilið 1.1.2008 – 30.6.2008 en samkvæmt honum var umsamin

leiga 110.000 krónur á mánuði.

Leigukrafa varnaraðila, sem mótmælt er af hálfu sóknaraðila, uppfyllir ekki áðurgreind skilyrði réttarfarslaga um ákveðna og skýra kröfugerð, sbr. það sem að ofan greinir, og er því einnig vísað frá dómi.

Þá krefst varnaraðili þess að sóknaraðila verði gert að endurgreiða henni leigutekjur af eigninni í samræmi við eignarhlutdeild hennar frá 1. janúar 2008 til 30. júní 2008.

Af fyrirmælum 112. gr. og 122. gr. laga nr. 20, 1991 um opinber skipti á dánarbúum o.fl. þykir ljóst að úrlausnarefni máls þessa ræðst af þeirri skriflegu kröfu sem skiptastjóri beindi til dómsins í samræmi við ákvæði 1. mgr. 122. gr.

Sú krafa varnaraðila sem lýtur að því að sóknaraðila verði gert að endurgreiða henni leigutekjur af eigninni í samræmi við eignarhlutdeild hennar fyrir tímabilið 1. janúar 2008 til 30. júní 2008 er ekki meðal þeirra ágreiningsefna sem skiptastjóri vísaði til úrlausnar dómsins með bréfi dags. 17. apríl 2008. Verður því í máli þessu ekki tekin afstaða til þess ágreiningsefnis og því vísað frá dómi enda ekki um að ræða kröfu sem varnaraðila er heimilt að hafa uppi samkvæmt 4. mgr. 130. gr. laga nr. 20/1991.

Eftir atvikum þykir rétt að hvor aðili greiði sinn hluta málskostnaðar.

Gjafsóknarkostnaður sóknaraðila, sem er málflutningsþóknun lögmanns hans, 685.995 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti, greiðist úr ríkissjóði.

Gjafsóknarkostnaður varnaraðila, 848.467 krónur, sem er málflutningsþóknun lögmanns hennar að meðtöldum virðisaukaskatti, greiðist úr ríkissjóði.

Þorgerður Erlendsdóttir héraðsdómari kveður upp úrskurðinn.

### **Úrskurðarorð:**

Tekin er til greina krafa varnaraðila, Y um að eignarhluti hennar í íbúðinni að ..... sé 40% en eignarhluti sóknaraðila, X, sé 60%.

Kröfu sóknaraðila um að varnaraðila verði gert greiða í samræmi við eignarhlutfall hennar í eigninni hlutfall af kostnaði vegna hennar frá 01.09.2006 er vísað frá dómi.

Kröfu varnaraðila um að sóknaraðila verði gert að greiða leigu að fjárhæð kr. 60.000 á mánuði vegna afnota hans af eignarhluta varnaraðila í fasteigninni að..... Reykjavík frá 1. október 2006 til 1. janúar 2008 og frá 1. júlí 2008 til uppgjörsdags, er vísað frá dómi.

Kröfu varnaraðila um að sóknaraðila verði gert að endurgreiða henni leigutekjur af eigninni í samræmi við eignarhlutdeild hennar frá 1. janúar 2008 til 30. júní 2008 er vísað frá dómi.

Málskostnaður fellur niður.

Gjafsóknarkostnaður sóknaraðila, sem er málflutningsþóknun lögmanns hans, 685.995 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti, greiðist úr ríkissjóði.

Gjafsóknarkostnaður varnaraðila, 848,467 krónur, sem er málflutningsþóknun lögmanns hennar að meðtöldum virðisaukaskatti, greiðist úr ríkissjóði.

Þorgerður Erlendsdóttir