

# Héraðsdómur Reykjavíkur

Úrskurður 10. desember 2019

Mál nr. E-3010/2018:

**A**

*Skúli Sveinsson lögmaður*

**gegn**

**B**

*Ólafur V. Thordersen lögmaður*

## Úrskurður

Mál þetta, sem var tekið til úrskurðar 4. desember sl., er höfðað af A, [...], [...] á hendur B, [...], [...], með stefnu birtri 27. ágúst 2018.

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru þær að stefnda verði dæmd til að greiða stefnanda 13.020.767 krónur auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, af þeirri fjárhæð frá 1. september 2018 til greiðsludags, allt að frádreginni greiðslu hinn 26. mars 2014 að fjárhæð 2.150.000 krónur. Stefnandi krefst jafnframt málskostnaðar úr hendi stefndu.

Stefnda krefst aðallega sýknu af öllum dómkröfum stefnanda en til vara að dómkrafa stefnanda verði stórlega lækkuð og aðeins tekin til greina að óverulegu leyti. Stefnda krefst í báðum tilvikum málskostnaðar úr hendi stefnanda.

Í greingerð sinni krafðist stefnda þess að málinu yrði vísað frá dómi. Dómari hafnaði kröfunni með úrskurði frá 25. janúar 2019.

## I.

Aðilar hófu sambúð seinni hluta ársins 2010 þegar stefnandi flutti inn til stefndu í eign sem hún átti á þeim tíma að [...] í Reykjavík. Í desember 2011 keyptu aðilar fasteignina að [...], Reykjavík, og var stefnda ein skráð eigandi hennar samkvæmt kaupsamningi og skuldari samkvæmt áhvílandi lánum. Kaupverð eignarinnar var 32.000.000 kr. Stefnandi lagði til 4.000.000 kr., en stefnda og móðir hennar stóðu að öðru leyti undir kaupunum.

Samkvæmt málalíbúnaði stefndu varð sambúð aðila erfið og fjárhagslega íþyngjandi fyrir stefndu þar sem stefnandi var tekjulítill á þessum tíma og með verulegar skuldir. Hafi hún því nánast ein borið ábyrgð á að greiða af lánum og fyrir rekstur eignarinnar. Stefnanda var mjög í mun að gerður yrði fjárskiptasamningur milli þeirra og lét stefnda undan og var samningur um fjárskipti undirritaður 21. ágúst 2013 með aðstoð

lögtilts endurskoðanda. Stefnda kveður að 1. nóvember 2013 hafi hún flutt til móður sinnar og dvalið þar í einn mánuð og stefnandi á meðan gert upp bakhús við heimili systur sinnar að [...], þangað sem hann hafi flutt 1. desember 2013. Stefnda kveður að um vorið 2014 hafi hún dvalist á sjúkrastofnun og hafi stefnandi óskað eftir að fá að vera í húsinu meðan hann biði eftir að fá leiguíbúð afhenta á [...] í ágúst 2014. Stefnda hafi samþykkt það og hafi þau dvalið þar samtímis er hún kom af sjúkrastofnuninni. Fjárhagur stefnanda hafi þá verið bágborinn, en bú hans var tekið til gjaldþrotaskipta í apríl 2014. Þá hafi stefnandi flutt aftur inn til stefndu í febrúar 2015 og borið því við, að sögn stefndu, að það væri svo dýrt að leigja. Í apríl sama ár hafi þau ákveðið að stofna félagið [...] sem hafi haft þann tilgang að kaupa fasteignina að [...], gera hana upp og selja með hagnaði. Samkvæmt stefndu var samkomulag þeirra á milli um að stefnda myndi fjármagna kaupin á fasteigninni en stefnandi átti að gera allar endurbætur á fasteigninni svo unnt væri að selja hana með hagnaði. Samkvæmt stefndu gekk verkefnið vel í fyrstu en snemma árs 2016 hafi komið í ljós að vinnuframlag stefnanda hafði minnkað töluvert og ástand hússins hafi ekki verið eins og samið hafði verið um. Fór svo að fasteignin að [...] var seld í október 2016 en stuttu síðar hafi kaupendur kvartað undan galla í viðbyggingu sem stefnandi hafði byggt við fasteignina. Hafi þurft að rífa viðbygginguna þar sem hún uppfyllti ekki byggingarkröfur og reisa nýja viðbyggingu með tilheyrandi kostnaði sem stefnda greiddi sjálf þar sem á þessum tíma hafi fjárhagsstaða [félagins] verið orðin slæm og ljóst að félagið stefndi í gjaldþrot.

Stefnda telur að aðilar hafi slitið sambúð í nóvember 2013. Samkvæmt málaltilbúnaði stefnanda slitu aðilar sambúð sinni um mitt ár 2016 en höfðu áfram sameiginlegt lögheimili, eða til 1. september 2016. Stuttu seinna hafi stefnandi talið sig eiga rétt á að fá greidda þá fjármuni sem hann lagði til fasteignakaupanna og hafi hann því falið lögmanni sínum að innheimta þá fjárhæð, sem hann og gerði með bréfi hinn 27. júlí 2016.

Með bréfi hinn 17. ágúst 2016 hafnaði stefnda kröfu stefnanda og kvað fjárskiptum þeirra lokið þar sem stefnda hefði þegar greitt stefnanda fjármunina til baka á grundvelli samkomulags milli aðila frá árinu 2014.

Samkvæmt stefnanda er því hafnað að aðilar hafi samið með framangreindum hætti og áttu lögmennt nokkur samskipti árin 2016 og 2017 þar sem stefnandi fór fram á að stefnda efndi fjárskiptasamning milli aðila þar sem kæmi fram að hann ætti rétt á að fá þá fjármuni sem hann lagði til kaupanna og helming af væntanlegu söluvirði eignarinnar en samkvæmt samningnum hefði átt að selja eignina þremur mánuðum eftir sambúðarslit.

Hinn 29. september 2017 óskaði stefnandi eftir því að dómkvaddur yrði matsmaður til að meta líklegt söluverðmæti fasteignarinnar að [...]. Hinn 2. mars 2018 var dómkvaddur [...], löggiltur fasteignasali, sem skilaði matsgerð 24. júlí 2018, þar sem

niðurstaðan var að væntanlegt söluvirði eignarinnar að [...] væri metið 63.500.000 kr. miðað við 26. mars 2018.

Í kjölfarið ítrekaði stefnandi kröfu sína með bréfi hinn 30. júlí 2018 og fór fram á að stefnda efndi samning milli aðila með því að greiða stefnanda helming af væntanlegu söluvirði eignarinnar auk kostnaðar, sem og þá fjármuni sem hann hefði lagt til kaupanna, allt að frádregnu fjárframlagi stefndu og móður hennar sem og áhvílandi veðlán, alls 21.634.765 kr.

Þar sem stefnda svaraði ekki framangreindu kröfubréfi stefnanda höfðar stefnandi mál þetta.

## II.

Stefnandi kveðst gera kröfu um að stefnda verði dæmd til greiðslu efndabóta vegna vanefnda hennar á fjárskiptasamningi milli aðila frá 21. ágúst 2013. Samningurinn kveði á um hvernig skuli fara með andvirði fasteignar sem aðilar hafi keypt á sambúðartíma, að [...], [...], ef til sambúðarslita kæmi. Stefnandi vísi til þess að aðilar hafi slitið sambúð sinni sumarið 2016, en þau hafi verið með sameiginlegt lögheimili að [...] til 1. september 2016.

Stefnandi geri kröfu um fullar efndir á fjárskiptasamningi milli aðila sem byggist á kröfu sem stefnandi setti fram hinn 18. ágúst 2016 en þeirri kröfu hafi verið svarað af þáverandi lögmanni stefndu þar sem viðurkennt hafi verið að fjárskiptasamningurinn væri óuppgerður og loforð gefið um að gengið yrði til uppgjors samningsins innan skamms, þegar fasteignin að [...], í eigu [*félagsins*], yrði seld. Eignin hafi verið seld í október 2016 en stefnda hafi ekki greitt stefnanda það sem hann eigi rétt á samkvæmt samningi milli aðila og hafi hún því vanefnt loforð sitt um uppgjör við stefnanda í kjölfarið af sölu fasteignarinnar.

Stefnandi geri kröfu um greiðslu efndabóta að fjárhæð 19.750.000 kr. vegna vanefnda stefndu á fjárskiptasamningi milli aðila, en samkvæmt samningnum hafi átt að selja eignina að [...] innan þriggja mánaða frá sambúðarslitum sumarið 2016. Til að unnt yrði að leggja fram kröfu um bætur hafi stefnanda verið nauðsynlegt að meta verðmæti eignarinnar og finna þannig út hvernig ætti að ráðstafa söluhagnaði fasteignarinnar í samræmi við efni fjárskiptasamningsins. Í þeim tilgangi hafi stefnandi óskað eftir dómkvaðningu matsmanns og hafi niðurstaða hans verið sú að væntanlegt söluverðmæti fasteignarinnar væri 63.500.000 kr. miðað við 26. mars 2018. Stefnandi miði kröfugerð sína við framangreinda niðurstöðu matsmanns og verði að hans mati að telja niðurstöðu matsgerðarinnar vera fullnægjandi sönnun fyrir væntu söluvirði fasteignarinnar.

Stefnandi byggji fjárhæð kröfugerðar sinnar á ákvæðum fjárskiptasamningsins sem mæli fyrir um hvernig skuli ráðstafa söluverðmæti fasteignarinnar að [...]. Stefnandi vísi til þess að samningurinn kveði nánar tiltekið á um hvernig ráðstafa skuli fjárframlagi aðila, fyrst 14.350.000 kr. til stefndu, 4.000.000 kr. til stefnanda og 3.000.000 kr. til

móður stefndu. Framangreind ráðstöfun samkvæmt samningi milli aðila sé alls 21.350.000 kr. Því næst skuli samkvæmt fjárskiptasamningnum greiða upp áhvílandi lán. Þegar fasteignin hafi verið keypt árið 2011, og á þeim degi sem aðilar undirrituðu fjárskiptasamninginn, hafi verið tvö lán áhvílandi á eigninni. Annars vegar hafi verið lán á 1. veðrétti fasteignarinnar, útgefið af Íslandsbanka 29. október 2004, að nafnvirði 7.000.000 kr. Hins vegar hafi lán á 2. veðrétti fasteignarinnar verið útgefið af Íslandsbanka 15. desember 2004, að nafnvirði 4.000.000 kr. Samanlagt nafnvirði áhvílandi lána hafi því að mati stefnanda numið 11.000.000 kr. Framangreind lán hafi stefnda greitt upp í dag en stefnandi hafi engar upplýsingar um hvert uppgreiðsluverðmæti þeirra hafi verið né hafi hann tók á að afla sér þeirra upplýsinga. Því skori stefnandi á stefndu að afhenda stefnanda gögn og upplýsingar um stöðu tilvísaðra lána á uppgreiðsludegi.

Þar sem stefnandi hafi ekki aðrar upplýsingar um stöðu áhvílandi lána en það sem lesa megi úr kaupsamningi um fasteignina sem var undirritaður 21. desember 2011 telur stefnandi að uppgreiðsluverðmælti þeirra sé 10.650.000 kr., miðað við að kaupverð fasteignarinnar hafi verið 32.000.000 kr. og framlög aðila ásamt láni frá móður stefndu hafi verið 21.350.000 kr. Stefnandi miði því við að ráðstafa 10.650.000 kr. af væntu sölulverðmæti fasteignarinnar til uppgreiðslu lána, sem hafi verið áhvílandi þegar kaupsamningur var undirritaður en ítreki jafnframt framangreinda kröfu um að stefnda upplýsi um raunverulegt uppgreiðsluverðmæti lánanna. Ef stefnda verður við þeirri áskorun stefnanda að upplýsa um raunverulegt uppgreiðsluverðmæti lánanna, þá áskilji stefnandi sér rétt til að breyta dómkröfu sinni í samræmi við það. Verði stefnda aftur á móti ekki við áskoruninni, þá skuli leggja fullyrðingu stefnanda um að uppgreiðsluverðmæti lánanna sé 10.650.000 kr. til grundvallar við úrlausn málsins, sbr. 1. mgr. 68. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

Af framangreindu leiði að ráðstafa þurfi fyrst 21.350.000 kr. af væntu sölulverðmæti fasteignarinnar að [...] til endurgreiðslu fjárframlags aðila við kaupin og því næst þurfi að ráðstafa 10.650.000 kr. vegna áhvílandi veðlána. Samanlagt þurfi því að ráðstafa 32.000.000 kr. til uppgjörs þessara liða, þ.e.a.s. annars vegar vegna framlags aðila til kaupanna og hins vegar vegna áhvílandi lána. Samkvæmt framangreindri matsgerð sé væntanlegt sölulverðmæti fasteignarinnar 63.500.000 kr. og ef frá þeirri fjárhæð er dregin framangreind ráðstöfun, 32.000.000 kr., þá séu eftir 31.500.000 kr. af væntu sölulverðmæti eignarinnar, sem samkvæmt fjárskiptasamningi milli aðila eigi að skiptast til helminga milli stefnanda og stefndu. Samkvæmt framangreindu telji stefnandi sig eiga rétt á því að fá í sinn hlut við sambúðarslit aðila það sem hann lagði til kaupanna, 4.000.000 kr., og helmings hlutdeild í væntu sölulverðmæti eignarinnar, 15.750.000 kr. Það hafi hann ekki fengið greitt frá stefndu og því sé samanlögð vanefnd stefndu 19.750.000 kr., sem sé dómkrafa stefnanda.

### III.

Stefnda byggir í fyrsta lagi á því að krafa stefnanda sé að öllu leyti eða að hluta til fyrnd. Í annan stað sé byggt á því að hún sé fallin niður fyrir tómlæti og athafnaleysi af hálfu stefnanda. Verði ekki fallist á þessar málsástæður stefndu sé byggt á því, að krafan sé að fullu greidd auk þess sem það sé algerlega ósannað að stefnandi eigi nokkrar frekari fjárkröfur á hendur stefndu umfram það sem þegar hafi verið greitt. Stefnda vísar til þess að ekkert heildstætt uppgjör hafi farið fram á fjármálum aðila í kjölfar sambúðarslita þeirra og ekkert liggi fyrir um verðmæti fasteignarinnar á þeim tíma þegar samvistum aðila var slitið árið 2013.

Í kjölfar sambúðarslita aðila árið 2013 hafi komist á samkomulag milli aðila þess efnis að stefnda myndi greiða stefnanda framlag hans til kaupanna, 4.000.000 kr., með þeim hætti að stefnda myndi greiða ýmis útgjöld fyrir stefnanda. Að beiðni stefnanda hafi fjármunirnir aftur á móti ekki verið millifærðir í einni greiðslu inn á bankareikning í hans eigu heldur hafi stefnandi farið fram á það við stefndu að hún greiddi fyrir hann ýmiss konar upphald og útgjöld. Hafi stefnda því greitt fyrir stefnanda ýmis útgjöld auk þess sem hún hafi að öllu leyti greitt fyrir kaup stefnanda á Mercedes Benz-bifreiðinni [...] hinn 26. mars 2014. Söluverðmæti bifreiðarinnar hafi verið 2.150.000 kr.

Stefnda áréttar að þó að um sé að ræða óvenjulegan greiðslueyri við afborgun af skuld, þá hafi greiðslum verið hagað með þessum hætti að frumkvæði stefnanda sjálfs, en stefnda telji að í ljósi fjárhagsstöðu stefnanda á þeim tíma sem þau slitu samvistum hafi stefnandi ekki viljað taka við greiðslu í formi millifærslu inn á bankabók. Stefnda telji því að stefnanda sé fullljóst að greiðslur samkvæmt kröfu hans, þess efnis að hún greiddi útgjöld, upphald og bifreið, hafi allar þegar verið inntar af hendi og því telji stefnda afar ámælisvert að stefnandi leiti nú atbeina dómstóla við að fá greidda kröfu sem sé þegar að fullu greidd og það eigi stefnanda að vera fullljóst en ekkert tillit sé tekið til þessara greiðslna í málalíbúnaði stefnanda.

Verði ekki fallist á að krafa stefnanda sé að öllu leyti fyrnd, fallin niður fyrir tómlæti eða greidd að fullu samkvæmt framangreindu byggir stefnda á því að hún sé að fullu greidd með skuldajöfnuði. Í því sambandi sé á því byggt að samkvæmt fjárskiptasamningi aðila hafi stefnanda borið að greiða til helminga við stefndu af áhvílandi veðlánnum auk rekstrargjalda af fasteigninni. Það hafi stefnandi hins vegar ekki gert og hafi stefnda því orðið að greiða af veðlánunum til að hafa þau í skilum. Á þeim grundvelli hafi stefnda eignast endurkröfurétt á hendur stefnanda samkvæmt reglum kröfuréttar. Stefnda byggir á því að hún eigi kröfu á hendur stefnanda um greiðslu dráttarvaxta af hverri greiðslu fyrir sig, sem hún hafi innt af hendi, frá því tímamarki þegar greiðsla fór fram, á grundvelli 1. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu. Þá byggir stefnda einnig á því að hún eigi kröfu um endurgreiðslu á

fasteignagjöldum af eigninni sem hún hafi greitt á tímabilinu nóvember 2013 til þess dags er krafan sé greidd auk dráttarvaxta frá hverjum greiðsludegi sem og vegna annars kostnaðar sem hún hafi greitt, t.d. vegna trygginga, auk dráttarvaxta.

Stefnda byggi heimild sína til að hafa uppi gagnkröfu um skuldajöfnuð á 1. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála. Stefnda telji sömuleiðis að öll skilyrði skuldajafnaðar séu fyrir hendi enda kröfurnar sama eðlis og af sömu rót runnar auk þess sem þær séu gjaldfallnar og því hæfar til að mætast. Sé tekið mið af núverandi stöðu áhvílandi lána, horft til þeirra greiðslna sem stefnda hafi þegar innt af hendi til stefnanda á grundvelli samkomulags um endurgreiðslu á framlagi hans til kaupanna og þess kostnaðar sem stefnda hafi þurft að standa undir við greiðslu áhvílandi lána auk rekstrarkostnaðar, fasteigna, -fráveitu og orkugjalda, sé ljóst að gagnkrafa stefndu sé hærri en stefnukrafa stefnanda og því allar forsendur til að sýkna hana á grundvelli skuldajafnaðar.

Verði ekki fallist á að krafa stefnanda sé fyrnd, hún fallin niður fyrir tómlæti, eða greidd að fullu byggir stefnda á því að víkja beri samningnum til hliðar að hluta eða í heild á grundvelli 33. gr. eða 36. gr. laga nr. 7/1936, um samningagerð, umboð og ógilda löggerninga. Byggi stefnda þennan kröfuflið á því að í upphafi hafi inntak hins margnefnda fjárskiptasamnings milli aðila frá 21. ágúst 2013 verið bersýnilega ósanngjarn í garð stefndu. Í samkomulaginu sé algerlega vikið frá þeim óskráðu reglum sem gildi um slit óvígðrar sambúðar. Stefnda bendir á að sambúð hennar og stefnanda varði eingöngu í um tvö ár og hafi stefnandi að mestu verið eigna- og tekjulaus á meðan á henni stóð, auk þess sem bú hans hafi verið tekið til gjaldþrotaskipta skömmu eftir að sambúð aðila hófst. Stefnda hafi hins vegar verið með stöðugar tekjur auk þess sem hún hafi átt fasteign að [...] í Reykjavík. Þá telji stefnda rétt að horfa til þess hvernig kaupin á fasteigninni hafi verið fjármögnuð, en þar hafi framlag stefnanda verið afar takmarkað eða eingöngu 4.000.000 kr. á móti 25.000.000 kr. framlagi stefndu. Stefnandi greiddi enn fremur lítið til reksturs heimilisins, enda hafi tekjur hans verið stopular á þessum tíma og hafi meginþungi af kostnaði við rekstur heimilisins, þ.m.t. greiðslu veðskulda, lent á stefndu. Þau framlög sem stefnandi innti af hendi, beint eða óbeint, til eignamyndunar á sambúðartímanum hafi því verið langtum minni en framlög stefndu. Áhætta stefnanda af kaupunum hafi enn fremur verið verulega takmörkuð þar sem stefnda hafi ein verið skuldari allra áhvílandi lána á fasteigninni.

Stefnda byggi enn fremur sjálfstætt á því að stefnandi hafi sjálfur vanefnt samkomulag stefnanda og stefndu að svo verulegu leyti að ekki sé fært að byggja á því. Þannig hafi stefnandi með engu móti tekið þátt í þeim kostnaði sem hann hafi skuldbundið sig til að greiða samkvæmt samkomulaginu. Stefnandi hafi því ekki þurft að bera neinn kostnað af afborgunum af lánnum fasteignarinnar, rekstri eða öðrum opinberum gjöldum er fasteignina varðaði. Stefnda hafi enn fremur þurft að bera

verulegan kostnað af viðbótum og viðgerðum á fasteigninni, en stefnda telji að kostnaður hennar af viðbyggingu við fasteignina sé að lágmarki 12.000.000 kr. Jafnframt hafi stefnda, sonur hennar og bróðir innt af hendi mikla vinnu við að laga viðbygginguna, án nokkurs endurgjalds. Telji stefnda það verulega ósanngjarnt í hennar garð að hún hafi ein þurft að bera kostnaðinn af þeim framkvæmdum, meðan stefnandi áskilji sér hlutdeild í ávinningi þeirrar vinnu og verðmætaaukningu, án þess að hafa lagt nokkuð af mörkum við sköpun þeirra. Stefnda áskilji sér rétt til þess að leggja fram gögn um útlagðan kostnað vegna þessa á síðari stigum málsins.

Með vísan til framangreinds telji stefnda ljóst að hið umdeilda samkomulag sé bersýnlega ósanngjarnt í hennar garð, enda hafi hún lagt mun meira til kaupanna á eigninni, greitt allan kostnað af henni auk þess sem hún hafi ein greitt af áhvílandi lánnum og öll gjöld frá því að hún og stefnandi slitu samvistum. Við mat á því hvort hið margnefnda samkomulag teljist vera ósanngjarnt í garð stefndu verði enn fremur að horfa til þess að með því sé gróflega vikið frá þeim viðmiðum sem hafi verið talin gilda við slit á sambúð og staðfest hafa verið með dómaframkvæmd.

#### IV.

Samkvæmt gögnum málsins stofnuðu aðilar til óvígðrar sambúðar á árinu 2010 og telur stefnandi að henni hafi lokið árið 2016, en stefnda árið 2013. Ágreiningslaust er því að sambúðin varði að minnsta kosti í tvö ár.

Á sambúðartíma festi stefnda kaup á eigninni að [...] með kaupsamningi 21. desember 2011. Kaupverðið var 32.000.000 kr. og skyldu 6.700.000 kr. greiðast með peningum við undirritun en 25.000.000 kr. skyldu greiðast með sölu á íbúð 01-0001 í húsinu við [...], sem óumdeilt er að var í eigu stefndu, og skyldu 300.000 kr. greiðast við útgáfu afsals. Óumdeilt er að stefnandi lagði til hluta af peningagreiðslu samkvæmt kaupsamningi, alls 4.000.000 kr., á móti móður stefndu sem lagði fram 3.000.000 kr. Stefnda fjármagnaði eftirstöðvar af kaupverði fasteignarinnar þ.e. 25.000.000 kr. Stefnda og móðir hennar fjármögnuðu því fasteignakaupin ef frá er talið framlag stefnanda að fjárhæð 4.000.000 kr. Málsaðilar upplýsa að í stórum dráttum hafi það verið stefnda sem sá um að fjármagna framkvæmdir við fasteignina og um öll peningamál en stefndi hafi átt að sjá um vinnuframlagið við endurbæturnar. Eins og að framan greinir undirrituðu aðilar fjárskiptasamning hinn 21. ágúst 2013. Þar er meðal annars kveðið á um hvernig farið skuli með fasteignina að [...] komi til sambúðarslita aðila eða ef annar aðili félli frá. Þá skuli fasteigninni komið í sölumeðferð innan þriggja mánaða.

Stefnandi byggir málatilbúnað sinn á meginreglum samninga-, skaðabóta- og kröfuréttar um skuldbindingargildi samninga, efndir fjárskuldbindinga og þær bætur sem greiða skuli ef til vanefnda samninga eða fjárskuldbindinga kemur. Samkvæmt stefnu var dómkrafa málsins í upphafi 19.750.000 kr. ásamt dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr.

laga nr. 38/2001. Undir rekstri málsins hefur stefnandi lækkað dómkröfuna í 13.020.767 kr. auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, af þeirri fjárhæð frá 1. september 2018 til greiðsludags, allt að frádreginni greiðslu hinn 26. mars 2014, að fjárhæð 2.150.000 kr. Því er dómkrafan nú rúmlega 10,8 milljónir króna nettó.

Þrátt fyrir lækkun dómkröfu stefnanda og framlagningu gagna í málsmeðferðinni fyrir dómi er krafa stefnanda enn vanreifuð. Sem dæmi má nefna að ekkert liggur fyrir um að stefnandi hafi greitt rekstrarkostnað íbúðarinnar, svo sem fasteignagjöld, tryggingar og orkureikninga, sem honum bar að gera, samanber samninginn um fjárskiptin sem hann vill byggja málatilbúnað sinn á. Þá liggur heldur ekkert fyrir um þátttöku hans í greiðslum af áhvílandi veðlánnum. Fyrir liggur að stefnandi hefur greitt stefndu nokkrar fjárhæðir í gegnum tíðina en ekkert liggur fyrir um það hvað sé vegna framfærslukostnaðar hans og sonar hans á heimilinu og hvað sé vegna rekstrar fasteignarinnar og fasteignalána. Þá er útreikningur stefnanda á dómkröfu sinni þannig gerður að hann leggur til grundvallar matsverð dómkvadds matsmanns á [...] sem var hinn 26. mars 2018 að fjárhæð 63.500.000 kr. og dregur frá þeirri fjárhæð stöðu áhvílandi lána hinn 21. ágúst 2013, sem var 15.179.116 kr., en stefnda upplýsti um fjárhæð þessa í kjölfar áskorunar í stefnu. Þessi aðferðafræði er haldlaus við útreikning á ætluðu tjóni stefnanda, en stefnandi leggur málið upp sem bótamál eða sem útreikning á ætlaðri eignarmyndun stefnanda á sambúðartímanum.

Stefnandi hefur valið þann kost að höfða almennt einkamál um kröfu sína og sett málið í farveg máls þar sem krafist er efndabóta vegna vanefnda, þar sem hann beinir tilteknum fjárkröfum á hendur stefndu. Hann virðist þó byggja kröfu sína á einstökum ákvæðum í framangreindum fjárskiptasamningi sem kveður á um hvernig eigi að haga fjárslitum milli aðila komi til sambúðarslita.

Að mati dómsins er ekki unnt í venjulegu einkamáli að fá leyst úr því hvort haga eigi fjárslitum milli aðila í samræmi við fjárskiptasamning frá 21. ágúst 2013, heldur verður það að gerast með öðrum hætti, sbr. fyrirmæli XIV. kafla laga nr. 20/1991, um skipti dánarbúa o.fl., enda hefur ekkert formlegt uppgjör farið fram á fjárskiptum milli aðila þótt stefnda telji sig hafa greitt stefnanda framlag hans til húsakaupanna.

Samkvæmt framangreindu er það mat dómsins að grundvöllur kröfu stefnanda sé óljós og verður helst ráðið að kröfur hans séu að stærstum hluta reistar á sjónarmiðum laga nr. 20/1991, um aukna eignarmyndun hans í eigninni að [...] á grundvelli fjárskiptasamnings, án þess að fjárslit eða uppgjör hafi átt sér stað milli aðila, og er að því leyti verið að óska eftir því að dómurinn annist búskipti milli aðila, án þess að krafan sé sett fram á grundvelli 100. gr. laga nr. 20/1991. Þá eru, eins og að framan greinir, kröfur stefnanda vanreifaðar. Að mati dómsins uppfyllir málatilbúnaður stefnanda ekki

d- og e-liði 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og er málinu því vísað frá dómi.

Eins og mál þetta liggur fyrir þykir rétt að stefnandi greiði stefndu málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 1.000.000 kr. að meðtöldum virðisaukaskatti.

Sigrún Guðmundsdóttir héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

### **Úrskurðarorð:**

Málinu er vísað frá dómi.

Stefnandi, A, greiði stefndu, B, 1.000.000 króna í málskostnað.

Sigrún Guðmundsdóttir