

Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 27. febrúar 2024

Mál nr. E-1538/2023:

A

(Andrés Már Magnússon lögmaður)

gegn

B

(Bergur Hauksson lögmaður)

Dómur

- Mál þetta, sem dómtekið var 13. febrúar 2024, höfðaði A, [...], [...], með stefnu birtri 25. febrúar 2023, á hendur B, [...], [...].
- Stefnandi krefst þess að stefndu verði gert að greiða honum 23.420.641 krónu, auk dráttarvaxta samkvæmt III. kafla laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 3. maí 2019 til greiðsludags. Stefnandi krefst þess jafnframt að stefndu verði gert að greiða honum málskostnað að skaðlausu, að teknu tilliti til virðisaukaskatts.
- Stefnda krefst þess að verða sýknuð af kröfum stefnanda. Þá krefst hún málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefnanda, að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

Málsatvik

- Málsaðilar eru fyrrverandi sambúðarfólk, en samband þeirra mun hafa hafist á árinu 2011. Segir í greinargerð stefndu að sambúðin hafi hafist það ár, en stefnandi mun á þeim tíma hafa verið búsettur í útlöndum. Á árinu 2014 keyptu aðilar saman fasteignina C líkt og síðar verður komið að og héldu þar saman heimili frá þeim tíma til ársins 2019. Sambúð þeirra var þó aldrei skráð og þau eiga ekki börn saman. Málsaðilar eru sammála um að sambandi þeirra hafi lokið á árinu 2018 en að þau hafi bæði búið áfram í húsinu til ársins 2019. Samkvæmt gögnum málsins var C afhent nýjum eigendum 1. ágúst 2019, en stefnda mun hafa flutt af heimilinu í sumarbyrjun og stefnandi skömmu síðar.
- Málsaðilum, sem bæði gáfu skýrslu fyrir dómi við aðalmeðferð málsins, bar ekki saman um það hvaða eignir hvort um sig hafi átt er samband þeirra hófst. Þeim bar

þó saman um að stefnandi hefði á þeim tíma átt fasteignina D, peningakröfu á dóttur sína að fjárhæð um það bil 7.000.000 króna og einkahlutafélagið E ehf. Aðilar voru einnig sammála um að stefnda hefði átt fasteignina F. Stefnandi sagði stefndu sömuleiðis hafa átt geymslusvæði á [...], helming sumarhúss að G og kröfu á foreldra sína að fjárhæð um það bil 10.000.000 króna. Stefnda sagði á móti að geymslusvæðið hefði verið selt fyrir sambúð málsaðila. Þá hefði hún átt sumarhúsið við G að öllu leyti, en ekki aðeins helming þess. Þá kvaðst stefnda enn fremur hafa átt einkahlutafélagið H ehf.

- 6 Málsaðilar keyptu saman fasteignina C þann 21. febrúar 2014. Kaupverðið var samkvæmt kaupsamningi 120.000.000 króna. Var hvort þeirra skráður eigandi að helmingshlut. Aðilar eru í meginatriðum sammála um hvað hvort hafi greitt við kaupin, þ.m.t. um að 13.500.000 krónur hafi verið greiddar með peningum við undirritun og að sú greiðsla hafi komið frá stefndu. Þá eru þau sammála um að 65.000.000 króna hafi verið greiddar með eignarhluta stefnanda í D, 16.338.747 krónur hafi verið greiddar með peningum eftir því sem greiðslur hafi borist vegna sölu á eign stefndu og 15.161.253 krónur hafi verið greiddar með yfirtöku á láni frá bankastofnun.
- 7 Aðilar eru sömuleiðis sammála um að þeim hafi samkvæmt kaupsamningi um eignina borið að greiða 10.000.000 króna í peningum til viðbótar framangreindu, en að sú greiðsla hafi verið lækkuð vegna galla á eigninni. Endanleg fjárhæð hafi verið 2.597.002 krónur, auk vaxta, sbr. dóm Héraðsdóms Reykjaness frá [...] í máli nr. E- [...]. Segir í stefnu að sú greiðsla hafi verið innt af hendi af aðilum sameiginlega, en stefnandi hafi þó greitt meginþorra hennar. Samkvæmt stefnu nam endanleg greiðsla til seljanda eignarinnar 112.597.002 krónum, „með tilgreindum dráttarvöxtum“, en auk þess þurfti að lagfæra galla á eigninni.
- 8 Stefnandi kveðst í stefnu hafa greitt kostnað vegna reksturs C á sambúðartíma aðila og kostnað við endurbætur eignarinnar, svo og afborganir áhvílandi láns þar til það hafi verið greitt upp í kjölfar sölu á sumarbústað í eigu aðila, þ.e. G, sem samkvæmt gögnum málsins var selt 25. maí 2016. Þá kvaðst stefnandi fyrir dómi hafa greitt fyrir lagfæringar á þeim galla á C sem leiddi til áðurnefnds dómsmáls fyrir Héraðsdómi Reykjaness. Stefnda hefur á móti bent á að stefnandi hafi móttekið leigutekjur af aukaíbúð í húsinu, sem leigð hafi verið út og verið í jafnri eign þeirra beggja. Þá kvaðst stefnda hafa lagt til heimilis aðila til jafns við stefnanda, andstætt því sem

hann hefur haldið fram, auk þess sem aðilar hafi átt G saman er sú eign var seld og söluandvirðið meðal annars nýtt til að greiða upp lán vegna C. Þá hefur stefnda sömuleiðis lagt fram gögn um að hún hafi lagt tæpar 10.000.000 króna inn á reikning stefnanda á árunum 2015-2019.

- 9 Af framburði málsaðila fyrir dómi og gögnum málsins má ráða að nokkrar breytingar hafi orðið á eignastöðu þeirra á meðan á sambúð þeirra stóð. Fyrst er þar að nefna sumarhúsið G sem stefnda átti við upphaf sambands þeirra. Aðilum ber þó ekki saman um hvort stefnda hafi átt sumarhúsið ein eða með fyrirverandi eiginmanni sínum, en stefnda hefur borið að hún hafi fengið sumarhúsið í fjárskiptum við eiginmann sinn og átt það ein eftir það. Var það staðfest af fyrirverandi eiginmanni stefndu fyrir dómi, en hann gaf skýrslu sem vitni við aðalmeðferð málsins. Stefndi heldur því á móti fram að fyrirverandi eiginmaður stefndu hafi áfram átt 50% eignarhlut í húsinu og að stefnandi hafi síðar keypt þann hluta af honum fyrir 13.000.000 króna. Við það vildu hvorki stefnda né fyrirverandi eiginmaður hennar kannast fyrir dómi.
- 10 Hvað sem framangreindu líður þá bera gögn málsins með sér að stefnda hafi afsalað 100% eignarhlut í fasteigninni G til stefnanda þann 1. nóvember 2012. Er stefnandi í afsalinu sagður til heimilis í [útlöndum]. Ber afsalið með sér að það hafi verið afhent til þinglýsingar 21. mars 2013 og innfært í þinglýsingabók 25. sama mánaðar, þ.e. tæpu ári fyrir kaup málsaðila á C.
- 11 Meðal gagna málsins er sömuleiðis afsal, dags. 11. september 2015. Samkvæmt því afsalaði stefnandi 50% eignarhlut í nefndri fasteign, G, til stefndu þann dag. Var afsalinu þinglýst í framhaldi af útgáfu þess. Þá liggur sömuleiðis frammi kaupsamningur, dags. 25. maí 2016, þar sem málsaðilar selja nefnda eign til annarra aðila fyrir 32.000.000 króna. Eru málsaðilar í þeim kaupsamningi sagðir eigendur að 50% hlut hvort.
- 12 Í málinu liggur enn fremur frammi tölvupóstur frá stefnanda til stefndu frá 4. október 2016 þar sem hann gerir henni grein fyrir ráðstöfun söluandvirðis G. Segir í póstinum að 20.000.000 króna hafi runnið til uppgreiðslu á lánum, 1.000.000 króna hafi verið greidd í sölubókun og 2.000.000 króna hafi farið í uppgjör á C. Óljóst er til hvers þar er verið að vísa. Þá segir að 2.000.000 króna hafi verið ráðstafað í ferð til [útlanda] og 8.000.000 króna hafi verið greiddar vegna [fasteignarinnar I], sem síðar verður

komið að. Samtals nemur þetta 33.000.000 króna, sem er 1.000.000 króna meira en kaupverð sumarhússins samkvæmt kaupsamningi. Það misræmi er óútskýrt.

- 13 Málstaðilar eru sammála um að þau hafi, auk kaupa á C og viðskipta með G, sameiginlega fest kaup á íbúð að J, þann 11. september 2015. Um hafi verið að ræða eign sem foreldrar stefndu hafi átt og búið í. Bera gögn málsins með sér að málstaðilar hafi í upphafi eignast þá eign að jöfnu, en af skattframtali þeirra 2016 vegna ársins 2015 má ráða að kaupverð eignarinnar hafi verið 32.000.000 króna. Í stefnu er rakið að kaupin hafi verið fjármögnuð með niðurfellingu á 10.000.000 króna kröfu stefndu á hendur foreldrum hennar og yfirtöku áhvílandi lána. Þá er jafnframt rakið í stefnu að stefnandi hafi greitt rekstrarkostnað vegna eignarinnar og annast viðhald hennar á sambúðartíma aðila. Foreldrar stefndu hafi sömuleiðis búið endurgjaldslaust í eigninni.
- 14 Í greinargerð stefndu segir að stefnandi hafi eignast 50% hlut í J þar sem hún hafi á móti eignast 50% hlut í eignarhaldsfélagi stefnanda, E ehf. Þau viðskipti hafi gengið til baka á árinu 2018 og stefnda eignast hlut stefnanda í J en hann hlut stefndu í E ehf. Í málinu liggur frammi afsal, dags. 31. desember 2018, þar sem stefnandi afsalar helmingshlut sínum í íbúð aðila að J til stefndu. Var hún eftir það 100% eigandi fasteignarinnar. Þá er sömuleiðis ljóst af gögnum málsins að eignarhlutur stefndu í E ehf. yfirfærðist á stefnanda á árinu 2018, eins og síðar verður komið að.
- 15 Málstaðilum ber saman um að stefnda hafi ein keypt fasteignina K þann 2. júní 2016. Af gögnum málsins má ráða að kaupverð þeirrar eignar hafi verið 59.000.000 króna, sem hafi verið greitt með 15.000.000 króna peningagreiðslu og veðskuldabréfi að fjárhæð 44.000.000 króna. Er í stefnu rakið að stefnda hafi selt þessa eign í apríl 2021 fyrir 90.000.000 króna. Var hún samkvæmt þessu eigandi þessarar eignar við lok sambúðar aðila.
- 16 Meðal gagna málsins er ársreikningur H ehf. vegna rekstrarársins 2018. Kemur þar fram að félagið hafi verið stofnað árið 2003. Hefur stefnda sem fyrr segir haldið því fram að hún hafi ein átt félagið við upphaf sambúðar málstaðila en stefnandi síðar eignast hlut í því og að lokum félagið að öllu leyti. Óljóst er hvenær stefnandi hafi eignast upphaflegan hlut í félaginu, en fram kemur í skýrslu stjórnar félagsins vegna rekstrarársins 2018 að málstaðilar hafi hvort um sig átt 50% hlut í félaginu í byrjun þess árs en stefnandi einn átt félagið í árslok. Er því haldið fram í greinargerð stefndu

- í málinu að stefnandi hafi getað nýtt sér uppsafnað tap í H ehf. til að lækka skattskuldbindingu sína í framtíðinni og af þeim ástæðum tekið félagið yfir.
- 17 Meðal gagna málsins er samningur á milli málsaðila, dags. 23. október 2015, þar sem stefnda kaupir helmingshlut stefnanda í einkahlutafélaginu E ehf. Ársreikningur þess félags vegna rekstrarársins 2018 liggur sömuleiðis frammi í málinu. Í skýrslu stjórnar félagsins kemur fram að málsaðilar hafi hvort um sig átt 50% hlut í félaginu í upphafi ársins 2018 en stefnandi einn verið eigandi félagsins í árslok. Kemur það heim og saman við það sem segir í greinargerð stefndu um að hún hafi afsalað eignarhlut sínum í E ehf. til stefnanda á svipuðum tíma og hann hafi afsalað eignarhlut sínum í íbúðinni að J til hennar.
 - 18 Samkvæmt efnahagsreikningi E ehf. varð talsverð eignabreyting í félaginu á árinu 2018, en svo virðist sem félagið hafi keypt fasteignina I á árinu fyrir 150.000.000 króna. Var það útskýrt þannig fyrir dómi að fasteignin hafi áður verið í eigu einkahlutafélagsins L ehf., sem hafi verið í helmingsseigu E ehf. Síðarnefnda félagið hafi hins vegar keypt fasteignina af fyrrnefnda félaginu á árinu 2018 og verið eini eigandi hennar frá þeim tíma. Óljóst er hvort þessi fasteignaviðskipti hafi átt sér stað áður en eða eftir að stefnda ráðstafaði 50% hlut sínum í E ehf. til stefnanda.
 - 19 Samkvæmt greinargerð stefndu í málinu er I [...] skrifstofuhæð. Er fasteignamat hennar sagt hafa verið 80.400.000 krónur og brunamótamat 178.300.000 krónur. Er einnig rakið í greinargerð stefndu að stefnandi hafi fengið allar tekjur og arð í þeim rekstri og stefnda aldrei séð krónu, þrátt fyrir 50% eignarhald í E ehf.
 - 20 Skattframtöl málsaðila 2015–2019 vegna áranna 2014–2018 hafa verið lögð fram í málinu, en þau töldu fram saman á þessum tíma. Af skattframtölum þeirra má ráða að hlutfjáreign þeirra í E ehf. og H ehf. hafi á þessu tímabili numið 500.000 krónum að nafnvirði í hvoru félagi. Af sameiginlegu skattframtali þeirra árið 2016 má ráða að þau hafi lánað félaginu E ehf. 7.000.000 króna á árinu 2015, en félagið átti sem fyrr segir á þeim tíma hlut í einkahlutafélaginu L ehf., sem átti fasteignina I. Í árslok 2016 virðist þessi krafa hafa verið komin í 23.000.000 króna, en hafi aftur lækkað á árinu 2017, sbr. skattframtöl aðila 2017 og 2018, þar sem hún var sögð vera 11.000.000 króna í árslok 2017. Á árinu 2018 virðist krafan aftur hafa hækkað þar sem hún var sögð vera 60.000.000 króna í árslok 2018 samkvæmt skattframtali

málsaðila 2019. Þá er sömuleiðis færð til bókar tæplega 20.000.000 króna krafa á H ehf., miðað við árslok 2018, sbr. skattframtal málsaðila 2019.

- 21 Málsaðilar átta, auk framangreindra eigna, hlut í M hf. á sambúðartímanum, ökutæki og innstæður í bönkum, sem ástæðulaust þykir að rekja sérstaklega hér.
- 22 Tvennum sögum fer af því hvort málsaðilar hafi gert með sér samkomulag um fjárskipti við lok sambúðar þeirra. Í stefnu er rakið að aðilar hafi gert samkomulag um að hvor aðili um sig myndi taka þá fjármuni sem þau hefðu lagt til á sambands-tímanum. Samkomulag hafi verið um að stefnda myndi halda að óskiptu fasteign sinni í K og fá alla íbúðina að J. Á móti hafi verið samkomulag um að gera þyrfti uppgjör vegna fjárframlaga stefnanda, meðal annars við kaup á C. Þessu neitar stefnda, sem segir að ekkert slíkt samkomulag hafi verið gert. Heldur hún því fram að aðilar hafi verið búnir að skipta eignum sínum fyrir lok sambúðar þeirra. Hún hafi fengið íbúðina við J, sem áður hafi verið í 50% eigu stefnanda, en stefnandi á móti fengið 50% hlut hennar í E ehf., sem hafi átt I, eins og áður segir.
- 23 Hvað sem framangreindu líður þá bera gögn málsins sem fyrr segir með sér að stefnandi hafi við lok sambúðar aðila átt alla hluti í einkahlutafélögunum H ehf. og E ehf. Stefnda hafi á móti verið ein eigandi íbúðar að J og íbúðar að K, sem aðilum ber saman um að stefnda hafi ein átt frá kaupum eignarinnar árið 2016. G hafði sem fyrr segir verið seldur á sambúðartímanum. C var selt í lok sambúðarinnar, nánar tiltekið 3. maí 2019. Rann söluandvirði G og C til málsaðila að jöfnu, í samræmi við skráðan eignarhlut hvors um sig.
- 24 Lögmaður stefnanda sendi stefndu þrívægis bréf í aðdraganda þessa máls, sem stefnda kvaðst fyrir dómi ekki hafa séð. Var stefnda í bréfum þessum krafin um greiðslu á 28.000.000 króna, „sem eru tilkomnar vegna fjárskipta á milli þín og umbjóðanda míns“, eins og það var orðað í bréfunum. Var í bréfunum rakið að krafan væri tilkomin „vegna sölu“ þeirra á C en söluandvirðinu hefði verið skipt jafnt á milli málsaðila, sem hafi hvort um sig verið skráð fyrir helmingshlut í eigninni. Þá var rakið að stefnandi hefði lagt til 65.000.000 króna af 115.000.000 króna kaupverði C á móti 30.000.000 króna frá stefndu. Stefnandi hefði sömuleiðis greitt af áhvílandi láni og greitt það upp (sem virðist ekki vera rétt miðað við það sem að framan segir). Stefnandi hefði einnig greitt allan rekstrarkostnað af fasteigninni á meðan hún hafi verið eign aðila og lagt til fjármuni og fjárhagslega aðstoð vegna annarra kaupa, svo

sem ökutæki sem hafi verið nýtt til kaupa á öðru ökutæki. Er það að einhverju leyti umdeilt líkt og að framan greinir.

Helstu málsástæður stefnanda

- 25 Stefnandi kveðst byggja á því að stefndu beri að greiða honum stefnufjárhæð málsins „í samræmi við framlag hvors aðila um sig við kaup á C og á sambandstímanum, og í samræmi við samkomulag aðila“. Stefnandi eigi lögvarinn rétt á því að fá fjárframlög sín á sambandstímanum til baka ásamt ávöxtun þeirra, og að stefnda auðgíst ekki með óréttmætum hætti á fjárframlögum stefnanda.
- 26 Stefnandi byggir á því að fjárhagsleg samstaða hafi ekki verið með aðilum á sambandstímanum. Fyrir kaupin á C hafi aðilar ekki búið saman eða rekið saman heimili. Þau eigi ekki börn saman. Þau hafi ekki verið í skráðri sambúð. Þá hafi stefnda nýtt fé sitt á árinu 2016 til að kaupa fasteign ein, í stað þess að greiða niður áhvílandi lán á C eins og til hafi staðið. Hún hafi haldið þeirri eign án ágreinings við skiptin enda fjárhagur aðila aðskilinn og samkomulag um að skipta í samræmi við fjárframlög aðila.
- 27 Byggir stefnandi á því að samkomulag hafi verið með aðilum um framangreinda skiptingu. Sjáist skiptingin meðal annars í því að stefnda hafi fengið eignarhlut stefnanda í fasteigninni J í samræmi við fjárframlag sitt við kaup á þeirri fasteign.
- 28 Byggir stefnandi einnig á því að stefnda geti engin rök fært fyrir því að hún eigi að eignast hlutdeild í fjárframlagi stefnanda til C, og að ekki eigi að líta til fjárframlags hvors aðila um sig við kaupin á eigninni. Falli þá engin rök að því að taka eigi tillit til fjárframlags hennar við kaup á J, en líta framhjá fjárframlagi stefnanda við kaup á C. Eigi það þá einnig við um kaup stefndu á K, en eina ástæða þess að stefnda hafi getað keypt þá fasteign hafi verið að framlög aðila við kaupin á fasteigninni C hafi að meginstefnu til verið fjármögnuð af stefnanda.
- 29 Kveðst stefnandi í stefnu *ad allega* byggja á því að líta verði á framlag hans þess eðlis að það myndi, auk frumframlags, aukna hlutdeild í eignaaukningu á sambandstíma aðila. Stefnandi hafi lagt fram aukið fjárframlag ásamt helmingi sameiginlegrar lántöku/yfirtöku lána sem og greiðslu málskostnaðar og lokagreiðslu, sem sé alls 65,61% en fjárframlag stefndu hafi verið 34,39%. Eigi stefnandi rétt á ávöxtun fjár í samræmi við fjárframlag sitt og að söluvirði eignarinnar sé skipt í framangreindum

- hlutföllum. Miðað við söluvirði C á söludegi, alls 150.000.000 króna, hafi stefnandi átt að fá 98.420.641 krónu, en aðeins fengið 75.000.000 króna. Beri stefndu að greiða honum mismun þeirra fjárhæða, eða 23.420.641 krónu.
- 30 Stefnandi byggir á því að verulega ósanngjarnt væri ef hann hlyti enga ávöxtun á féð. Verði ekki fallist á kröfu stefnanda um aukna hlutdeild í eignaaukningu hafi stefnda hagnast á kostnað stefnanda. Stefnandi hafi lagt til meira en helming kaupverðs í fasteigninni C, en stefnda á sama tíma getað nýtt það fé sem aðilar höfðu hugsað til kaupa á C, eða hið minnsta sambærilega fjárhæð, til kaupa á fasteigninni K, án aðkomu stefnanda og án þess að stefnandi hafi fengið að njóta ágóða af fjárfestingunni. Stefnda hafi hagnast um tugi milljóna við sölu eignarinnar.
- 31 Þá byggir stefnandi kröfu sína, með sömu rökum og að ofan greinir, á sjónarmiðum um óréttmæta auðgun, en engin rök falli að því að stefnda hafi átt að eignast helming þess fjár sem stefnandi greiddi umfram stefndu, eða með öðrum hætti átt að auðgast á auknum fjárframlögum stefnanda við kaupin á C.
- 32 Með sömu rökum byggir stefnandi á því, með vísan til alls framangreinds, telji dómur af einhverjum ástæðum að náðst hafi með aðilum samkomulag um að söluvirði fasteignarinnar C hafi átt að skiptast til helminga, þá beri að kröfu stefnanda að ógilda það samkomulag og gera stefndu að greiða stefnanda stefnufjárhæð þessa máls, þar sem slíkt samkomulag sé bersýnilega ósanngjarnt með vísan til alls ofangreinds, sbr. meðal annars 36. gr. samningalaga nr. 7/1936. Beri í því skyni að líta til þess að stefnda hafi hagnast verulega á því að geta nýtt fjármuni sína til að kaupa aðra fasteign. Hafi henni það aðeins verið kleift vegna þess að stefnandi hafi fjármagnað að mestu kaupin á C. Beri þá jafnframt að líta til þess að verulega ósanngjarnt væri ef stefnda fengi án endurgjalds 50% eignarhlut stefnanda í fasteigninni J í samræmi við fjárframlag sitt, en hið sama ætti ekki við um fjárframlag stefnanda við kaup aðila á C.
- 33 *Til vara* byggir stefnandi á því að stefndu beri hið minnsta að greiða stefnanda 17.580.000 krónur, sem hann segir að sé það fjárframlag sem hann hafi lagt til umfram helming kaupverðs við kaupin á C. Vísar stefnandi til ofangreindra sjónarmiða um aukið fjárframlag stefnanda við kaupin og að engar forsendur séu til að stefnda hafi átt að eignast hlutdeild í þeim við sambandslit aðila.

Helstu málsástæður stefndu

- 34 Stefnanda mótmælir bæði aðal- og varakröfu stefnanda. Byggir hún mál sitt á því að stefnanda hafi ekki tekist að sýna fram á eða sanna að hann eigi þær kröfur sem hann hafi uppi í þessu máli, en sönnunarbyrði um tilvist kröfu hans hvíli á honum. Verði aftur á móti talið, þvert gegn framangreindri málsástæðu stefndu, að sannað sé að krafa hafi stofnast, þá sé sú krafa fyrnd. Stefnandi, sem hafi séð um fjármál aðila, taki auk þess C út úr miklu stærra mengi af ýmsum fjármálagjörningum aðila og meðhöndli sem einangrað tilfelli, án þess að líta til allra fjármálagerna aðila í heild. Ósannað sé að stefnandi hafi lagt meira til við kaup á nefndri eign en stefnda.
- 35 Stefnanda vísar til þess að málsaðilar hafi verið samsköttuð á sambúðartíma þeirra, eins og ráða megi af skattframtölum þeirra. Fjármál þeirra hafi verið samofin og blandast með ýmsum hætti. Fjárhagsleg samstaða hafi verið með aðilum og eignir meðal annars gengið þeirra á milli og til annarra á sambúðartímanum. Lán sem hvíldi á sameiginlegri eign aðila að C hafi jafnframt verið greitt upp með söluandvirði G auk þess sem fjármunir vegna þeirrar sölu hafi verið nýttir að I sem hafi verið í eigu L ehf., sem aftur hafi verið í helmingseigu E ehf., sem málsaðilar hafi átt að jöfnu um tíma.
- 36 Stefnanda bendir enn fremur á að eignarréttur að G hafi verið yfirfærður af stefndu yfir á stefnanda áður en aðilar hafi keypt C án þess að nokkur greiðsla hafi komið fyrir. Miðað við seinni tíma söluverð á G hafi stefnda afhent stefnanda eign að verðmæti 32.000.000 króna.
- 37 Stefnanda vísar einnig til þess að stefnandi sé mikill sérfræðingur í öllu sem viðkomi fjármálum. Honum hafi því að öllum líkindum verið ljóst að 65.000.000 króna af 120.000.000 króna kaupverði C séu ekki 50% heldur 54,167%. Stefnandi hafi verið meðvitaður um að sú greiðsla sem fólst í framlagi hans við kaupin á C hafi ekki verið til samræmis við það sem hann hafi ritað undir, þ.e. að hann ætti 50% í C.
- 38 Stefnanda vísar enn fremur til þess að mismunur hafi verið á eignarhlut og greiðslum samkvæmt kaupsamningi vegna C frá upphafi. Kveður stefnda að það hafi skýrst af því að fjárhagsleg samstaða hafi verið með aðilum og þessi fjármálagjörningur einungis einn af mörgum. Enginn lánasamningur hafi verið gerður á milli aðila um að stefnda skuldaði stefnanda eitthvað vegna kaupanna. Allt annað sé seinni tíma tilbúningur af hálfu stefnanda, sem fyrst hafi komið fram með bréfi, dags. 28. janúar 2020, eða um sex árum eftir kaupin. Öllum hafi frá upphafi verið ljóst hvert framlag

allra var við kaup á C og öllum jafnframt verið ljóst frá upphafi, þ.e. frá undirritun kaupsamnings, að eignarhlutur hvors um sig var 50%.

- 39 Stefnanda vísar til þess að samkvæmt yfirliti af bankareikningi sínum hafi hún millifært yfir á reikning stefnanda 9.925.700 krónur á tímabilinu 27. maí 2015 til 4. september 2019. Af því megi ráða að stefnandi hafi, í þeim tilvikum er hann hafi talið stefndu skulda sér eitthvað, krafist hana um það strax, enda hafi hann haldið gott bókhald og passað upp á að ekki hafa hallað á hann fjárhagslega. Sú krafa sem stefnandi hafi uppi í þessu máli sé seinni tíma tilbúningur sem eigi sér enga stoð í raunveruleikanum. Ef hún hefði verið raunveruleg hefði hún komið fram á sambúðartíma aðila eins og þær kröfur sem millifærslurnar varða. Framlag aðila við kaupin á C hafi algerlega verið í samræmi við samkomulag aðila þar um, enda hafi báðir aðilar undirritað kaupsamning um að hvor aðili ætti 50% í eigninni og enginn samningur gerður um að annar aðilinn skuldaði hinum eitthvað vegna kaupanna. Stefnandi hafi sömuleiðis aldrei gert kröfu um aukna eign eða vexti vegna C og hann hafi ekki sýnt fram á að hann ætti slíka kröfu.
- 40 Stefnanda byggir á því að ómögulegt sé að vita til hvaða samkomulags stefnandi sé að vísa í stefnu vegna þess að hann leggi ekki fram neitt samkomulag. Ekkert slíkt samkomulag hafi verið fyrir hendi og ósannað sé að það hafi verið gert.
- 41 Segir stefnda það einnig vera rangt að hún hafi fengið eitthvað án endurgjalds og alls ekki J, þar sem þau hafi skipst á 50% eignarhluta stefnanda í J og 50% eignarhluta stefndu í E ehf. Hafi einhver fengið eitthvað án endurgjalds eða hagnast á meðan á sambúð aðila hafi staðið hafi það verið stefnandi. Stefnandi hafi meðal annars eignast hluti í H ehf. og getað nýtt sér það félag til að lækka skattskuldbindingu sína. Hann hafi einnig eignast hlut í G, haft tekjur af útleigu eigna og eignast húsgögn.
- 42 Stefnanda segir að svo virðist sem stefnandi snúi öllu á hvolf. Hann segist byggja kröfu sína á því að stefnda geti engin rök fært fyrir því að hún eignist hlutdeild í fjárframlagi stefnanda. Meginregla íslensks réttar sé hins vegar sú að sá sem haldi einhverju fram beri sönnunarbyrðina fyrir því. Með framangreindu sé stefnandi að segja að þessu sé þveröfugt farið, þ.e. ef hann haldi einhverju fram sé það stefndu að afsanna það. Það sé ekki stefndu að sanna það eða færa rök fyrir því að hún hafi eignast hlutdeild í fjárframlagi stefnanda. Hún haldi því ekki fram að hún hafi eignast hlutdeild í fjárframlagi stefnanda, þvert á móti haldi hún því fram að stefnandi hafi eignast hlut í

fjárframlagi hennar í þeirri fjárhagslegu samstöðu sem myndaðist með þeim. Stefnda telur hins vegar rétt að láta kyrrt liggja, hún hafi skrifað undir þessa gjörninga og verði þess vegna að sætta sig við þá.

- 43 Stefnda byggir á því að það sé stefnanda að sýna fram á og sanna ætlað tjón sitt sem og ætlaða óréttmæta auðgun stefndu, sem sé krafa utan samninga. Stefnandi hafi ekki gert slíkt, auk þess sem óútskýrt sé í hverju hin ætlaða óréttmæta auðgun hafi átt að felast. Ekki hafi heldur þurft neitt samkomulag til að skipta söluandvirði C í hlutföllunum 50:50. Skiptingin hafi komið skýrt fram í kaupsamningnum, sem stefnandi hafi ritað undir og ekki gert neinar athugasemdir um það hvernig söluandvirðinu yrði skipt. Aðilar hafi því hvorki þurft að gera samkomulag um slíkt né heldur um að greiðslur til þeirra skyldu vera með öðrum hætti en eignarhlutur þeirra sagði til um. Þá mótmælir stefnda því að 36. gr. samningalaga eigi að leiða til annarrar niðurstöðu.
- 44 Stefnda bendir á að krafa stefnanda um að stefnda skuldaði honum eitthvað hafi fyrst komið fram með bréfi, dags. 28. janúar 2020, eða um sex árum eftir að aðilar keyptu C. Stefnandi geri ekki grein fyrir því í stefnu hvenær kröfur hans hafi stofnast, en ræði þó um að krafa hans sé meðal annars til komin vegna frumframlags hans til kaupanna. Telur stefnda að hafi einhver krafa stofnast, sem stefnandi hafi þó ekki getað sýnt fram á, þá sé hún fyrnd, sbr. 3. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda. Einnig verði að telja að tómlæti ætti við, jafnvel þótt krafan ætti sér einhverja stoð, sem hún eigi ekki, sbr. dóma Hæstaréttar frá 5. febrúar 2015 í máli nr. 526/2014 og frá 27. mars 2019 í máli nr. 31/2018.

Niðurstaða

- 45 Í máli þessu gerir stefnandi fjárkröfu á hendur fyrrverandi sambýliskonu sinni. Byggir krafa hans að meginstefnu til á því að hann hafi verið hlunnfarinn við skiptingu eigna við lok sambúðar aðila, nánar tiltekið við sölu tiltekinnar eignar, sem aðilar áttu að jöfnu samkvæmt þinglýstum eignarheimildum. Af gögnum málsins má ráða að tæp sex ár hafi liðið frá kaupum á umræddri eign og rúmir átta mánuðir frá sölu hennar þar til stefnandi fyrst hreyfði andmælum við því að eignarhlutur hans í eigninni hefði verið ranglega skráður 50%.

- 46 Er einnig til þess að líta að stefnandi, sem er samkvæmt gögnum málsins reynslu- mikill og með sérmenntun á sviði viðskipta, undirritaði tvo kaupsamninga með rúm- lega fimm ára millibili, annars vegar við kaup nefndrar eignar árið 2014 og hins vegar við sölu hennar árið 2019, án þess að séð verði að hann hafi hreyft andmælum við því að eignarhlutur hans væri ranglega skráður. Þá verður ekki séð að gerður hafi verið sérstakur samningur vegna aukinna framlaga stefnanda, svo sem lánasamningur eða annars konar samningur um endurgreiðslu.
- 47 Það er meginregla við fjárslit við lok óvígðrar sambúðar að líta ber á sambúðarfólk sem tvo sjálfstæða einstaklinga og að hvor aðili tekur þær eignir sem hann átti við upphaf sambúðar eða eignaðist meðan á sambúðinni stóð. Opinber skráning eigna og þinglýstar eignarheimildir verða sömuleiðis lagðar til grundvallar við slík skipti nema sá sem gerir tilkall til eignaréttar, eftir atvikum aukins eignarréttar, sem ekki fæst samrýmst þeirri skráningu, leiði annað í ljós. Má í þessu samhengi meðal annars vísa til úrskurða Landsréttar frá 14. desember 2023 í máli nr. 784/2023, frá 15. desember 2022 í máli nr. 589/2022 og frá 22. desember 2021 í máli nr. 598/2021, svo og til dóma Hæstaréttar frá 6. júní 2023 í máli nr. 10/2023 og frá 16. janúar 2018 í máli nr. 791/2017.
- 48 Stefnandi ber samkvæmt framansögðu og almennum reglum fjármunaréttar sönnunarbyrði um að hann eigi þær kröfur sem hann gerir í málinu og að hann hafi í raun átt stærri hluta þeirrar eignar sem um ræðir en þinglýstar eignarheimildir kváðu á um. Verður hann einnig að bera halla af því takist honum ekki að axla þá sönnunar- byrði sem á honum hvílir í málinu, sbr. til að mynda dóm Landsréttar frá 16. febrúar 2024 í máli nr. 800/2022.
- 49 Stefnandi hefur ekki krafist opinberra skipta til fjárslita við lok óvígðrar sambúðar á grundvelli 100. gr. laga nr. 20/1991 um skipti á dánarbúum o.fl. Þess í stað hefur hann höfðað mál þetta sem almennt einkamál (skuldamál) á grundvelli ákvæða laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Samkvæmt þeim lögum er forræði málsins í höndum málsaðila. Hefur stefnandi valið að afmarka málið þannig að kröfugerð hans taki aðeins til fasteignarinnar C sem seld var á árinu 2019 eins og áður segir. Í stefnu eru þó eigi að síður nefndar fleiri eignir sem aðilar áttu á sambúðartíma sínum, en þó ekki þær allar.

- 50 Það er athyglisvert að í stefnu er hvergi minnst á eignarhluti í einkahlutafélögunum H ehf. og E ehf., sem féllu stefnanda í skaut við lok sambúðar aðila, eða á fasteignina I sem var í eigu E ehf. Hins vegar er ítarlega fjallað um J sem stefnda fékk í sinn hlut, og K sem aldrei varð sameign aðila og féll þar af leiðandi ekki undir skipti þeirra á milli. Þá er ekki heldur gerð grein fyrir eignarhaldi á fasteigninni G sem stefnda ráðstafaði til stefnanda fyrir kaup þeirra á C að því er virðist án endurgjalds, en aðeins minnst á að málsaðilar hafi selt bústað í þeirra eigu og nýtt söluandvirðið til uppgreiðslu láns með veði í C.
- 51 Stefnandi byggir mál sitt á því að þar sem hann hafi lagt til 65,61% af kaupverði fasteignarinnar C, nánar tiltekið við kaup eignarinnar og á sambandstímanum, þá hafi hann átt að fá 65,61% söluandvirðis hennar er hún var seld fyrir 150.000.000 króna 3. maí 2019. Stefnandi kveðst samkvæmt því hafa átt að fá út úr eigninni 98.420.641 krónu en hann hafi fengið 75.000.000 króna. Mismunur þar á milli nemi 23.420.641 krónu. Gerir stefnandi þá aðalkröfu í málinu að stefnda greiði honum þá fjárhæð, enda hafi hún fengið ofgreitt sem þessu nemur við skiptingu á söluandvirði eignarinnar árið 2019.
- 52 Stefnda mótmælir því að sannað sé að stefnandi hafi lagt fram 65,61% af kaupvirði C, við kaup á eigninni. Stefnandi hafi auk þess ekki lagt fram gögn til stuðnings þeim útreikningum sínum. Óháð því þá er að mati dómsins óljóst hvernig þetta hlutfall er fundið, jafnvel þótt mögulega megi ráða af kaupsamningnum sjálfum, dags. 21. febrúar 2014, að stefnandi hafi lagt fram meira fé til kaupanna í upphafi en stefnda. Þá er einnig vert að benda á að 65,61% af 150.000.000 króna söluandvirði eignarinnar árið 2019 nemur 98.415.000 króna en ekki 98.420.641 krónu, líkt og stefnandi heldur fram. Er það misræmi sömuleiðis óútskýrt.
- 53 Aðila greinir á um það hvort fjárhagsleg samstaða hafi verið með þeim á sambands- eða sambúðartímanum eða ekki. Hefur dómurinn ekki önnur gögn til að miða við í því samhengi en framlögð gögn málsins og framburði aðila fyrir dómi. Að þeim virtum þykir ekki hægt að leggja annað til grundvallar dómi en að fjárhagur aðila hafi að miklu leyti verið samofinn, jafnvel þótt málsaðilar hafi á sambúðartímanum verið fjárhagslega sjálfstæðir aðilar. Verður það meðal annars ráðið af þeim eignatilfærslum sem raktar eru í málavaxtakafli dómsins, framburðum málsaðila fyrir dómi og þeirri staðreynd að aðilar töldu sameiginlega fram til skatts og héldu sameiginlegt heimili.

- 54 Með hliðsjón af því sem rakið hefur verið hér að framan og að virtum atvikum málsins verður að fallast á það með stefndu að vafasamt sé að horfa aðeins á eina eign af mörgum við uppgjör aðila, án þess að taka jafnframt tillit til annarra eigna sem á milli þeirra fóru eða tilheyrðu þeim á sambandstímanum eða við lok sambúðarinnar. Heldur stefnda því til að mynda fram að hún hafi, án sérstaks endurgjalds, afsalað 100% hlut í G til stefnanda þann 1. nóvember 2012, nokkru fyrir kaup aðila á C. Stefnandi afsalaði 50% af þeirri eign aftur til stefndu 11. september 2015, en hélt eftir 50% allt til sölu eignarinnar 25. maí 2016.
- 55 Stefnandi heldur því á móti fram að hann hafi keypt 50% hlut í eigninni af fyrrverandi eiginmanni stefndu og greitt honum 13.000.000 króna fyrir. Það könnuðust hvorki stefnda né fyrrum eiginmaður hennar við fyrir dómi, líkt og rakið er hér að framan. Stendur því framburður stefnanda gegn framburði stefndu og fyrrverandi eiginmanns hennar að þessu leyti. Önnur gögn sem stefnandi hefur lagt fram til stuðnings þessari staðhæfingu sinni þykja að mati dómsins ekki nægileg til þess að framangreind staðhæfing hans teljist sönnuð, gegn andmælum stefndu og fyrrum eiginmanns hennar. Verður stefnandi að bera halla af því.
- 56 Að því virtu hefur stefnandi að mati dómsins ekki fært fram fullnægjandi sönnun fyrir því að hann hafi keypt 50% hlut í G af fyrrverandi eiginmanni stefndu og greitt honum áður nefnda fjárhæð fyrir. Þá hefur stefnandi eigi heldur sannað þá staðhæfingu sína að stefnda hafi átt umrætt sumarhús með fyrrverandi eiginmanni sínum. Verður þvert á móti lagt til grundvallar dómi í málinu að stefnda hafi eignast sumarhúsið í fjárskiptum við eiginmann sinn og átt það ein þar til hún afsalaði því til stefnanda þann 1. nóvember 2012, nokkru áður en aðilar keyptu C. Verður sömuleiðis lagt til grundvallar dómi að það hafi stefnda gert án þess að greiðsla hafi komið fyrir frá stefnanda, enda hefur ekki verið sýnt fram á annað í málinu.
- 57 Hvað varðar þá málsástæðu stefnanda að líta verði á framlag hans til C á þann hátt að það myndi, auk frumframlags, aukna hlutdeild í eignaaukningu á sambandstíma aðila, þá er ekki hægt að fallast á þá málsástæðu með vísan til þess sem rakið er hér að framan. Að mati dómsins verður ekki, eins og hér háttar til, leyst úr því hvort stefnandi eigi kröfu á stefndu vegna uppgjörs söluandvirðis C án þess að líta jafnframt til uppgjörs vegna annarra eigna þeirra á sambúðartímanum.

- 58 Auk framangreinds hefur í dómaframkvæmd verið litið svo á að ekki sé unnt í almennu einkamáli að fá leyst úr því hvort almenn eignamyndun hafi átt sér stað í óvígðri sambúð, þar sem meðal annars verði að taka mið af framlögum beggja aðila til sameiginlegra þarfa, heldur verði það að gerast með öðrum hætti, sbr. dóma Hæstaréttar frá 20. september 2012 í máli nr. 67/2012, 27. apríl 2012 í máli nr. 204/2012 og 28. september 2006 í máli nr. 76/2006. Eiga svipuð sjónarmið við hér að breyttu breytanda. Þótt þetta þyki ekki, eins og á stendur í máli þessu, eiga að leiða til þess að málinu verði vísað frá dómi af sjálfsdáðum, þ.e. ex officio, þá getur nefnd málsástæða stefnanda þegar af framangreindum ástæðum ekki leitt til þess að kröfur hans í málinu verði teknar til greina.
- 59 Stefnandi byggir einnig á því að verulega ósanngjarnt væri ef hann hlyti enga ávöxtun á það fé sem hann hafi lagt til, umfram stefndu, vegna kaupa á C. Verði ekki fallist á kröfu stefnanda um aukna hlutdeild í eignaukningu hafi stefnda hagnast á kostnað stefnanda. Stefnandi hafi lagt til meira en helming kaupvirðis í fasteigninni, en stefnda á sama tíma getað nýtt það fé sem aðilar hefðu hugsað til kaupa á C, eða hið minnsta sambærilega fjárhæð, til kaupa á fasteigninni K. Stefnandi hafi ekki notið ágóða af þeim kaupum en stefnda hagnast um tugi milljóna við sölu hennar.
- 60 Þá byggir stefnandi kröfu sína með sömu rökum og að ofan greinir á sjónarmiðum um óréttmæta auðgun, en engin rök falli að því að stefnda hafi átt að eignast helming þess fjár sem stefnandi greiddi umfram stefndu, eða með öðrum hætti átt að auðgast á auknum fjárframlögum stefnanda við kaupin á C.
- 61 Eins og mál þetta liggur fyrir dómnum og með hliðsjón af öllu því sem rakið hefur verið hér að framan getur dómurinn ekki fallist á framangreindar málsástæður stefnanda, enda ósannað að mati dómsins að stefnandi hafi í raun innt af hendi stærri hlut af kaupverði C en stefnda, þegar litið er til annarra eignatilfærslna á milli aðila, þ.m.t. yfirfærslu á eignarrétti að G, J, og hlutum í H ehf. og E ehf. Þá hefur stefnda lagt fram gögn sem sýna að hún hafi millifært tæpar 10.000.000 króna yfir á stefnanda á sambúðartíma þeirra. Brestur þegar af þeirri ástæðu forsendur fyrir því að unnt sé að fallast á þessar málsástæður stefnanda.
- 62 Með öðrum orðum, jafnvel þótt ráða megi af kaupsamningi aðila vegna C og framburðum þeirra fyrir dómi að meirihluti framlags við kaupin hafi í komið frá stefnanda þá er í það minnsta ekki útilokað að það hafi verið jafnað út á milli aðila með öðrum

hætti, líkt og stefnda segir, svo sem með ráðstöfun stefndu á sumarhúsinu G til stefnanda, peningalegum greiðslum eða með öðrum þáttum í uppgjöri þeirra á milli. Má hér til dæmis nefna uppgjör þeirra vegna J og vegna hluta í E ehf., sem átti sem fyrir segir verðmæta eign í I. Er í því samhengi ósannað að stefnda hafi fengið eignarhlut stefnanda í J án endurgjalds, líkt og haldið er fram í stefnu. Verður þvert á móti lagt til grundvallar að stefnda hafi fengið hlut stefnanda í þeirri eign í skiptum fyrir 50% hlut í einkahlutafélaginu E ehf. eins og stefnda hefur haldið fram.

- 63 Stefnandi byggir enn fremur á þeirri málsástæðu að telji dómur að af einhverjum ástæðum hafi náðst með aðilum samkomulag um að söluandvirði fasteignarinnar C hafi átt að skiptast til helminga, beri að ógilda það samkomulag, þar sem slíkt samkomulag sé bersýnilega ósanngjarnt með vísan til alls ofangreinds, sbr. meðal annars 36. gr. samningalaga nr. 7/1936.
- 64 Á þetta getur dómurinn ekki fallist, enda er ósannað að sérstakt samkomulag hafi verið gert um það að söluandvirði fasteignarinnar skyldi skipt með sérstökum hætti á milli aðila. Það leiddi af þinglýstum eignarheimildum, sem aðilar höfðu komið sér saman um á árinu 2014, að söluandvirði eignarinnar skyldi skipt í hlutföllunum 50:50 og því óþarft að gera sérstakt samkomulag um það við sölu eignarinnar. Þar sem ekkert samkomulag var gert verður slíku samkomulagi eigi heldur vikið til hliðar á þeim forsendum að það hafi verið bersýnilega ósanngjarnt, líkt og stefnandi heldur fram. Þá er auk þess að mati dómsins ósannað að helmingaskipting söluandvirðis eignarinnar hafi verið bersýnilega ósanngjörn þegar litið er til allra atvika málsins. Engu skiptir í því samhengi þótt stefnda hafi ein keypt K á meðan á sambúð aðila stóð.
- 65 Á sama hátt verður að telja ósannað í málinu að samkomulag hafi verið á milli málsaðila um að annað fyrirkomulag skyldi gilda um ráðstöfun söluandvirðis C en leiddi af þinglýstum eignarheimildum. Stefnanda hefur alfarið mótmælt því að nokkurt slíkt samkomulag hafi verið gert, en stefnandi ber sem fyrir segir sönnunarbyrði um þá fullyrðingu sína. Ber hann halla af því að hún telst ekki vera sönnuð.
- 66 Að teknu tilliti til alls þess sem rakið hefur verið hér að framan og með hliðsjón af atvikum málsins, þ.m.t. eigna- og fjármunafærslum á milli aðila á sambandstíma þeirra, svo sem móttöku stefnanda á söluandvirði eignar sem áður tilheyrði stefndu,

verður ekki talið að stefnandi hafi axlað sönnunarbyrði sína varðandi það að eignarhlutur hans hafi verið annar í Cen leiddi af þinglýstum eignarheimildum, eða að hann eigi kröfu á hendur stefndu vegna þess að framlag hans til kaupa á eigninni hafi verið hærra en framlag stefndu. Verður stefnandi að bera halla af þeim sönnunarskorti, sbr. dóm Landsréttar frá 16. febrúar 2024 í máli nr. 800/2022.

- 67 Verður stefnda samkvæmt framansögðu sýknuð af aðal- og varakröfu stefnanda í málinu á þeim forsendum að kröfur stefnanda teljist vera ósannaðar. Er þar af leiðandi óþarft að taka afstöðu til málsástæðna stefndu um tómlæti og fyrningu.
- 68 Að virtri niðurstöðu málsins og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála verður stefnanda gert að greiða málskostnað stefndu í málinu, sem þykir hæfilega ákveðinn 2.095.600 krónur, að teknu tilliti til skyldu stefndu til að greiða virðisaukaskatt af málflutningsþóknun lögmanns síns.
- 69 Af hálfu stefnanda flutti málið Andrés Már Magnússon lögmaður.
- 70 Af hálfu stefndu flutti málið Bergur Hauksson lögmaður.
- 71 Jóhannes Rúnar Jóhannsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefnda, B, er sýkn af kröfum stefnanda, A, í máli þessu.

Stefnandi greiði stefndu 2.095.600 krónur í málskostnað.

Jóhannes Rúnar Jóhannsson