

# LANDSRÉTTUR

Úrskurður mánudaginn 10. maí 2021.

Mál nr. 190/2021:

**B,**

**D,**

**E og**

**G**

(*Hulda Rós Ríkisdóttir lögmaður*)

**gegn**

**A**

(*Guðjón Ármannsson lögmaður*)

## **Lykilorð**

*Kærumál. Opinber skipti. Dánarbússkipti. Óvígð sambúð. Frávísun frá héraðsdómi.*

## **Útdráttur**

Í málinu krafðist A þess að við skipti á dánarbúi H yrði viðurkenndur réttur hennar til helmings allra nettó eigna dánarbúsins en A og H höfðu verið í sambúð um tólf ára skeið er H lést. Byggði A á því að eignastaða H hefði verið neikvæð við upphaf sambúðar aðila en á sambúðartíma þeirra hefði orðið mikil eignaaukning hjá H sem henni bæri helmingshlutdeild í. Taldi bú H við andlát hans meðal annars nokkrar jarðir, húseignir, vélar og tæki og 300.000 lítra greiðslumark í mjólk. Í úrskurði Landsréttar kom fram að eins og málinu væri háttað hefði verið nauðsynlegt að rökstyðja eignartilkall A sérstaklega vegna einstakra eigna en ólík sjónarmið kynnu að ráða eignastöðu í hverju tilviki. Með hliðsjón af því taldi Landsréttur að krafa A væri vanræifud og var henni því vísað frá héraðsdómi.

## **Úrskurður Landsréttar**

Landsréttardómararnir Jón Höskuldsson og Kristbjörg Stephensen og Hildur Briem, settur landsréttardómari, kveða upp úrskurð í máli þessu.

## **Málsmeðferð og dómkröfur aðila**

- 1 Sónnaraðilar skutu málinu til Landsréttar með kæru 22. mars 2021. Greinargerð varnaraðila barst réttinum 31. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Suðurlands 9. mars 2021 í málinu nr. Q-[...] /2020 þar sem viðurkenndur var réttur varnaraðila, A, til helmings allra nettó eigna sem skráðar eru á dánarbú H og að henni beri að greiða helming rekstrarkostnaðar íbúðarhússins að [...] frá 1. janúar 2020 þar til skiptum er lokið á dánarbúinu. Kröfu hennar um að viðurkenndur yrði ábúðaréttur

hennar að jörðunum [...], [...], [...] og [...] í [...] var vísað frá dómi. Kæruheimild er í 133. gr. laga nr. 20/1991 um skipti á dánarbúum o.fl.

- 2 Sónknaðilar krefjast þess aðallega að kröfu varnaraðila um helmingshlutdeild í öllum eignum dánarbús H verði vísað frá dómi en til vara að henni verði hafnað og að kröfu varnaraðila um málskostnað úr hendi sóknaraðila verði að sama skapi hafnað. Þá krefjast sóknaraðilar málskostnaðar vegna meðferðar málsins í héraði og fyrir Landsrétti.
- 3 Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar og kærúmálskostnaðar.

### **Niðurstaða**

- 4 Mál þetta lýtur að kröfu varnaraðila um að við skipti á dánarbúi H verði viðurkenndur réttur hennar til helmings allra nettó eigna dánarbúsins en varnaraðili og H voru í sambúð um tólf ára skeið þar til H lést í [...] 2019. Við lok óvígðrar sambúðar ber við fjárslit að líta á sambúðarfólk sem tvo sjálfstæða einstaklinga og gildir þá sú meginregla að hvor aðili taki þær eignir sem hann átti við upphaf sambúðar eða eignaðist meðan á sambúðinni stóð. Eftir almennum reglum fjármunaréttar gildir sú meginregla við fjárslit að þinglýst eignarheimild yfir fasteign veitir líkindi fyrir eignarrétti. Leiðir af þeirri reglu að sá sem heldur því fram að í slíkri skráningu felist ekki réttar upplýsingar um eignarrétt ber sönnunarbyrði fyrir þeirri staðhæfingu.
- 5 Af gögnum málsins verður ráðið að mikil eignaaukning varð hjá H á sambúðartíma hans og varnaraðila. Varnaraðili byggir á því að við upphaf sambúðartíma þeirra hafi bú H að [...] verið svo illa statt fjárhagslega að eignastaða hans hafi verið neikvæð. Því hafi öll eignamyndun í dánarbúi hans orðið til á sambúðartímanum. Henni beri helmingshlutdeild í þeirri eignaaukningu enda hafi ríkt fjárhagsleg samstaða með þeim. Allar launatekjur hennar á sambúðartímanum hafi runnið í sameiginlegan rekstur þeirra óháð skráningu eigna. Þá hafi þau staðið sameiginlega að öllum framkvæmdum og endurbótum á mannvirkjum.
- 6 Varnaraðili hefur gert líklegt að töluverð fjárhagsleg samstaða hafi verið með henni og H þrátt fyrir að þau hafi ekki talið sameiginlega fram til skatts, sbr. 3. mgr. 62. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt. Þannig mun til að mynda endurgerð [...], sem nú hýsir [...], meðal annars hafa verið fjármögnuð með styrkveitingum frá [...] og [...] til varnaraðila samtals að fjárhæð 2.960.000 krónur og láni frá foreldrum varnaraðila að fjárhæð 2.500.000 krónur.
- 7 Svo sem fram er komið krefst varnaraðili helmings af öllum nettó eignum dánarbús H, óháð því hvort þær eignir komu til fyrir eða eftir að til sambúðar þeirra stofnaðist. Af gögnum málsins verður ráðið að þær samanstanda meðal annars af nokkrum jörðum og húseignum sem á þeim standa ásamt vélum, tækjum og 300.000 lítra greiðslumarki í mjólk. Munu eignirnar ýmist hafa verið nýttar í tengslum við búskap eða ferðaþjónustu. Framkvæmdir hafa verið við hluta húseignanna, meðal annars á íbúðarhúsi að [...].

- 8 Þrátt fyrir að dómstólar hafi heimilað kröfugerð sem lýtur að því að krafist sé helmings eigna við fjárlit sambúðarfólks verður eins og atvikum er háttað í máli þessu talið að nauðsynlegt hefði verið að rökstyðja eignartilkall varnaraðila sérstaklega vegna einstakra eigna en ólík sjónarmið kunna að ráða niðurstöðu í hverju tilviki. Dómkrafa varnaraðila er þannig vanreifuð og verður henni vísað frá héraðsdómi.
- 9 Varnaraðili hefur ekki krafist endurskoðunar á niðurstöðu hins kærða úrskurðar varðandi greiðslu rekstrarkostnaðar íbúðarhúss að [...] og kröfu hennar um viðurkenningu á ábúðarrétti hennar. Stendur sú niðurstaða því óröskuð.
- 10 Varnaraðila verður gert að greiða sóknaraðilum málskostnað í héraði og fyrir Landsrétti sem ákveðinn er í einu lagi handa hverjum þeirra fyrir sig eins og í úrskurðarorði greinir.

### Úrskurðarorð:

Kröfu varnaraðila um að viðurkenndur verði réttur hennar til helmings allra nettó eigna sem skráðar eru á dánarbú H er vísað frá héraðsdómi.

Varnaraðili greiði hverjum sóknaraðila fyrir sig 150.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Landsrétti.

### Úrskurður Héraðsdóms Suðurlands 9. mars 2021

Mál þetta, sem tekið var til úrskurðar 11. febrúar sl., barst dóminum 6. maí sl. með bréfi Ólafs Björnssonar lögmanns, skiptastjóra í dánarbúi H, kt. [...], dagsettu 5. maí sl., en H lést [...] 2019. Sóknaraðili málsins er sambúðarekkja H heitins, A, kt. [...]. Erfingjar H og upphaflegir varnaraðilar máls þessa eru systkini hans, þau B, kt. [...], C, kt. [...], D, kt. [...], E, kt. [...], F, kt. [...] og G, kt. [...].

Með bréfum dagsettum 14. september sl. lýstu varnaraðilarnir C og F því yfir að þau féllu frá varnaraðild sinni og stuðningi við kröfur og rökstuðning sem fram komu í greinargerð varnaraðila. Jafnframt lýstu þau yfir stuðningi við kröfur og rökstuðning sóknaraðila, sbr. greinargerð hennar.

Sóknaraðili krefst þess að viðurkenndur verði réttur hennar til helmings allra eigna sem skráðar eru á dánarbú H og að viðurkenndur verði ábúðarréttur hennar að jörðunum [...], jarðarnr. [...], [...], jarðarnr. [...], [...], jarðarnr. [...] og [...], jarðarnr. [...], í [...]. Þá er krafist málskostnaðar óskipt úr hendi varnaraðila.

Varnaraðilar að undanskildum C og F krefjast þess aðallega að öllum kröfum sóknaraðila verði vísað frá dómi. Til vara krefjast þeir þess að kröfum sóknaraðila, hvort heldur til helmings allra eigna dánarbús H, eða til ábúðarréttar hennar að ofangreindum jörðum verði hafnað. Þá gera varnaraðilar jafnframt kröfu um að viðurkennt verði að sóknaraðila beri að greiða rekstrarkostnað íbúðarhússins að [...], þ.e. fasteignagjöld, rafmagns- og hitakostnað ásamt tryggingum, frá 1. janúar 2020 þar til hún flytur úr fasteigninni. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi sóknaraðila.

### Málavextir

Í bréfi skiptastjóra kemur fram að með bréfi dagsettu 19. mars 2020 hafi lögmaður sóknaraðila sent kröfulýsingu í búið fyrir hönd sóknaraðila Þar hafi komið fram að sóknaraðili hafi hafið sambúð með hinum látna á árinu 2005 (svo) að [...] og hafi sambúð þeirra staðið óslitið þar til hann féll frá. Hafi á sambúðartíma þeirra átt sér stað mikil uppbygging að [...] og niðurgreiðsla skulda. Þá hafi hafist

ferðaþjónusta, bæði í veitinga- og gistiþjónustu og hafi þau bæði unnið hörðum höndum að þessu, H hafi séð um búreksturinn en sóknaraðili hafi haft drifkraftinn. Búið hafi verið verulega skuldsett við upphaf sambúðar og hafi eignastaðan verið neikvæð. Sé ljóst að öll eignamyndun hafi átt sér stað á sambúðartímanum. Í raun sé um tvö bú að ræða, skipta þurfi dánarbúinu en áður en til þess komi þurfi að skipta sameignarbúi H heitins og sóknaraðila. Sé ljóst að ekki sé unnt að ljúka skiptum á dánarbúinu fyrr en skiptum á sameignarbúinu sé lokið. Sóknaraðili geri kröfu um að hún fái helming af eignamyndun á sambúðartímanum, þ.e. helming af hreinni eign búsins, en hún sé um 159.000.000 króna. Þá haldi lögmaður sóknaraðila því fram að hún eigi ábúðarrétt á jörðum dánarbúsins. Varnaraðilar munu hafa hafnað kröfum sóknaraðila á skiptafundi 2. apríl 2020 og á skiptafundi 21. apríl sama ár varð ljóst að settir myndu ekki nást og þá hafi ekki náðst bráðabirgðasamkomulag um afnot sóknaraðila af íbúðarhúsi og [...]. Með vísan til 112. gr., sbr. 122. gr. laga nr. 20/1991 var sú ákvörðun tekin á skiptafundinum að vísa þessum ágreiningi til úrlausnar dómsins. Var talið að ágreiningurinn væri þrífættur, í fyrsta lagi hvort sóknaraðila tilheyrði helmingur af öllum nettó eignum dánarbúsins, í öðru lagi hvort sóknaraðili hefði ábúðarrétt á jörðunum [...], [...] og [...], í þriðja lagi hvort sóknaraðila sé skylt að greiða fyrir afnot af þeim húsum á [...] sem hún hefur haft til umráða, auk rekstrarkostnaðar þeirra. Skiptastjóri taldi að dánarbúið þyrfti ekki að eiga aðild að ágreiningsmáli þessu.

Varnaraðilar telja alveg ljóst að þegar H hóf sambúð með sóknaraðila hafði hann þegar keypt allar þær jarðir sem hann hafi átt þegar hann lést. Hafi sóknaraðili hvergi komið að því að greiða fyrir jarðirnar. Sóknaraðili hafi átt fasteign í [...] við upphaf sambúðar en hún hafi selt þá fasteign árið 2015 og keypt jörðina [...]. Sé eignarhald þeirrar jarðar alfarið á hendi sóknaraðila og óviðkomandi dánarbúinu. H hafi fengið arf á árunum 2009 og 2010 og sé þess getið á skattframtölum. Sóknaraðili hafi alltaf skilað sérstöku skattframtali, átt sínar fasteignir sjálf og haldið bankareikningum fyrir sig. Eignarhald [...] ehf. hafi verið skráð að jöfnu milli þeirra og þess getið með þeim hætti á skattframtölum þeirra.

#### **Málsástæður og lagarök sóknaraðila**

Sóknaraðili byggir á því að í dómum Hæstaréttar hafi ítrekað verið lagt til grundvallar að sambúðarmaki geti átt tilkall til hlutdeildar í eignum sambúðarmaka, hvort sem er í lifanda lífi eða ekki, hvernig sem skráningu er háttað ef hann sýnir fram á að eignamyndun hafi orðið á sambúðartíma og báðir aðilar hafi lagt sitt af mörkum. Sé þá horft til sambúðartíma og fjárhagslegrar samstöðu aðila. Hafi fjárframlög komið frá báðum aðilum hafi almennt verið litið svo á að sameign hafi myndast sem skiptist hlutfallslega án tillits til skráningar eigna. Sóknaraðili byggir á því að þessa reglu verði að leggja til grundvallar við skipti á dánarbúi H.

Sóknaraðili byggir á því að öll sú eignamyndun sem sé til staðar í dánarbúinu hafi orðið á sambúðartíma hennar og H. Sóknaraðili hafi við upphaf sambúðar átt fasteign að [...] og bifreiðina [...]. H hafi verið búsettur að [...] þar sem hann hafi rekið 70 kúa mjólkurbú ásamt C bróður sínum. Hafi H á þessum tíma verið verulega skuldsettur og eignastaða hans neikvæð. H hafi þann 1. janúar 2005 keypt helmingshlut C bróður síns í búinu á 40.000.000 króna og hafi það verið greitt með yfirtöku lána að fjárhæð 40.711.766 krónur og þá hafi C greitt H 711.766 krónur. Þetta sýni fram á að eignastaða H hafi við upphaf sambúðar verið neikvæð. Hafi lánin hækkað töluvert í kjölfar hrunsins árið 2008 og hafi eignastaða H verið mjög slæm þegar hann og sóknaraðili hófu sambúð. Samkvæmt skattframtali H og ársreikningi [...] fyrir árið 2006 hafi rekstrarafgangur verið 5.252.515 krónur en 19.362.635 krónur árið 2018. Þá sýni skattframtölin að skuldir hafi lækkað og því ljóst að gríðarlegur viðsnúningur hafi átt sér stað í rekstrinum frá árinu 2006 til dánardagsins.

Í öðru lagi byggir sóknaraðili á því að alger fjárhagsleg samstaða hafi verið með henni og H hafi þau litið á allar eignir sínar sem sameign þeirra. Sambúð þeirra hafi staðið í rúm 13 ár og hafi allar launatekjur sóknaraðila runnið í sameiginlegan rekstur þeirra óháð skráningu á þinglýstum eignarheimildum. Þá hafi allur kostnaður vegna heimilishaldsins verið greiddur af hvorum aðila eins og hentað hafi hverju sinni og engar tilraunir gerðar af þeirra hálfu til að halda fjármunum aðskildum. H hafi greitt reikninga sem borist hafi og sóknaraðili hafi borið meginþunga af kostnaði vegna matarinnkaupa, ferðalaga og annarra útgjalda sem tengdust heimilisrekstri. Á sambúðartímanum hafi launa- og

fjármagnstekjur sóknaraðila numið 96.179.553 krónum á móti 23.283.096 krónum hjá H. Sé því ljóst að sá viðsnúningur sem orðið hafi á fjárhagsstöðu hans megi að miklu leyti rekja til framlaga sóknaraðila. Þá hafi heimilisstörf verið alfarið á snærum sóknaraðila, en hún hafi einnig starfað við búrekstur með H án þess að þiggja sérstakt endurgjald fyrir.

Sóknaraðili byggir á því að þau H hafi farið í sameiningu árið 2008 í viðamiklar framkvæmdir á fasteigninni [...] á [...]. Hafi þakið verið lagfært, innveggir og útveggir málaðir og flórar fylltir upp með mól. Haustið 2010 hafi [...] verið endurbyggt og hafinn rekstur [...]. Hafi þurft að ráðast í viðamiklar endurbætur og hafi sóknaraðili borið meginþungann af öllum kostnaði af þeim sökum. Sóknaraðili hafi fengið styrk frá [...] árið 2011 að fjárhæð 2.700.000 krónur og hafi sú fjárhæð verið lögð inn á reikning H. Þá hafi þau fengið lán hjá foreldrum sóknaraðila sem hún hafi alla tíð greitt af, þrátt fyrir að H hafi verið þinglýstur eigandi eignarinnar. Allar launatekjur sóknaraðila hafi runnið í framkvæmdirnar og hafi hún ásamt I dóttur sinni unnið linnulaust við þær með aðstoð vina og ættingja. Hafi sóknaraðili því lagt fram mikla fjármuni í fasteign sem nú sé í eigu dánarbúsins.

Sóknaraðili byggir á því að hún og H hafi árið 2011 stofnað einkahlutafélagið [...] og hafi rekstur þess gengið vonum framar og eigið fé þess árið 2018 hafi verið jákvætt um 3.800.000 krónur. Hafi vinna og elja þeirra skilað sér í því að það sé einn vinsælasti [...] á Suðurlandi. Sóknaraðili hafi árið 2014 orðið launþegi hjá félaginu og greitt sér laun sem nú nemi 580.930 krónum á mánuði, en það séu verulega lægri launatekjur en hún hafi haft í fyrra starfi sem [...]. Þá bendir sóknaraðili á að meðallaun rekstrarstjóra í hótél- og veitingageira sé 776.687 krónur á mánuði og því ljóst að endurgjald hennar fyrir vinnu sína hafi ekki verið í neinu samræmi við stöðu hennar og vinnuframlag. Þá hafi allur hagnaður af rekstri félagsins farið í frekari uppbyggingu á fasteignum sem nú séu skráðar á dánarbúið og til að standa straum af launagreiðslum til starfsfólks.

Sóknaraðili kveðst hafa flutt inn í einbýlishúsið að [...] árið 2007 og ráðist þar í viðamiklar endurbætur ásamt H. Hafi öll rými verið máluð, skipt um alla glugga í stofu, svefnherbergi, skrifstofu og á efri hæð hússins og þá hafi húsnæðið verið parketlagt. Eldhúsið hafi verið endurnýjað í heild sinni og salerni á neðri hæð tekið í gegn. Eignin sé nú metin á 20.000.000 króna og sé verðmætaaukningin aðeins tilkomin vegna sameiginlegra framlaga sóknaraðila og H. Sóknaraðili og H hafi einnig ráðist í viðamiklar endurbætur á íbúðarhúsi, bílskúr og lóð að [...] sem H hafi keypt árið 2011. Þetta húsnæði hafi þau nýtt sem gistirými fyrir starfsmenn [...] og hafi allar endurbætur verið greiddar af sameiginlegu félagi þeirra, enda hafi þau litið á eignina sem sameign sína.

Sóknaraðili byggir á því að sú mikla fjárhagssamstaða og eignamyndun sem átt hafi sér stað á sambúðartímanum hafi leitt til þess greiðslumark fyrir mjólk sem búinu sé úthlutað hafi stóraukist. Árið 2006 hafi fylgt jörðinni 229.380 lítra greiðslumark en árið 2018 hafi það verið tæpir 300.000 lítrar. Þá hafi þau endurnýjað og keypt í sameiningu ýmis tæki, vélar og annan búnað tengdum búrekstri og heimilislífi þeirra.

Sóknaraðili byggir einnig á þeirri ósk H sem fram hafi komið í drögum að erfðaskrá að sóknaraðili tæki arf eftir hann. Hafi það verið vilji hans að sóknaraðili fengi í sinn hlut fasteignir hans, þ.e. einbýlishús og [...] sem standa á jörðinni [...], ásamt tilheyrandi lóðarréttindum, ásamt eignarhluta hans í [...] ehf.

Sóknaraðili telur sig með vísan til alls framanritaðs hafa lagt fram fullnægjandi sönnun þess að öll sú eignamyndun sem til staðar sé í dánarbúinu hafi orðið til á þeim tíma sem hún og H voru í sambúð með framlögum þeirra beggja. Hafi myndast sterk fjárhagsleg samstaða á sambúðartímanum sem leitt hafi til mikillar verðmætaaukningar á eignum dánarbúsins. Leiði slíkt óhjákvæmilega til þess að viðurkenna beri tilkall hennar til helmingis af eignum dánarbúsins, enda beri að skipta eignum á sanngjarnan hátt með tilliti til framlaga hvors um sig.

Sóknaraðili byggir á því að hún eigi hvað sem öðru líður ábúðarrétt að [...] og öðrum þeim jarðarhlutum sem skráðir eru á dánarbúið. Hún hafi flutt að [...] árið 2006 og hafi búið þar í 14 ár og stundað þar búskap, m.a. í formi ferðaþjónustu. Í 9. gr. ábúðarlaga nr. 80/2004 komi fram að hafi aðilar vanrækt að gera byggingarbréf teljist þeir hafa gert ótímabundinn samning um ábúð og gilda öll ákvæði laganna um réttarsamband þeirra. Þá vísar sóknaraðili til 27. gr. laganna þar sem fram komi að ákvæði

laganna eigi við um sambúðarfólk ef sambúðin er skráð í þjóðskrá, það eigi sameiginlegt lögheimili og sambúðin hafi varað í a.m.k. eitt ár.

Krafa um málskostnað er reist á 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, sbr. 2. mgr. 131. gr. laga nr. 20/1991.

### **Málsástæður og lagarök varnaraðila**

Varnaraðilar rökstyðja frávísunarkröfu sína með þeim hætti að sóknaraðila beri að rökstyðja kröfu sína um eignartilkall fyrir hverja og eina eign, enda kunni ólík sjónarmið að eiga við í hverju tilviki. Framsetning sóknaraðila standist ekki og beri að vísa kröfum hennar frá dómi. Þá verði kröfugerðin að vera þannig orðuð að unnt sé að taka hana upp óbreytta sem ályktunarorð í dómsniðurstöðu. Kröfugerðin vegna eigna sé of almenn og óljós. Ekki sé um nægilegar sérgreiningar að ræða svo unnt sé að tilgreina þær í úrskurðarorði.

Varnaraðilar byggja á fjölda dóma þar sem almennt sé litið svo á að við slit óvígðrar sambúðar gildi sú meginregla að hvort um sig taki þær eignir sem hann hafi átt við upphaf sambúðar eða eignaðist meðan á sambúð stóð. Þá haldi hvor eigandi þeim eignum sem skráðar séu á hann, nema sönnun takist um myndun sameignar eða að skráðar eignarheimildir séu ranglega skráðar. Sá sem heldur því fram að sameign hafi stofnast í sambúð eða að skráning sé ekki í samræmi við raunverulegan eignarrétt aðila, beri sönnunarbyrðina fyrir því að svo sé. H hafi eignast jarðirnar að [...], [...] og [...] og [...] og [...] áður en sambúð hans og sóknaraðila hafi hafist. Því sé rangt að gefa í skyn að hinn látni hafi verið eignalaus við upphaf sambúðar. Geti sóknaraðili því ekki haldið því fram að hún hafi lagt nokkuð til kaupanna á umræddum eignum eða verið hvatamaður að kaupunum. Þá hafi hún ekki sýnt fram á að hún hafi greitt nokkuð af kaupverði fasteignanna. Þá hafi sóknaraðili ekki lagt fram nein gögn sem staðfesti fullyrðingar um að hún sé raunverulegur eigandi nokkurra eigna hins látna, enda hafi hún ekki greitt fyrir þær.

Varnaraðilar mótmæla því að hinn látni hafi ávallt litið svo á að eignir hans væru sameignir með sóknaraðila, aðeins sé um að ræða einhliða frásögn hennar. Fasteignir hins látna hafi verið skráðar á hann einan og hafi vilji hans staðið til þess að eiga fasteignirnar í sameign með sóknaraðila hefði honum verið í lófa lagið að ganga frá skráningu þeirra.

Varnaraðilar benda á að samkvæmt skattframtölum sóknaraðila hafi hún haft tekjur frá Reykjavíkurborg árið 2006 og hluta ársins 2007 og telja varnaraðilar þetta benda til þess að sambúð aðila hafi ekki hafist fyrr en árið 2007, en hluta þess árs og fram til ársins 2014 hafi hún haft tekjur frá [...]. Frá árinu 2015 hafi hún haft tekjur af [...] ehf. sem hafi verið í eigu hennar og hins látna. Þá sé gerð grein fyrir því í skattframtali sóknaraðila að allt frá árinu 2009 hafi hún haft tekjur af útleigu. Búrekstur hins látna hafi verið rekinn í nafni [...] ehf. framan af en allra síðustu ár á nafni hins látna. Hafi sóknaraðili og H því virst hafa verið sammála um það að blanda eignum sínum og uppgjöri ekki saman. Sóknaraðili hafi selt fasteign sína í [...] árið 2015 og keypt jörðina [...]. Þau viðskipti hafi verið óviðkomandi hinum látna enda sé engin krafa gerð af hálfu dánarbúsins um hlutdeild í eignum sóknaraðila.

Varnaraðilar telja Hæstarétt hafa staðfest í dómum sínum að ekki sé nægilegt að sambúðaraðilar hafi búið lengi saman til að sambúðarmaki geti orðið eigandi að fasteign sem hinn aðilinn hafi átt við upphaf sambúðar. Hinn látni hafi átt þær fasteignir sem sóknaraðili haldi nú fram að hún eigi hluta í. Sóknaraðili hafi ekki lagt fram nein gögn sem staðfesti framlag hennar við kaup á fasteignunum eða öðrum eignum sem séu skráðar eign hins látna.

Varnaraðilar telja kröfugerð sóknaraðila að því er varðar aðrar eignir vanreifaða og ekki skilgreint hvernig hún eigi að hafa getað eignast helming í vélum og tækjum sem tilheyrt hafi búrekstrinum.

Varnaraðilar byggja á því að sóknaraðili hafi ekki staðið með hinum látna að myndun eigna á sambúðartíma þannig að líta eigi framhjá lögbundinni skráningu á eignarhaldi fasteignar. Í dómaframtöllum sé það aðeins í undantekningartilvikum sem sambúðarmaka sé dæmd hlutdeild í eignum sambúðaraðilans á grundvelli langrar sambúðar. Þá hafi hinn látni átt þær eignir sem hafi verið til staðar á dánardegi áður en hann hafi kynnst sóknaraðila.

Í greinargerð sóknaraðila segi að heimilisstörf í sambúðinni hafi alfarið verið á snærum sóknaraðila, bæði verklega og fjárhagslega og hafi hún starfað við búreksturinn með hinum látna. Þetta sé

í hróplegu ósamræmi við það sem segi í kröfulýsingu sóknaraðila, en þar segi að hinn látni hafi séð um búreksturinn og verið verklaginn en látið duga að segja að sóknaraðili hafi haft drifkraft. Þá sé ýjað að því í greinargerð sóknaraðila að uppbygging og rekstur ferðaþjónustu í einkahlutafélaginu hafi bætt eignastöðu hins látna stórkostlega, en hið rétta sé að félagið sé eignalaust og verulega skuldsett. Þá hafi á dánardegi hins látna verið veruleg vanskil á öllum kostnaði vegna skulda hans og rekstrar og hafi skuldir í vanskilum numið u.þ.b. 15-17 milljónum króna. Hafi varnaraðilar þurft að byrja á því að selja tæki og vélar og semja við lánveitendur til að koma í veg fyrir lögfræðinnheimtu.

Varnaraðilar mótmæla því að dánarbúinu verði skipt í tvennu lagi. Í lögum nr. 20/1991 sé miðað við að kröfur dánarbús á hendur sambúðarmaka séu afgreiddar undir dánarbússkiptum, sbr. 1. mgr. 124. gr. laganna. Sömuleiðis geti sambúðarmaki gert kröfur á hendur dánarbúi og krafist opinberra skipta með sama hætti og erfingi ef svo ber undir, sbr. 4. mgr. 38. gr. laganna. Ef komist yrði að þeirri niðurstöðu að skipta bæri búinu í tvennu lagi ætti dánarbúið sambærilega kröfu í eignir sóknaraðila eins og hún telji sig eiga í eignir dánarbúsins, sem þyrfti að leysa úr áður en dánarbúið yrði tekið til skipta.

Varnaraðilar benda á að bifreiðin [...] sé skráð eign sóknaraðila en hún viðurkenni í greinargerð sinni að hinn látni hafi greitt 400.000 króna útborgun fyrir bifreiðina. Vegna þessa eigi dánarbúið með réttu að gera kröfu á hendur henni vegna þessa, sbr. 124. gr. skiptalaga.

Varnaraðilar mótmæla því að sóknaraðili eigi rétt til arfs samkvæmt erfðaskrá. Engin erfðaskrá liggja fyrir og hafi óundirrituð drög að erfðaskrá ekkert gildi og geti ekki gefið til kynna vilja hins látna.

Varnaraðilar mótmæla því að sóknaraðili eigi ábúðarrétt á þeim jarðarhlutum sem skráðir séu eignir dánarbúsins. Kröfur hennar séu óskýrar og órökstuddar og beri að vísa þeim frá dómi. Með öllu sé óljóst hvort sóknaraðili byggji á því að hinn látni hafi verið ábúandi í skilningi laganna eða hvort sóknaraðili hafi verið ábúandi og hinn látni jarðareigandi í skilningi laganna. Til marks um þennan óskýrleika sé í greinargerð sóknaraðila vísað til lagaákvæða sem miði við mismunandi réttarstöðu aðila. Hinn látni hafi ekki verið ábúandi að jörðunum í skilningi ábúðarlaga, heldur eigandi þeirra. Þá hafi réttarsamband sóknaraðila og hins látna ekki verið samband jarðareiganda og ábúanda í skilningi laganna, heldur hafi þau verið í sambúð. Þær jarðir sem sóknaraðili geri kröfu vegna séu ekki ábúðarjarðir í skilningi ábúðarlaga og sé engin fasteignanna bundin þeim kvöðum sem lögin kveði á um, hvorki gagnvart hinum látna né sóknaraðila.

Varnaraðilar kveða sóknaraðila hafa búið í íbúðarhúsinu að [...] eftir lát H og hafi hún ekki samþykkt að greiða nokkurn kostnað vegna búsetu sinnar þar. Því hafi dánarbúið greitt fasteignagjöld, rafmagn, hita og tryggingar. Kostnaður sé mismunandi frá mánuði til mánaðar og því sé krafan sett fram með þeim hætti sem gert sé í greinargerð. Hafi dánarbúið greitt 89.393 krónur fyrir hvern mánuð vegna þessara gjaldaliða. Eigi dánarbúið þann kost einan að halda áfram að greiða þessa gjaldaliði, en gera þá kröfu að viðurkennt verði að sóknaraðili beri að endurgreiða þennan kostnað til dánarbúsins frá 1. janúar 2020 þar til hún flytur úr eigninni.

Krafa um málskostnað er byggð á 1. mgr. 130. gr., sbr. 3. mgr. 129. gr. laga nr. 91/1991, sbr. 2. mgr. 131. gr. laga nr. 20/1991.

### **Niðurstaða**

Með vísan til 112. gr., sbr. 122. gr. laga nr. 29/1991, hefur skiptastjóri í dánarbúi H heitins, varnaraðila í máli þessu, vísað til dómsins ágreiningi sem risið hefur milli aðila við skipti dánarbúsins og er þessi ágreiningur þrjúþættur. Í fyrsta lagi hvort sóknaraðili, sambúðarekkja H heitins, eigi rétt á helmingi af öllum nettó eignum dánarbúsins. Í öðru lagi hvort hún eigi ábúðarrétt á jörðunum [...], [...] og [...], en þessar jarðir eru skráðar eignir dánarbúsins. Þá er í þriðja lagi ágreiningur um það hvort sóknaraðila sé skylt að greiða fyrir afnot af þeim húsum á [...] sem hún hafi haft til afnota, auk rekstrarkostnaðar þeirra.

Óumdeilt er í máli þessu að sóknaraðili og H heitinn hófu sambúð árið 2007 og á þeim tíma átti sóknaraðili íbúð að [...], sem metin var á 23.360.000 krónur samkvæmt skattframtali sóknaraðila, auk bifreiðar sem metin var á 3.200.000 krónur. Skuldir hennar í árslok það ár námu um 22 milljónum króna en tekjur hennar námu 4.565.015 krónum. Samkvæmt skattframtali H heitins fyrir árið 2008 átti hann íbúðarhúsið að [...] sem metið var á 5.330.000 krónur. Þá átti hann bifreiðar og ýmis tæki sem metin voru

á samtals tæpa eina milljón króna. Skuldir hans umfram eignir í eigin atvinnurekstri námu 22.759.028 krónum og reiknað endurgjald við eigin atvinnurekstur nam 1.596.000 krónum. Árið 2018 eru [...] skráðir eign sóknaraðila á skattframtali hennar og er eignin metin á 33.560.000 krónum og það ár námu tekjur hennar frá [...] ehf. 6.636.440 krónum. Þá er skráð á hana bifreið sem metin var á 976.299 krónum. Skuldir hennar í árslok það ár námu rúmum 28 milljónum króna. Samkvæmt skattframtali H heitins fyrir árið 2018 átti hann íbúðarhúsið að [...] sem metið var á 14.850.000 krónum og lóð [...] að [...] sem metin var á 16.350.000 krónum, eða samtals 31.350.000 krónum. Þá átti hann bifreiðar sem metnar voru á 784.913 krónum. Hrein eign hans samkvæmt efnahagsreiningi nam tæpum 40 milljónum króna. Þá voru engar skuldir umfram eignir í eigin atvinnurekstri. Reiknað endurgjald við eigin atvinnurekstur nam 3.684.000 krónum. Af framangreindu má ráða að mikill viðsnúningur varð á fjárhagsstöðu H heitins á sambúðartíma hans og sóknaraðila.

Sóknaraðili og H heitinn töldu fram til skatts hvort í sínu lagi allan sambúðartímann. Sóknaraðili skýrði svo frá fyrir dómi að árið 2008 hafi þau tekið [...] í gegn og í mars árið 2011 hafi þau breytt því í [...] sem þau hafi opnað 12. ágúst sama ár. H heitinn hafi keypt eignarhluta C bróður síns og farið í endurbætur þar fyrir starfsmenn. Árið 2014 hafi hún selt íbúð sína í [...] og hafi þau keypt hluta af [...], rekið það sem gistiheimili, en þessi spilda heiti nú [...] og sé á hennar nafni. Árið 2016 hafi þau keypt sumarhús sem hafi verið sett niður á [...]. Hafi verið miklar framkvæmdir á þessum tíma alveg fram að andlát H. Hafi fjárhagur þeirra verið algjörlega samofinn, þau hafi rekið tvö fyrirtæki, hann hafi unnið meira við búið en hún við [...]. Hún kvaðst alveg hafa séð um heimilið og hafi það þeirra sem átti pening greitt reikninga. Þau hafi komið fram út á við sem hjón. H hafi dáið mjög skyndilega og því ekki unnist tími til að ganga formlega frá þeirra málum. Það hafi alltaf staðið til hjá þeim að ganga í hjúskap, en það hafi frestast.

Í máli þessu vekur athygli að tveir varnaraðila hafa snúist á sveif með sóknaraðila, þau C og F. F skýrði svo frá fyrir dómi að hún hafi fylgst með uppbyggingu á jörðunum eftir að sambúð sóknaraðila og H heitins hófst. Sóknaraðili hafi lyft Grettistaki á staðnum og verið drífandi og hugmyndaárk. Hafi breytingarnar verið stórkostlegar, mikil verðmætaaukning, þau hafi gert kraftaverk og verið saman í því. Hafi verið verkaskipting milli þeirra, sóknaraðili hafi rekið [...], en H verið meira í [...], en þau hafi verið mjög samhent. Hún kvaðst hafa vitað af kröfu systkina sinna um að bera ætti sóknaraðila út, en hún hafi mótmælt því. Hún kvað sér hafa snúist hugur og taki nú undir kröfur sóknaraðila og væri um að ræða algjört réttlætismál.

J, nágranni sóknaraðila og H heitins, kvaðst fyrir dómi hafa fylgst með mikilli uppbyggingu á svæðinu á ýmsum sviðum. Þau hafi haft samband við hana og viljað gera erfðaskrá en hún kvaðst hafa séð að skjalið hafi ekki verið rétt að formi til og myndi aldrei halda sem erfðaskrá. Hún kvað þau ekki hafa haft samband við hana af þessu tilefni aftur.

Varnaraðilar krefjast frávísunar málsins á þeim grundvelli að sóknaraðila beri að rökstyðja kröfu sína um eignartilkall fyrir hverja og eina eign, enda kunní ólík sjónarmið að eiga við í hverju tilviki. Krafa sóknaraðila í máli þessu lýtur að því að henni tilheyri helmingur allra eigna dánarbúsins. Meðal gagna málsins eru fundargerðir skiptastjóra dánarbúsins og eru þar taldar upp með nákvæmum hætti eignir og skuldir dánarbúsins. Þá er bókað að meðal eigna dánarbúsins séu verkfæri og hefðbundið innbú. Að mati dómsins og með vísan til dómvenju í sambærilegum málum er þessi krafa sóknaraðila nægilega skýr og verður kröfu um frávísun hennar hafnað, enda hægt um vik að undanskilja nánar tiltekna eignir verði fallist á kröfu sóknaraðila að hluta til.

Frávísunarkrafa varnaraðila lýtur einnig að þeirri kröfu sóknaraðila að viðurkenndur verði ábúðarréttur sóknaraðila á jörðum í eigu dánarbúsins. Ekki verður fallist á að réttarsambandi sóknaraðila og H heitins verði jafnað til sambands jarðareiganda og ábúanda í skilningi ábúðarlaga, enda voru þau í sambúð. Krafa sóknaraðila að þessu leyti er því órókstudd og vanreifud og verður henni vísað frá dómi.

Við mat á því hvort sambúðaraðili eigi tilkall til eigna sem ekki voru skráðar á hans nafn við andlát hins skammlífa hefur í dómsmálum af þeim toga verið litið til sambúðartíma, fjárhagslegrar samstöðu aðila, tekna þeirra, heimilisútgjalda og verkaskiptingar á heimili. Sambúð sóknaraðila og H heitins stóð óslitið í um 12-13 ár og hér að framan hefur verið gerð grein fyrir hinum mikla viðsnúningi

sem varð á fjárhagsstöðu H heitins á þessum tíma. Þá verður ekki litið fram hjá hinni breyttu afstöðu varnaraðilanna C og F, en þau taka nú undir kröfur sóknaraðila. Öðrum varnaraðilum hefur með engu móti tekist að hrekja þær fullyrðingar sem fram hafa komið hér fyrir dómi um þátt sóknaraðila í hinni miklu uppbyggingu á svæðinu á sambúðartíma hennar og H heitins. Þá hefur ekki verið sýnt fram á annað en að mikil fjárhagsleg samstaða hafi verið milli þeirra og verkaskipting þeirra verið jöfn. Þegar allt framanritað er virt ber að fallast á þá kröfu sóknaraðila að henni tilheyri helmingur af öllum nettó eignum dánarbúsins.

Að því er varðar kröfu varnaraðila um að sóknaraðila beri að greiða rekstrarkostnað íbúðarhússins að [...] frá 1. janúar 2020 þar til hún flytur úr fasteigninni ber með vísan til framangreindrar niðurstöðu um eignarhluta sóknaraðila í dánarbúinu að fallast á að henni beri að greiða helming þess kostnaðar eins og nánar greinir í úrskurðarorði.

Eftir þessum úrslitum verður varnaraðilum, að undanskildum þeim C og F, gert að greiða sóknaraðila in solidum 1.600.000 krónur upp í málskostnað.

Hjörtur O. Aðalsteinsson dómstjóri kveður upp úrskurð þennan.

### **Úrskurðarorð:**

Frávísunarkröfu varnaraðilanna B, D, E og G, er hafnað.

Viðurkenndur er réttur sóknaraðila, A, til helmings allra nettó eigna sem skráðar eru á dánarbú H.

Kröfu sóknaraðila um að viðurkenndur verði ábúðarréttur hennar að jörðunum [...], jarðarnr. [...], [...], jarðarnr. [...], [...], jarðarnr. [...] og [...], jarðarnr. [...], í [...] er vísað frá dómi.

Viðurkennt er að sóknaraðila beri að greiða helming rekstrarkostnaðar íbúðarhússins að [...], þ.e. fasteignagjöld, rafmagns- og hitakostnað ásamt tryggingum, frá 1. janúar 2020 þar til skiptum er lokið í dánarbúinu.

Varnaraðilarnir B, D, E og G, greiði sóknaraðila in solidum 1.600.000 krónur upp í málskostnað.