

# LANDSRÉTTUR

Úrskurður fimmtudaginn 13. október 2022.

Mál nr. 465/2022:

**A**

(Ásta Björk Eiríksdóttir lögmaður)

**gegn**

**B**

(Birgir Már Björnsson lögmaður)

## Lykilorð

Kærumál. Kaupmáli. Opinber skipti. Hjón.

## Útdráttur

Kærður var úrskurður héraðsdóms þar sem hafnað var kröfu A um að kaupmáli hennar og B yrði metinn ógildur. Deildu aðilar um það hvort bersýnilega ósanngjarnt væri að leggja kaupmálann til grundvallar í skiptum þeirra vegna hjónaskilnaðar. Í úrskurði héraðsdóms kom meðal annars fram að B hefði komið með meiri verðmæti í hjúskapinn en A og hefði kaupmálinn verið gerður í samræmi við þá eignaskráningu sem hafi verið í gildi allan sambúðartíma aðila og við stofnun hjúskapar þeirra. Einnig yrði að líta til þess að kaupmálinn hefði verið tímabundinn. Þá hefði A samþykkt gerð kaupmálans og væri með öllu ósannað að hún hefði ekki haft svigrúm til að ráðfæra sig sjálf við lögfræðing eða ekki áttað sig á og getað haft áhrif á efni kaupmálans. Ekki hefði verið sýnt fram á að með aðilum hefði verið ójafnræði þannig að kaupmálinn yrði metinn ógildur. Í úrskurði Landsréttar var tekið fram að gegn mótmælum B hefði A ekki sýnt fram á að kaupmálinn hefði verið gerður vegna veikinda B. Með vísan til forsendna hins kærða úrskurðar að öðru leyti féllst Landsréttur á það með héraðsdómi að A hefði ekki sýnt fram á að það væri bersýnilega ósanngjarnt að leggja kaupmálann til grundvallar í skiptum aðila. Var hinn kærði úrskurður staðfestur.

## Úrskurður Landsréttar

Landsréttardómararnir Arnfríður Einarsdóttir, Ásmundur Helgason og Jóhannes Sigurðsson kveða upp úrskurð í máli þessu.

## Málsmeðferð og dómkröfur aðila

- Sóknaraðili skaut málinu til Landsréttar með kæru 15. júlí 2022. Greinargerð varnaraðila barst réttinum 3. ágúst 2022. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjaness 4. júlí 2022 í málinu nr. Q-.../2022 þar sem viðurkennt var að fasteign að [...], fastanúmer [...], teldist séreign varnaraðila. Kæruheimild er í 1. mgr. 133. gr. laga nr. 20/1991 um skipti á dánarbúum o.fl.

- 2 Sónnaraðili krefst þess aðallega að kaupmáli 14. ágúst 2017 verði metinn ógildur þannig að ofangreind fasteign komi til helmingaskipta við fjárskipti milli aðila sem hjúskapareign. Til vara krefst krefst sóknaraðili þess að viðurkenndur verði 50% eignarhlutur hennar í fasteigninni í samræmi við framlög hennar til eignamyndunar og verðmætaaukningu fasteignarinnar. Að því frágengnu krefst sóknaraðili þess að viðurkennd verði önnur og lægri hlutdeild hennar í fasteigninni í samræmi við framlög hennar til eignamyndunar og verðmætaaukningu fasteignarinnar. Verði fallist á varakröfu eða þrautavarakröfu sóknaraðila krefst hún þess aðallega að varnaraðila verði gert að greiða henni húsaleigu vegna afnota hans af ofangreindri fasteign að fjárhæð 110.000 krónur á mánuði frá viðmiðunardegi skipta allt þar til afnotum hans lýkur en til vara að dómurinn ákvarði hæfilega húsaleigu. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar.
- 3 Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar og kærúmálskostnaðar.

### **Niðurstafa**

- 4 Með vísan til forsendna hins kærða úrskurðar verður staðfest sú niðurstafa hans að ekki verði byggt á ákvæðum laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga við úrlausn málsins.
- 5 Fram kemur í greinargerð sóknaraðila til Landsréttar að fyrsta viðtal hennar hjá sálfræðingi hafi farið fram sama dag og kaupmáli aðila var gerður. Samkvæmt framlögðu vottorði sálfræðingsins kom sóknaraðili til hennar í fjögur viðtöl frá ágúst til október 2017. Í vottorðinu kemur meðal annars fram að sóknaraðili hafi tjáð sálfræðingnum að hún hafi skrifað undir umræddan kaupmála af þar tilgreindum ástæðum en að sálfræðingurinn hafi ráðið henni frá því að láta hjónabandið verða að veruleika með þeim hætti. Ekki kemur fram í vottorði sálfræðingsins hvort sú ráðlegging hafi komið fram í fyrsta viðtali hennar við sóknaraðila eða í síðari viðtölum. Niðurstafa um það hvort skipti yrðu bersýnilega ósanngjörn fyrir sóknaraðila í skilningi 104. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993 verður því ekki byggð á því að hún hafi farið í viðtal til sálfræðings fyrir gerð kaupmálans. Gegn mótmælum varnaraðila verður ekki talið sannað að kaupmálinn hafi verið gerður vegna veikinda hans. Að þessu gættu og með vísan til forsendna hins kærða úrskurðar að öðru leyti er fallist á það með héraðsdómi að sóknaraðili hafi ekki sýnt fram á að það sé bersýnilega ósanngjarn að leggja kaupmálann til grundvallar í skiptum hennar og varnaraðila. Samkvæmt þessu verður hinn kærði úrskurður staðfestur.
- 6 Sónnaraðila verður gert að greiða varnaraðila kærúmálskostnað eins og í úrskurðarorði greinir.

### **Úrskurðarorð:**

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Sónnaraðili, A, greiði varnaraðila, B, 250.000 krónur í kærúmálskostnað.

## Úrskurður Héraðsdóms Reykjaness

Mál þetta, sem barst dómnum 31. janúar 2022, var tekið til úrskurðar 10. júní 2022. Sónnaraðili er A, kt. [...]. Varnaraðili er B, kt. [...].

Dómkröfur sóknaraðila eru aðallega þær að kaupmáli, dagsettur 14. ágúst 2017, verði metinn ógildur, þannig að fasteignin að [...], fastanr. [...], komi til helmingaskipta við fjárskipti aðila á milli, sem hjúskapareign.

Til vara er þess krafist að viðurkenndur verði 50% eignarhluti sóknaraðila í fasteigninni að [...], fastanr. [...], í samræmi við framlög hennar til eignarmyndunar og verðmætaaukningu fasteignarinnar.

Til þrautavara er þess krafist að viðurkennd verði önnur lægri hlutdeild sóknaraðila í fasteigninni að [...], fastanr. [...], í samræmi við framlög hennar til eignarmyndunar og verðmætaaukningu fasteignarinnar.

Verði fallist á varakröfu eða þrautavarakröfu sóknaraðila er þess jafnframt krafist að varnaraðili greiði sóknaraðila húsaleigu vegna afnota hans af fasteigninni að [...], fastanr. [...], 110.000 krónur á mánuði frá viðmiðunardegi skipta allt þar afnotum varnaraðila lýkur, en til vara að dómurinn ákvarði hæfilega húsaleigu sem varnaraðili greiði sóknaraðila mánaðarlega frá viðmiðunardegi skipta allt þar til afnotum varnaraðila lýkur.

Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar úr hendi varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að hafnað verði öllum kröfum sóknaraðila og að viðurkennt verði með dómi að kaupmáli milli aðila, dags. 14. ágúst 2017, verði lagður til grundvallar við fjárskipti aðila þannig að fasteignin að [...], fastanr. [...], teljist séreign varnaraðila. Einnig krefst varnaraðili þess að sóknaraðili verði dæmdur til að greiða varnaraðila málskostað.

### I.

Ágreiningur er um málsatvik. Aðilar hófu sambúð í [...] 2005 og gengu í hjúskap 20. ágúst 2017. Þau eiga þrjú börn, fædd árin [...], [...] og [...]. Þau slitu samvistum í [...] 2021.

Sóknaraðili kveður að við upphaf sambúðar aðila hafi þau bæði átt litlar sem engar eignir. Árið 2006 hafi þau fest kaup á fasteign sem skráð hafi verið á nafn varnaraðila en verið fjármöggnuð að fullu með lánum. Það sama eigi við um fasteign þá sem um er rætt í máli þessu. Í kjölfar fæðingar yngsta barns aðila hafi farið að bera á geðsjúkdómi varnaraðila í auknum mæli og hafi hann um miðjan júlí 2017 verið nauðungarvistaður á geðdeild Landspítala. Varnaraðili hafi verið sannfærður um það á þeim tíma að sóknaraðili væri sér ótrú og viljað slíta samvistum við hana. Honum hafi snúist hugur og til að sanna ást sína á honum hafi hún átt að ganga í hjónaband með honum og undirrita kaupmála þar sem fasteign aðila, eina raunverulega eign þeirra, yrði gerð að séreign hans. Aðilar hafi gift sig með hraði 20. ágúst 2017 og undirritað kaupmála, að beiðni varnaraðila, þar sem hann hafi talið nauðsynlegt að fá tryggingu fyrir því að hún myndi ekki skilja við hann og taka saman við mann sem hann hafi haldið að hún héldi við og hefja sambúð með þeim manni í fasteign aðila. Sóknaraðili segir að varnaraðili, sem hafi verið sambylismaður hennar til tólf ára og faðir þriggja barna hennar, hafi verið verulega andlega veikur og hún verið í þeirri stöðu að skrifa undir hvað sem var til að halda friðinn. Hún hafi talið að með því að undirrita kaupmálann væri hún að bjarga fjölskyldu sinni og auka líkur á því að varnaraðili næði bata. Veikindi hans hafi birst einna helst í ranghugmyndum um að hún væri honum ótrú og ofsóknarbrjálæði sem hafi einkum beinst að henni. Vorið 2018 hafi varnaraðili aftur verið nauðungarvistaður á geðdeild vegna veikinda sinna. Við hafi tekið ágætt tímabil þar sem hann hafi tekið inn lyf en veikindi hans hafi alltaf sett sitt mark á hjónabandið og hún verið orðin verulega andlega kúguð af ástandinu. Hún hafi upplifað aðstæður þannig að það væri á hennar ábyrgð að halda honum ánægðum, til að koma í veg fyrir að einkenni hans versnuðu og sundrung fjölskyldunnar.

Sóknaraðili kveðst hafa unnið láglaunastörf allan sambúðartíma aðila, stundum fleiri en eitt í senn, auk þess að sinna börnum aðila. Allar tekjur hennar hafi frá upphafi runnið til uppihalds fjölskyldunnar og heimilis aðila, þ. á m. framkvæmda. Á vormánuðum 2020 hafi varnaraðili þurft að hætta að vinna vegna veikinda sinna og eftir það hafi framfærsla fjölskyldunnar verið á herðum sóknaraðila. Síðustu ár hafi veikindi varnaraðila farið ört vaxandi og hann tilkynnt sóknaraðila að þau skyldu skilja,

hún ætti að flytja af heimilinu með börnin og að hann hefði í hyggju að láta sig hverfa. Á þessum tímapunkti hafi hún gefist upp á því að reyna að bjarga geðheilsu hans og flúið af heimilinu í október 2021.

Varnaraðili lýsir atvikum þannig að hann hafi lokið [...] vorið 2008 og unnið það ár hjá verktakafyrirtæki en skipt fljótlega um starfsvettvang. Árið 2009 hafi hann hafið störf sem [...]. Hann hafi unnið sem [...] allt til ársins 2020 en þá hafi hann neyðst til þess að hætta störfum vegna slits og gigtar. Hann hafi síðan þá verið óvinnufær og í endurhæfingu. Árið 2006 hafi hann keypt fasteign að [...], fastanr. [...]. Um hafi verið að ræða fyrstu kaup og honum því verið heimilt að fjármagna kaupin með 90% láni. Varnaraðili hafi einn lagt til 10% eiginfjárframlag og verið einn þinglýstur eigandi fasteignarinnar. Aðilar hafi búið í eigninni þar til hún hafi verið seld árið 2013, en þá hafi varnaraðili keypt fasteignina að [...], fastanr. [...]. Varnaraðili hafi fram að því haft góðar tekjur og fjármagnað kaupin á eigninni að öllu leyti sjálfur. Í kjölfar kaupa á fasteigninni að [...] hafi aðilar flutt í eignina. Fasteignin að [...] hafi verið seld sama ár, 2013. Þegar varnaraðili hafi keypt fasteignina að [...] hafi fasteignamat eignarinnar verið 25.250.000 krónur, en sökum ástands fasteignarinnar hafi kaupverðið einungis verið 19.300.000 krónur. Í fasteignina hafi vantað allar innréttingar, vatnstjón hafi orðið á gólfi og frágangur á einangrun í þaki og rakasperru verið ófullnægjandi. Varnaraðili, sem er menntaður [...], hafi sjálfur staðið straum af öllum efniskostnaði og innt sjálfur af hendi alla vinnu við standsetningu og úrbætur á fasteigninni.

Varnaraðili segir að sambúð aðila hafi að mestu leyti gengið vel og mótmælir því að hann hafi beitt sóknaraðila nokkurs konar þvingunum eða andlegu ofbeldi á sambúðartíma þeirra. Það að varnaraðili hafi þurft að leita aðstoðar á geðdeild í skamman tíma feli ekki í sér sönnun á neins konar andlegu ofbeldi eða annars konar þvingunum. Þá segir varnaraðili að tímabundin innlögn hans á geðdeild hafi verið framkvæmd að kröfu sóknaraðila og hann engu um innlögn ráðið og mótmælt henni með aðstoð þáverandi lögmanns síns. Eftir því sem á hjúskap aðila leið hafi sambúðin farið að ganga verr og í október 2021 hafi hann farið fram á skilnað.

Fyrir liggur áður nefndur kaupmáli 14. ágúst 2017 þar sem segir að séreign varnaraðila skuli vera: „100% eignarhluti í fasteigninni [...], merktur [...] samkvæmt veðbókarvottorði sem er raðhús, 154,6 m<sup>2</sup> að stærð ásamt tilheyrandi réttindum til lóðar. Hin tilgreinda eign skal vera hjúskapareignum okkar óviðkomandi.“ Þá segir í kaupmálanum að varnaraðili beri einn ábyrgð á áhvílandi veðskuldum. Einnig kemur fram að eignin sé séreign varnaraðila til 21. ágúst 2024 en skuli verða hjúskapareign frá þeim tíma. Falli varnaraðili frá fyrir þann tíma skuli eignin verða hjúskapareign. Verði eignin seld fram til 21. ágúst 2024 skuli það sem fyrir hana kemur vera séreign varnaraðila. Verðmætisaukning sem verði á eigninni verði jafnframt séreign varnaraðila til 21. ágúst 2024. Að öðru leyti gildi um fjármál aðila reglur hjúskaparlaga nr. 31/1993. Kaupmálinn var móttækinn hjá sýslumanni til þinglýsingar 15. ágúst 2017.

Einnig liggur fyrir í gögnum málsins samkomulag sem aðilar gerðu með sér samhliða framangreindum kaupmála og er dagsett sama dag, 14. ágúst 2017. Þar er kveðið á um að ef til skilnaðar aðila kæmi frá undirritun kaupmálans og fram til 21. ágúst 2024, myndi varnaraðili skuldbinda sig til að fela fasteignasala sölumeðferð eignarinnar. Skyldi eignin þá seld samkvæmt markaðsverði tveggja óháðra fasteignasala og aðilar skuldbinda sig til að gera allar eðlilegar ráðstafanir til að slík sala myndi ná fram að ganga. Þá segir í samkomulaginu að í umræddri fasteign haldi aðilar heimili og sé samkomulaginu ætlað að tryggja, kæmi til skilnaðar fram til 21. ágúst 2024, að hvorugt þeirra haldi heimili í fasteigninni til framtíðar með sameiginleg börn þeirra.

Fram kemur í endurriti úr hjónaskilnaðarbók að sóknaraðili mætti hjá sýslumanninum á Suðurnesjum 26. október 2021 og óskaði skilnaðar að borði og sæng á grundvelli 34. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993. Þar kemur jafnframt fram að aðilar slitu samvistum [...] október 2021 og að samkomulag væri um að sóknaraðili færi með forsjá barnanna. Einnig kemur þar fram að fjárskiptasamningur væri ekki tilbúinn. Aðilar hefðu gert með sér kaupmála um að umrædd fasteign væri séreign varnaraðila. Þá segir í endurritinu að sóknaraðili samþykkti ekki sölu eignarinnar né útleigu hennar.

Með beiðni 9. nóvember til Héraðsdómi Reykjaness, sem barst dóminum 12. s.m., fór varnaraðili þess á leit að bú hans og sóknaraðila yrði tekið til opinberra skipta. Með úrskurði dómsins 6. desember 2021 var kveðið á um að opinber skipti til fjárslita skyldu fara fram milli aðila. Vegna ágreinings aðila um

fyrirliggjandi kaupmála vísaði skiptastjóri honum til dómsins, sbr. 122. gr. laga nr. 20/1991 um skipti á dánarbúum o.fl., sbr. 112. gr. sömu laga.

## II.

Sóknaraðili byggir aðalkröfu sína einkum á því að kaupmáli 14. ágúst 2017 hafi verið ógildur frá upphafi vegna aðstæðna við undirritun hans, en hún hafi verið beitt andlegum þvingunum við undirritun kaupmálans. Það að varnaraðili hafi verið nauðungarvastaður á geðdeild bæði skömmu áður en aðilar gengu í hjúskap og einnig nokkrum mánuðum síðar beri aðstæðum sóknaraðila skýrt vitni. Einungis hafi liðið örfáir dagar frá því að varnaraðili hafi verið útskrifaður af geðdeild og þar til kaupmáli hafi verið undirritaður á skrifstofu lögmanns varnaraðila. Sóknaraðili hafi ekkert svigrúm haft til að ráðfæra sig við lögfróðan aðila áður en til undirritunar kom enda megi leiða að því líkur að hún hefði þá ekki beygt sig undir þá kúgun sem í því hafi falist. Á þessum tíma hafði sambúð aðila varað í 12 ár og þau átt saman þrjú börn. Allar þeirra eigur hafi orðið til á sambúðartíma þeirra enda hafi þau einungis verið rétt skriðin yfir tvítugt þegar þau hófu sambúð. Engin rök hafi verið til annars en að eignir þeirra yrðu hjúskapareignir í hjónabandi. Engin rök eða ástæður hafi stutt séreign varnaraðila með kaupmála, aðrar en þær að með undirritun sinni hafi sóknaraðili sannað ást sína á varnaraðila og vilja til að vera honum áfram trú. Ástæða þess hafi verið geðræn vandamál varnaraðila. Óþarfi sé að fjölyrða um það hversu mikið álag það sé á heimili þegar fjölskyldufaðirinn sé það andlega veikur að til nauðungarvistunar á geðdeild þurfi að koma. Sóknaraðili telur hafið yfir allan vafa að aðstæður á þeim tíma sem kaupmálinn var undirritaður hafi verið slíkar að jafna skuli við nauðung þá sem áskilin er í 29. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Sömuleiðis hafi varnaraðili nýtt sér það að sóknaraðili hafi verið honum háð og þannig fengið hana með ólögætum hætti til að gefa eftir réttmætt tilkall sitt til fasteignarinnar, án nokkurs endurgjalds, en slíkt leiði samkvæmt meginreglum samningaréttar til ógildingar löggernings, sbr. einnig 31. gr. laga nr. 7/1936. Á því er byggt að ákvæðum hjúskaparlaga hafi síst verið ætlað að ganga skemur en meginreglur samningaréttar hvað þetta varðar, sbr. 2. mgr. 52. gr. hjúskaparlaga.

Sóknaraðili segir óumdeilt að öll verðmætaaukning í umræddri fasteign hafi orðið til á sambúðartíma aðila. Þá sé jafnframt óumdeilt að aðilar voru í sambúð eða hjónabandi í samtals 16 ár og að hlutskipti þeirra hafi verið það að sóknaraðili hafi unnið minna utan heimilis auk þess að vera aðalumönnunaraðili barna aðila en varnaraðili unnið meira utan heimilis, þ. á m. lengst af [...] þar sem hann hafi verið fjarverandi frá heimilinu nokkrar vikur í senn.

Með sömu rökum og að framan greinir sé þannig jafnframt bersýnilega ósanngjarnt að bera fyrir sig umræddan kaupmála og því beri að víkja honum til hliðar hvað varðar skipti á umræddri fasteign, með vísan til 104. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993, sbr. einnig 36. gr. laga nr. 7/1936. Fasteignin skuli álitin hjúskapareign sem komi til helmingaskipta við skilnað aðila. Fasteignakaup aðila hafi að fullu verið fjármögnuð með lántöku og framlögum beggja aðila. Leggja skuli framlag aðila til framfærslu fjölskyldunnar að jöfnu, þ. á m. greiðslu afborgana af áhvílandi lánum fasteignarinnar, óháð því af hvaða reikningi greiðslur hafi runnið enda hafi fjárhagur aðila verið fullkomlega samofinn alla tíð. Uppgreiðsluverðmæti áhvílandi lána hafi við samvistarslit aðila verið samtals 14.095.733 krónur en fasteignamat eignarinnar fyrir árið 2022 hafi verið 50.500.000 krónur. Hrein eign í umræddri fasteign sé því að lágmarki 36.404.267 krónur. Bersýnilega ósanngjarnt sé að sú verðmætaaukning renni að fullu til varnaraðila en að sóknaraðili, svo og sameiginleg börn aðila, njóti í engu góðs af því.

Varakröfu sína byggir sóknaraðili á því að hún hafi með framlögum sínum til heimilisins, í sambúð og síðar hjónabandi aðila, stuðlað að eignarmyndun varnaraðila í fasteigninni að [...] og því eigi hún tilkall til helmingshlutar hennar. Sóknaraðili byggir í því tilliti á sjónarmiðum sem fram komi í 104. gr. hjúskaparlaga, sem kveði á um að heimilt sé að víkja frá ákvæðum um skipti á séreign þegar þau yrðu bersýnilega ósanngjörn fyrir annað hjóna. Ætla megi að sömu sjónarmið gildi í þessu tilliti og dómstólar hafi játað að gildi í undantekningartilfellum um fjárlit vegna sambúðarslita, þ.e. að sambúðaraðili eigi tilkall til eigna sem skráðar séu eign hins, hafi viðkomandi stuðlað með einhverjum hætti að þeirri tilteknu eignarmyndun. Byggist reglan á sanngirnissjónarmiðum sem eigi sannarlega við í þeim aðstæðum sem uppi séu í máli þessu, sbr. 2. mgr. 104. gr. hjúskaparlaga. Í dómaframkvæmd hafi í þessu tilliti m.a. verið litið til lengdar sambúðar, fjárhagslegrar samstöðu aðila, sameiginlegra nota af eign og til tekna aðila.

Með vísan til framangreinds lagaákvæðis, dómvenju og sanngirnissjónarmiða, málsatvika allra og röksemdafærslu vegna aðalkröfu sóknaraðila, skuli þannig játa sóknaraðila helmingshlutdeild í fasteigninni að [...].

Þrautavarakrafa sóknaraðila byggist á sömu sjónarmiðum og röksemdum og varakrafa sóknaraðila. Verði ekki fallist á varakröfu sóknaraðila beri með sömu rökum og þar greinir að ákvarða sóknaraðila aðra lægri hlutdeild í fasteigninni.

Verði fallist á varakröfu eða þrautavarakröfu sóknaraðila er þess enn fremur krafist að varnaraðila verði gert að greiða sóknaraðila mánaðarlega leigu frá viðmiðunardegi skipta. Óumdeilt sé að varnaraðili hafi búið í fasteigninni frá samvistarlitum aðila. Um sé að ræða raðhús auk bílskúrs, samtals 154,6 fermetrar, á góðum stað í [...]. Samkvæmt upplýsingum af vef Þjóðskrár Íslands um leiguverð í [...] sé leiguverð 117,5 fermetra og fjögurra herbergja fasteignar 224.834 krónur á mánuði. Sóknaraðili geri þá kröfu að varnaraðili greiði um helming þeirrar fjárhæðar í húsaleigu vegna þess tíma sem hann hafi af henni not eða 110.000 krónur á mánuði. Húsaleigukrafa varnaraðila byggist á dómvenju og eigi sér skýra stoð í 1. mgr. 104. gr. laga nr. 20/1991 um skipti á dánarbúum o.fl., um að til skipta komi arður, vextir og annars konar tekjur sem hlotist hafi frá viðmiðunardegi skipta af þeim eignum sem þar falli undir. Óumdeilt sé að frá samvistarlitum hafi varnaraðili einn búið í fasteigninni, án þess að greiða nokkuð fyrir en ljóst megi vera að nokkrar tekjur hefðu fengist af útleigu fasteignarinnar hefði búsetu varnaraðila þar ekki verið fyrir að fara.

Um lagarök vísar sóknaraðili til 104. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993, sbr. einnig grundvallarreglur samningaréttar sem meðal annars birtist í lögum nr. 7/1936 um samningsgerð o.fl. Kröfu um húsaleigu byggir sóknaraðili á 1. mgr. 104. gr. laga nr. 20/1991 um skipti á dánarbúum o.fl., og dómvenju.

Málskostnaðarkrafa sóknaraðila er byggð á XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

### III.

Varnaraðili byggir á því að fasteignin að [...] sé séreign hans á grundvelli gilds og lögmæts kaupmála, sem dagsettur er 14. ágúst 2017, og falli fasteignin því utan opinberra skipta milli aðilanna. Byggir varnaraðili á því að kaupmálinn hafi verið lögmætur og í samræmi við 1. mgr. 74. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993 og engin rök standi til þess að haggja gildi hans. Varnaraðili mótmælir að öllu leyti ósönnuðum fullyrðingum sóknaraðila að um nauðung eða þvingun hafi verið að ræða af hálfu varnaraðila við gerð kaupmálans. Ekkert við tilurð umrædds kaupmála hafi borið með sér þvingun eða nauðung. Kaupmálinn hafi verið gerður með vitneskju og vilja þeirra beggja. Hann hafi einnig verið í samræmi við þáverandi eignaskráningu eignarinnar, sem hafi þá verið 100% eign varnaraðila og svo verið alla tíð. Sú eignaskráning hafi einnig verið í samræmi við fjármögnun kaupa á eigninni og greiðslu afborgana og kostnaðar. Varnaraðili mótmælir alfarið þeirri fullyrðingu sóknaraðila að kaupmálinn hafi einungis verið gerður þar sem varnaraðili hafi talið það „nauðsynlegt að hann fengi tryggingu fyrir því að sóknaraðili kæmi ekki til með að skilja við hann og taka saman við einn þeirra manna sem hún, í huga varnaraðila, var að halda við og hefja sambúð með viðkomandi í fasteign þeirra.“

Varnaraðili vísar jafnframt til þess að samhliða kaupmálanum hafi aðilar undirritað sérstakt samkomulag að ósk sóknaraðila, sérstaklega í þeim tilgangi að styrkja stöðu hennar kæmi til skilnaðar innan sjö ára. Með samkomulaginu hafi þannig verið komið til móts við sérstakar óskir hennar í tengslum við gerð kaupmálans, sem hafi fyrst og fremst verið þær að varnaraðili myndi ekki halda heimili í fasteigninni kæmi til skilnaðar, sem leiða myndi til ójafnrar stöðu aðila gagnvart sameiginlegum börnum þeirra. Varnaraðili gerir sérstaka athugasemd við að sóknaraðili, sem hafi verið fullkunnugt um tilvist þessa samkomulags, hafi hvorki vísað til samkomulagsins í greinargerð sinni til dómsins né lagt fram afrit þess með greinargerð sóknaraðila. Bæði kaupmálinn og samkomulagið hafi verið undirritað af tveimur vitundarvottum á skrifstofu lögmanns sem aðilar hafi leitað til vegna skjalagerðarinnar. Aðilum hafi verið gert ljóst inntak og efni kaupmálans og samkomulagsins, sem þau hafi bæði undirritað í kjölfarið á skrifstofu lögmannsins. Ekkert í háttsemi eða fari aðila við undirritun kaupmálans hafi gefið til kynna að um nauðung eða þvingun hafi verið ræða við samningsgerðina.

Með hliðsjón af framangreindu telur varnaraðili að allar fullyrðingar sóknaraðila um meinta nauðung, þvingun eða annars konar misneytingu eigi ekki við rök að styðjast og séu með öllu ósannaðar.

Í því samhengi vísar varnaraðili til þess að öll sönnunarbyrði fyrir slíku hvíli á sóknaraðila og ekkert í framlögðum skjölum færi sönnur eða líkindi fyrir því að svo hafi verið raunin. Samkvæmt almennum sönnunarreglum þurfi bæði að sýna fram á að þvingunum eða hótunum hafi verið beitt og að slík þvingun hafi orðið til þess að löggerningur var gerður. Telur varnaraðili ljóst að slík sönnun liggja ekki fyrir.

Aukinheldur verði að telja að ýmis önnur atriði renni einnig stoðum undir sjónarmið varnaraðila. Í fyrsta lagi megi nefna að aðilar hafi undirritað áðurnefnt samkomulag sérstaklega til að styrkja stöðu sóknaraðila. Bendi það til þess að sóknaraðili hafi í reynd haft fullan skilning á eðli og áhrifum kaupmálans. Í annan stað megi nefna að um hafi verið að ræða tímabundinn kaupmála en gert hafi verið ráð fyrir að fasteignin yrði að hjúskapareign eftir 21. ágúst 2024. Telja verði að það bendi enn fremur til þess að ekki hafi verið um að ræða neins konar nauðung eða þvingun, þar sem um sé að ræða sanngjarnt sjónarmið enda hafi fasteignin alfarið verið í eigu varnaraðila, hann einn staðið straum af kaupum hennar, afborgunar lána og rekstrarkostnaði. Þá megi jafnframt færa rök fyrir því að ef um ólögmeta þvingun eða nauðung hefði verið að ræða sé afar ólíklegt að varnaraðili hefði haft slíkt tímabundið ákvæði í kaupmálanum. Jafnframt sé ljóst að sóknaraðili hafi ekki mótmælt gildi kaupmálans í meira en fjögur ár, en það hafi sóknaraðili fyrst gert eftir að varnaraðili hafi tilkynnt sóknaraðila um ákvörðun sína að krefjast skilnaðar. Varnaraðili telur að sóknaraðili hafi sýnt af sér verulegt tómlæti við að bera fyrir sig meinta ógildingaranmarka kaupmálans, teldust þeir hafa verið fyrir hendi í upphafi. Umræddur kaupmáli hafi verið gerður í ágúst 2017 en sóknaraðili borið umrædda annmarka ekki fyrir sig fyrr en meira en fjórum árum síðar, þ.e. eftir að varnaraðili hafi farið fram á skilnað við sóknaraðila í nóvember 2021. Vísar varnaraðili til þess að algert aðgerðaleysi sóknaraðila um fjögurra ára skeið í kjölfar gerðar kaupmálans skuli skýra sóknaraðila í óhag í samræmi við réttarreglur um áhrif tómlætis.

Varðandi sjónarmið um að sóknaraðili hafi ekki haft svigrúm til að ráðfæra sig við lögfróðan aðila áður en til undirritunar kom, vísar varnaraðili til þess að aðilar hafi falið lögmanni að útbúa kaupmála í samræmi við óskir þeirra í aðdraganda hjúskapar, og inntak og efni kaupmálans verið útskýrt fyrir aðilum við undirritun hans. Sóknaraðili hafi ekki gert neinar athugasemdir gagnvart lögmanninum um að kaupmálinn væri ekki í samræmi við vilja hennar, sem hvort tveggja tilefni og tækifæri hefði verið til við undirritun hans. Jafnframt hafi sóknaraðili einnig haft tækifæri og tilefni til að leita eigin ráðgjafar, teldi hún þörf á slíku. Slíkt hafi sóknaraðili hins vegar kosið að gera ekki og verði ekki séð að framangreind sjónarmið geti haggð gildi kaupmálans. Engar slíkar athugasemdir, hvorki fyrr eða síðar, hafi sóknaraðili gert, heldur ekki gagnvart sýslumanni þar sem kaupmálinn var færður til bókar í kaupmálabók 15. ágúst 2017.

Með vísan til framangreinds telur varnaraðili ljóst að ekki hafi verið um neins konar þvingun eða nauðung að ræða og að ekki séu fyrir hendi nein uppfyllt skilyrði til ógildingar kaupmálans, hvorki á grundvelli ákvæða samningalaga nr. 7/1936, né ákvæða hjúskaparlaga nr. 31/1993. Varnaraðili telur jafnframt að ekki sé fyrir hendi skilyrði til að víkja frá skráðum eignarheimildum, líkt og vara- og þrautavarakrafa sóknaraðila byggjast á. Almennt sé litið svo í dómaframkvæmd á að mikið þurfi til að koma svo vikið verði frá skráðum eignarheimildum og að þinglýstar eignarheimildir og opinber skráning eigna veiti sterk líkindi fyrir eignarrétti. Af því leiði að sá aðili, sem heldur því fram að slík skráning sé ekki rétt, beri sönnunarbyrði fyrir þeirri staðhæfingu. Varnaraðili byggir á því að sóknaraðila hafi ekki tekist slík sönnun. Ljóst sé að varnaraðili er einn skráður þinglýstur eigandi fasteignarinnar og sá háttur hafður á alla tíð bæði um núverandi fasteign að [...] sem og fyrrum fasteign að [...]. Sóknaraðili hafi hvorki sýnt fram á með sannanlegum hætti að hún hafi lagt fé til kaupanna á fasteigninni að [...], né að hún hafi greitt afborganir af lánum eða staðið straum af öðrum kostnaði vegna hennar. Varnaraðili áréttar að sérstaklega hafi verið komið til móts við óskir sóknaraðila við gerð kaupmálans, með samhliða samkomulagi um ráðstöfun eignarinnar með sölu kæmi til skilnaðar. Færi samkomulagið enn frekari rök fyrir því að ekki séu fyrir hendi skilyrði til að víkja frá þinglýstum og opinberum heimildum eða kaupmálanum.

Varðandi þá málsástæðu sóknaraðila að það sé bersýnilega ósanngjarnt að bera umræddan kaupmála fyrir sig sökum þess að verðmætaukning hafi orðið á fasteigninni á sambúðartíma aðila, telur varnaraðili að slíkt geti ekki leitt til þess að kaupmálanum verið vikið til hliðar. Við mat á því hvað sé

bersýnilega ósanngjarnt þurfi að líta til margra þátta, t.d. hvort aðili sem krefst ógildingar hafi gert sér grein fyrir misskiptingunni, hvort hann hafi fengið nægjanlegt færi á að kynna sér samning og undirstöðupætti hans og þá megi ekki vera eðlilegar ástæður sem leiða til ójafnræðisins. Varnaraðili telur að ekki hafi hallað á sóknaraðila við samningsgerðina með nokkrum hætti. Ítrekar varnaraðili þau sjónarmið að ekki hafi verið óeðlilegt að gera kaupmála um fasteignina þar sem eignin hafi þegar verið alfarið í eigu varnaraðila, sem einn hafi kostað til kaupa hennar, greiðslu afborgana og kostnaðar auk þess sem sérstakur samningur hafi verið gerður í því skyni að rétta stöðu varnaraðila kæmi til skilnaðar á tímabili því sem kaupmálinn mælti fyrir um. Byggir varnaraðili á því að þrátt fyrir að vikið hafi verið frá helmingaskiptum með kaupmálanum, sem sé almennt markmið slíkra gerninga, hafi kaupmálinn auk þess átt sér eðlilegar skýringar með hliðsjón af því hvernig eignin hafi myndast. Af þeim sökum séu ekki fyrir hendi skilyrði til að víkja frá kaupmálanum á þeim grundvelli að varnaraðila væri bersýnilega ósanngjarnt að bera hann fyrir sig.

Sóknaraðili telur, hvað varðar vara- og þrautavarakröfu sóknaraðila um að víkja beri frá skráðum eignarheimildum, að 104. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993 eigi ekki við með hliðsjón af kröfugerð sóknaraðila. Ákvæðið varði svonefnd skáskipti, þ.e. frávík frá helmingaskiptareglu hjúskaparlaga. Ákvæðið eigi einna helst við um þau tilvik þegar beiting helmingaskiptareglu yrði bersýnilega ósanngjörn að öðrum kosti fyrir annað hjóna. Bendir varnaraðili á að sóknaraðili geri ekki kröfu um frávík frá helmingaskiptareglu í skilningi ákvæðisins, heldur að vikið verði frá kaupmála og þinglýstum eignarheimildum við skiptin. Verði í reynd að telja að krafa sóknaraðila snúi beinlínis að því að helmingaskiptareglunni verði beitt um fasteignina og að vikið verði frá kaupmálanum og þinglýstum eignarheimildum um fasteignina. Geti ákvæði 104. gr. hjúskaparlaga samkvæmt því ekki átt við um þennan ágreining aðila.

Að lokum mótmælir varnaraðili þeirri kröfu sóknaraðila að honum verði gert að greiða sóknaraðila leigu sökum þess að hann hafi búið í fasteigninni eftir skilnað. Varnaraðili telur ljóst að sóknaraðili njóti ekki eignarréttar að fasteigninni og þegar af þeim sökum verði sóknaraðila ekki dæmd leiga vegna afnota af henni. Þá vísar varnaraðili til þess að honum hafi staðið hugur til að selja fasteignina í samræmi við samkomulag aðila, en ekki getað það sökum þess ágreinings sem uppi er í þessu máli.

Með vísan til alls framangreinds telur varnaraðili ljóst að umræddur kaupmáli sem gerður var milli aðila 14. ágúst 2017 hafi verið gildur og að öllu leyti í samræmi við ákvæði XII. kafla hjúskaparlaga nr. 31/1993. Beri samkvæmt því að fallast á kröfur varnaraðila og staðfesta gildi kaupmálans.

Um lagarök vísar varnaraðili til reglna hjúskaparlaga nr. 31/1993 um kaupmála, sbr. einkum 74. gr. og XII. kafla laganna. Þá vísar varnaraðili einnig til meginreglna samningaréttar, m.a. til grundvallarreglunnar um að samninga skuli halda.

Krafa um málskostnað styðst við 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

#### IV.

Eins og rakið hefur verið hófu aðilar sambúð í [...] 2005 og eiga þau þrjú börn. Aðilar gengu í hjúskap 20. ágúst 2017 en áður gerðu þau með sér kaupmála, dags. 14. ágúst 2017. Samkvæmt honum skal fasteignin [...] vera séreign varnaraðila fram til 21. ágúst 2024 en hjúskapareign eftir það tímamark. Félli varnaraðili frá fyrir 21. ágúst 2024 átti fasteignin að verða hjúskapareign. Samhliða kaupmálanum gerðu aðilar með sér samkomulag þess efnis að kæmi til skilnaðar fram til umrædds tímamarks væri varnaraðili skuldbundinn til að selja eignina og hvorugt aðila halda þar heimili með börn þeirra.

Sóknaraðili krefst þess að framangreindur kaupmáli verði metinn ógildur þar sem hún hafi verið beitt andlegum þvingunum við undirritun hans. Vísar sóknaraðili í þessu sambandi til þess að varnaraðili hafi skömmu fyrir gerð kaupmálans verið nauðungarvistaður á geðdeild. Hann hafi verið með ranghugmyndir og haldið að hún væri honum ótrú. Hún hafi með undirritun kaupmálans þurft að sanna ást sína á varnaraðila. Telur sóknaraðili að þessum aðstæðum megi jafna við nauðung samkvæmt 29. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Vísar sóknaraðili einnig um ógildingu til 31. gr. laga nr. 7/1936 um misneytingu. Einnig heldur sóknaraðili því fram að víkja eigi kaupmálanum til hliðar á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936. Varnaraðili mótmælir alfarið fullyrðingum um einhvers konar nauðung eða þvingun. Eins og fram kemur í 40. gr. laga nr. 7/1936, og dómi Hæstaréttar í máli nr. 73/2005,

gilda þau ekki um löggjörninga sem lúta að málefnum sem reglur sífjaréttar taka til. Kemur þá til álita hvort ógilda beri kaupmálann á grundvelli 104. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993.

Í 104. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993 segir að víkja megi frá reglum um helmingaskipti og ákvæðum um skipti á séreign ef skipti yrðu að öðrum kosti bersýnilega ósanngjörn fyrir annað hjóna. Þannig er tekið fram í ákvæðinu að bæði megi víkja frá reglum um helmingaskipti en einnig ákvæði um séreignir. Á þetta einkum við þegar tekið er tillit til fjárhags hjónanna og lengdar hjúskapar, svo og ef annað hjóna hefur flutt í búið verulega miklu meira en hitt við hjúskaparstofnun eða hefur síðar erft fé eða fengið það að gjöf frá öðrum en maka sínum. Mikið þarf til að skilyrðum ákvæðisins sé fullnægt, ójafnræði eða jafnvel óréttlæti.

Ekki liggja fyrir gögn í málinu um fjármál aðila önnur en skattframtal varnaraðila 2014 og skattframtal 2018, 2019 og 2021. Fljótlega eftir að aðilar hófu sambúð mun varnaraðili hafa keypt fasteign og einn greitt útborgun og tekið lán, þ.e. á árinu 2006. Eignin mun hafa verið seld árið 2013 og varnaraðili keypt umrædda fasteign að [...] árið 2013, fjórum árum fyrir hjúskap aðila. Varnaraðili kveðst hafa fjármagnað kaupin sjálfur og standsett eignina. Samkvæmt framansögðu kom varnaraðili með meiri verðmæti í hjúskapinn en sóknaraðili. Var kaupmálinn gerður í samræmi við þá eignaskráningu sem var í gildi allan sambúðartíma aðila og við stofnun hjúskapar þeirra. Einnig verður að líta til þess að kaupmálinn var tímabundinn. Báðir aðilar virðast hafa unnið utan heimilis mestallan sambúðartímann og meðan á hjúskap stóð. Því hefur ekki verið mótmælt sérstaklega að sóknaraðili hafi sinnt börnunum meira en varnaraðili. Sóknaraðili samþykkti gerð kaupmálans og er með öllu ósannað að hún hafi ekki haft svigrúm til að ráðfæra sig sjálf við lögfræðing eða ekki áttað sig á og getað haft áhrif á efni kaupmálans. Í þessu sambandi má benda á að sóknaraðili leitaði í ágúst 2017 til sálfræðings sem ráðlagði henni að láta hjónabandið ekki verða að veruleika með þessum hætti. Var henni jafnframt í lófa lagið að leita sér ráðgjafar lögfræðings. Að mati dómsins hefur ekki verið sýnt fram á að aðstæður hafi verið með þeim hætti að með aðilum hafi verið ójafnræði þannig að kaupmálinn verði metinn ógildur. Hefur ekki verið sýnt fram á að það sé bersýnilega ósanngjarnt að leggja kaupmálann til grundvallar skiptum. Er aðalkröfu sóknaraðila því hafnað og skal kaupmáli aðila 14. ágúst 2017 lagðir til grundvallar við fjárskipti aðila, eins og varnaraðili gerir kröfu um. Af þessu leiðir að hafnað er varakröfu sóknaraðila, um 50% hlutdeilt í umræddri fasteign, og varakröfu, um aðra lægri hlutdeild. Það leiðir jafnframt af þessari niðurstöðu að varnaraðila verður ekki gert að greiða sóknaraðila húsaleigu af fasteigninni.

Eftir atvikum þykir rétt að málskostnaður falli niður.

Úrskurð þennan kveður upp Sandra Baldvinsdóttir héraðsdómari.

#### **Úrskurðarorð:**

Viðurkennt er að kaupmáli milli aðila, dags. 14. ágúst 2017, verði lagður til grundvallar við fjárskipti þeirra, þannig að fasteignin að [...], fastanr. [...], teljist séreign varnaraðila, B.

Málskostnaður fellur niður.