

LANDSRÉTTUR

Úrskurður föstudaginn 7. febrúar 2025.

Mál nr. 988/2024:

A

(Sævar Þór Jónsson lögmaður)

gegn

B

(Berglind Svavarsdóttir lögmaður)

Lykilorð

Kærumál. Fjárslit. Opinber skipti. Óvígð sambúð. Aðild. Kröfugerð. Frávísun frá Landsrétti að hluta.

Útdráttur

Kærður var úrskurður héraðsdóms þar sem leyst var úr ágreiningi milli A og B við opinber skipti til slita á óvígðri sambúð. Deildu aðilar einkum um skiptingu á söluandvirði fasteignar þeirra og uppgjör áhvílandi veðskulda. Í úrskurði Landsréttar kom fram að héraðsdómur hefði, að lokinni útarlegri umfjöllun um stöðu málsaðila í ljósi gagna málsins og að undangengnu heildstæðu mati á þeim atriðum sem taka bæri tillit til, komist að þeirri niðurstöðu að eignarhlutir aðila að fasteigninni, og hlutir þeirra í söluandvirði hennar að frádregnum áhvílandi skuldum, skyldu ákveðnir að álitum þannig að 55% kæmu í hlut B en 45% í hlut A. Ný gögn sem lögð voru fyrir Landsrétt þóttu ekki breyta ályktunum héraðsdóms. Var niðurstaða héraðsdóms um eignarhluta þeirra hvors um sig í fasteigninni því staðfest.

Úrskurður Landsréttar

Landsréttardómararnir Hervör Þorvaldsdóttir, Ragnheiður Harðardóttir og Þorgeir Ingi Njálsson kveða upp úrskurð í máli þessu.

Málsmeðferð og dómkröfur aðila

- Sóknaraðili skaut málinu til Landsréttar með kæru 11. desember 2024. Greinargerð varnaraðila barst réttinum 9. janúar 2025. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 29. nóvember 2024 í málinu nr. Q-[...]/2024 þar sem leyst var úr nánar tilgreindum ágreiningi aðila við opinber skipti til slita á óvígðri sambúð. Kæruheimild er í 1. mgr. 133. gr. laga nr. 20/1991 um skipti á dánarbúum o.fl.
- Sóknaraðili krefst þess að söluandvirði fasteignarinnar að [Fasteign 1] í Reykjavík, fastanúmer [...], komi til skipta milli aðila í jöfnum hlutföllum. Þá krefst sóknaraðili þess að varnaraðila verði gert að greiða skiptaþóknun vegna starfa skiptastjóra. Enn fremur krefst sóknaraðili endurgjalds vegna afnota varnaraðila af umræddri fasteign „þann tíma sem varnaraðili dvaldi í eigninni“, auk þess að varnaraðili greiði leigu fyrir

geymslu á búslóð sinni í hennar eignarhluta fasteignarinnar „frá viðmiðunardegi skipta til 5. janúar 2024“. Loks krefst sóknaraðili málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

- 3 Varnaraðili kærði úrskurð héraðsdóms fyrir sitt leyti 12. desember 2024. Varnaraðili krefst þess að viðurkennt verði að 65% af söluandvirði framangreindrar fasteignar að [Fasteign 1] komi í hlut hans, en til frádráttar komi helmingshlutdeild í áhvílandi lánnum sem gerð voru upp við sölu fasteignarinnar. Til vara krefst varnaraðili þess að viðurkennt verði að honum tilheyri annað og lægra hlutfall að mati réttarins að frádreginni helmingshlutdeild í áhvílandi lánnum sem gerð voru upp við sölu fasteignarinnar. Jafnframt krefst varnaraðili þess að héraðsdómi verði gert að taka til efnismeðferðar kröfu hans á hendur sóknaraðila um endurgjald vegna afnota af fasteigninni. Loks krefst varnaraðili málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.
- 4 Varnaraðili hefur lagt fyrir Landsrétt nokkur ný skjöl, svo sem nánar verður gerð grein fyrir.

Niðurstaða

- 5 Í máli þessu er deilt um uppgjör fjárskipta málsaðila við sambúðarslit þeirra, en skiptastjóri beindi ágreiningi þeirra til héraðsdóms til úrlausnar 15. febrúar 2024, sbr. 1. mgr. 122. gr. laga nr. 20/1991. Eins og rakið er í hinum kærða úrskurði voru aðilar í sambúð frá árinu 2012, sem varnaraðili kveður hafa verið slitið í júlí 2018 en sóknaraðili telur það hafa verið í mars 2019. Þau tóku síðan upp sambúð að nýju í júlí 2021 og lauk henni í apríl 2023. Ágreiningur þeirra lýtur einkum að því hver hafi verið eignarhlutur hvors um sig í fasteign að [Fasteign 1] í Reykjavík og hvernig söluandvirði eignarinnar skuli koma til skipta. Um er að ræða íbúð í parhúsi sem aðilar eignuðust með kaupsamningi 30. september 2021 og voru þau skráð eigendur hennar til helminga. Sóknaraðili krefst þess í málinu að miðað verði við þinglýst eignarhlutföll og lagt til grundvallar að þau hafi verið eigendur fasteignarinnar að jöfnu, en varnaraðili telur að miða eigi við að fasteignin hafi verið í 65% eigu hans, eða að lægri hlut að mati réttarins. Auk framangreinds hafa aðilar uppi kröfur hvort á hendur öðru um endurgjald eða leigu fyrir afnot af fasteigninni eftir samvistarslit, auk þess sem sóknaraðili krefst þess að varnaraðila verði gert að greiða skiptaþóknun vegna starfa skiptastjóra.
- 6 Sóknaraðili hefur gert athugasemd við það hvernig aðild málsins hefur verið ákveðin og telur að í ljósi kröfugerðar aðila eigi hún með réttu að vera varnaraðili þess. Samkvæmt 1. mgr. 127. gr. laga nr. 20/1991 ákveður héraðsdómari hvernig aðild máls skuli háttáð, það er hvor aðili teljist sóknaraðili og hvor varnaraðili. Ekki verður ráðið af málátilbúnaði sóknaraðila að hún hafi orðið fyrir réttarspjöllum vegna ákvörðunar héraðsdómara um þetta atriði. Kemur það því ekki til frekari skoðunar.
- 7 Með vísan til forsendna hins kærða úrskurðar er staðfest sú niðurstaða héraðsdóms að við fjárskipti málsaðila vegna síðari sambúðar þeirra á árunum 2021 til 2023 séu ekki

efni til að horfa til fjárhagslegra atriða er vörðuðu fyrri sambúð þeirra sem slitið var árið 2018 eða 2019.

- 8 Í úrskurði héraðsdóms er gerð grein fyrir þeim viðmiðum sem horfa ber til við úrlausn mála af þessum toga og reglum um sönnun og sönnunarbyrði sem kann að reyna á, sbr. til hliðsjónar dóm Hæstaréttar 6. júní 2023 í máli nr. 10/2023 og þá dóma sem þar er vísað til. Að lokinni ítarlegri umfjöllun um stöðu málsaðila í ljósi gagna málsins og að undangengnu heildstæðu mati á þeim atriðum sem taka ber tillit til samkvæmt framangreindu var það niðurstaða dómsins að eignarhlutir aðila að fasteigninni að [Fasteign 1], og hlutir þeirra í söluandvirði hennar að frádregnum áhvílandi skuldum, skyldu ákveðnir að álitum þannig að 55% kæmu í hlut varnaraðila en 45% í hlut sóknaraðila.
- 9 Varnaraðili hefur lagt fyrir Landsrätt skattframtöl sín árin 2021 til og með 2024 vegna tekjuáranna 2020 til 2023. Þar kemur fram að varnaraðili hafi verið með um 7,3 milljónir króna í tekjur á árinu 2020, um 7,6 milljónir króna árið 2021, um 6,2 milljónir króna árið 2022 og um sjö milljónir króna árið 2023, eða samtals um 28 milljónir króna. Bankainnstæður varnaraðila í lok árs 2020 voru samtals rétt innan við þrjár milljónir króna en bankainnstæður hans í lok árunna 2021, 2022 og 2023 voru óverulegar. Þá lagði varnaraðili fyrir Landsrätt kautilboð aðila vegna fasteignarinnar að [Fasteign 1], bankakvittun þar sem fram kemur að 30. september 2021 hafi hann millifært 22.420.000 krónur á bankareikning fasteignasölu, sem og bankakvittun sömu fasteignasölu 5. október 2021 þar sem segir að fasteignasalan hafi millifært 5.000.000 króna á seljanda fasteignarinnar að [Fasteign 1] og yfirlit fjárvörslureiknings fasteignasölnnar þar sem fram kemur að 5.000.000 króna hafi verið „[færðar] úr [Fasteign 2]“ og greiddar til seljanda. Einnig hefur varnaraðili lagt fram afsalsuppgjör vegna sölu hans á fasteigninni að [Fasteign 2] og reikning fasteignasölu vegna sölupóknunar fyrir þá fasteign. Þessi gögn breyta ekki þeirri heildarmynd af fjármálum aðila sem lá fyrir héraðsdómi og geta því ekki breytt þeim ályktunum sem héraðsdómur dró um framlag aðila til kaupa á fasteigninni að [Fasteign 1] og umtalsverðra framkvæmda við hana. Verður niðurstaða héraðsdóms um eignarhluta þeirra hvors um sig í fasteigninni því staðfest.
- 10 Með framangreindu bréfi skiptastjóra til héraðsdóms 15. febrúar 2024 var því lýst að sóknaraðili hafnaði kröfu varnaraðila um endurgjald vegna afnota af fasteign aðila að [Fasteign 1] en krefðist til vara viðurkenningar á því að hún ætti rétt á hæfilegu endurgjaldi vegna tímabundinnar búsetu hans í fasteigninni ásamt því að hann greiddi henni leigu fyrir geymslu á búslóð þar um nánar tilgreint tímabil. Þessarar kröfu sóknaraðila var þó ekki getið í greinargerð hennar til héraðsdóms og var ekki leyst úr henni með hinum kærða úrskurði. Samkvæmt 1. mgr. 130. gr. laga nr. 20/1991 bar sóknaraðila að tilgreina í greinargerð sinni til héraðsdóms til fullnaðar þær kröfur sem hún hefði uppi þar fyrir dómi. Með hliðsjón af framangreindu er óhjákvæmilegt að líta svo á að sóknaraðili hafi fallið frá þessari kröfu við meðferð málsins í héraði og

getur hún því ekki haft hana uppi fyrir Landsrétti. Verður kröfunni því vísað frá réttinum. Þá verður með vísan til forsendna hins kærða úrskurðar staðfest sú niðurstaða héraðsdóms að vísa frá dómi kröfu varnaraðila um að sóknaraðila verði gert að greiða honum endurgjald vegna búsetu hennar í fasteign þeirra eftir sambúðarslit, sem og kröfu sóknaraðila um að varnaraðila verði gert að greiða skiptaþóknun vegna starfa skiptastjóra.

- 11 Ákvæði hins kærða úrskurðar um málskostnað er staðfest. Rétt þykir að kærúmálskostnaður falli niður.

Úrskurðarorð:

Kröfu sóknaraðila, A, á hendur varnaraðila, B, um endurgjald vegna afnota af fasteigninni að [Fasteign 1] í Reykjavík, fastanúmer [...], er vísað frá Landsrétti.

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Kærúmálskostnaður fellur niður.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 29. nóvember 2024

Þetta mál barst dóminum 15. febrúar 2024 með bréfi skiptastjóra, dags. sama dag, þar sem vísað var til úrlausnar dómsins ágreiningi um opinber skipti til fjárlita, sbr. 122. gr. laga nr. 20/1991, um skipti á dánarbúum o.fl.

Sóknaraðili er A, [...].

Varnaraðili er B, [...].

Sóknaraðili krefst þess að söluandvirði fasteignarinnar að [Fasteign 1], fastanúmer [...], í Reykjavík komi til skipta milli aðila eftir þinglýstri eignarheimild þannig að 50% komi í hlut sóknaraðila og 50% í hlut varnaraðila. Sóknaraðili krefst þess jafnframt að varnaraðili greiði skiptaþóknun vegna starfa skiptastjóra. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar.

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað og að viðurkennt verði að 65% af söluandvirði ofangreindrar fasteignar að [Fasteign 1] í Reykjavík komi í hlut varnaraðila en til frádráttar komi helmingshlutdeild í áhvílandi lánum sem uppgerð voru við sölu fasteignarinnar. Til vara er þess krafist að viðurkennt verði að varnaraðila tilheyrir annað og lægra hlutfall en samkvæmt aðalkröfu, þó aldrei lægra en 57%, en til frádráttar komi helmingshlutdeild í áhvílandi lánum sem uppgerð voru við sölu fasteignarinnar. Jafnframt krefst varnaraðili þess að viðurkennt verði að hann eigi rétt til endurgjalds að fjárhæð 150.000 krónur á mánuði, en til vara að annarri og lægri fjárhæð, vegna búsetu sóknaraðila í eignarhluta varnaraðila í sömu fasteign frá samvistarslitum [...] maí 2023 til afhendingar fasteignarinnar 5. janúar 2024. Loks krefst varnaraðili málskostnaðar.

Aðalmeðferð málsins fór fram 8. október 2024. Málið var þá flutt og tekið til úrskurðar en skýrslutökur fóru ekki fram af aðilum eða vitnum.

I

Málsatvik

Samkvæmt greinargerðum aðila og gögnum málsins eru helstu málsatvik þau að aðilar hafa tvívegis verið í sambúd um nokkurra ára skeið. Fyrri sambúðin mun hafa staðið frá árinu 2012 og eignuðust þau saman dreng [...]. Báðir aðilar áttu þá önnur börn fyrir úr fyrri samböndum, varnaraðili dóttur fædda [...] og son

fæddan [...] en sóknaraðili dóttur fædda [...]. Fyrir liggur í málinu staðfesting sýslumannsins á höfuðborgar-svæðinu, dags. 27. júlí 2018, um forsjá, lögheimili og meðlag. Í henni kemur fram að sambúð aðila hafi verið slitið án þess að sérstaklega segi hvenær það hafi gerst. Í kjölfar slita fyrri sambúðar aðila seldu þau fasteign við [Fasteign 3] í Reykjavík sem þau áttu þá í sameiningu að jöfnum hlut og höfðu keypt á árinu 2015. Fyrir liggja gögn undirrituð af aðilum um sölu þeirrar fasteignar, þ.e. kauptilboð 3. janúar 2019, kaupsamningur 14. febrúar s.á. og afsal 3. maí s.á. Einnig lagði sóknaraðili fram í málinu afrit skjals sem í greinargerð hennar er vísað til sem fjárskiptasamnings milli aðila. Skjalið er ódagsett og varðar einkum skiptingu söluverðs vegna ofangreindrar fasteignar við [Fasteign 3]. Gert er ráð fyrir því að hrein eign í fasteigninni sé 46.000.000 króna sem skiptist svo milli aðila að sóknaraðili fái 19.000.000 króna en varnaraðili 27.000.000 króna. Skjalið ber með sér að hafa verið undirritað með upphafsstöfum af báðum aðilum. Sóknaraðili hefur við meðferð málsins haldið því fram að hún hafi verið þvinguð af varnaraðila og vini hans til að samþykka þessa skiptingu eigin fjár aðila í fasteigninni, gagnstætt skráðum eignarhlutföllum í henni, og að líta beri til þess og annarra atriða varðandi þessa fyrri sambúð aðila við úrlausn ágreinings nú um fjárlit milli þeirra við lok síðari sambúðar þeirra. Varnaraðili hefur andmælt þessu. Nánar er vikið að þessu síðar, þar á meðal nánari sjónarmiðum aðila um þýðingu þessarar fyrri sambúðar aðila og fyrrnefnds samnings þeirra við lok hennar.

Eftir að fyrri sambúð aðila lauk keyptu aðilar og fluttu í hvort sitt húsnæðið, varnaraðili að [Fasteign 2] í Reykjavík og sóknaraðili að [Fasteign 4] í Reykjavík.

Aðilar tóku saman aftur árið 2021 og hófu sambúð á ný í júlí það ár. Þau seldu í kjölfar þess fyrrgreindar íbúðir sem þau áttu. Fyrir liggja gögn um sölu beggja eigna. Kaupsamningur um eign sóknaraðila að [Fasteign 4] er dagsettur 16. ágúst 2021 og var þinglýst 23. s.m. Samkvæmt honum var íbúðin seld á 64.500.000 krónur. Greiðslutilhögun var 55.000.000 króna í peningum við kaupsamning en samtals 9.500.000 krónur í peningum við afhendingu og síðar afsal. Eftirstöðvar tveggja áhvílandi veðlána sóknaraðila á eigninni við sölu hennar námu samkvæmt samningnum samtals um 41.100.000 krónum.

Kaupsamningur um eign varnaraðila við [Fasteign 2] er dagsettur 30. ágúst 2021 og var þinglýst 2. september s.á. Samkvæmt honum var sú íbúð seld á 59.900.000 krónur. Greiðslutilhögun var 10.000.000 króna í peningum við kaupsamning, 42.300.000 krónur með framsali á nánar tilgreindu veðláni og samtals 7.600.000 krónur í peningum á síðari tilgreindum tímamörkum. Eftirstöðvar tveggja áhvílandi veðlána varnaraðila á eigninni við sölu hennar eru í samningnum tilgreindar samtals um 21.600.000 krónur.

Með kaupsamningi 30. september 2021 keyptu aðilar saman að jöfnum hlut hina umdeildu fasteign að [Fasteign 1] í Reykjavík, íbúð í parhúsi sem óumdeilt er að var þá fokheld að innan en tilbúin að utan og lóð ókláruð. Samkvæmt kaupsamningnum var kaupverð 79.500.000 krónur. Greiðslutilhögun var annars vegar þannig að útborgun að fjárhæð 34.500.000 krónur skyldi greiðast með peningum, þar af 22.000.000 króna við kaupsamning, 8.500.000 krónur eins og greiðslur bærust úr sölu á fyrri eignum aðila og 4.000.000 króna við afsal. Hins vegar skyldi greiða 45.000.000 króna með útgáfu nánar tilgreinds veðskuldabréfs. Í málinu liggur fyrir afrit veðskuldabréfs frá Lífeyrissjóði starfsmanna ríkisins (LSR) að þessari fjárhæð, með veði í fasteigninni við [Fasteign 1]. Skuldabréfið er dagsett 30. september 2021 og er undirritað af báðum málsaðilum. Það tilgreinir þau bæði sem lántakendur og að þau beri óskipta ábyrgð (in solidum) á greiðslu lánsins. Einnig liggja fyrir gögn um útgreiðslu andvirðis skuldabréfsins til seljanda fasteignarinnar.

Óumdeilt virðist milli aðila, eða hefur að minnsta kosti ekki sætt sérstökum ágreiningi, að nettósöluandvirði af áðurnefndum fyrri eignum beggja hafi með einum eða öðrum hætti verið ráðstafað til kaupa á fasteigninni við [Fasteign 1] og í nauðsynlegar framkvæmdir við hana til að ljúka frágangi hennar frá fokheldisstigi sem hún var á við kaupin. Aðila greinir hins vegar hér nánar á um það hversu hátt nettósöluandvirði eignar varnaraðila við [Fasteign 2] hafi verið, þ.e. hve mikla fjármuni hann hafi fengið út úr sölu á þeirri eign sem svo hafi verið ráðstafað til kaupa og frekari framkvæmda við fasteign aðila við [Fasteign 1]. Gögn málsins og nánari staðhæfingar aðila í þessu sambandi eru nánar rakin í síðari köflum úrskurðarins.

Um greiðslur á útborgunarhluta kaupverðs fasteignarinnar við [Fasteign 1], þ.e. áðurnefndar 34.500.000 krónur, er óumdeilt að varnaraðili greiddi rúmlega 22.000.000 króna með millifærslu á

kaupsamningsdegi 30. september 2021, þ.e. kaupsamningsgreiðslu samkvæmt ofangreindu, og liggur fyrir í málinu kvittun fyrir þeirri millifærslu. Þá greiddi sóknaraðili 3.500.000 krónur með millifærslu 21. janúar 2022 samkvæmt kvittun sem liggur fyrir. Fyrirliggjandi upplýsingar og málgögn virðast ekki að öllu leyti skýr og ljós um nákvæmlega hvernig hafi verið háttað greiðslu þess sem eftir stóð af útborgunarhluta kaupverðsins. Ekki virðist þó ágreiningur um þetta svo þýðingu hafi milli aðila og má þar nefna að í greinargerð og málfutningi af hálfu varnaraðila er tekið fram að sóknaraðili hafi greitt 12.500.000 krónur vegna útborgunar fyrir eignina, þ.e. allar eftirstöðvar útborgunar að frádregnum þeim 22.000.000 króna sem fyrir liggur að varnaraðili greiddi. Af hálfu sóknaraðila hafa ekki komið fram athugasemdir við þetta.

Samkvæmt kaupsamningi um fasteignina var hún afhent aðilum við kaupsamning. Af hálfu varnaraðila hefur komið fram að fram að sölu og afhendingu eignar hennar við [Fasteign 4] í janúar 2022 hafi aðilar búið saman þar og eftir það tímamark hjá móður hennar í skamman tíma uns framkvæmdir við eignina að [Fasteign 1] hafi verið komnar á það stig að þau gátu flutt inn þar saman. Hefur þessu ekki verið sérstaklega andmælt í málinu. Ekki hefur annars gjörla komið fram hvenær aðilar fluttu að endingu saman inn í eignina við [Fasteign 1]. Afsal vegna eignarinnar var gefið út til aðila 30. mars 2022 og þá miðað við sömu jöfnu eignarhlutföll.

Í þessari síðari sambúð aðila munu þau hafa búið og haldið heimili saman með áður nefndum syni sínum, fæddum [...]. Fyrir liggur að sambúð aðila var ekki skráð í þeim skilningi að aðilar væru samsköttuð og þau töldu fram til skatts hvort fyrir sig. Af skattframtölum sóknaraðila vegna tekjuára 2021 og 2022, þar sem hún er skráð með lögheimili í eigninni við [Fasteign 1] síðara árið, verður ráðið að einnig hafi dóttir hennar, fædd [...], haft lögheimili hjá sóknaraðila bæði árin. Ekki hefur ótvírætt komið fram í málinu hvort og þá að hvaða marki önnur börn varnaraðila hafi búið með aðilum á tímabili sambúðar, en haldið er fram í greinargerð sóknaraðila að sonur varnaraðila hafi búið hjá aðilum árið 2022, án þess að því sé nánar lýst.

Í greinargerð sóknaraðila kemur fram að hún sé [...] og starfi hjá [...]. Af áður nefndum skattframtölum sóknaraðila tekjuárin 2021 og 2022 verður ráðið að hún hafi þau ár haft á móta háar launatekjur frá ríkissjóði bæði árin, um 12.500.000 krónur fyrra árið en um 12.400.000 krónur síðara árið. Ekki er getið um aðra launagreiðendur eða umtalsverðar aðrar tekjur fyrir utan um 470.000 króna skattfrjálsar greiðslur frá Tryggingastofnun ríkisins síðara árið. Innstæður á bankareikningum og fjármagnstekjur eru óverulegar bæði árin. Fasteignin að [Fasteign 1] er skráð til eignar hjá henni að hálfu fasteignamati, í samræmi við skráð eignarhlutföll aðila. Undir bifreiðum er árið 2021 tilgreindur bíllinn [Bifreið 1] að verðmæti um 1.700.000 krónur. Árið 2022 er hann skráður seldur seint það ár en í staðinn skráður bíllinn [Bifreið 2], með kaupári það ár, að 4.200.000 króna verðmæti. Fyrra árið eru tilgreindar áhvílandi skuldir vegna íbúðar sem sóknaraðili átti við [Fasteign 4]. Aðrar skuldir eru samtals um 4.500.000 krónur, stærst þar um 2.000.000 króna skuld vegna námsláns og um 1.000.000 króna skuldir, hvor um sig vegna annars vegar yfirdráttar og hins vegar bílaláns. Síðara árið eru skráðar um 40.000.000 króna skuldir vegna tveggja áhvílandi lána á eigninni við [Fasteign 1]. Aðrar skuldir eru tilgreindar um 3.200.000 krónur en þar af eru stærstu liðir um 900.000 króna yfirdráttarskuld og um 1.800.000 króna skuld vegna námsláns.

Í greinargerð sóknaraðila segir að varnaraðili sé blikksmiður og starfi á því sviði en ekki hafa komið fram upplýsingar frá varnaraðila sjálfum um atvinnu hans. Í málinu liggja ekki fyrir skattframtöl varnaraðila en hann hefur lagt fram yfirlit bankareiknings síns árin 2021 til 2023 og er nánar vikið að atriðum í því sambandi í niðurstöðukafla úrskurðarins.

Varnaraðili hefur lagt fram gögn í málinu um arf sem hann hafi fengið á sambúðartíma aðila. Samkvæmt staðfestri erfðafjárskýrslu 24. júní 2022 lést faðir varnaraðila, C, [...] 2021 eða um líkt leyti og síðari sambúð málsaðila hófst. Í erfðafjárskýrslunni, sem er undirrituð af systur varnaraðila, kemur fram að fjárhæð arfshluta varnaraðila hafi verið, til jafns við tvö systkini hans, 21.428.719 krónur fyrir utan erfðafjárskatt. Einnig liggur fyrir kaupsamningur 24. febrúar 2022 um íbúð á [...] í Reykjavík sem mun hafa verið í eigu hins látna föður varnaraðila og er dánarbú hans tilgreindur seljandi. Íbúðin var seld á 97.000.000 króna. Kaupsamningurinn tilgreinir óverulega áhvílandi skuld á eigninni við sölu eða um 1.700.000 krónur. Framangreindur arfur varnaraðila mun hafa komið til út af sölu þessarar íbúðar. Fram

kemur í kaupsamningnum um íbúðina að fasteignamat hennar sé 69.600.000 krónur og mun áðurnefnd erfðafjárskýrsla hafa miðað við það verðmæti. Varnaraðili kveður þennan föðurarf sinn hafa numið samtals 29.198.000 krónum og vísar þar til samtölu þriggja greiðslna inn á bankareikning hans frá áðurnefndri systur hans í febrúar, mars og júlí á árinu 2022. Í málinu er ágreiningur milli aðila varðandi þennan föðurarf varnaraðila, einkum um sönnun þess hvernig honum hafi verið ráðstafað og þá þannig að þýðingu geti haft fyrir úrlausn málsins. Nánar er vikið að því í niðurstöðukafla úrskurðarins.

Eins og málið liggur fyrir dómnum er nánar um atvik í málinu á tímabili síðari sambúðar aðila vísað til frekari umfjöllunar um málatilbúnað aðila og um forsendur og niðurstöður úrskurðarins. Á það meðal annars við um fram komin gögn og upplýsingar í málinu, sem og tengdar staðhæfingar aðila og eftir atvikum ágreining milli þeirra, um greiðslu kostnaðar vegna framkvæmda við fasteign aðila og vegna daglegs lífs og heimilishalds þeirra, rekstrarkostnaðar fasteignarinnar og á móta kostnaðar sem almennt tengjast sambúð og heimilishaldi.

Óumdeilt er að sambúð aðila lauk í apríl 2023 en ekki hefur komið skýrlega fram nánari dagsetning í því sambandi. Í kröfugerð varnaraðila kemur þó fram dagsetningin [...] maí 2023 varðandi samvistarslit. Ágreiningur var með aðilum um fjárskipti og með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur 15. nóvember 2023 var fallist á kröfu sóknaraðila, sem ekki var andmælt, um opinber skipti milli aðila. Um leið var skiptastjóri skipaður til að fara með fjárslitin.

Tveir skiptafundir hafa verið haldnir að viðstöddum lögmonnum aðila, sá fyrri 5. desember 2023 en sá síðari 12. s.m. Í fundargerð vegna fyrri fundarins er meðal annars gerð grein fyrir kröfum og röksemdum aðila og ágreiningi þeirra á milli, að meginstefnu á sömu leið í þessu máli. Einnig er þar vísað til kauptilboðs í fasteignina við [Fasteign 1], dags. 11. nóvember 2023, sem báðir aðilar hafi samþykkt að gengið verði að. Gerð er grein fyrir helstu eignum og skuldum aðila. Meðal annars kemur fram að áhvílandi skuldir á fasteigninni miðað við árslok 2022 séu tvö lán frá LSR, annað að fjárhæð 12.351.236 krónur og hitt að fjárhæð 27.677.515 krónur. Tekið er fram að aðilar séu sammála um að hvor aðili um sig haldi sínum skuldum að frátöldum sameiginlegum skuldum sem tengist fjármögnun á fasteigninni. Fram kemur einnig að skiptastjóri myndi í þeirri viku undirrita kaupsamning vegna eignarinnar. Á næsta skiptafundi var enn reynt að leysa ágreining milli aðila en án árangurs og var bókað að skiptastjóri myndi beina ágreiningi aðila til úrlausnar héraðsdóms.

Óumdeilt er að fasteign aðila við [Fasteign 1] var seld í desember 2023 fyrir milligöngu skiptastjóra en fyrir liggur í málinu óundirritað afrit kaupsamnings um eignina, dags. 20. desember 2023. Samkvæmt honum var söluverð eignarinnar 139.900.000 krónur sem greiðast skyldu með nánar tilgreindum hætti. Einnig er óumdeilt í málinu að eignin hafi verið afhent kaupendum hennar 5. janúar 2024. Áhvílandi skulda á eigninni, tveggja lána frá LSR, er getið í fyrirliggjandi afriti kaupsamnings með upphaflegri fjárhæð, annars vegar 28.300.000 króna og hins vegar 12.000.000 króna. Fyrir liggja í málinu sölu- og fasteignayfirlit vegna eignarinnar, sem bera með sér útprentunardag 11. nóvember 2023 og rafræna undirritun tveggja kaupenda eignarinnar sama dag. Samkvæmt söluyfirliti er eignin sögð skráð á byggingarstigi 4 sem fokheld bygging en tekið er fram að hún verði komin með lokaúttekt á byggingarstigi 7 fyrir útgáfu afsals. Í fasteignayfirliti eignarinnar kemur fram að gildandi fasteignamat 2023 sé 109.200.000 krónur en fyrirhugað fasteignamat 2024 sé 120.500.000 krónur.

Rétt er að geta þess einnig um atvik eftir að síðari sambúð aðila lauk og fram til sölu fasteignarinnar að í málinu er einnig ágreiningur um fyrrnefnda endurgjaldskröfu varnaraðila varðandi það tímabil. Vikið er að fyrirliggjandi upplýsingum um atvik og staðhæfingum aðila og sjónarmiðum í þessu sambandi í umfjöllun um málatilbúnað aðila og í niðurstöðukafla úrskurðarins.

Krafa skiptastjóra um úrskurð héraðsdóms í ágreiningi aðila barst dómnum 15. febrúar 2024 eins og áður kom fram.

II

Málsástæður og lagarök sóknaraðila

Til stuðnings kröfu sóknaraðila um helmingshlutdeild í fasteigninni við [Fasteign 1] byggir hún á því að bersýnilega ósanngjarnt hafi verið hvernig staðið var að fjárslitum aðila vegna fyrri sambúðarslita þeirra

og að við úrlausn málsins beri að taka tillit til atvika frá fyrri sambúð aðila árin 2012 til 2019, þar á meðal eigna og fjárframlaga hvors um sig. Við lok þeirrar sambúðar hafi varnaraðili og vinur hans þvingað sóknaraðila til að skrifa undir samkomulag um ósanngjarna skiptingu söluandvirðis fasteignar aðila við [Fasteign 3] og þar með ósanngjörn fjárslit vegna sambúðarinnar. Þar hafi varnaraðili nýtt sér bágð baráttuþrek hennar og veikindi á þessum tíma. Varnaraðili hafi þá fengið meira í sinn hlut en hann átti rétt á vegna þunglyndis og meðvirkni sóknaraðila.

Þegar síðari sambúð aðila hófst 2021 hafi sóknaraðili fengið 25.000.000 króna út úr sölu á fasteign sinni við [Fasteign 4] en með leiðréttingu á misvægi í fyrri fjárslitum, að teknu tilliti til þess ef þau hefðu verið gerð upp með eðlilegum og sanngjörnum hætti, hefði hún átt að fá 11.000.000 krónum meira vegna fyrri fjárslitanna. Þar af leiðandi hafi sóknaraðili með réttu átt um 36.000.000 króna þegar síðari sambúð aðila hófst.

Sóknaraðili hafnar því að varnaraðili geti átt meiri rétt til fasteignarinnar en 50%. Sú krafa sé óraunhæf enda hefði varnaraðili ekki getað staðið í skilum á sínum hluta afborgana fasteignaláns aðila ef eignarhluti hans hefði verið annar og meiri en 50%, sér í lagi ef jafnframt er gert ráð fyrir að hann hafi tekið jafnan þátt í öðrum útgjaldaliðum vegna heimilis og barna. Einnig séu eignarhlutföll aðila jöfn samkvæmt þinglýstu afsali vegna fasteignarinnar og ekki skilyrði í málinu til að víkja frá því enda hafi varnaraðili ekki fært sönnur á að hann eigi meiri rétt til eignarinnar. Um það hafi hann sönnunarbyrði samkvæmt meginreglu við fjárskipti í óvígðri sambúð og dómaframkvæmd, þar sem litið hafi verið svo á að opinber skráning eignarheimilda gefi sterka vísbendingu um raunveruleg eignarráð. Til að hnekkja því yrði varnaraðili að sanna að framlög til eignamyndunar hafi verið misjöfn en það hafi hann ekki gert.

Sóknaraðili byggir á að aðilar hafi í sameiningu og að jöfnu fjármagnað kaup og standsetningu fasteignarinnar við [Fasteign 1] og þess vegna hafi eignarhald hennar verið skráð til helminga hjá þeim. Sóknaraðili hafi komið illa fjárhagslega út úr fyrri sambúð aðila og sett það skilyrði við upphaf síðari sambúðar að ef farið yrði út í sameiginlegar fjárfestingar yrði fjárframlagi og eignarheimild skipt til helminga. Það hafi verið gert meðvitað af hálfu beggja aðila og meðal annars þá þegar skýrt legið fyrir hvaða eigið fé báðir aðilar kæmu með til kaupanna við sölu á sínum fyrri eignum, þar á meðal hjá varnaraðila sem engu að síður hafi staðið að kaupum eignarinnar og skráningu eignarhlutfalla með þessum hætti. Aðilar hafi á þessum forsendum sameiginlega varið fjármunum sínum til að kaupa og fullklára eignina frá foheldisstigi og fjármunir aðila svo farið í afborganir af fasteignaláni, útgjöld heimilis, útgjöld vegna barna o.s.frv. eins og iðulega eigi við hjá sambúðarfólki. Aðilar hafi þó ekki greitt allt til helminga heldur hafi sóknaraðili jafnan greitt hefðbundin útgjöld heimilisins en varnaraðili greitt iðnaðarmönnum fyrir vinnu við fasteignina. Þar á meðal hafi sóknaraðili ávallt greitt afborganir af húsnæðisláni aðila, það sýndu greiðslur hennar til LSR samkvæmt bankareikningsyfirliti hennar. Meðan síðari sambúð aðila stóð hafi þær greiðslur numið um 5.000.000 króna. Sóknaraðili hafi meðan á báðum sambúðum aðila stóð verið talsvert tekjuhærrí en varnaraðili, nema þegar hún var í fæðingarorlofi með barn þeirra, og verði að líta til þess við mat á eignamyndun. Þá hafi sóknaraðili viljað að aðilar notuðu sameiginlegan bankareikning til að tryggja gagnsæi en hún hafi ein lagt inn á hann og varnaraðili aðeins tekið út, þar á meðal rúmlega 4.000.000 króna sem hann hafi notað til að greiða fasteignasölu vegna kaupa á [...] og iðnaðarmönnum vegna framkvæmda við eignina.

Hvað varði aðrar kröfur varnaraðila sem komið hafi fram við skiptin en um eignarhlutföll kveðst sóknaraðili hafna þeim. Varnaraðili hafi farið fram á að viðurkennt yrði að aðilar væru frá viðmiðunardegi skipta og til afhendingar fasteignarinnar 5. janúar 2024 eftir sölu hennar ábyrg að jöfnu fyrir greiðslum af áhvílandi lánum en af gjöldum og kostnaði vegna fasteignarinnar til samræmis við dæmda eignarhluta. Sóknaraðili vísar til þess að þetta hafi verið gert upp milli aðila.

Í greinargerð sóknaraðila, sem lögð var fram í málinu á undan greinargerð varnaraðila, er vísað til þess að varnaraðili hafi á fyrri stigum lýst kröfu um að viðurkennt yrði að hann ætti rétt á hæfilegu endurgjaldi vegna búsetu sóknaraðila í eignarhlut varnaraðila í fasteigninni frá sambúðarslitum til 5. janúar 2024 þegar eignin var afhent eftir sölu hennar úr hendi aðila. Jafnframt vilji varnaraðili að greiðsla verði þar ákveðin 150.000 krónur á mánuði eða til vara önnur lægri fjárhæð að mati dómsins. Sóknaraðili kveðst hafna því að hún þurfi að greiða endurgjald til varnaraðila vegna búsetu í fasteigninni enda hafi varnaraðili

búið í eigninni um tíma sumarið 2023 og frá 10. desember það ár til 5. janúar 2024 þegar eignin var afhent. Auk þess hafi hann geymt alla búslóð sína í eigninni frá sambúðarslitum og verið reglulega þar á sama tíma. Haldi varnaraðili kröfu sinni um slíkt endurgjald frá sóknaraðila til streitu geri hún áskilnað um gagnkröfu þannig að hún eigi þá einnig rétt á endurgjaldi frá varnaraðila af ofangreindum ástæðum, ásamt því að varnaraðila beri að greiða henni fyrir geymslu á búslóð. Mánaðarleg fjárhæð þar skuli vera hin sama og varnaraðili miði við samkvæmt framangreindu. Við munnlegan málflutning setti sóknaraðili samkvæmt þessu, og með vísan til áskilnaðar og röksemda í greinargerð, fram kröfu um „endurgjald og leigu úr hendi varnaraðila vegna afnota og geymslu búslóðar“.

Sóknaraðili kveðst byggja kröfu sína um að varnaraðila verði gert að greiða skiptaþóknun á sanngirnissjóarmiðum. Ósanngjarnt væri að sóknaraðili þyrfti að bera þann kostnað ein þar sem henni hafi verið nauðsynlegt að krefjast opinberra skipta. Varnaraðili hafi ekki léð sölu fasteignarinnar nægilegan atbeina eftir að áhugi fór að koma fram um kaup á henni. Meðal annars hafi hann ekki undirritað söluumboð. Sóknaraðili hafi þess vegna nauðug orðið að krefjast opinberra skipta.

Í munnlegum málflutningi var því nánar andmælt af hálfu sóknaraðila, með nánari röksemdum, að varnaraðili hefði fært sönnur á að hann hefði ráðstafað arfi sem hann fékk á árinu 2022 til framkvæmda við fasteign aðila og þar með til eignamyndunar í sambúðinni. Meðal annars var þá vísað til þess að þegar aðilar hefðu keypt eignina 30. september 2021 hefði þessi arfur ekki legið fyrir heldur fyrst löngu síðar. Þá var vísað til þess að að minnsta kosti hluti af arfinum, um 2.000.000 króna, hefði samkvæmt bankareikningsyfirliti varnaraðila á viðkomandi tíma farið beint í að gera upp yfirdráttarskuld þar. Ekki væri heldur hægt að sjá beint af bankareikningsyfirlitum varnaraðila að arfinum hefði verið ráðstafað til framkvæmda við fasteignina eða annars með þeim hætti að stuðlað hefði að sameiginlegri eignamyndun. Einnig var vísað til þess að bankareikningsyfirlit varnaraðila sýndu að hann hefði eytt miklu fé í eigin þarfir og að minnsta kosti mun meira en sóknaraðili, sem hefði að langmestu leyti axlað kostnað vegna sameiginlegra þarfa aðila og heimilisins.

Sóknaraðili andmælir einnig að varnaraðili hafi átt jafnháa fjárhæð í eigin fé eftir sölu á íbúð sinni við [Fasteign 2] og hann byggði á í málinu, þ.e. 37.000.000 króna. Af bankareikningsyfirlitum varnaraðila verði þannig ekki fundin skýr stoð fyrir öðrum og meiri greiðslum til hans vegna sölu þeirrar eignar en um 11.000.000 króna eða í mesta lagi um 22.000.000 króna.

III

Málsástæður og lagarök varnaraðila

Varnaraðili kveðst mótmæla öllum kröfum og málsástæðum sóknaraðila og öllum málalíbúnaði hennar.

Kröfu sína um 65% eða annars minnst 57% eignarhlut í fasteigninni byggir varnaraðili á því að hann hafi fjármagnað kaup og framkvæmdir í fasteigninni að 65% hlut. Auk herra fjárframlags til kaupverðs og framkvæmda vegna sölu hans á íbúð sinni við [Fasteign 2] hafi stærstur hluti arfgreiðslu sem hann fékk farið í framkvæmdakostnað vegna eignarinnar. Varnaraðili vísi þar til að kaupverð og framkvæmdakostnaður við eignina hafi samtals numið um 127.000.000 króna, að áhvílandi láni meðtöldu. Af því hafi varnaraðili lagt til u.þ.b. 82.500.000 krónur sem skiptist í 37.000.000 króna vegna söluandvirðis [Fasteign 2], 23.450.000 krónur vegna arfs og 22.500.000 krónur vegna helmingshlutar í lántöku en sóknaraðili á móti lagt til um 44.500.000 krónur. Framlag varnaraðila nemi þannig 65% á móti 35% framlagi sóknaraðila.

Verði ekki fallist á að arfgreiðslu eða öllu framlagi varnaraðila hafi verið varið til framkvæmda á eigninni byggir varnaraðili á að hann hafi sannanlega innt af hendi 45.458.356 krónur til kaupa og framkvæmda vegna fasteignarinnar, samkvæmt nánari sundurliðun og samantekt sem varnaraðili leggi fram og vísi til, auk nettógreiðslu til sóknaraðila að fjárhæð 10.455.400 krónur sem sé nettóstaðan, varnaraðila í hag, á gagnkvæmum millifærslum þeirra á milli í tengslum við greiðslur vegna fasteignarinnar. Framlag sóknaraðila hafi numið 22.000.000 króna. Því bæri að minnsta kosti að fallast á varakröfu hans í málinu.

Í munnlegum málflutningi kom nánar fram af hálfu varnaraðila um ofangreind atriði að aðilar hefðu fjármagnað kaup fasteignarinnar með því að taka sameiginlegt lán og greiða útborgun með

peningum. Óumdeilt væri varðandi útborgun fyrir eignina að varnaraðili hefði greitt um 22.000.000 króna í kaupsamningsgreiðslu og sóknaraðili um 12.500.000 krónur. Nettóeign varnaraðila í fyrri eign sinni við [Fasteign 2], um 37.000.000 króna, hefði að fullu verið varið í kaup og framkvæmdir við eignina og andmælt væri staðhæfingum sóknaraðila um að sú nettóeign hafi numið lægri fjárhæð. Um þetta lægju fyrir skýr gögn í málinu, þ.e. bankareikningsyfirlit varnaraðila, sem sýndu móttæknar greiðslur hans af þessu tilefni og vísað væri til þeirra. Nettóeign varnaraðila í [Fasteign 4] hafi numið um 22.000.000 króna og því væri ekki mótmælt að sú eign hennar hefði farið í kaup og framkvæmdir vegna fasteignarinnar. Gögn málsins sýndu með skýrum hætti samkvæmt ofangreindu að nettóeign varnaraðila við [Fasteign 2] hefði verið hærri en nettóeign sóknaraðila í eigninni við [Fasteign 4]. Þessu til viðbótar hafi framlag varnaraðila falist í ráðstöfun á megninu af föðurarfi sínum til framkvæmda á eigninni eða annars til sameiginlegra þarfa í sambúð aðila eftir kaupin á eigninni, líkt og greindi í greinargerð hans og gögn málsins sýndu. Framlög aðila í peningum, þ.e. fyrir utan lánsfjármögnun, hafi verið um 60.000.000 króna hjá varnaraðila en um 22.000.000 króna hjá sóknaraðila.

Varnaraðili hafnar því að fjárskipti vegna fyrri sambúðarslita aðila eða atvik frá tíma þeirrar sambúðar geti haft áhrif á uppgjör við fjárslit þeirra nú enda sé sú krafa sóknaraðila órökstudd með öllu. Aðilar hafi við fyrri sambúðarslit árið 2019 selt íbúð sem þau áttu saman og gert og undirritað samkomulag um skiptingu þess söluandvirðis sem liggja fyrir í málinu. Staðhæfing sóknaraðila nú, fimm árum síðar, um ósanngirni við það uppgjör sé haldlaus og ómarktæk og því mótmælt að slík staðhæfing geti haft þýðingu við úrlausn ágreinings aðila nú eftir síðari sambúð þeirra. Þá geti varnaraðili ekki talist bera ábyrgð á andlegu ástandi sóknaraðila og séu slíkar staðhæfingar einnig haldlausar við úrlausn málsins.

Varnaraðili hafnar því sömuleiðis að sóknaraðili ein hafi borið hitann og þungann af rekstri heimilis og framfærslu fjölskyldunnar heldur hafi rekstrarkostnaði fasteignarinnar verið skipt milli aðila þannig að sóknaraðili greiddi afborganir lána en varnaraðili öll önnur rekstrargjöld, þar á meðal fasteignagjöld, hita, rafmagn og tryggingar. Einnig hafi varnaraðili greitt afborganir bílaláns og allan kostnað vegna bíls sem sóknaraðili hafði til umráða. Öðrum kostnaði vegna framfærslu og rekstrar heimilis hafi verið skipt að jöfnu. Þá væru atvik hér þannig að um hefði verið að ræða stuttan sambúðartíma og tekjuöflun aðila eða munur þar á skipti þar af leiðandi mun minna máli en í tilvikum lengri sambúðar. Af sömu ástæðu hefði hins vegar mun meiri þýðingu í málinu hvernig háttáð hefði verið framlögum aðila til fasteignar þeirra og framkvæmda við hana. Þar lægi fyrir að varnaraðili hefði átt meiri hlut en sóknaraðili. Annars væri andmælt staðhæfingum sóknaraðila um að ráðstöfun fjármuna varnaraðila á sambúðartíma hefði verið tortryggileg á einhvern hátt. Um hafi verið að ræða venjulega fjölskyldu þar sem framlög til daglegs lífs og heimilisrekstrar hefðu í meginatriðum og á heildina litið verið borin að jöfnu af aðilum.

Varnaraðili bendir á að enda þótt skráð eignarhlutföll teljist almennt veita líkur á því við sambúðarslit að eignarhald sé þeim til samræmis eða leiði af sér tiltekna tilhögun sönnunarbyrði sé það ekki svo að þinglýsing ein og sér skapi eignarrétt. Margdæmt sé að ef sýna megi fram á að raunverulegt eignarhald eða hlutföll þess séu ekki í samræmi við þinglýstar eignarheimildir teljist skilyrði til að víkja frá þeim og byggja þá á því sem í staðinn þyki sannað í viðkomandi máli um það. Varnaraðili byggir á því að hann hafi sýnt fram á þetta hér samkvæmt kröfugerð og málsástæðum sínum í málinu.

Kröfu um endurgjald vegna afnota sóknaraðila af fasteigninni frá samvistarslitum 1. maí 2023 til afhendingardags fasteignarinnar 5. janúar 2024 kveðst sóknaraðili byggja á afnotamissi sínum á eigninni á sama tíma, meðan hann hafi að auki greitt rekstrarkostnað vegna eignarinnar. Varnaraðili hafi að auki á sama tíma þurft að reka annað heimili. Ekki hafi verið unnt að skipta innbúi aðila fyrr en við sölu eignarinnar og hafi hann því heldur ekki getað nýtt innanstokksmuni og búslóð sem honum hafi verið nauðsynleg. Í munnlegum málflutningi kom nánar fram um þetta að sóknaraðili hefði neitað að afhenda varnaraðila búslóð sína og hann því ekki getað náð í hana. Varnaraðili telji hér 150.000 krónur á mánuði hæfilega og sanngjarna greiðslu. Nánar sé þá miðað við að meðalverð húsaleigu sé 3.000 til 4.000 krónur á fermetra en hér sé miðað við 1.500 krónur á fermetra og um það bil helming eignarinnar, þ.e. 100 fermetra. Við munnlegan málflutning mótmælti varnaraðili einnig áðurnefndri gagnkröfu sóknaraðila um endurgjald og leigu frá varnaraðila vegna afnota og geymslu búslóðar.

Hvað varði skiptabóknun vísar varnaraðili til þess að sóknaraðili hafi krafist opinberra skipta og af 101. gr. laga nr. 20/1991 leiði að sá sem geri slíka kröfu sé ábyrgur fyrir greiðslu skiptakostnaðar. Þá hafi slíkum ágreiningi ekki verið vísað til héraðsdóms af skiptastjóra og þegar af þeirri ástæðu sé dóminum ekki fært að fjalla um slíka kröfu, sbr. 112. gr. sömu laga.

IV

Niðurstaða

Meginágreiningur aðila í málinu lýtur að eignahlutföllum þeirra í fasteigninni við [Fasteign 1] sem hefur verið seld undir opinberum skiptum til fjárslita milli aðila. Sóknaraðili vill að miðað sé við þinglýst eignarhlutföll og aðilar teljist hafa verið eigendur fasteignarinnar að jöfnu en varnaraðili telur að með réttu hafi hann verið eigandi 65% hlutar í fasteigninni en til vara að öðrum og lægri hlut en þó ekki lægri en 57%. Í öðru lagi varðar ágreiningur aðila í málinu endurgjald vegna afnota af fasteigninni eftir að sambúð aðila lauk. Í þriðja lagi setur sóknaraðili fram kröfu um að varnaraðili greiði skiptabóknun.

Þegar óvígðri sambúð er slitið gildir sú meginregla að hvor sambúðaraðili taki með sér þær eignir sem hann átti við upphaf sambúðar eða hefur eignast meðan á henni stóð og beri þá jafnframt ábyrgð á skuldum sínum. Í dómaframkvæmd æðri dómstóla hafa þó mótast reglur og viðmið um að sérstök sameign kunni að hafa myndast um eignir á sambúðartíma. Hefur þannig verið viðurkennt að stofnast geti til sameignar sambúðarfólks um einstakar eignir óháð því á hvort þeirra þær eru skráðar að lögum, til dæmis á grundvelli þinglýsingar. Þá er litið svo á að sameiginleg eignamyndun hafi orðið á sambúðartíma sem báðir aðilar eigi tilkall til óháð opinberri skráningu þeirra og að sambúðarmaki geti þannig átt tilkall til þeirra eigna sem að óbreyttu kæmu að fullu í hlut gagnaðilans.

Opinber skráning eignar telst þó veita líkindi fyrir því hvor aðila fari með umdeildan eignarrétt eða eftir atvikum í hvaða hlutföllum eignarréttur sé fyrir hendi hjá hvorum um sig. Sönnunarbyrði um að opinber skráning gefi ekki rétta mynd af innbyrðis eignastöðu og eignamyndun á sambúðartíma hvílir að meginreglu á þeim sambúðaraðila sem ekki er skráður eigandi eða annars eftir atvikum á þeim sem heldur því fram að horfa beri fram hjá skráðum eignarhlutföllum og leggja til grundvallar aðra eignarhlutdeild en samkvæmt þeim. Sú tilhögun sönnunarbyrði gildir þó ekki fortakslaust. Við mat í þessum efnunum hefur verið litið til eignastöðu aðila við upphaf sambúðar, fjárhagslegrar samstöðu á sambúðartíma, lengdar sambúðar, fjölskylduhaga, þ.m.t. hvort aðilar eigi börn saman og fjölskyldustærðar; vinnuframlags aðila innan og utan heimilis, öflunar menntunar á sambúðartíma og hvernig hún hefur nýst, tekjuöflunar, tilhögunar skattskila, sameiginlegra nota eigna og fleiri atriða. Tilhögun framangreindrar sönnunarbyrði í hverju einstöku máli hefur verið talin ráðast af heildstæðu og tilviksbundnu mati með hliðsjón af framangreindum atriðum, einkum þá hversu mörg þeirra og í hve ríkum mæli þau hafa verið fyrir hendi á sambúðartíma. Eftir atvikum getur þá komið til þess að sönnunarbyrðin verði talin hvíla á þeim sem heldur því fram að þessir þættir hafi engin áhrif haft á forsendur eignamyndunar á sambúðartíma eða eftir atvikum önnur og minni áhrif en gagnaðili byggir á.

Um framangreint má meðal annars vísa til dóms Hæstaréttar 6. júní 2023 í máli nr. 10/2023 og eldri dóma Hæstaréttar sem þar er vísað til. Verða þau fordæmi, og eftir atvikum önnur sem kunna að eiga við í einstökum atriðum, höfð í huga þar sem við kann að eiga við úrlausn ágreinings aðila í málinu.

Ágreiningur í málinu tekur í grunninn einungis til ofangreindrar fasteignar en óumdeilt er að engar aðrar eignir sem þýðingu gætu haft vegna ágreinings aðila hafa komið fram við skipti milli þeirra eða annars verið vísað til úrskurðar dómsins af hálfu skiptastjóra. Þess skal getið að í lýsingu á ágreiningsefnum aðila í vísun skiptastjóra 15. febrúar 2024 og í fundargerð skiptafundar 12. desember 2023 er getið um ágreining aðila vegna uppgjörs nánar tilgreinds kostnaðar vegna fasteignar og heimilisrekstrar eftir að sambúð aðila lauk. Kröfugerð aðila og málalíbúnaður aðila fyrir dóminum hefur hins vegar ekki lotið að þessu heldur takmarkast við þau ágreiningsefni sem áður var lýst.

Við munnlegan málflutning benti lögmaður sóknaraðila á að miðað við hvernig kröfugerð og málalíbúnaði aðila væri háttáð hefði ef til vill verið eðlilegra að aðild málsins hefði verið ákveðin með öndverðum hætti, þar sem svo stæði á að varnaraðili gerði kröfu um aðra og aukna eignarhlutdeild en samkvæmt þinglýstum eignarheimildum. Hvað sem þessu annars líður verður ekki séð að ákvörðun aðildar

málsins af hálfu dómsins hafi svo máli skipti haft í för með sér sérstök áhrif á meðferð málsins eða við úrlausn þess.

Eins og málið liggur fyrir dóminum og kröfugerð og málatilbúnaði aðila er háttað verður leyst úr málsástæðum aðila og tekin afstaða til einstakra úrlausnarefna með þeim hætti og í þeirri röð sem fer hér á eftir. Er þá fyrst gerð grein fyrir forsendum og mati dómsins út frá þeim sjónarmiðum sem almennt er horft til samkvæmt framangreindu við úrlausn mála af þessum toga og jafnframt tekin afstaða til einstakra ágreiningsefna aðila þar. Þá er gerð grein fyrir niðurstöðu dómsins um hvort skilyrði séu til þess að meta framlag aðila til eignamyndunar á sambúðartíma heildstætt á þann hátt að til greina komi við úrlausn málsins að víkja frá skráðum eignarhlutföllum. Því næst er tekin afstaða til krafna aðila í málinu varðandi eignarhlutföll að fasteigninni en þá loks til annarra krafna þeirra.

Fyrri sambúð aðila árin 2012 til 2018

Eins og áður hefur verið rakið er óumdeilt að aðilar hafa tvívegis verið í sambúð og slitið henni. Fyrri sambúð aðila stóð frá árinu 2012 til ársins 2018. Þau eignuðust þá saman dreng, árið [...], og áttu saman í jöfnum hlutföllum íbúð við [Fasteign 3] sem seld var á fyrstu mánuðum árs 2019, eftir slit þessarar fyrri sambúðar. Sóknaraðili hefur lagt fram í málinu ódagsettan fjárskiptasamning milli aðila um skiptingu nettósöluandvirðis framangreindrar fasteignar við sambúðarslit þeirra í tilteknum hlutföllum þar sem varnaraðila er ætlaður hærri hlutur. Sjónarmið og staðhæfingar aðila varðandi þetta skjal og atvik í þessari fyrri sambúð aðila hafa annars áður verið rakin og vísast hér til þess.

Ekki hefur annað komið fram af hálfu aðila en að rétt sé að aðilar hafi hvort um sig staðið að gerð þessa samkomulags og undirritað það með upphafsstöfum á óvissum tímapunkti eftir slit fyrri sambúðar aðila, væntanlega þá, miðað við efni samningsins, í kringum sölu á umræddri fasteign og uppgjöri kaupverðs hennar á fyrstu mánuðum árs 2019. Sóknaraðili heldur því hins vegar fram að samningurinn hafi af nánar tilgreindum ástæðum verið ósanngjarn í garð hennar og að varnaraðili og ótilgreindur vinur hans hafi þvingað hana til gerðar hans eða fært sér í nyt bágt ástand hennar til að ná honum fram. Engin gögn hafa verið lögð fram í málinu sem varpað gætu frekara ljósi á atvik kringum gerð þessa samkomulags og hvorki aðilar né vitni gáfu skýrslu við meðferð málsins. Ekki liggur annað fyrir en að þetta samkomulag hafi verið framkvæmt eftir efni sínu. Fyrir liggur einnig að við slit þessarar fyrri sambúðar þeirra keyptu báðir aðilar hvort um sig aðrar fasteignir, sóknaraðili við [Fasteign 4] og varnaraðili við [Fasteign 3], þar sem þau bjuggu síðan hvort í sínu lagi uns síðari sambúð þeirra hófst sumarið 2021, um þremur árum eftir að fyrri sambúðinni lauk.

Leggja verður til grundvallar samkvæmt framangreindu að aðilar hafi eftir fyrri sambúð sína gengið frá samkomulagi um fjárskipti og framkvæmt það samkomulag, sem og annað sem leiddi af sambúðarslitunum, svo sem varðandi fyrirkomulag vegna sameiginlegs barn þeirra. Þau hafi síðan lifað hvort í sínu lagi með sjálfstæðan fjárhag í tvö til þrjú ár þar til síðari sambúðin hófst og þau stóðu á ný saman að kaupum á fasteign, þ.e. eigninni við [Fasteign 1]. Af þessu leiðir að ekki geta talist skilyrði til þess að ætla fjárhagslegum atriðum í fyrri sambúð aðila beina þýðingu við úrlausn ágreinings þeirra um fjárskipti nú eftir síðari sambúð þeirra, með þeim hætti sem sóknaraðili byggir á í málinu. Málsástæðum sóknaraðila þar að lútandi er þar með hafnað. Sama á við um fyrrnefndar staðhæfingar sóknaraðila viðvíkjandi þvingun tengda samkomulagi aðila í kjölfar slita fyrri sambúðarinnar, sem telja verður ósannaðar. Rétt er að fram komi að með hliðsjón af þessari niðurstöðu er hvorki hér á undan né síðar í úrskurðinum fjallað sérstaklega um atvik í þessari fyrri sambúð aðila samkvæmt greinargerð og framlögðum gögnum sóknaraðila þar um, sbr. þar til hliðsjónar niðurlagsákvæði e-liðar 1. mgr. 114. gr. laga nr. 91/1991 og 2. mgr. 131. gr. laga nr. 20/1991.

Síðari sambúð aðila frá 2021 til 2023. Almenn og fjárhagsleg atriði o.fl.

Síðari sambúð aðila mun hafa staðið frá júlí 2021 til apríl 2023 eða í um 20 mánuði. Líkt og komið hefur fram eiga aðilar saman barn sem þau ólu önn fyrir á sameiginlegu heimili sínu. Í málinu hefur ekkert sérstakt komið fram um að annað aðila hafi þar sinnt meira hlutverki en hitt. Fram virðist komið að dóttir

sóknaraðila hafi einnig búið með aðilum á þessum tíma en óljósara er með börn varnaraðila í því sambandi, sem fyrir liggur að eru eldri en fyrrnefndu börnin tvö.

Aðilar voru ekki samsköttuð. Líkt og fram hefur komið liggja fyrir skattframtöl sóknaraðila tekjuárin 2021 og 2022 og hefur verið gerð grein fyrir helstu upplýsingum þar, einkum þá um að hún hafi samanlagt haft í launatekjur frá ríkissjóði um 24.900.000 krónur þau ár. Engin skattframtöl varnaraðila liggja fyrir í málinu og hefur af hans hálfu ekki verið fjallað sérstaklega um atvinnu hans eða tekjuöflun á sambúðartíma. Af yfirlitum bankareiknings hans árin 2021 til 2023 má í grófum dráttum ráða að meira eða minna regluleg tekjuöflun hans, sem þessi yfirlit endurspeglar yfir mestallt þetta tímabil, hafi verið að nokkrum mun lægri en regluleg tekjuöflun sóknaraðila og þar með einnig á heildina litið. Það er í samræmi við málatilbúnað aðila fyrir dóminum þar sem óumdeilt er, eða hefur ekki sætt sérstökum andmælum, að sóknaraðili naut hærri launatekna á tímabili sambúðarinnar en varnaraðili. Í greinargerð sóknaraðila er því nánar tiltekið haldið fram að sóknaraðili hafi verið með um 4.000.000 króna hærri árstekjur en varnaraðili í seinni sambúðinni án þess að varnaraðili hafi andmælt því sérstaklega. Á hinn bóginn byggir varnaraðili á, líkt og síðar kemur nánar að og málatilbúnaður hans snýst einkum um, að hann hafi á annan hátt en með reglulegri tekjuöflun eignast og lagt til eignamyndunar aðila á sambúðartíma þeirra verulegar fjárhæðir umfram það sem sóknaraðili aflaði með vinnu eða með öðrum hætti, þ.e. með herra eiginfjárframlagi við kaup á fasteigninni við [Fasteign 1] og svo með því að ráðstafa til framkvæmda á henni megninu af föðurarfi sínum á árinu 2022.

Helst verður ráðið af því sem komið hefur fram í málinu að aðilar hafi á sambúðartíma að meginstefnu notast hvort við sinn bankareikning eða -reikninga til að greiða daglegan kostnað af heimilishaldi og önnur útgjöld vegna þarfa sinna og fjölskyldunnar. Reikningsyfirlit beggja einkennast að jafnaði af neikvæðri stöðu, þ.e. yfirdrætti, á þessu tímabili nema einkum þegar háar fjárhæðir koma inn vegna fasteignaviðskipta þeirra eða, í tilviki varnaraðila, greiðslur frá systur hans sem hann byggir á að hafi verið vegna föðurarfs síns. Þá benda yfirlitin og önnur gögn í málinu, einkum þá skattframtöl sóknaraðila, ekki til þess að aðilar hafi átt innstæður svo þýðingu hafi við lok sambúðar. Ekki verður þannig annað ráðið af fram komnum gögnum og upplýsingum í málinu en að hvorugt aðila hafi safnað upp fé eða öðrum eignum, nema síður sé, á tímabili sambúðarinnar og má telja það styðja á sinn hátt við það að aðilar hafi ráðstafað þeim fjármunum sem þau öfluðu í kaup og framkvæmdir vegna fasteignarinnar eða annars til daglegs lífs, eins og þau virðast í aðalatriðum sammála um. Óumdeilt er að sóknaraðili sá um að greiða húsnæðislán aðila af bankareikningi sínum og virðast þær greiðslur yfirleitt hafa numið á bilinu 200.000 til 300.000 krónum mánaðarlega. Sóknaraðili kveður þær greiðslur hafa samanlagt numið um 5.000.000 króna á sambúðartíma sem samrýmist í grófum dráttum framangreindu.

Báðir aðilar hafa lagt fram samantektir um ráðstöfun fjármuna sinna á sambúðartíma, þar á meðal til sameiginlegra þarfa og kostnaðar vegna daglegs lífs, sem sagðar eru byggðar á yfirlitum bankareikninga þeirra. Samantektir beggja, sem eðli máls samkvæmt fela í sér einhliða framsetningu þeirra, verður að telja að vissu leyti því marki brenndar að vera ekki að öllu leyti ljósar í uppsetningu eða varðandi samhengi þeirra við frumgögn, þ.e. einkum þá bankareikningsyfirlitin. Telst því óvarlegt að draga ályktanir af þessum samantektum einum og sér. Af þeim og reikningsyfirlitunum í sameiningu þykir þó almennt verða ráðið að báðir aðilar hafi á sambúðartíma, annað hvort yfir allan tímann eða á ákveðnum tímabilum, átt þátt í að greiða kostnað í þessu samhengi, svo sem vegna hita, rafmagns, fjarskipta, trygginga og ámóta liða, en um leið virðist varnaraðili frá og með upphafi árs 2022 hafa staðið straum af kostnaði vegna hita og rafmagns. Þá verður ráðið að varnaraðili hafi greitt fasteignagjöld vegna eignarinnar en matarinnkaupum fyrst og fremst verið sinnt af sóknaraðila og nemur sá liður á heildina litið nokkrum fjárhæðum. Bankareiknings- og greiðslukortayfirlit sóknaraðila virðast annars endurspeglar almennt séð venjulegan kostnað af rekstri heimilis og fjölskyldulífi með börnum yfir allan sambúðartíma aðila og þá nokkuð umfram bankareikningsyfirlit varnaraðila varðandi sömu atriði þó að þau komi þar einnig fram í töluverðum mæli. Um leið liggur fyrir óumdeilt að varnaraðili hafi á sambúðartíma iðulega millifært til sóknaraðila fjármuni, misjafnlega mikið hverju sinni, til að mæta kostnaði við almennt heimilishald. Aðilar hafa einnig haldið fram tilteknum staðhæfingum um að þau hafi hvort um sig greitt kostnað vegna ökutækja og rekstrar þeirra í þágu hins, þ.e. ökutækja sem gagnaðili átti eða hafði til umráða. Ekki verður séð að

gögn málsins veiti haldþættar upplýsingar til að tekin verði fullnægjandi afstaða til eða ályktað út frá slíkum atriðum og verður þeim því ekki ætluð sérstök þýðing hér.

Á yfirlitum beggja aðila koma fram gagnkvæmar greiðslur þeirra á milli á sambúðartíma með millifærslum á bankareikningum. Varnaraðili byggir á í málinu að hann hafi þannig greitt til sóknaraðila á sambúðartíma samtals um 15.000.000 króna en hún til hans um 4.600.000 krónur. Hann hafi þannig greitt um 10.500.000 krónur meira til varnaraðila en hún til hans. Sóknaraðili hefur ekki andmælt þessu yfirliti sérstaklega og virðist það í samræmi við bankareikningsyfirlit aðila. Af þeim má sjá að langstærsta einstaka fjárhæðin í þessu sambandi er samtals 8.500.000 krónur sem varnaraðili millifærir til sóknaraðila 26. júlí 2022 í þremur færslum, þ.e. skömmu eftir að varnaraðili hafði fengið að fullu greiddan til sín föðurarf sinn, eins og nánar er fjallað um hér á eftir. Af reikningsyfirliti sóknaraðila má einnig sjá að sama dag er megnið af þeirri fjárhæð, 7.500.000 krónur, millifærð til Lífeyrissjóðs starfsmanna ríkisins. Við munnlegan flutning málsins var af hálfu sóknaraðila vísað til þess að þarna hefði verið um að ræða innborgun eða niðurgreiðslu á húsnæðisláni aðila en ekki hafa annars komið fram upplýsingar eða gögn í málinu um þessa greiðslu til lífeyrissjóðsins. Þá hefur áður komið fram, svo sem virðist ágreiningslaust í meginatriðum, að millifærslur varnaraðila til sóknaraðila, fyrir utan stærstu færslurnar, hafi yfirleitt verið vegna framlaga hans til kostnaðar af almennu heimilishaldi. Upplýsingar um þessar millifærslur í málinu benda á heildina litið til að varnaraðili hafi lagt meiri fjármuni inn á sóknaraðila en hún til hans og um leið þá fyrst og fremst eftir að hann fór að fá til sín greiðslur vegna föðurarfs síns.

Sóknaraðili heldur því fram í aðalatriðum að fyrst og fremst hún hafi í reynd séð um að borga hefðbundin útgjöld heimilisins en um leið að hún hafi gert ráð fyrir að báðir aðilar myndu taka jafnan þátt í öllum kostnaði á heildina litið. Hún hefur einnig vísað til þess að aðilar hafi ekki greitt allt til helminga hverju sinni heldur hafi sóknaraðili að meginstefnu séð um heimilisútgjöld en varnaraðili um að borga kostnað vegna framkvæmda við fasteignina. Af hálfu varnaraðila hefur verið vísað til tiltekinnar skiptingar á almennum kostnaði heimilisins, í samræmi við það sem rakið hefur verið, en öðrum kostnaði vegna framfærslu og reksturs heimilis hafi verið skipt að jöfnu eins og almennt hjá fjölskyldufólki. Af framangreindu og öðrum gögnum og upplýsingum í málinu um þessi efni verður talið að ef horft er til annars kostnaðar sem til féll í sambúð aðila en vegna framkvæmda við eignina, sem eins og áður greindi verður vikið sérstaklega að hér á eftir, hafi aðilar í grófum dráttum staðið saman að eða skipt með sér slíkum kostnaði en þó þannig að sóknaraðili hafi á heildina litið átt þar nokkru meiri hlut en varnaraðili.

Kaup fasteignar við [Fasteign 1] og framkvæmdir við hana

Óumdeilt er að beina eignamyndun á sambúðartíma aðila var fyrst og fremst að rekja til kaupa aðila á fasteigninni við [Fasteign 1] og framkvæmda til að fullklára eignina í kjölfarið. Má um það annars að nokkru nánar vísa til umfjöllunar í málsatvikakafli úrskurðarins og gagna sem þar eru rakin varðandi fasteignina, meðal annars um verulega breytingu til hækkunar á bæði söluverðmæti og fasteignamati hennar frá september 2021, þegar aðilar keyptu hana, og fram til sölu hennar í ársbyrjun 2024.

Fyrir liggur að við kaup aðila á eigninni var hún skráð í 50% eigu aðila hvors um sig, bæði í kaupsamningi og afsali. Þá liggur fyrir að aðilar stóðu einnig saman að jöfnum hlut að lántöku til að fjármagna kaupin. Í málinu heldur sóknaraðili því fram að þetta hafi verið sameiginleg ákvörðun aðila á þessum tíma og um leið verið forsenda hennar fyrir að hefja aftur sambúð með sóknaraðila, meðal annars vegna þess að hún hafi talið ósanngjörnt skipti hafa átt sér stað eftir fyrri sambúð aðila. Þá hefur hún byggt á því að skipulagi fjármála þeirra í sambúðinni hafi almennt verið ætlað að vera í samræmi við þetta, þ.e. jöfn þátttaka aðila í greiðslu sameiginlegs kostnaðar á heildina litið. Í greinargerð varnaraðila er ekki sérstaklega vikið að ástæðum þess að eignarhald var skráð svona en í munnlegum málflutningi af hans hálfu var um ástæður þessa vísað almennt til þess að þótt eignarhald væri skráð með tilteknum hætti þegar sátt ríkti milli sambúðarfólks fælist ekki í því neitt loforð eða bindandi samkomulag og að skráning eignarhlutfalla ein og sér skapaði ekki eignarrétt heldur bæri þá að horfa til raunverulegra framlaga aðila, líkt og margstaðfest hefði verið í dómaframkvæmd. Enda þótt fallast megi á með varnaraðila að þinglýsing eignarheimildar verði ein og sér ekki talin sanna eignarrétt verður þó að taka tillit til þess að hún er almennt talin veita líkindi um það og sá sem heldur öðru fram telst hafa sönnunarbyrði fyrir því hvort og þá nánar

hvernig eignarhlutföll séu í reynd. Jafnframt verður að líta til þess að ekki hefur komið neitt sérstakt fram í málinu um að aðilar hafi á sambúðartíma haft aðrar hugmyndir um eignarhlutföll en þessa eða beint eða óbeint gert ráðstafanir sem bent gætu í aðra átt að því leyti. Við úrlausn ágreinings aðila í málinu verður framangreint haft til hliðsjónar þar sem við kann að eiga.

Atriði varðandi fjármögnun aðila við kaup eignarinnar, annars vegar með útborgun og hins vegar lánsfjármögnun, hafa áður verið rakin nokkuð í umfjöllun um málsatvik. Ef horft er til útborgunarhluta kaupverðsins, sem samtals nam 34.500.000 krónum, liggur fyrir að varnaraðili greiddi um 22.000.000 króna af því í kaupsamningsgreiðslu. Þá verður að telja ágreiningslaust í málinu að sóknaraðili hafi staðið straum af eftirstöðvum útborgunarinnar, þ.e. um 12.500.000 krónum, svo sem haldið er fram af hálfu varnaraðila og ekki hafa verið gerðar athugasemdir við af hálfu sóknaraðila. Af kaupsamningi um eign sóknaraðila við [Fasteign 4] verður ráðið að hrein eign hennar við söluna, þ.e. nettósöluandvirði að uppgerðum áhvílandi lánnum og kostnaði, hafi verið um 22.400.000 krónur. Af kaupsamningi um eign varnaraðila við [Fasteign 2] verður ráðið að hrein eign hans við söluna hafi verið um 37.400.000 krónur.

Ekki virðist sæta sérstökum ágreiningi milli aðila að þau hafi að meginstefnu ráðstafað til kaupa og framkvæmda við fasteignina að [Fasteign 1] öllu því eigin fé sem komið hafi út úr sölu eigna þeirra við [Fasteign 2] og [Fasteign 4]. Hins vegar hefur sóknaraðili andmælt því nánar hér að eigið fé hjá varnaraðila vegna sölu fasteignar hans hafi numið um 37.000.000 króna og haldið því fram að það hafi verið mun lægra. Sjónarmið sóknaraðila um þetta hafa áður verið rakin sem og gagnrök varnaraðila. Með hliðsjón af gögnum málsins og því sem rakið er hér á eftir verður að hafna þessari málsástæðu sóknaraðila. Ef færslur á bankareikningsyfirliti varnaraðila frá lokum ágúst til loka nóvember 2021 eru skoðaðar, og um leið höfð hliðsjón af kaupsamningi um eignina við [Fasteign 2] frá 30. ágúst s.á., sést að inn á reikninginn renna þá samtals í fjórum færslum um 36.300.000 krónur sem virðast tengjast sölu fasteignarinnar, annað hvort þá beint eða annars þannig að nægilega teljist leitt í ljós að svo hafi verið, enda líklegast í ljósi allra atvika að sú skýring eigi við og annað ekki verið rökstutt sérstaklega.

Varðandi lántöku aðila við kaup á fasteigninni má taka fram að af gögnum málsins verður ráðið að lánið sem aðilar tóku saman í september 2021 við kaup fasteignarinnar að [Fasteign 1], sem lýst var nokkru nánar í málsatvikakafli, hafi verið endurfjármagnað á einhverjum tímapunkti í sambúð aðila enda liggur jafnframt fyrir að við slit sambúðar aðila og síðar sölu eignarinnar undir opinberum skiptum milli aðila voru tvö áhvílandi lán á eigninni. Hið sama kemur fram í skattframtali varnaraðila fyrir tekjuárið 2022. Í málinu hafa ekki komið fram sérstakar upplýsingar um þessa endurfjármögnun eða atvik varðandi hana en ekki hefur annað komið fram en að aðilar hafi eftir sem áður verið sameiginlega lántakar að áhvílandi lánnum á fasteigninni með sama hætti og samkvæmt upphaflega láninu.

Víkur þá að atriðum varðandi framkvæmdir við fasteignina eftir kaup hennar og ágreiningsefnum aðila þar að lútandi. Þar virðist í stórum dráttum ágreiningslaust milli aðila að varnaraðili hafi að mestu séð um að greiða af sínum bankareikningi kostnað vegna framkvæmda við eignina. Sóknaraðili heldur því á hinn bóginn í aðalatriðum fram í því sambandi að munur vegna hærra beins framlags varnaraðila hafi jafnast út í heildarsamhengi fjárhagslegar samstöðu aðila með framlögum hennar á öðrum sviðum, líkt og áður hefur verið nánar rakið. Um leið liggur fyrir að hún greiddi einnig að vissu marki kostnað vegna framkvæmda við eignina, svo nokkru nam. Í málinu hafa aðeins að takmörkuðu leyti verið lagðar fram kvittanir vegna þess kostnaðar sem aðilar greiddu vegna framkvæmda við eignina og er þar einkum við að styðjast bankareikningsyfirlit hvors um sig og að vissu marki, svo sem unnt telst, framangreindar samantektir þeirra, sem áður hefur verið vikið að og vísast hér aftur til þess.

Í einstökum atriðum greinir aðila hér fyrst og fremst á um það hvort og að hvaða marki varnaraðili hafi ráðstafað föðurarfi sínum í þessu skyni. Áður hefur verið gerð grein fyrir gögnum og upplýsingum í málinu um þau efni, sbr. einkum málsatvikakafli, sem og staðhæfingum og röksemdum aðila í því sambandi, í umfjöllun hér frammar um málatalbúnað aðila.

Samkvæmt áður nefndri erfðafjárskýrslu lést faðir varnaraðila um líkt leyti og síðari sambúð aðila hófst sumarið 2021 og nokkru áður en fasteignin við [Fasteign 1] var keypt. Einkaskiptum á dánarbúi hans, sem systir varnaraðila mun hafa annast af hálfu þriggja erfingja, þar á meðal varnaraðila, var lokið 24. júní 2022 með staðfestingu sýslumanns á erfðafjárskýrslu. Af henni má ráða annars vegar að skipt hafi verið

arfi vegna sölu á áðurnefndri íbúð dánarbús föðursins við [...] í Reykjavík og hins vegar að arfshluti varnaraðila hafi verið 1/3. Þá kemur fram í bankareikningsyfirlitum varnaraðila að á tilgreindum dagsetningum í febrúar og mars 2022 hafi hann fengið greiddar samtals 20.000.000 króna frá dánarbúi föður síns og svo frá systur sinni, þeirri sömu og annast hafði búskiptin, 9.198.000 krónur í júlí s.á. eftir lok skiptanna. Samtala þessara fjárhæða, 29.198.000 krónur, er sú fjárhæð sem varnaraðili byggir á að hafi verið heildarfjárhæð föðurarfs hans. Hún samræmist í aðalatriðum því sem ætla má að hafi verið þriðjungur nettósöluandvirðis umræddrar fasteignar við [...] miðað við það sem fyrir liggur í málinu um sölu þeirrar fasteignar. Varnaraðili vísar sjálfur til þess að af þeirri fjárhæð hafi hann varið um 5.750.000 króna til eigin þarfa með tilgreindum hætti en um eða yfir 23.000.000 króna þá staðið eftir og runnið í framkvæmdir við fasteign aðila eða annars sameiginlegra þarfa þeirra. Verður að telja framangreind atriði um greiðslur til varnaraðila vegna arfsins fá stuðning í gögnum málsins. Nefna má einnig þar að þó svo þær hafi að einhverju leyti jafnað út neikvæða stöðu á bankareikningi varnaraðila telst það ekki geta haft sérstaka þýðingu í ljósi atvika að öðru leyti, einkum þá með hliðsjón af því sem áður hefur verið rakið um fjárhagsmál aðila.

Á hinn bóginn verður jafnframt ekki talið að málsgögn geti stutt til hlítar að líta beri svo á, með þeim tiltekna hætti sem varnaraðili virðist byggja á til stuðnings aðalkröfu sinni, að öllum framangreindum eftirstöðvum arfsins hafi verið ráðstafað alfarið til framkvæmda við fasteignina. Er þá einkum horft til bankareikningsyfirlits varnaraðila fyrir árið 2022 eftir að þessar greiðslur byrja að renna til hans í nokkrum hlutum. Þar koma öðrum þræði fram ýmsar færslur og sumar háar að fjárhæðum sem ætla má að tengist framkvæmdum við eignina, eins og út af fyrir sig er óumdeilt að varnaraðili hafi einkum séð um, en einnig fjölmargar aðrar færslur, tiltölulega fleiri og að ýmsum fjárhæðum og á heildina litið umtalsverðar að umfangi, sem frekar virðast yfirleitt fela í sér kostnað vegna daglegrar neyslu og heimilishalds. Einnig verður ekki annað séð en að þær kvittanir vegna framkvæmda og annars kostnaðar aðila við fasteignina sem á annað borð liggja fyrir í málinu samkvæmt framangreindu taki flestar, og þar af allar sem stílaðar eru á varnaraðila, til tímans áður en varnaraðili fór að fá greiddan föðurarf sinn með áðurnefndum hætti. Eins og málið liggur fyrir dóminum og málalíbúnaði aðila og framlögðum gögnum málsins er háttað, líkt og vikið hefur verið að, verður tekið tillit til þessara atriða við úrlausn málsins með þeim hætti að fjármunum sem varnaraðili fékk vegna föðurarfs síns hafi að hluta til, og að töluverðu marki, verið ráðstafað til framkvæmda við fasteignina en að öðru leyti virðist þeir að mestu og almennt hafa verið nýttir til daglegra þarfa og heimilishalds málsaðila með öðru fé þeirra.

Kröfur aðila varðandi eignarhlutföll

Að gættum öllum þeim atvikum og atriðum sem hér hafa verið reifuð og lögð verða til grundvallar, og að teknu tilliti til fyrrgreindra viðmiða um stofnun sérstakrar sameignar í sambúð sambúðarfólks, má telja ljóst að veruleg og nán fjárhagsleg samstaða hafi skapast með aðilum á sambúðartíma þeirra, hvort heldur litið sé almennt til heimilisrekstrar þeirra og framlags eða ráðstöfunar fjármuna í því sambandi eða sérstaklega til atriða varðandi kaup og fjármögnun frekari framkvæmda við fasteignina að [Fasteign 1]. Samandregið verður sú mynd raunar að teljast nærtæk að aðilar hafi að flestu leyti sem þýðingu getur haft blandað með afgerandi og fyrirvaralausum hætti saman fjárhagslegum hagsmunum sínum um leið eða mjög fljótlega eftir að þau tóku aftur upp sambúð um mitt ár 2021. Í því sambandi verður að ætla að viss áhrif hafi þar haft að aðilar höfðu áður verið í nokkurra ára langri sambúð og eignast barn saman en voru ekki að kynnast og flytja saman í fyrsta sinn.

Af framangreindu verður einnig talið að varnaraðili hafi sýnt nægilega fram á að framlög málsaðila til eignamyndunar í sambúð þeirra verði að meta heildstætt, hvað sem líði opinberlega skráðum eignarhlutföllum að umræddri fasteign. Á grundvelli slíks heildstæðs mat á atvikum og aðstæðum í málinu verður í framhaldinu leyst úr kröfum aðila varðandi eignarhlutföll að fasteigninni, að gættum þeim forsendum og ályktunum dómsins sem nánari grein hefur verið gerð fyrir hér á undan. Til skýringar eru þá helstu atriði úr þeim forsendum dregin saman hverju sinni eða skírskotað til þeirra.

Ef horft er til aðalkröfu sóknaraðila liggur fyrir að við kaup fasteignarinnar greiddi varnaraðili stærri hlut í útborgun en sóknaraðili en eins og komið hefur fram verður lagt til grundvallar að hann hafi

þar greitt um 22.000.000 króna en hún um 12.500.000 krónur. Ljóst er að þar nýttu aðilar að meginstefnu hluta þess söluandvirðis sem þau fengu út úr sölu fyrri eigna með inngreiðslum á bankareikninga sína, annars vegar um 22.400.000 krónur hjá sóknaraðila og hins vegar um 36.300.000 krónur hjá varnaraðila. Mismuninum þarna á milli í hvoru tilviki, tæpum 10.000.000 króna hjá sóknaraðila en tæpum 15.000.000 króna hjá varnaraðila, verður að telja fram komið að hafi svo með einum eða öðrum hætti verið ráðstafað til framkvæmda við eignina eða annars til sameiginlegs heimilishalds aðila. Einnig telst leitt í ljós að varnaraðili hafi fengið verulega fjárhæð í föðurarf á árinu 2022 og með því, ásamt öðrum tekjum sem hann aflaði, stuðlað að sameiginlegri eignamyndun aðila enda þótt sóknaraðili hafi haft töluvert hærri reglulegar tekjur. Framangreind atriði, einkum þá um mismun á fjármunum sem aðilar lögðu til í útborgun við fasteignakaupin og komu annars með í sambúðina eftir sölu á fyrri eignum sínum, liggja einkum til grundvallar afstöðu dómsins um að leysa verði úr málinu með heildstæðu mati á framlögum aðila til eignamyndunar í sambúð þeirra, óháð skráðum eignarhlutföllum, og þykja þá nánar tiltekið nægja til þess að ganga verði út frá að varnaraðili eigi nokkru meiri rétt til fasteignarinnar en samkvæmt þeim. Af sömu ástæðum leiðir að ekki er unnt að fallast á aðalkröfu sóknaraðila í málinu.

Aðalkrafa varnaraðila um 65% eignarhlut í fasteigninni virðist fela í sér, eins og hún er sett fram í greinargerð og málflutningi, að við ákvörðun eignarhlutfalla aðila í fasteigninni verði einungis horft til framlags aðila við kaup fasteignarinnar og framkvæmdir á henni. Þannig virðist ekki gert ráð fyrir þar að öðrum framlögum aðila, einkum þá til heimilisrekstrar og daglegra þarfa, verði ætluð þýðing við úrlausn málsins, eða að tillit þurfi að taka til annarra þátta, svo sem launatekna aðila og annarra útgjalda aðila en þeirra sem tengdust fasteignaviðskiptum og -framkvæmdum þeirra. Ekki telst unnt að fallast á þetta. Ljóst er að útgjöld og framlög aðila á sambúðartíma vörðuðu töluvert fleiri þætti en einungis kostnað við öflun og framkvæmdir við fasteignina. Samkvæmt því verður mat á sameiginlegri eignamyndun aðila á sambúðartíma að byggjast á heildstæðu mati þar sem taka þarf eðlilegt tillit til allra viðeigandi forsendna og atvika, þar á meðal til annarra framlaga aðila en einungis þeirra sem vörðuðu kaup og framkvæmdir á fasteigninni. Ef í þessari framsetningu kröfugerðar felst nánar sú afstaða að önnur framlög aðila en þessi beri að telja hafa jafnast með öllu út á milli þeirra verður jafnframt að hafna því enda hefur komið fram í forsendum hér framar að sóknaraðili verði um sumt talin hafa lagt meira fram en varnaraðili í sambúð þeirra, einkum þá með launatekjum töluvert umfram hann. Í meginráttum þykir þannig kröfugerð varnaraðila vera byggð á of þröngum forsendum eða nálgun til að unnt geti talist að leysa úr málinu á þeim grundvelli. Einnig verður ekki tekið undir með varnaraðila að tímalengd sambúðar aðila hafi verið svo stutt að það nægi til að fallast á þá framsetningu sem felst í kröfugerð hans. Verður þar meðal annars óhjákvæmilega að taka nokkurt tillit til þess sem áður greindi um hve hratt og afgerandi aðilar blönduðu saman fjárhag sínum þegar síðari sambúð aðila hófst og að þau áttu þá að baki fyrri sambúð í nokkur ár og sameiginlegt barn frá þeirri sambúð sem einnig bjó með þeim og þau önnuðust um í síðari sambúðinni. Jafnframt er hér vísað til fyrri forsendna dómsins varðandi það að ekki verði til hlítar fallist á þá framsetningu samkvæmt aðalkröfu varnaraðila að öllum eftirstöðvum föðurarfs hans hafi verið ráðstafað til kaupa og framkvæmda við fasteignina. Samkvæmt framangreindu, og að öðru leyti með vísan til nánari forsendna dómsins sem lýst var áður, verður aðalkröfu varnaraðila hafnað.

Varakrafa varnaraðila er samkvæmt greinargerð hans og málflutningi af hans hálfu reist á þeim forsendum sem lýst var í umfjöllun um málalíbúnað hans. Eins og málið liggur fyrir dóminum verður ekki skýrlega ráðið á hvaða nánari forsendum varnaraðili leiðir fram það 57% hlutfall sem hann telur sér að minnsta kosti bera samkvæmt varakröfunni. Í því sambandi skal tekið fram að það hlutfall kemur að vísu fram í skjali sem varnaraðili lagði fram við munnlegan flutning málsins en jafnframt komu þar fram af hans hálfu tilteknir fyrirvarar við nánara efni skjalsins og var áréttað að það væri fyrst og fremst lagt fram til glöggvunar til að sýna heildarmynd eða skipulag kröfugerðar varnaraðila. Hvað varakröfu varnaraðila varðar verður ekki séð að þetta skjal endurspegli sérstaklega þær röksemdir sem hún byggist á samkvæmt greinargerð hans og málflutningi og þar með ekki hvernig þetta tiltekna hlutfall verði leitt út á grundvelli þeirra röksemda. Samkvæmt framansögðu telst ekki unnt að taka sérstaka afstöðu til þessa tiltekna 57% hlutfalls sem varnaraðili vísar til og byggja úrlausn málsins á því.

Í varakröfu varnaraðila felst annars nánar að honum verði ákvarðað annað og lægra eignarhlutfall í fasteigninni en felst í aðalkröfu hans, þó aldrei lægra en fyrrgreind 57%. Í meginatriðum virðist framsetning varakröfunnar sömuleiðis á þá leið að tekið er mið af kostnaði við kaup og framkvæmdir við fasteignina, þar sem varnaraðili kveðst hafa kostað til 45.458.356 krónum, en auk þess vísar varnaraðili þar til áhrifa af því að hann hafi lagt um 10.500.000 króna meira inn hjá sóknaraðila með millifærslum en hún millifært til hans. Hins vegar hafi framlag sóknaraðila verið 22.000.000 króna. Ekki er sérstaklega tilgreint í hverju það hafi þá falist en svo virðist sem með þeirri áætlun á ætluðu framlagi sóknaraðila sé vísað til eigin fjár hennar eftir sölu á fasteign hennar við [Fasteign 4], sem áður hefur verið fjallað um og nam um það bil þeirri fjárhæð. Um leið verður að skilja þetta svo að varnaraðili líti svo á að framlag sóknaraðila til eignamyndunar á sambúðartíma hafi einungis falist í þessu. Á sama hátt og með aðalkröfu varnaraðila verður ekki fallist á það. Samkvæmt þessu virðist varakrafa sóknaraðila efnislega reist á sama grundvelli og aðalkrafa hans, þ.e. í þeim skilningi að einblínt er á kostnað við kaup og framkvæmdir við fasteignina en ekki gert hæfilegt ráð fyrir áhrifum af öðrum þáttum eða heildarmati á öllum viðeigandi forsendum og sjónarmiðum í málinu. Með vísan til umfjöllunar hér framar varðandi aðalkröfu varnaraðila telst ekki verða leyst úr málinu eingöngu á þeim forsendum sem varakrafa varnaraðila byggir á. Hins vegar ber að taka tillit til þeirra forsendna samhliða öðrum viðeigandi forsendum í því heildstæða mati sem fara verður fram samkvæmt framangreindu. Víkur nú að því.

Í fyrsta lagi er þar vísa til fyrri forsendna dómsins sem lýst var í samhengi við aðalkröfu sóknaraðila, þ.e. þeirra atriða sem þykja styðja að fram teljist komið að varnaraðili verði að teljast eiga nokkuð aukinn rétt til fasteignarinnar heldur en leiðir af skráðum eignarheimildum. Eins og áður kom fram verður hins vegar heldur ekki tekið undir með varnaraðila að við úrlausn um það hver eignarhlutur hans verði þá nánar talinn séu skilyrði til þess að leysa úr málinu eingöngu á grundvelli þeirra forsendna og án tillits til annars í málinu, sbr. hér framar um aðal- og varakröfu hans. Þar skipta einnig máli aðrar þær forsendur sem nánar hafa verið raktar og reifaðar í þessum kafla úrskurðarins og varða í aðalatriðum atvik í málinu og aðstæður aðila á heildina litið og önnur framlög þeirra heldur en einungis vegna fasteignarinnar. Fyrir liggur að við upphaf seinni sambúðarinnar áttu aðilar barn saman frá fyrri sambúð sinni sem varað hafði nokkur ár og önnuðust það á sambúðartímanum. Eins og áður var rakið, og hér vísast aftur til, verður að ætla þessu að tilteknu leyti þýðingu í málinu. Þá liggur fyrir að sóknaraðili var tekjuhærri í sambúð aðila svo nokkru nam og verður talin hafa átt nokkru meiri hlut en varnaraðili í að borga útgjöld vegna kostnaðar af heimilishaldi og daglegu lífi aðila og fjölskyldu þeirra. Einnig telst verða að ætla því nokkra þýðingu í heildarmati atvika hér að fyrir liggur að aðilar tóku við kaup eignarinnar þá ákvörðun að skrá hana sameiginlega og til jafns í eigu beggja, enda þótt vissulega hafi ekki falist í því bein ráðstöfun á eignarrétti, og tóku einnig til jafns lán vegna kaupanna. Í því sambandi má aftur vísa til þess hversu fljótt og afgerandi aðilar blönduðu saman fjárhag sínum frá þeim tíma og einnig til þess að ljóst má telja að við upphaf sambúðar aðila og kaup fasteignarinnar að [Fasteign 1] verður að minnsta kosti að telja að legið hafi ljóst fyrir hver eignastaða hvors aðila um sig var, þ.e. hrein eign þeirra í þeim íbúðum sem þau áttu þá hvort fyrir sig, og hvernig háttáð yrði greiðslum fyrir fasteignina að [Fasteign 1]. Aðilar gerðu á tímabili sambúðarinnar engar breytingar á þessum eignarhlutföllum né hafa komið fram í málinu gögn eða upplýsingar, beinar eða óbeinar, um ráðagerðir eða ráðstafanir aðila sem bent gætu í aðra átt. Þá hafa við meðferð málsins engar nánari eða sérstakar skýringar komið fram af hálfu varnaraðila á ástæðum fyrir þessu, umfram þau sjónarmið sem áður voru rakin og verður að telja almenns eðlis.

Samkvæmt öllu því sem að framan greinir, og á grundvelli heildstæðs mats á hinu sama, verða eignarhlutir aðila í fasteigninni að [Fasteign 1] í Reykjavík, og um leið hlutir beggja í söluandvirði hennar, ákvarðaðir að álitum á þann hátt að varnaraðila beri 55% hlutur en sóknaraðila 45% hlutur, svo sem nánar greinir í úrskurðarorði. Taka má fram að þetta telst að minnsta kosti rúmast innan aðalkröfu sóknaraðila og samræmast að sínu leyti einnig varakröfu varnaraðila um annað og lægra eignarhlutfall en samkvæmt aðalkröfu hans, að því gættu þá um leið að samkvæmt framangreindu verður ekki talið liggja nægilega skýrt fyrir við hvaða forsendur tilgreint lágmark varakröfunnar um 57% eignarhlut sé miðað.

Aðrar kröfur aðila

Varnaraðili gerir í málinu kröfu um viðurkenningu þess að hann eigi rétt til endurgjalds úr hendi sóknaraðila vegna búsetu hennar í fasteigninni frá samvistarslitum 1. maí 2023 til afhendingar fasteignarinnar 5. janúar 2024.

Líkt og áður kom fram gerði sóknaraðili í greinargerð sinni áskilnað um gagnkröfu, með nánar tilteknum röksemdum, ef varnaraðili setti fram endurgjaldskröfu, líkt og hann gerði svo í greinargerð sinni samkvæmt ofangreindu. Við flutning málsins var í samræmi við þetta gerð krafa af hálfu sóknaraðila um „endurgjald og leigu úr hendi varnaraðila vegna afnota og geymslu búslóðar“ og að mestu vísað til greinargerðar til stuðnings henni. Samkvæmt framangreindu og málatilbúnaði sóknaraðila að þessu leyti verður að skilja þá kröfu hennar sem gagnkröfu vegna fyrrnefndrar endurgjaldskröfu varnaraðila. Sjónarmiða og andmæla sóknaraðila gegn þessari endurgjaldskröfu varnaraðila er einnig getið í vísun skiptastjóra á ágreiningi aðila til dómsins.

Málatilbúnaði beggja aðila varðandi þessa kröfu og tengd atvik hefur áður verið lýst. Í greinargerð sóknaraðila er því að auki meðal annars haldið nánar fram um atvik í þessu sambandi að sóknaraðili hafi eftir sambúðarslit leitast við að leggja fram tillögur sem miðað hafi að því að aðilar gætu búið saman í eigninni fram að sölu hennar. Í þeim hafi meðal annars falist að sóknaraðili myndi dvelja í eigninni enda væri hún með tvö börn í grunnskóla í hverfinu og varnaraðili gæti þá verið á efri hæðinni þannig að aðilar þyrftu ekki að hittast mikið. Varnaraðili hafi ekki fallist á þetta. Farið hafi svo að varnaraðili hafi dvalist á öðrum tilgreindum stöðum og ekki þurft að greiða endurgjald fyrir það. Enn fremur segir að þrátt fyrir að varnaraðili hafi ekki dvalist að jafnaði í fasteign aðila hafi hann dvalist þar um tíma sumarið 2023, frá 22. júní til 1. júlí og svo frá 10. til 14. júlí. Einnig hafi hann geymt búslóð sína í eigninni til að komast hjá því að greiða leigu fyrir hana. Þá hafi hann haft aðgang að fasteigninni og oft mætt þangað án þess að boða komu sína þangað til sóknaraðili hafi látið skipta um lás í eigninni í ágúst 2023. Í byrjun desember 2023 hafi varnaraðili hins vegar „[tekið] yfir“ eignina og skipt um lás þannig að sóknaraðili hafi ekki haft aðgang að henni frá 10. desember til 5. janúar 2024 þegar hún var afhent kaupendum hennar.

Af hálfu varnaraðila hefur ekki verið brugðist sérstaklega við eða andmælt framangreindum staðhæfingum í greinargerð sóknaraðila varðandi að hann hafi dvalið tímabundið í eigninni sumarið 2023 og svo aftur frá desember sama ár. Líkt og komið hefur fram gaf hvorugt aðila skýrslu við meðferð málsins og gafst því hvorki málsaðilum né dóminum kostur á að spyrja þau nánar um atvik sem hér kynnu að hafa þýðingu, einkum þá ofangreind atriði. Gögn málsins þykja heldur ekki varpa fullnægjandi ljósi á þau.

Með vísan til ofangreinds verður að telja óupplýst í málinu hvernig afnotum af fasteigninni hafi nánar verið háttað á þeim tíma sem hér um ræðir. Með hliðsjón af því hins vegar að krafan lýtur að tilteknu endurgjaldi miðað við tiltekið tímabil er samkvæmt þessu ekki unnt að taka afstöðu til hennar heldur verður að telja hana vanreifaða eins og málið liggur fyrir dóminum. Þegar af þeirri ástæðu verður þessari kröfu varnaraðila vísað frá dómi án kröfu og gerist þá ekki þörf á að fjalla frekar um eða taka sérstaka afstöðu til gagnkröfu sóknaraðila.

Loks krefst sóknaraðili þess að varnaraðili greiði skiptaþóknun vegna starfa skiptastjóra.

Ágreiningur um kostnað við opinber skipti milli aðila er ekki á meðal þeirra ágreiningsefna sem vísun skiptastjóra á ágreiningi aðila til dómsins tók til. Þegar af þeirri ástæðu, og jafnframt með hliðsjón af úrskurði Landsréttar 21. desember 2023 í máli nr. 822/2023, verður þessari kröfu sóknaraðila vísað frá dómi án kröfu.

Málskostnaður o.fl.

Í ljósi málsúrslita og allra atvika og með hliðsjón af 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, sbr. 2. mgr. 131. gr. laga nr. 20/1991, verður talið rétt að hvort aðila beri sinn kostnað af rekstri málsins.

Af hálfu sóknaraðila flutti málið Sævar Þór Jónsson lögmaður en af hálfu varnaraðila Berglind Svavarsdóttir lögmaður.

Finnur Þór Vilhjálmsson héraðsdómari kveður upp úrskurðinn að gættum ákvæðum 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991.

Úrskurðarorð:

Við opinber skipti til fjárlita við lok óvígðrar sambúðar milli sóknaraðila, A, og varnaraðila, B, skal hreint söluandvirði fasteignarinnar við [Fasteign 1] í Reykjavík, með fastanúmeri [...], það er að frádregnum áhvílandi skuldum og kostnaði, koma til skipta milli aðila á þann hátt að 55% hlutur þess tilheyri varnaraðila en 45% hlutur sóknaraðila.

Vísað er frá dómi kröfu varnaraðila um viðurkenningu þess að hann eigi rétt til endurgjalds úr hendi sóknaraðila vegna búsetu hennar í eignarhluta varnaraðila í fasteigninni frá 1. maí 2023 til 5. janúar 2024.

Vísað er frá dómi kröfu sóknaraðila um að varnaraðili greiði skiptaþóknun vegna starfa skiptastjóra.

Málskostnaður fellur niður.