

LANDSRÉTTUR

Úrskurður þriðjudaginn 2. september 2025.

Mál nr. 548/2025:

A

(Kristján Gunnar Valdimarsson lögmaður)

gegn

B

(Geir Gestsson lögmaður)

Lykilorð

Kærumál. Fjárslit. Opinber skipti. Óvígð sambúð.

Útdráttur

Kærður var úrskurður héraðsdóms þar sem leyst var úr ágreiningi milli A og B við opinber skipti til slita á fjárfélagi við lok óvígðrar sambúðar. Í úrskurði Landsréttar kom fram að þegar litið væri heildstætt á atvik máls, hvernig fjármálum aðila var háttað á sambúðartímanum, fyrirkomulag á skráningu eigna, hversu skamman tíma sambúðin stóð yfir og aðstæður þeirra að öðru leyti yrði ekki talið að tilgreindar greiðslur sem A innti af hendi hefðu leitt til eignarhlutdeildar hans í íbúð B. Telja yrði að stærstur hluti þeirra hafi ekki falið í sér annað en eðlileg framlög til heimilisrekstrar. Var hinn kærði úrskurður því staðfestur.

Úrskurður Landsréttar

Landsréttardómararnir Jóhannes Sigurðsson, Kristbjörg Stephensen og Símon Sigvaldason kveða upp úrskurð í máli þessu.

Málsmeðferð og dómkröfur aðila

- Sóknaraðili skaut málinu til Landsréttar með kæru 16. júlí 2025. Greinargerð varnaraðila barst réttinum 6. ágúst sama ár. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 3. júlí 2025 í málinu nr. Q-[...] /2025 þar sem leyst var úr nánar tilgreindum ágreiningi aðila við opinber skipti til slita á fjárfélagi við lok óvígðrar sambúðar. Kæruheimild er í 1. mgr. 133. gr. laga nr. 20/1991 um skipti á dánarbúum o.fl.
- Sóknaraðili krefst þess að við fjárslit verði viðurkenndur 15,69% eignarhlutur hans í fasteigninni [...] í Reykjavík, íbúð [...], en til vara annarrar og lægri eignarhlutdeildar að mati dómsins. Að því frágengnu krefst sóknaraðili þess að viðurkennt verði við fjárslitin að sóknaraðili eigi endurkröfurétt á hendur varnaraðila vegna útlagðra fjárframlaga, samtals að fjárhæð 6.206.678 krónur. Jafnframt krefst hann þess að öllum kröfum varnaraðila í málinu verði hafnað, þar á meðal kröfu um að hún verði

skráð ein eigandi að hjólhýsi með skráningarnúmerið [...] en til vara krefst hann „annarrar og lægri eignarhlutdeildar“. Þá krefst sóknaraðili kærúmálskostnaðar.

- 3 Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar en til vara að kröfur sóknaraðila verði lækkaðar verulega og honum gert að greiða henni 5.571.282 krónur ásamt vöxtum samkvæmt 3. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 1.921.282 krónum frá 31. október 2022 til 5. júlí 2022, af 5.571.282 krónum frá þeim degi til 27. ágúst 2024 en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefst varnaraðili kærúmálskostnaðar að viðbættu álagi.

Niðurstaða

- 4 Málsatvikum og málsástæðum aðila er lýst í hinum kærða úrskurði. Eins og þar kemur fram hófu þau sambúð á árinu 2020. Skömmu áður hafði varnaraðili fest kaup á íbúð þeirri sem ágreiningur aðila stendur um og var kaupverð hennar 61.000.000 króna. Þjuggu málsaðilar þar allt til þess að þau slitu sambúð sinni í árslok 2023. Sóknaraðili átti jafnframt íbúð við upphaf sambúðar. Leigði hann hana út til að byrja með en seldi hana í maí 2021. Söluandvirðið, sem nam tæpri 51.000.000 króna, mun hann hafa nýtt til eigin fjárfestinga.
- 5 Í hinum kærða úrskurði er rakið að sóknaraðili hafi lagt 1.500.000 krónur inn á bankareikning varnaraðila í tengslum við lokaafsalsgreiðslu í byrjun júlí 2021 vegna kaupa hennar á íbúðinni. Jafnframt að varnaraðili hafi síðar á árinu ákveðið að endurfjármagna fasteignalán sem hvíldi á íbúðinni og að sóknaraðili hafi eftir það verið samskuldari með henni að láninu, sem gefið var út 18. október 2021. Varnaraðili hafi eftir sem áður greitt afborganir af láninu af eigin bankareikningi með sama hætti og fyrir endurfjármögnunina og var áfram ein þinglýstur eigandi að íbúðinni. Höfuðstóll lánsins eftir endurfjármögnun var 41.310.000 krónur og námu mánaðarlegar afborganir rúmum 270.000 krónum til tæplega 300.000 króna á tímabilinu janúar 2022 til desember 2023. Þá hafi sóknaraðili frá ágúst 2021 millifært mánaðarlega inn á bankareikning varnaraðila. Nam fyrsta millifærslan 100.000 krónum en frá september 2021 námu greiðslurnar 150.000 krónum. Frá febrúar 2022 hækkuðu þær í 200.000 krónur og héldust þannig út sambúðartímamann. Enn fremur að sóknaraðili hafi í tvígang greitt inn á lánið, sem þau voru nú samskuldarar að, af séreignasparnaði sínum, samtals 854.373 krónur.
- 6 Sóknaraðili heldur því fram að með framangreindum greiðslum hafi hann eignast helmingshlutdeild í þeirri eignamyndun sem varð í íbúðinni á sambúðartíma þeirra. Þessu mótmælir varnaraðili og segir að í hinum mánaðarlegu greiðslum hafi falist regluleg framlög til heimilisrekstrar þeirra og aðrar greiðslur sóknaraðila geti ekki hafa myndað eignarhlutdeild í íbúðinni.
- 7 Þegar litið er heildstætt á atvik máls, hvernig fjármálum aðila var háttáð á sambúðartímanum, fyrirkomulag á skráningu eigna, hversu skamman tíma sambúðin stóð og aðstæður þeirra að öðru leyti verður ekki talið að þær greiðslur, sem

sóknaraðili reiddi af hendi og áður eru raktar, hafi leitt til eignarhlutdeildar hans í íbúð varnaraðila en telja verður að stærstur hluti þeirra, það er þær mánaðarlegu millifærslur sem áður er getið, hafi ekki falið annað í sér en eðlileg framlög til heimilisrekstrar.

- 8 Með þessari athugasemd en að öðru leyti með vísan til forsendna hins kærða úrskurðar verður hann staðfestur.
- 9 Sóknaraðila verður gert að greiða varnaraðila kærumálskostnað eins og greinir í úrskurðarorði en ekki þykir tilefni til að beita álagi á málskostnað, sbr. 2. mgr. 131. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Úrskurðarorð:

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Sóknaraðili, A, greiði varnaraðila, B, 500.000 krónur í kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 3. júlí 2025

Mál þetta, sem þingfest var 12. mars 2025, barst dóminum með bréfi skiptastjóra, dags. 20. febrúar s.á. Sóknaraðili er A, [...], Reykjavík, en varnaraðili er B, [...], Reykjavík.

Samkvæmt bréfi skiptastjóra til dómsins lýtur ágreiningur málsaðila einkum að fasteigninni að [...] í Reykjavík og að hjólhýsinu [...], [...]. Er kröfum málsaðila lýst með svofelldum hætti:

Kröfur sóknaraðila:

1. Aðallega að við fjárslitin verði viðurkennd 15,69% eignarhlutdeild hans í fasteigninni [...], Reykjavík, íbúð [...], fastanúmer [...]. Til vara krefst sóknaraðili annarrar og lægri eignarhlutdeildar í fasteigninni að mati dómsins.
2. Verði ekki fallist á aðal- og varakröfu er þess krafist að viðurkennt verði við fjárslitin að sóknaraðili eigi endurkröfurétt á hendur varnaraðila vegna útlagðra fjárframlaga, samtals að fjárhæð 6.206.678 krónur.
4. Einnig er þess krafist að öllum kröfum varnaraðila verði hafnað, þ.m.t. kröfu um fulla eignarhlutdeild í hjólhýsinu [...], [...], en til vara er krafist annarrar og lægri eignahlutdeildar, þó ekki lægri en 50%.
5. Þá krefst sóknaraðili greiðslu málskostnaðar.

Kröfur varnaraðila:

1. Að öllum kröfum sóknaraðila verði hafnað
2. Að varnaraðili verði í kjölfar fjárslita að óbreyttu ein skráð eigandi fasteignarinnar að [...] í Reykjavík og einnig sem eigandi að hjólhýsinu [...], [...], en til vara verði sóknaraðila gert að greiða 5.581.282 krónur til varnaraðila vegna endurgreiðslu á kaupverði hjólhýsisins sem hún innti af hendi.
3. Að við fjárslitin eigi aðilar ekki endurgjaldskröfur hvort á annað að öðru leyti.
4. Til vara er þess krafist að greiðslur varnaraðila til sameiginlegs heimilishalds að fjárhæð 18.244.090 krónur á sambúðartíma komi til lækkunar á kröfum sóknaraðila við fjárslit.

Þá er, með vísan til 112. gr. laga nr. 20/1991, vísað til dómsins af hálfu skiptastjóra kröfu varnaraðila til afhendingar eða úthlutunar hjólhýsisins [...], [...]. Segir í bréfi skiptastjóra að þessari kröfu hafi verið synjað af hálfu lögmanns sóknaraðila. Afstaða skiptastjóra sé sú að heimildir í 107. gr. og 110. gr. færi skiptastjóra ekki heimild til afhendingar eða úthlutunar á framangreindum eignum gegn yfirlýstri synjun skiptabeiðanda. Þá sé það afstaða skiptastjóra að undanþáguheimildir í 2. mgr. 107. gr. færi skiptastjóra ekki heimild til að knýja fram afhendingu við þessar aðstæður. Hafi skiptastjóri því hafnað kröfu varnaraðila. Með vísan til 112. gr. laga nr. 20/1991 sé ágreiningi þessum því vísað til héraðsdóms til

úrlausnar. Telur skiptastjóri að kröfur og ágreiningur málsaðila að þessu leyti falli undir kröfur þeirra eins og lýst hefur verið hér að framan.

Kröfur málsaðila sem koma fram í greinargerðum þeirra til dómsins eru í samræmi við þær kröfur eins og þeim er lýst í bréfi skiptastjóra til dómsins. Krafa varnaraðila um greiðslu úr hendi sóknaraðila vegna hjólhýsisins [...], [...], er aðeins lægri, eða 5.571.282 krónur. Þá krefst varnaraðili greiðslu vaxta samkvæmt 3. gr. laga nr. 38/2001 af 1.921.282 krónum frá 31. október 2022 til 5. júlí 2022 en af 5.571.282 krónum frá þeim degi til 27. ágúst 2024 og með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laganna frá þeim degi til greiðsludags.

I

Málsatvik

Málsaðilar kynntust í [...] 2020 og flutti sóknaraðili skömmu eftir það inn til varnaraðila, í [...] eða [...] sama ár. Sambúð málsaðila lauk í [...] árið 2023 og hafði samkvæmt því staðið í um 3½ ár þegar henni lauk. Sambúð þeirra var fyrsta árið óskráð en á tímabilinu frá [...] 2021 til [...] 2023 voru þau skráð í sambúð hjá þjóðskrá.

Þegar sambúðin hófst hafði varnaraðili nýlega lokið við kaup á íbúð við [...] í Reykjavík. Varnaraðili gerði kauptilboð í umrædda íbúð [...] 2020, hafði skrifað undir kaupsamning þann [...] 2020, fékk íbúðina afhenta [...] 2020 og flutti þá inn í hana ásamt tveimur börnum sínum. Var varnaraðili ein skráð þinglýstur eigandi að fasteigninni og bjó þar ásamt börnum sínum tveimur þegar kynni tókust með henni og sóknaraðila málsins.

Kaupverð íbúðarinnar [...] var 61.000.000 króna. Greiddi varnaraðili 4.000.000 króna við undirritun kaupsamnings og 13.000.000 króna með fjármunum sem bárust úr sölu á fasteign hennar að [...], Reykjavík. Afsalsgreiðslum var skipt í tvennt, hvor um sig að fjárhæð 1.500.000 krónur, og átti sú síðari að greiðast 2. júlí 2021. Óumdeilt er að sóknaraðili greiddi 1.500.000 krónur með millifærslu inn á bankareikning varnaraðila í tengslum við síðari afsalsgreiðsluna, sem síðan varnaraðili greiddi inn á bankareikning fasteignasöslunnar af eigin bankareikningi. Eftirstöðvar kaupverðsins voru greiddar með láni frá Landsbankanum sem varnaraðili var ein greiðandi að og voru millifærðar af bankareikningi hennar.

Varnaraðili ákvað síðar á árinu 2021 að endurfjármagna fasteignalán sem hún hafði upphaflega tekið vegna kaupa á íbúðinni og var sóknaraðili samskuldari með henni eftir þá endurfjármögnun. Samkvæmt veðskuldabréfinu, sem er dags. 18. október 2021, var lánsfjárhæðin 41.310.000 krónur, tryggt með veði í fasteigninni. Voru greiðsluseðlar sendir á varnaraðila, sem hélt áfram að greiða af láninu, af eigin bankareikningi með sama hætti og áður hafði verið. Í kjölfar sambúðarslita málsaðila í desember 2023 var sóknaraðili felldur niður sem skuldari lánsins 24. janúar 2024. Varnaraðili var áfram ein þinglýstur eigandi fasteignarinnar.

Fyrsta ár sambúðar aðila, frá júlí/ágúst 2020 til ágúst 2021, voru ekki inntar af hendi fastar greiðslur til heimilisins af hálfu sóknaraðila. Þann 2. júlí 2021 greiddi sóknaraðili 1.500.000 krónur inn á bankareikning varnaraðila í tengslum við síðari afsalsgreiðslu hennar vegna kaupa á fasteigninni. Frá og með ágústmánuði 2021 hóf sóknaraðili síðan að greiða reglulega inn á bankareikning varnaraðila. Fyrsta mánuðinn greiddi hann 100.000 krónur, en frá og með september 2021 greiddi hann 150.000 krónur mánaðarlega og allt til janúar 2022. Frá febrúar 2022 og til loka sambúðarinnar 10. desember 2023 greiddi hann 200.000 krónur mánaðarlega inn á reikning varnaraðila. Voru millifærslurnar merktar sem „millifært“. Námu þessar föstu greiðslur samtals 5.450.000 krónum á greindu tímabili, september 2021 til desember 2023, en með afsalsgreiðslunni 2. júlí 2021 námu þessar greiðslur samtals 6.950.000 krónum. Báðir málsaðilar greiddu annan tilfallandi heimiliskostnað, svo sem mat, tryggingar og annað.

Afborganir varnaraðila af fasteignalánunum á sambúðartímanum námu samtals 7.452.269 krónum. Þá nam rekstrarkostnaður heimilis samkvæmt framlögðu yfirliti hennar 9.880.609 krónum.

Þegar sambúð málsaðila hófst átti sóknaraðili íbúð að [...]. Eftir að hann fluttist inn til varnaraðila um mitt sumar árið 2020, leigði hann íbúðina til að byrja með út, en seldi hana síðan í byrjun maí 2021. Söluandvirðið nýtti hann til eigin fjárfestinga og eftir sambúðarslit aðila til kaupa á eigin fasteign.

Upplýsingar um leigutekjur sóknaraðila vegna leigu á íbúð hans að [...] hafa ekki verið lagðar fram, en við upphaf aðalmeðferðar málsins lagði lögmaður sóknaraðila fram kaupsamning vegna fasteignarinnar þar sem fram kemur að söluverð fasteignarinnar hafi verið 51.000.000 króna.

Málsaðilar voru samsköttuð í eitt ár, þ.e. tekjuárið 2022, en að öðru leyti skiluðu þau ekki sameiginlegu skattframtali á sambúðartímanum.

Ágreiningslaust er með málsaðilum að viðmiðunardagur skipta skuli vera 20. desember 2023.

Samkvæmt bréfi skiptastjóra til dómsins er sóknaraðili einn skráður eigandi hjólhýsisins [...], [...] í ökutækjaskrá. Segir að varnaraðili krefjist þess að vera viðurkennd sem eini eigandi þess og verði skráð sem slík.

Samkvæmt greiðslukvittun sem liggur fyrir í gögnum málsins var hjólhýsið keypt á árinu 2022 fyrir 5.571.282 krónur. Millifærði varnaraðili fjárhæðina beint inn til seljanda þess, Úlfeyjar ehf. Engin gögn hafa verið lögð fram af hálfu sóknaraðila um að hann hafi greitt fyrir hjólhýsið. Þá liggur fyrir og er óumdeilt að þegar sóknaraðili sótti hjólhýsið og númeraplötu þess hafi hann skráð sig sjálfan sem eiganda þess í ökutækjaskrá.

Sóknaraðili leggur til grundvallar kröfum sínum að millifærslur hans til varnaraðila á sambúðartímanum hafi verið samtals 8.297.500 krónur. Af þeirri fjárhæð hafi hann greitt afborganir af fasteignaláninu að jöfnu á móti varnaraðila sem nemi ásamt vöxtum og kostnaði 3.589.669 krónum á tveggja ára tímabili þ.e. frá og með 1. desember 2021 til 1. desember 2023. Hluta af þeirri afborgun hafi hann greitt með séreignarsparnaði sínum, 354.373 krónur á árinu 2022 og 500.000 krónur á árinu 2023, eða samtals 854.373 krónur.

Afborganir varnaraðila af fasteignaláninu á sambúðartímanum námu 7.452.269 krónum, þar af voru 911.212 krónur greiddar með innborgun séreignarlífeyrissparnaðar hennar inn á lánið.

II

1. Helstu málsástæður og lagarök sóknaraðila

Sóknaraðili telur að leggja verði til grundvallar að hann greiddi helming afsalsgreiðslunnar, eða 1.500.000 krónur. Málsaðilar hafi auk þess tekið sameiginlegt lán til endurfjármögnunar fasteignakaupanna að [...] að fjárhæð 41.310.000 krónur. Hann hafi síðan verið felldur niður sem samskuldari á láninu eftir sambúðarslitin. Bendir sóknaraðili á að hann hafi millifært mánaðarlega inn á bankareikning varnaraðila til að standa straum af endurgreiðslu lánsins.

Sóknaraðili telur að hann hafi millifært hærri fjárhæðir til varnaraðila en sem nemi afborgunum og vöxtum af láninu. Millifærslur hans til varnaraðila hafi verið samtals 8.297.500 krónur. Afborganir af fasteignaláninu nemi ásamt vöxtum og kostnaði 3.589.669 krónum. Þá hafi greiðslur til heimilishalds skiptist þannig: matarinnkaup fyrir heimili 4.162.136 kr., tryggingar 520.070 krónur, sjónvarp 302.651 króna, kostnaður vegna bíla í eigu varnaraðila 644.504 krónur og greiðsla vegna leigu á bílastæði fyrir sóknaraðila í bílastæðakjallara. Ekki sé gerð krafa um endurgreiðslu þessa kostnaðar eins og segir í greinargerð sóknaraðila.

Er því mótmælt að varnaraðili hafi ein greitt afborganir og vexti af láninu. Þótt afborganir af láninu hafi verið greiddir út af bankareikningi hennar, þá hafi sóknaraðili greitt henni sinn hlut af afborguninni með millifærslu á bankareikning hennar. Samkvæmt framansögðu hafi greiðslur sóknaraðila til varnaraðila auk þess ekki aðeins verið vegna lánsins, heldur einnig til sameiginlegs heimilishalds og ekki sé gerð krafa af hans hálfu til endurgreiðslu þess kostnaðar. Er því mótmælt sem haldið hafi verið fram, að hann hafi litið svo á að hann byggi frítt hjá varnaraðila, greiddi ekkert til heimilisins og að hann líti á allar greiðslur sínar til varnaraðila sem niðurgreiðslu á láni.

Sóknaraðili tekur fram að málsaðilar hafi skilað sameiginlegu skattframtali árið 2023 vegna tekna og eigna árið 2022 og tekið þar með á sig sameiginlega ábyrgð á skattgreiðslum hvors annars, sbr. 1. mgr. 116. gr. laga nr. 90/2003.

Samkvæmt framansögðu hafi myndast fjárhagsleg samstaða með aðilum á meðan á sambúðartíma þeirra stóð. Í ljósi alls sé þinglýst eignarheimild fasteignarinnar að [...] því ekki rétt vegna framlaga sóknaraðila í málinu. Lán voru tekin sameiginlega, afborganir og vextir af láni greidd til helminga og

sérstök afborgun af séreignarsparnaði til viðbótar við helmingsgreiðslu afborgana og vaxta. Með þessu hafi sóknaraðili öðlast hlutdeild í eignamyndun sem varð á öllum sambúðartímanum eða frá „maí/júlí“ 2020 til 20. desember 2023, í samræmi við þær reglur sem hafi verið mótaðar í dómaframkvæmd.

Sóknaraðili vísar til þess að fasteignin hafi verið metin af sérfróðum matsmanni. Hún hafi í upphafi sambúðar aðila verið metin á 64.500.000 krónur og við lok sambúðar, þ.e. á viðmiðunardegi skipta í desember 2023, á 94.000.000 króna. Eignaaukning á sambúðartímanum hafi því verið 29.500.000 krónur og telur sóknaraðili sig hafa öðlast helmingshlutdeild í þeirri eignamyndun, 14.750.000 krónur, eða 15,69% af heildarverðmæti fasteignarinnar á viðmiðunardegi skipta. Miðist aðalkrafa sóknaraðila við þá eignamyndun en til vara að dómurinn meti eignarhlutdeildina.

Verði ekki fallist á framangreinda kröfu sóknaraðila er þess krafist til vara að við fjárlitin greiði varnaraðili sóknaraðila 6.206.678 krónur vegna framlaga til sameiginlegs fjárhags þeirra beggja á sambúðartímanum. Sú krafa sé þannig sundurliðuð: Beinir bankamillifærslur frá sóknaraðila til varnaraðila 4.707.801 króna, sem er mismunur á heildarbankamillifærslu upp á 8.297.500 krónur og innborgana á lán upp á 3.589.699 krónur (fyrir utan greiðslur til heimilishalds), auk 644.504 króna vegna bifreiðar og 854.373 króna vegna greiðslu inn á lán af séreignarsparnaði sóknaraðila.

Þá sé sóknaraðili skráður eigandi hjólhýsis í ökutækjaskrá. Varnaraðili hafi gert kröfu um að hún verði ein skráð eigandi hjólhýsisins. Sóknaraðili krefst þess að þeirri kröfu verði hafnað og til vara að málsaðilar verði úrskurðuð eigendur að jöfnu. Þá er varakröfu varnaraðila um greiðslu 5.581.282 króna vegna hjólhýsisins mótmælt. Einnig er mótmælt varakröfu varnaraðila um gagnkröfu til lækunar vegna framlags hennar til sameiginlegs fjárhags aðila á sambúðartímanum að fjárhæð 18.244.090 krónur.

Þá er hafnað umfjöllun varnaraðila um eignir sóknaraðila. Engin fjárhagsleg samstaða hafi verið um þær eignir og hafi varnaraðili ekki greitt neitt til sóknaraðila vegna þessara eigna. Eignir sóknaraðila komi því ekki til álita vegna skipta á búinu á sama hátt og sóknaraðili geri ekki kröfu vegna bifreiðar varnaraðila.

2. Helstu málsástæður og lagarök varnaraðila

Varnaraðili mótmælir því að fjárhagsleg samstaða hafi myndast með málsaðilum. Er því mótmælt að afborgunum og vöxtum hafi verið skipt til helminga. Greiðslur sóknaraðila hafi verið ósundurgreindar greiðslur til varnaraðila, eins konar leiga og framlag til rekstrarkostnaðar heimilisins. Hið sama eigi við um greiðslur af séreignarsparnaði sóknaraðila inn á lánið. Þá hafi málsaðilar aðeins skilað sameiginlegu skattframtali fyrir eitt ár sambúðarinnar. Þau hafi verið hvort með sína bifreiðina. Þá hafi varnaraðili greitt fyrir hjólhýsið, auk þess sem varnaraðili átti allt innbúi í [...]. Þó svo að málsaðilar hafi haft fjárhagslega samstöðu að einhverju leyti hafi slíkt ekki áhrif á sameiginlega eignamyndun í þinglýstri eign varnaraðila. Er hafnað öllum kröfum sóknaraðila um eignarhluti í [...] eða endurgreiðslu útlagðra fjárframlaga. Tekur varnaraðili fram í því sambandi að hún hafi keypt fasteignina áður en sambúðin hófst, sóknaraðili hafi ekki deilt eigin leigugreiðslum með varnaraðila eða söluverði íbúðar hans þegar hún var seld. Söluandvirðinu hafi hann verið í eigin fjárfestingar, hann hafi ekki keypt sig inn í íbúð varnaraðila um leið og hann seldi sína íbúð, hann hafi ekki greitt regluleg framlög til heimilisins fyrsta ár sambúðarinnar og hafi haft af þeirri ráðstöfun sinni verulegan fjárhagslegan ávinning. Varnaraðili hafi ein verið þinglýstur eignandi fasteignar sinnar við upphaf sambúðar, á meðan á sambúðinni stóð og eftir lok sambúðar. Þá hafi hún ein greitt afborganir af lánum frá kaupum fasteignarinnar árið 2020. Við endurfjármögnun lána hafi eignarhaldi fasteignarinnar ekki verið breytt, reglulegar greiðslur sóknaraðila vegna rekstrarkostnaðar heimilisins hafi ekki breyst eftir að sóknaraðili varð samskuldari að láninu, enginn samningur sé á milli aðila um rétt til eignamyndunar, engin samskiptagögn séu um að aðilar hafi sammælt um eignamyndun, greiðslur sóknaraðila hafi ekki verið merktar sem afborganir af lánum og sóknaraðili hafi verið afskráður sem samskuldari strax í kjölfar sambúðarslita og án kröfu um að hann yrði keyptur út.

Þá er því hafnað að aðstoð sóknaraðila við seinni afsalsgreiðslu, 2. júlí 2021, sem millifærð var inn á bankareikning varnaraðila leiði til eignamyndunar í fasteigninni. Sóknaraðili hafi búið hjá varnaraðila í eitt ár með syni sínum án endurgjalds, þegar kom að síðari afsalsgreiðslunni. Aðstoðin hafi verið smávægileg í ljósi fjárhagslegs ávinnings hans af því fyrirkomulagi.

Þegar málsaðilar slitu samvistum leigði sóknaraðili íbúð sína fyrir 460.000 krónur á mánuði. Fjárhæðin sem sóknaraðili lagði inn á reikning varnaraðila jafngildi aðeins rúmlega þriggja mánaða markaðsleigu á þessum tíma, auk þess sparnaðar sem leiddi af því að hann greiddi ekki regluleg framlög til heimilisins á þeim tíma.

Þá er því mótmælt að sóknaraðili skuli njóta 50% af ávöxtun fasteignarinnar á sambúðartímanum eða sem nemi 15,69% eignarhluta í fasteigninni. Auk þess hafi varnaraðili átt 1.083.481 krónu á bankareikningi sínum til þess að greiða síðari afsalsgreiðslu þegar fjárhagsaðstoðin kom frá varnaraðila sem blandaðist öðrum fjármunum á bankareikningi hennar. Þannig megi líta svo á að sóknaraðili hafi aðeins greitt það sem upp á vantaði, eða 274.928 krónur.

Varnaraðili tekur fram að sóknaraðili hafi ekki greitt fyrir húsnæði fyrsta ár sambúðarinnar og ekki lagt neitt til heimilisins. Í byrjun júlí 2021 hafi virði fasteignarinnar verið 74.500.000 krónur, samkvæmt fyrirliggjandi matsgerð. Matsverðið hafi verið áætlað 75.800.000 krónur í ágúst þegar millifærslur vegna rekstrarkostnaðar hófust og 81.000.000 króna á fyrsta gjaldlega eftir endurfjármögnun þann 1. desember 2021. Það sé því haldlaust að miða verðmætisaukningu við upphaf sambúðarinnar. Verði fallist á að sóknaraðili eigi tilkall til hlutdeildar í eignamyndun á fasteigninni, þá er þess krafist að kröfur hans verði lækkaðar og miðað verði við hækkun á fasteigninni frá 1. desember 2021 til viðmiðunardags skipta, eða 13.000.000 króna.

Varnaraðili telur útreikninga sóknaraðila fyrir 15,69% eignarhlutdeild í fasteigninni haldlausa. Varnaraðili tekur fram að hún hafi lagt út alla kaupsamningsfjárhæðina, 20.000.000 króna eða 18.500.000 krónur ef talið yrði að öll síðari afsalsgreiðslan kæmi frá sóknaraðila. Ef líta ætti svo á að einhver eignamyndun hefði átt sér stað með þeirri greiðslu sé ljóst að framlag sóknaraðila til kaupanna hafi í mesta lagi verið 1/12 af framlagi varnaraðila. Hlutfall sóknaraðila væri því 7,5% en varnaraðila 92,5%. Sé miðað við fjárhæð afsalsgreiðslu samkvæmt kaupsamningi, 1.358.409 krónur, væri framlag sóknaraðila 93,2% en sóknaraðila 6,8%. Ítrekar varnaraðili að hún átti næga fjármuni til þess að greiða síðari afsalsgreiðsluna og þegar litið er á bankainnstæðu á reikningi varnaraðila á afsalsdegi, sem þá var 1.083.481 króna, var aðstoð sóknaraðila aðeins að fjárhæð 274.928 krónur.

Þá er mótmælt endurkröfu sóknaraðila að fjárhæð 6.206.678 krónur. Um er að ræða rekstrarkostnað heimilis sem ekki sé hægt að endurkrefja um mörg ár aftur í tímann í opinberum skiptum. Krafa sóknaraðila þýðir að hann hafi ekkert greitt fyrir sig og son sinn í húsnæði í nokkur ár. Það væri auk þess bersýnilega ósanngjarnt fengi sóknaraðili endurgreiddan kostnað á meðan varnaraðili bæri sinn kostnað að fullu, en framlag hennar til heimilisins á sambúðartímanum nam samtals 18.244.090 krónum. Sóknaraðila var kleift að selja fasteign sína, losa um fjármagn fyrir eigin fjárfestingar vegna þess að hann flutti inn til varnaraðila þar sem hann bjó endurgjaldslaut í framhaldinu. Það væri því verulega ósanngjarnt ef fallist yrði á endurgreiðslukröfu sóknaraðila.

Þá telur varnaraðili óumdeilt að sóknaraðili hafi ekkert greitt fyrir hjólhýsið. Því verði að fallast á kröfu varnaraðila um að hún verði ein skráð eigandi þess. Varnaraðili keypti hjólhýsið árið 2022 fyrir arf frá foreldrum sínum sem hún millifærði beint til seljanda þess. Í erfðaskrá hafi komið fram að arfurinn, ásamt verðmætum sem kynnu að koma í stað hans, væri séreign varnaraðila í hjúskap, sbr. 77. gr. hjúskaparlaga. Sóknaraðili hafi ekki greitt kaupverð hjólhýsisins að neinu leyti. Hann hafi á hinn bóginn sótt það til Þorlákshafnar og náð í númeraplötu. Við það tilefni hafi hann skráð hjólhýsið á sjálfan sig. Hafi varnaraðili ítrekað skorað á hann að rökstyðja að hann hafi greitt fyrir það eða afsala því að öðrum kosti til varnaraðila. Sóknaraðili hafi ekki svarað áskorunum og rökstutt að hann hafi greitt fyrir hjólhýsið eða rökstutt hvers vegna þau ættu að eiga hjólhýsið að jöfnu. Að mati varnaraðila haldi sóknaraðili yfirráðum yfir hjólhýsinu í slæmri trú.

Í varakröfu sinni krefst varnaraðili þess að kröfur sóknaraðila verði lækkaðar verulega og einnig að sóknaraðili endurgreiði varnaraðila verðmæti hjólhýsisins, 5.571.282 krónur, auk vaxta.

III

Niðurstaða

Mál þetta lýtur að ágreiningi við opinber fjárskipti til fjárslita milli sóknaraðila og varnaraðila, í tengslum við lok óvígðrar sambúðar þeirra. Við fjárslit við lok óvígðrar sambúðar ber að líta á sambúðarfólk sem tvo sjálfstæða einstaklinga og gildir þá sú meginregla að hvor aðili tekur þær eignir sem hann átti við upphaf sambúðar eða eignaðist á meðan á sambúðinni stóð. Á sambúðartíma kann þó að hafa myndast fjárhagsleg samstaða með sambúðarfólki eða eignir þess og framlög blandast saman. Hefur í dómaframskráningu verið viðurkennt að með því geti stofnast til sameignar sambúðarfólks, óháð því hvort þeirra er skráður eigandi einstakra eigna, til dæmis á grundvelli þinglýsingar. Slík skráning veitir þó að jafnaði líkindi fyrir því hvor aðila fari með umdeildan eignarrétt. Almenn er gengið út frá því að sönnunarbyrði um að sú skráning gefi ekki rétta mynd af innbyrðis eignastöðu og eignamyndun á sambúðartíma hvíli að meginstefnu til á þeim sambúðaraðila sem ekki er skráður eigandi. Það er þó ekki algilt og við mat á því hefur meðal annars verið litið til eignastöðu aðila við upphaf sambúðar, fjárhagslegrar samstöðu á sambúðartíma, lengdar sambúðar, fjölskylduhaga, þar með hvort þau eigi börn saman, fjölskyldustærðar, vinnuframlags aðila innan heimilis og utan, öflunar menntunar á sambúðartíma og hvernig hún hefur nýst, tekjuöflunar, tilhögunar skattskila og sameiginlegra nota eigna. Þegar þessi atriði eru metin saman kann sönnunarbyrðin að færast yfir á þann sem heldur því fram að þau hafi engin áhrif haft á forsendur eignamyndunar á sambúðartíma, sbr. dóm Hæstaréttar 6. júní 2023 í máli nr. 10/2023 og þá dóma réttarins sem þar er vísað til.

Sóknaraðili heldur því fram að á sambúðartíma málsaðila sem stóð yfir í tæp 3½ ár hafi myndast fjárhagsleg samstaða með aðilum þannig að hann hafi eignast 15,69% hlutdeild í þinglýstri fasteign varnaraðila. Markaðsverð fasteignar varnaraðila hafi hækkað um 29.500.000 krónur á sambúðartímanum og honum beri að fá í sinn hlut helming þeirra hækkunar, þ.e. 14.750.000 krónur, sem nemi 15,69% af heildarverðmæti fasteignarinnar á viðmiðunardegi skipta, 20. desember 2023. Til vara krefst hann lægri eignarhlutdeildar.

Varnaraðili mótmælir því að fjárhagsleg samstaða hafi myndast með aðilum sem leitt hafi til eignamyndunar sóknaraðila. Greiðslur sóknaraðila hafi verið einhvers konar leiga og framlag til rekstrarkostnaðar heimilis. Aldrei hafi staðið til að hann eignaðist hlutdeild í fasteign hennar á sambúðartímanum.

Eins og lýst hefur verið hér að framan stóð sambúð málsaðila í um 3½ ár, eða frá því um [...] 2020 til [...] 2023, og var fyrsta árið óskráð. Þau voru ekki með sameiginlegan bankareikning en þau töldu fram og voru samsköttuð tekjuárið 2022. Að öðru leyti töldu þau ekki fram sameiginlega á sambúðartímanum. Tvö börn varnaraðila bjuggu á heimilinu, og þá dvaldi sonur sóknaraðila á heimilinu aðra hverja viku.

Þegar sambúð málsaðila hófst áttu þau hvort sína fasteignina. Varnaraðili hafði nýlega lokið kaupum á fasteign sinni að [...] í Reykjavík á 61.000.000 króna, þar sem hún bjó ásamt tveimur börnum sínum. Sóknaraðili átti á sama tíma fasteign að [...]. Skömmu eftir kynni þeirra, sumarið 2020, flutti hann inn í íbúð varnaraðila, ásamt ungum syni sínum og leigði frá sama tíma út greinda fasteign sína.

Sóknaraðili heldur því fram að millifærslur hans til varnaraðila á tveggja ára tímabili, 1. desember 2021 til 1. desember 2023, samtals að fjárhæð 3.589.669 krónur, á sama tíma og hann var samskuldari með henni á fasteignaláni, leiði til þess að hann hafi eignast hlutdeild í eignamyndun sem varð á fasteign varnaraðila á 3½ árs sambúðartíma þeirra. Ágreiningslaust er með aðilum að umrætt fasteignalán var tekið í því skyni að endurfjármagna upphaflegt fasteignalán varnaraðila á fasteign hennar að [...].

Sóknaraðili kom ekki að neinu leyti að upphaflegri fjármögnun fasteignarinnar og lagði ekki fram neitt stofnfé til hennar. Hann greiddi á hinn bóginn 1.500.000 krónur inn á bankareikning varnaraðila 2. júlí 2021 í tengslum við síðari afsalsgreiðslu varnaraðila. Eftir að hafa búið hjá sóknaraðila í eitt ár hóf sóknaraðili í ágúst 2021 að greiða fasta fjárhæð inn á reikning varnaraðila sem blandaðist öðrum fjármunum hennar og var síðan ráðstafað til reksturs heimilisins, til afborgana af fasteignalánnum og annarra útgjalda til reksturs heimilisins. Allar afborganir af fasteignaláninu greiddi varnaraðili af bankareikningi sínum, þ. á m. af hinu endurfjármagnaða láni, en engar beinar greiðslur fóru frá sóknaraðila inn á lánið.

Varnaraðili var áfram ein þinglýstur eigandi fasteignarinnar. Sjónarmið sóknaraðila um að honum bæri eignarhlutdeild í fasteign hennar á sambúðartímanum með framlagi sínu litu í raun fyrst dagsins ljós eftir að upp úr sambúð málsaðila slitnaði. Hefur sóknaraðili ekki lagt fram haldbær gögn til stuðnings þeirri fullyrðingu sinni að ætlunin hafi verið sú að með framlögum sínum eignaðist hann hlutdeild í þinglýstri eign varnaraðila, en sönnunarbyrði þar að lútandi hvílir á sóknaraðila. Við það mat verður ekki horft framhjá því hvernig fjármálum málsaðila var í raun háttað. Þannig átti sóknaraðili eigin íbúð sem hann leigði út fyrsta árið og seldi þá án þess að séð verði að þeim fjármunum hafi verið ráðstafað með einum eða öðrum hætti til sameiginlegs heimilishalds og reksturs fasteignar varnaraðila. Raunar hefur sóknaraðili enga grein gert fyrir þeim fjármunum, þrátt fyrir áskorun af hálfu varnaraðila. Verður ekki annað ráðið en að fjárhagur málsaðila hafi verið algerlega aðskilinn, á meðan á sambúð þeirra stóð. Reglulegar greiðslur sóknaraðila inn á bankareikning varnaraðila námu samtals 6.950.000 krónum á sambúðartímanum, eða um 240.000 krónum á mánuði. Voru þær merktar með orðunum „millifærsla“, án frekari tilgreiningar. Benda þær greiðslur og fjárhæðir þeirra fremur til þess að um hafi verið að ræða framlag sóknaraðila til almenns rekstrar- og húsnæðiskostnaðar heimilisins. Það hafi síðan verið að öllu leyti ákvörðun varnaraðila með hvaða hætti hún ráðstafaði þeim fjármunum til reksturs heimilisins eða til greiðslu afborgana lána af fasteign hennar. Geta þessar greiðslur frá sóknaraðila sem blönduðust öðrum fjármunum heimilisins ekki talist hafa myndað hlutdeild í þinglýstri fasteign varnaraðila enda hvorki um það samið né var þinglýstum heimildum fasteignarinnar breytt til samræmis. Þá verður ekki heldur litið svo á að önnur fjárframlög sóknaraðila til sameiginlegs reksturs heimilisins hafi verið í þeim mæli eða með þeim hætti að myndast hafi eignarhlutdeild sóknaraðila í fasteigninni. Með vísan til þess er að framan greinir er því hafnað að sóknaraðili hafi eignast eignarhlut í þinglýstri fasteign varnaraðila á sambúðartíma þeirra. Er því hafnað kröfum sóknaraðila um hlutdeild í fasteigninni, bæði aðal- og einnig varakröfu um lægri eignarhlutdeild. Þá eru engar forsendur til þess að fallast á kröfu sóknaraðila um endurgreiðslu á útlögðum fjárframlögum. Fjárframlög þessi teljast eðlilegar greiðslur vegna reksturs heimilis. Hefur ekki verið sýnt fram á að með þeim hafi verið stofnað til sérstaks kröfuréttarsambands við varnaraðila, hvorki að öllu leyti né hluta til. Er endurgreiðslukröfu sóknaraðila því hafnað.

Víkur þá næst að eignarhaldi að hjólhýsinu [...], [...], sem keypt var á sambúðartímanum. Óumdeilt er að varnaraðili greiddi með eigin fjármunum út af bankareikningi sínum beint til söluaðila Úlfeyjar ehf. fyrir hjólhýsið. Fyrri greiðslan að fjárhæð 3.650.000 krónur var innt af hendi 5. júlí 2022 og hin síðari 31. október 2022 að fjárhæð 1.921.282 krónur. Engin gögn hafa verið lögð fram af hálfu sóknaraðila um að hann hafi með einum eða öðrum hætti greitt fyrir hjólhýsið og er því ekki heldur haldið fram. Þá liggur fyrir að þegar sóknaraðili sótti hjólhýsið og númeraplötu þess hafi hann tekið ákvörðun um að skrá sig eiganda þess í ökutækjaskrá án samráðs við varnaraðila. Í greinargerð sóknaraðila segir einungis að hann sé skráður eigandi þess. Í samræmi við áðurgreinda meginreglu um fjárhagslegt uppgjör við slit á óvígðri sambúð um að hvor aðili um sig teljist eiga þau verðmæti sem hann kemur með inn í búið og fyrirbyggjandi skýringar um hvernig háttað hafi verið opinberri skráningu þess á nafn sóknaraðila þykir varnaraðili hafi fært fram sönnur fyrir því að umrætt hjólhýsi sé sín eign. Er með vísan til þessa fallist á kröfu varnaraðila um að hún verði ein skráð eigandi að hjólhýsinu [...], [...], og að sóknaraðila beri í samræmi við þá niðurstöðu að færa það í vörslur varnaraðila.

Með skírskotun til alls þess er að framan greinir er hafnað öllum kröfum sóknaraðila í máli þessu.

Eftir úrslitum málsins og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, sbr. 2. mgr. 131. gr. laga nr. 20/1991 um skipti á dánarbúum o.fl., verður sóknaraðila gert að greiða varnaraðila 900.000 krónur í málskostnað.

Sigurður Gústavsson Hafstað lögmaður flutti málið af hálfu sóknaraðila.

Geir Gestsson lögmaður flutti málið af hálfu varnaraðila.

Ragnheiður Snorradóttir héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

Úrskurðarorð:

Hafnað er aðal- og varakröfum sóknaraðila um að viðurkennd verið eignarhlutdeild hans í fasteigninni [...] í Reykjavík.

Hafnað er kröfu sóknaraðila um viðurkenningu á endurkröfurétti hans á hendur varnaraðila vegna útlagðra fjárframlaga að fjárhæð 6.206.678 krónur.

Fallist er á kröfu varnaraðila um að hún sé ein skráð eigandi fasteignarinnar að [...] í Reykjavík og að hún verði ein skráð eigandi að hjólhýsinu [...], [...].

Sóknaraðili greiði varnaraðila 900.000 krónur í málskostnað.