

# Héraðsdómur Norðurlands eystra

Dómur 27. september 2021

Mál nr. E-692/2020:

**A**

*(Sunna Axelsdóttir lögmaður)*

**gegn**

**B og**

**C**

*(Júlí Ósk Antonsdóttir lögmaður)*

## Dómur

Mál þetta, sem var tekið til dóms 20. september sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Norðurlands eystra af A, [...], Akureyri, á hendur B, [...], Akureyri, og C, [...], Akureyri, með stefnu birtri [...] 2020.

Stefnandi gerir þá kröfu á hendur stefnda, B, að viðurkenndur verði með dómi beinn eignarréttur hans á 50% hluta fasteignarinnar [...], neðri hæð, fnr. [...], ásamt öllu því sem eignarhlutanum fylgir og fylgja ber.

Þá er þess krafist að stefndu, C, verði gert að þola dóm um framangreindar kröfur.

Einnig gerir stefnandi þá kröfu að honum verði dæmdur málskostnaður óskipt úr hendi beggja stefndu.

Stefndu krefjast sýknu af kröfum stefnanda og að þeim verði dæmdur málskostnaður úr hans hendi.

## I

Stefnandi var í hjúskap með stefndu, C, frá 2007 til ársins 2018 og bjuggu þau að [...], Akureyri, efri hæð, fnr. [...]. Sú eign var hluti af hjúskapareignum við skilnað þeirra árið 2018.

Í [...] var neðri hæð hússins að [...] sett á sölu af þáverandi eigendum. Höfðu stefnandi og stefnda, C, hug á að eignast allt húsið og því gerði stefnandi kauptilboð í [...], neðri hæð, fnr. [...], hinn [...], með fyrirvara um fjármögnun. Tilboðið var samþykkt, en fjármögnun fékkst ekki og höfðu stefnandi og stefnda, C, því ekki tók á því að festa kaup á neðri hæð hússins. Úr varð að stefndi, B, faðir stefndu, C, steig inn í kaupin með það markmið að stefnandi og stefnda, C, gætu eignast neðri hæðina síðar. Afsal honum til handa er dagsett [...]. Samkvæmt gögnum málsins fjármagnaði stefndi,

B, kaupin með veðskuldabréfi að fjárhæð 14.400.000 kr. tryggðu með veði í eigninni og með láni frá föður stefnanda, að fjárhæð 2.935.000 kr., sem hann fékk [...].

Fasteignin var afhent [...] og tóku stefnandi og stefnda, C, að sér að mála eignina og reistu 2 m<sup>2</sup> veggstubb til að aðgreina eldhús og stofu, auk þess sem þau skiptu um útidyráhurð sem og parketlögðu 6-8 m<sup>2</sup>, en bæði hurðina og parketið fengu þau gefins. Íbúðin var síðan sett í leigu og kveður stefndi, B, að þau eða C, dóttir hans, hafi haft umsjón með hinu leigða. Þau hafi fundið leigjendur, enda eignin í sama húsi og heimili þeirra. Af leigunni hafi þau greitt tilheyrandi gjöld og af áhvílandi lánnum.

Stefnandi og stefnda, C, skildu árið 2018 og gerðu fjárskiptasamning hjá sýslumanni sem var undirritaður [...]. Stefnandi kveðst hafa leitað eftir því að umrædd eign yrði inni í uppgjöri vegna fjárskipta þeirra hjóna en svo fór að fjárskiptum lauk í [...] 2018 án þess að sátt næðist um slíkt.

Hinn [...] 2018 sendi lögmaður stefnanda erindi til lögmanns stefndu í þeim tilgangi að ná sáttum um fasteignina vegna fjárskipta þeirra hjóna. Stefnandi, B, mun ekki hafa svarað bréfinu en í svari stefndu, C, kom fram að eignin væri óviðkomandi fjárskiptum aðila. Stefnandi, B, mun hafa átt samtál við lögmann stefnanda haustið 2018 þar sem hann hafnaði því alfarið að stefnandi ætti tilkall til eignarinnar.

## II

Viðurkenningarkrafa stefnanda á eignarrétti á 50% hluta fasteignarinnar að [...], neðri hæð, fnr. [...], byggist á því að hann sé raunverulegur eigandi eignarhlutans, ásamt öllu því sem eignarhlutanum fylgir og fylgja ber, en ekki stefndi, B, sem sé þinglýstur eigandi fasteignarinnar.

Stefnandi gerir kröfu til þess 50% eignarhluta sem hann telur sig eiga tilkall til, en hann telur jafnframt að stefnda, C, sé réttmætur eigandi hins 50% eignarhluta fasteignarinnar. Krafa sé ekki gerð fyrir hennar hönd, en henni stefnt til að henni verði kleift að gæta hagsmuna sinna.

Stefnandi byggir á því að tilgangur kaupa stefnda, B, á fasteigninni hafi verið sá að allt húsið yrði í eigu stefnanda og stefndu, C, þar sem þau hafi þegar verið eigendur efri hæðar hússins. Kaup stefnda, B, á eigninni og undirritun afsals hafi verið gerð í beinu framhaldi af framangreindu tilboði stefnanda sem samþykkt var í fasteignina og eftir að ljóst varð að stefnandi hafði ekki fengið vilyrði fyrir fjármögnun kaupanna. Áður en tilboðið hafi verið gert, hefði stefnandi sjálfur skoðað fasteignina og hafi allan tímann sjálfur verið í sambandi við fasteignasalann sem gekk frá sölunni. Stefnandi, B, hafði hins vegar hvorki skoðað fasteignina né verið í sambandi við fasteignasalann vegna kaupanna.

Nafnárítun stefnda, B, á veðskuldabréf vegna fasteignarinnar hafi einnig verið til málamynda, líkt og á öðrum skjölum og kaupsamningi og til þess gerð að kaupin gætu gengið í gegn á nafni stefnda, B.

Hafi það verið sameiginlegur skilningur stefnanda, stefndu, C, og stefnda, B, að um málamyndagering væri að ræða, enda hafi stefnandi og stefnda, B, staðið undir öllum kostnaði vegna fasteignarinnar.

Stefnandi byggir á því að þar sem allur kostnaður vegna umræddrar fasteignar hafi verið greiddur af stefnanda og stefndu, B, frá kaupum hennar og að minnsta kosti fram að skilnaði þeirra, sé sýnt fram á að stefndi, B, hafi aldrei verið raunverulegur eigandi fasteignarinnar og það hafi verið skilningur allra aðila frá upphafi. Stefnandi og stefnda, C, báru, sem raunverulegir eigendur fasteignarinnar, allan kostnað af rekstri eignarinnar frá því að hún var keypt, eða í þrjú og hálf ár. Því telji stefnandi að fallast beri á dómkröfur stefnanda í málinu.

Fjármögnun og kostnaður: Stefnandi byggir á því að útborgun vegna fasteignakaupanna hafi verið fjármögnuð af föður stefnanda, E, sem hafi tekið lán til fjármögnunarinnar. Stefnandi og stefnda, C, hafi millifært greiðslur til föður stefnanda til að standa straum af greiðslum vegna lánsins á meðan á hjúskap þeirra stóð, en ekki stefndi, B. Stefnandi, B, gerði engan reka að því að endurgreiða föður stefnanda umrædda fjárhæð fyrr en ljóst varð að stefnandi og stefnda, C, höfðu slitið hjúskap sínum og stefndi, B, hafði hafnað því í samtali við lögmann stefnanda að stefnandi og stefnda, C, ættu tilkall til eignarinnar. Þá hafði einnig komið til ágreinings vegna fjárskipta í hjúskaparslitum stefnanda og stefndu, C. Eftir skilnað þeirra hafði stefndi, B, samband við E og greiddi upp umrætt lán sem hann hafði tekið til útborgunar á fasteigninni.

Þá hafi stefndi, B, engan kostnað borið vegna útgáfu veðskuldabréfs eða afborgana af því, þar sem stefnandi og stefnda, C, hafi ávallt fjármagnað lánagreiðslurnar með millifærslum til stefnda, B.

Þá hafi stefnandi staðið skil á öðrum greiðslum vegna fasteignarinnar líkt og sjá megi á fyrirliggjandi dómskjölum og hafi stefndi, B, ekki verið skráður fyrir neinum rekstrarreikningum vegna eignarinnar.

Stefndi, B, hafi fengið afsal fyrir eigninni án þess að nokkurt endurgjald kæmi fyrir af hans hálfu og hafi hann engan kostnað borið af eigninni fyrr en eftir skilnað stefnanda við stefndu, C, árið 2018.

Viðgerðir og endurbætur: Eftir afhendingu fasteignarinnar hafi verið farið í ýmiss konar endurbætur á eigninni, sem stefnandi og stefnda, C, hafi staðið að og borið allan kostnað af. Reikningar vegna efnis sem keypt hafi verið í byggingarvöruverslunum hafi verið á nafni stefnanda og hafi hann alfarið séð um greiðslur vegna þess.

Þá hafi nokkrir aðilar aðstoðað stefnanda og stefndu, C, við framkvæmdir. Hafi þeir, með einni undantekningu, gert það í greiðasemi við stefnanda og ekki haft samskipti við stefnda, B, vegna þeirra framkvæmda. Stefnandi hefur ekki endurkrafíð stefnda, B, um greiðslur sínar af eigninni og kostnaði við hana, enda lítur hann svo á að hann hafi verið að greiða afborganir og kostnað vegna eignar sinnar og stefndu, C.

Leiga: Stefnandi byggir á því að leigutakar þeir sem hafi tekið umrædda fasteign á leigu frá árinu 2014-2018 hafi ávallt greitt sínar leigugreiðslur til stefnanda og stefndu, C, og átt öll samskipti við þau sem leigusala, enda hafi þau verið raunverulegir eigendur fasteignarinnar. Leigugreiðslur hafi ýmist verið greiddar á bankareikning stefnanda eða stefndu, C, sem sjálf hafi verið í samskiptum við leigutakana. Samkvæmt framlögðum leigusamningi hafi stefnda, C, verið skráð umboðsmaður leigusala og hafi tekið á móti öllum leigugreiðslum inn á sinn reikning.

Stefnandi og stefnda, C, hafi þannig nýtt eignina sem sína eigin og stefndi, B, hafi aldrei gert kröfu til þess að fá leigugjaldið greitt til sín. Stefnandi telur með þessu enn og aftur sýnt fram á að stefndi, B, geti ekki talist raunverulegur eigandi fasteignarinnar.

Að lokum tekur stefnandi fram að staðfest hafi verið í dómum Hæstaréttar að þinglýstar eignarheimildir ráði ekki úrslitum sé hið gagnstæða sannað og telur stefnandi að í þessu máli hafi verið sýnt fram á að raunverulegur eigandi 50% eignarhluta í umræddri fasteign sé stefnandi sjálfur.

### III

Stefndu byggja kröfu sína um sýknu á aðildarskorti til sóknar, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, þar sem ljóst sé að stefnandi hafi ekkert lagt til vegna eignarinnar og því ekkert sem réttlætt geti það að honum verði veittur beinn eignarréttur í 50% eignarhluta fasteignarinnar.

Kröfu sína um sýknu byggir stefnda, C, jafnframt á aðildarskorti til varnar, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991. Stefnda, C, kveður mál þetta vera henni algerlega óviðkomandi og hún geti því ekki átt aðild að því, enda sé hún ekki eigandi eignarinnar og á ekki og hefur ekki átt tilkall til hennar, þar sem ekkert hafi orðið úr fyrirhuguðum kaupum hennar og stefnanda á eigninni, hvorki undir lok árs 2013 né síðar. Það að til hafi staðið að hún og stefnandi myndu kaupa eignina af föður hennar, stefnda B, geti ekki stofnað nokkurn rétt til handa henni eða stefnanda yfir eigninni.

Stefndi, B, krefst jafnframt sýknu á grundvelli þess að stefnandi hafi ekki sýnt fram á að hann hafi lagt nokkuð til eignarinnar sem réttlætt gæti dómkröfu hans um viðurkenningu á hlutdeild hans í beinum eignarrétti hans á 50% hluta af eigninni. Þá sé því hafnað að um málamyndagerning hafi verið að ræða enda liggi ekkert fyrir hvað það varðar. Það hafi verið stefndi, B, sem hafi keypt fasteignina, tekið lán fyrir kaupunum og lagt til útborgun, annars vegar með eigin fjármunum og hins vegar með láni frá E. Stefndi, B, hafi því keypt fasteignina og hafi það ekki verið málamyndagerningur, heldur hafi staðið til að stefnandi og stefnda, C, myndu kaupa hana af honum ári síðar, sem ekkert varð af. Þar að auki njóta málamyndagerningar ekki réttarverndar.

Stefndi, B, tók lán upp á 14.400.000 kr. til kaupa á eigninni og fékk lán upp á 2.935.000 kr. hjá E, föður stefnanda. Vildu þeir tryggja að stefnandi og stefnda, C, gætu keypt fasteigninna þegar þau hefðu tök á. Ljóst hafi verið að ef utanaðkomandi aðili keypti eignina væri ekki víst að hún yrði til sölu þegar aðilar hefðu tök á að kaupa hana. Hafi stefndi, B, því keypt eignina með aðstoð E og hafi ætlunin verið að stefnandi og stefnda, C, myndu kaupa fasteignina af stefnda, B, þegar þau hefðu tök á, sem átti að vera ári síðar, en aldrei varð neitt af.

Ákveðið hafi verið að leigja eignina út og fékk stefndi, B, stefndu, C, til að hafa umsjón með leigunni og koma fram fyrir hans hönd, enda bjuggu C og stefnandi á efri hæðinni og því hentugast að þau hefðu umsjón með leigunni. Leigan hafi því verið greidd til þeirra og þau fengið þóknun fyrir leiguumsjónina og sáu um að greiða af leigutekjum upp í lán E til stefnda, B, og eftirstöðvar til stefnda, B, enda hafi hann verið leigusali eignarinnar, sbr. framlagða leigusamninga.

Stefnandi hafi því ekkert greitt vegna eignarinnar annað en smávægilegar framkvæmdir í upphafi, sem hann hafi fengið greiddar til baka með þóknun fyrir leiguumsjón. Stefndi, B, hafi hins vegar greitt af eigninni frá kaupum hennar eins og yfirlit í stefnu ber með sér.

Það að stefndi, B, hafi viljað hjálpa stefnanda og stefndu, C, þýðir ekki að hann hafi ætlað að gefa þeim fasteignina og hvað þá að stefnandi eigi tilkall til beins eignarréttar yfir 50% af fasteigninni, þegar ljóst sé að hann hefur lítið sem ekkert lagt til eignarinnar. Hann hafi hins vegar ásamt stefndu, C, notið ágóða af leigutekjum í formi þóknunar fyrir leiguumsjón fyrir stefnda, B.

Þá sé í stefnukröfu ekki tekið tillit til þess að eignin sé skuldsett og því með öllu óeðlilegt að viðurkenna beri beinan eignarrétt stefnanda yfir 50% af eigninni. Jafnvel þó svo að stefnandi hefði lagt eitthvað til eignarinnar, þá sé ljóst að það gæti ekki réttlætt beinan eignarrétt hans að 50% eignarhluta í eigninni, heldur í mesta lagi hlutfalls í eigninni sem samsvaraði hans framlagi til eignarinnar, sem ljóst sé af framangreindu að hafi ekki verið neitt. Þá sé ekkert sem styðji fullyrðingu hans um að um málamyndagering hafi verið að ræða. Það hafi aldrei neitt samkomulag verið gert um annað en það að stefndi, B, keypti eignina og til hafi staðið að stefnandi og stefnda, C, myndu svo kaupa hana síðar af stefnda, B, þegar aðstæður væru betri og stefnt hafi verið að því að svo yrði ári eftir kaup stefnda, B, á eigninni.

Jafnvel þó svo að aðilar hefðu gert samning sín á milli í tengslum við kaupin á eigninni sé ljóst að sá samningur hefði fallið niður vegna brostinna forsendna, auk þess sem hann væri ógildanlegur þar sem hann væri bersýnilega ósamngjarn. Ljóst sé að enginn samningur hafi verið gerður og að jafnvel þó svo að slíkur samningur hefði verið gerður, sem er ekki raunin, þá væri ekki unnt að byggja á honum.

Þá sé vakin athygli á að í fjárskiptasamningi aðila sem aðilar undirrituðu í votta viðurvist hinn [...] 2018 og var staðfestur af sýslumanninum á Norðurlandi eystra hinn [...] 2018, lýsa aðilar því yfir að upptalning sammingsins á eignum og skuldum aðila sé tæmandi, en í samningnum sé hvergi getið um þá eign sem stefnandi heldur nú fram að sé með réttu hans. Stefnandi hafi því þegar staðfest það fyrir sýslumanni og í votta viðurvist að hann eigi ekki tilkall til eignarinnar og beri því að sýkna stefndu af kröfum stefnanda.

Þá sé jafnframt vísað til tómlætis stefnanda við að halda uppi kröfu sinni. Það liggi fyrir að stefnandi og stefnda, C, slitu hjúskap sínum og gengu frá fjárskiptum sín á milli sumarið 2018. Ef stefnandi telji að aðilar eigi hlut í fasteign stefnda, B, hefði sú eign átt að koma fram undir skiptum aðila. Það hafi hún ekki gert og lýsa báðir aðilar því yfir að eignir og skuldir séu tæmandi taldar í fjárskiptasamningi þeirra. Eftir að gengið hafi verið frá skilnaði aðila óskaði stefnandi eftir því að aðilar skiptu með sér umræddri eign á neðri hæð [...], eða hinn [...] 2018, sem stefnda, C, vísaði á bug þar sem eignin tilheyrði ekki aðilum. Ekkert frekar heyrðist frá stefnanda hvað þetta varðar fyrr en í [...] 2020, þegar lögmaður stefnanda hafði samband hinn [...] 2020. Stefna er síðan gefin út [...] 2020. Eðlilegt sé að gera kröfu til þess að stefnandi hefði átt að láta reyna á réttmæti ætlaðrar kröfu við fyrsta tækifæri og krefjast þess að eignin kæmi undir skiptin við skilnað aðila, en ekki lýsa því yfir að eignir og skuldir væru tæmandi taldar og höfða svo mál rúmu tveimur og hálfu ári eftir að gengið var frá fjárskiptum aðila. Ef eigandi réttinda lætur undir höfuð leggjast að neyta réttindanna í tæka tíð þarf hann að una því að þau falli á brott eða sæti takmökunum. Ljóst sé því að ef svo ólíklega vildi til að dómurinn kæmist að þeirri niðurstöðu að stefnandi hefði átt eitthvert tilkall til eignarinnar, þrátt fyrir að ekkert liggi fyrir um framlag hans til hennar, þá sé ljóst, í ljósi þess tíma sem liðið hefur og í ljósi þeirra breyttu aðstæðna sem leiða af þeim tíma sem liðinn er, að tómlætisáhrifa gætir hjá stefnanda sem reist eru á ólögfestum tómlætisreglum. Auk þess sem allar forsendur fyrir kröfum stefnanda hafa brostið.

Stefnandi sé með málshöfðun sinni að reyna að ná fram kröfu sem á ekki rétt á sér þar sem húsnæðið sé í eigu stefnda, B, sem stóð straum af kostnaði hennar og hefur staðið straum af kostnaði vegna hennar frá kaupum hennar, á meðan stefnandi hefur ekkert lagt til annað en örlitla vinnu í upphafi, sem hann hafi fengið greitt fyrir í formi þóknunar vegna leiguumsjónar og jafnvel þó svo að hann hefði lagt eitthvað til eignarinnar er það langur tími liðinn að krafa hans er fallin niður fyrir fyrningu og/eða vegna tómlætisáhrifa.

Þá hvílir sönnunarbyrðin á þeim sem vill hnekkja þinglýstum eignarheimildum og snýr það því að stefnanda að sýna fram á að hann eigi tilkall til hlutdeildar í eigninni sem er þinglýst eign B. Því beri að líta svo á að eignin sé eign stefnda, B, nema stefnanda takist að sýna fram á það að hann eigi með réttu hlutdeild í fasteigninni. Ekkert liggi hins

vegar fyrir í málinu um að stefnandi hafi lagt nokkuð til vegna eignarinnar, annað en smá vinnu sem hann og stefnda, C, fengu greitt fyrir í formi þóknunar fyrir leiguumsjón.

#### IV

Í málinu krefst stefnandi þess að viðurkenndur verði með dómi beinn eignarréttur hans að 50% hluta fasteignarinnar [...], neðri hæð, fnr. [...], ásamt öllu því sem eignarhlutanum fylgir og fylgja ber. Þinglýstur eigandi fasteignarinnar er stefndi, B. Stefnandi telur að eignarhald að fasteigninni sé samkvæmt samningi sem gerður hafi verið til málamynda, en stefnandi og stefnda, C, séu réttmætir eigendur fasteignarinnar. Sönnunarbyrðin um að víkja eigi frá þinglýstri eignarheimild og að eignarheimildin sé byggð á málamyndagerningi hvílir á stefnanda.

Í framburði stefndu, C, fyrir dómi kvaðst C ekki vera eigandi að 50% hluta fasteignarinnar að [...], neðri hæð, á móti stefnanda svo sem stefnandi heldur fram. Íbúðin sé eign stefnda, B. Gegn þessari yfirlýsingu stefndu, C, hefur stefnanda ekki tekist að sanna að C eigi réttmæta aðild að málinu, sbr. 1. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, eða að nauðsyn hafi borið til að stefna C til að þola dóm í málinu.

Það er ágreiningslaust að það var að frumkvæði stefnanda og C að íbúðin á neðri hæðinni í [...] var keypt í [...] 2013. Stefnandi skoðaði eignina og gerði tilboð í hana, sem var samþykkt, en hann stóðst ekki greiðslumat. Það er einnig ágreiningslaust að stefndi, B, kom þá inn í tilboðið, tók lán og greiddi íbúðina. Lánið frá föður stefnanda, er gekk upp í kaupverð eignarinnar, styrkir að tilgangurinn hafi verið sá í upphafi að stefnandi og C myndu síðar eignast íbúðina, þegar aðstæður væru þannig og þau hefðu efni á því. Að mati dómsins dugar tilgangur íbúðarkaupanna ekki einn og sér til að taka stefnukröfu til greina um beinan eignarrétt stefnanda á 50% eignarinnar. Hér verður að líta til fleiri atriða. Í fyrsta lagi kom fram í aðilaskýrslu af stefndu, C, fyrir dómi, að C sé ekki eigandi íbúðarinnar, hvorki ein né á móti stefnanda. C lýsti því yfir fyrir dómi að stefndi, B, væri eigandinn. Í öðru lagi liggur ekkert fyrir um að stefnandi hafi lagt fjármuni til vegna kaupa á íbúðinni eða reksturs hennar. Ásamt öðrum vann stefnandi að endurbótum á íbúðinni, áður en hún fór í leigu. Í málinu krefst hann beins eignarréttar að 50% hluta íbúðarinnar og þá hafandi ekki lagt fram neina fjármuni. Í þriðja lagi liggur fyrir að íbúðin var í leigu og leigan var lögð inn á bankareikning sem stefnda, C, hafði aðallega umsjón með. Af leigunni voru greiddar afborganir af báðum þeim lánnum sem stefndi, B, tók til að fjármagna íbúðarkaupin. Þá mun leigan einnig hafa staðið undir greiðslu fasteignagjalda, trygginga o.fl. Stefnandi hefur ekki sýnt fram á að hann hafi lagt eitthvað til reksturs íbúðarinnar. Í fjórða lagi hafi liðið um fjögur og hálf ár frá kaupunum og þar til skilnaður stefnanda og stefndu, C, átti sér stað og ekkert liggur fyrir í málinu um að borið hafi á góma á þessum tíma að stefnandi og C myndu kaupa eignina af stefnda, B, eða tækju hana yfir eða að þau hefðu yfirhöfuð efni á því að festa kaup á

henni. Í fimmta lagi þá mun krafa stefnanda um beinan eignarrétt í íbúðinni fyrst hafa komið fram við skilnað stefnanda og C og hafi stefnda, C, hafnað því að íbúðin væri hluti hjúskapareigna þeirra. Stefnandi virðist samþykkja það og undirrita lista hinn [...] 2018 í votta viðurvist um tæmandi talningu á eignum og skuldum þeirra C. Í sjötta lagi var stefnandi í [...] 2018 með kröfur á stefndu um eignarhluta í fasteigninni. Því höfnuðu stefndu. Það var samt ekki fyrir en rúmmum tveimur árum síðar sem stefnandi höfðaði mál þetta. Telja verður að stefnandi hafi sýnt af sér tómlæti með því að hefjast ekki fyrir handa.

Að því virtu sem að framan greinir er það niðurstaða dómsins að stefnanda hafi ekki tekist að sanna að kaupsamningur stefnda, B, um neðri hæðina að [...] hafi verið gerður til málamynda. Niðurstaða málsins er því sú að báðir stefndu eru sýknaðir af kröfum stefnanda.

Með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála ber stefnanda að greiða stefndu óskipt málskostnað svo sem greinir í dómsorði.

Sigrún Guðmundsdóttir dómstjóri kveður upp dóm þennan.

#### **Dómsorð:**

Stefndu, B og C, eru sýknuð af kröfum stefnanda, A.

Stefnandi greiði stefndu alls 800.000 kr. í málskostnað.