

# Héraðsdómur Reykjaness

Dómur 30. nóvember 2021

Mál nr. E-752/2019:

**Gerður Garðarsdóttir**

*(Gunnar Egill Egilsson lögmaður)*

**gegn**

**Magnúsi Þór Indriðasyni**

*(Sigurður Guðni Guðjónsson lögmaður)*

## Dómur

Mál þetta var höfðað með stefnu birtri 20. júní 2019. Stefnandi er Gerður Garðarsdóttir, kt. [...], Vatnsendabletti 510, Kópavogi. Stefndi er Magnús Þór Indriðason, kt. [...], Boðarþingi 24, Kópavogi.

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru þær að stefnda verði gert að greiða stefnanda 5.962.386 krónur ásamt vöxtum samkvæmt 4. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 frá 11. apríl 2016 til 26. júní 2019 en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags. Að auki er gerð krafa um að stefnda verði gert að greiða stefnanda 1.791.931 krónu ásamt dráttarvöxtum frá 29. júní 2019 til greiðsludags að frádreginni innborgun þann 13. ágúst 2019 að fjárhæð 478.000 krónur. Þá er gerð krafa um málskostnað.

Dómkröfur stefnda eru þær að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda en til vara að hann verði sýknaður að svo stöddu. Þá er krafist málskostnaðar ásamt álagi á málskostnað.

Aðalmeðferð málsins fór fram þann 23. janúar 2021 og var málið dómtekið að málflutningi loknum. Var niðurstöðu héraðsdóms áfrýjað til Landsréttar sem kvað upp dóm þann 7. maí 2021 í máli nr. 111/2020 þar sem máli þessu var heimvísað á þeim forsendum að nauðsyn hefði verið að kveðja til sérfróðan meðdómara til setu í dóminum.

Þann 25. maí 2021 var bú stefnda tekið til gjaldþrotaskipta með úrskurði í máli nr. X- [...]. Var skipaður skiptastjóri í þrotabúinu sem hefur tekið við rekstri málsins. Hefur hann falið lögmanni að reka málið fyrir hönd þrotabúsins.

Aðalmeðferð málsins fór aftur fram þann 22. nóvember sl. og var málið dómtekið að henni lokinni.

### Málsatvik.

Samkvæmt gögnum málsins keypti stefnandi einbýlishús að Vatnsendabletti 510 af stefnda með kaupsamningi þann 25. nóvember 2015. Samkvæmt kaupsamningnum átti stefnandi að greiða við undirritun kaupsamnings 20.000.000 króna, við afhendingu eignarinnar 20.000.000 króna og eftirstöðvar þann 20. október 2016, 19.024.102 krónur. Átti að afhenda eignina 15. febrúar 2016 eða fyrr. Þá átti kaupandi að yfirtaka áhvílandi lán á fasteigninni á 1. veðrétti sem var skuld við Íbúðalánasjóð að eftirstöðvum 3.983.663 krónur og lán á 2. veðrétti hjá Sameinaða lífeyrissjóðnum að eftirstöðvum 1.992.235 krónur. Að auki var tilgreind áhvílandi skuld á eigninni við Íbúðalánasjóð að eftirstöðvum 236.704 krónur sem seljandi átti að aflýsa eigi síðar en 30. janúar 2016. Samkvæmt stefnanda hafnaði veðhafi hans að lenda á veðrétti á eftir þeim lánnum sem kaupandi átti að yfirtaka og þegar hvíldu á Vatnsendabletti 510. Til að leysa það vandamál og til að standa við kaupsamninginn komust aðilar að samkomulagi um að stefnandi greiddi upp áhvílandi lán sem á Vatnsendabletti hvíldu til hagsbóta fyrir stefnda í stað þess að taka þau lán yfir eins og samið hafði verið um í kaupsamningi.

Stefnandi seldi fasteign er hún átti að Goðaborgum 8 í Reykjavík og undir framangreindum fasteignakaupum tóku kaupendur að þeirri eign lán hjá Landsbanka Íslands að fjárhæð 23.296.000 krónur. Veitti stefnandi skilyrt veðleyfi fyrir þeirri veðsetningu þannig að lánið færi til uppgreiðslu á áhvílandi láni frá Íbúðalánasjóði áhvílandi á 1. veðrétti á fasteigninni að Vatnsendabletti 510 að eftirstöðvum 3.952.841 króna, til uppgreiðslu láns frá Sameinaða lífeyrissjóðnum áhvílandi á Vatnsendabletti 510 að fjárhæð 1.966.448 krónur. Inn á reikning stefnda átti að greiða 10.000.000 króna og eftirstöðvar lánsins áttu að greiðast inn á reikning stefnanda. Með veðleyfi þessu staðfesti stefndi að ofangreind ráðstöfun væri hluti af kaupsamningsgreiðslu vegna sölu hans á Vatnsendabletti 510 í Kópavogi.

Samkvæmt gögnum málsins voru ofangreind lán áhvílandi á Vatnsendabletti 510 í Kópavogi greidd upp þannig að lán hjá Íbúðalánasjóði áhvílandi á Vatnsendabletti 510 var greitt upp með 3.983.816 krónum. Lán hjá Íslandsbanka var greitt upp með 1.978.470 krónum. Þá voru 10.000.000 króna greiddar inn á reikning stefnda í máli þessu sem hluti af kaupsamningsgreiðslum.

Við undirritun kaupsamnings fór fram kostnaðaruppgjör milli stefnanda og stefnda þannig að stefnandi greiddi stimpil- og þinglýsingargjald vegna kaupsamnings og afsals, 482.000 krónur, og umsýslugjald til fasteignasölunnar, 55.800 krónur, samtals

537.800 krónur. Við upphaf aðalmeðferðar málsins lagði stefnandi fram kvittun vegna endurgreiðslu á stimpilgjöldum frá sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu að fjárhæð 478.000 krónur og lækkaði stefnandi dómkröfur sínar í ljósi þessa.

Eftir að stefnandi tók við Vatnsendabletti 510 greiddi hún fasteignagjöld frá og með mars 2016 til og með febrúar 2019. Að auki greiddi stefnandi lóðarleigu vegna árána 2016-2018, samtals 415.984 krónur. Alls voru lóðarleigugjöld og fasteignagjöld greidd á tímabilinu að upphæð 1.254.139 krónur. Þá greiddi stefnandi við uppgjör við fasteignakaupin samtals 537.800 krónur vegna þinglýsingargjalda, stimpilgjalda og umsýslugjalds til fasteignasalans.

Með bréfi þann 22. desember 2016 til stefnda lýsti stefnandi yfir riftun á framangreindum kaupsamningi. Úr varð ágreiningur og höfðaði stefndi mál á hendur stefnanda þessa máls til greiðslu á eftirstöðvum kaupverðsins, mál nr. E-33/2017, fyrir Héraðsdómi Reykjaness. Gerði stefnandi þessa máls gagnkröfur í málinu og varð niðurstaða héraðsdóms sú að staðfest var riftun á framangreindum kaupsamningi og seljanda eignarinnar gert að endurgreiða kaupanda 40.000.000 króna sem kaupandi hafði þá þegar greitt seljanda eignarinnar samkvæmt kaupsamningnum. Var niðurstaða undirréttar staðfest í Landsrétti með dómi í máli nr. 105/2018 uppkveðnum 12. október 2018.

Þann 29. maí 2019 sendi stefnandi stefnda greiðsluáskorun og krafði stefnda um samtals 1.791.931 krónu sem var sundurliðuð þannig: Fasteignagjöld 2016-2019 samtals 838.147 krónur. Lóðarleiga 2016-2019 samtals 415.984 krónur. Stimpilgjald af kaupsamningi 478.000 krónur. Þinglýsing kaupsamnings 2.000 krónur. Þinglýsing afsals 2.000 krónur. Umsýslugjald 55.800 krónur. Var skorað á stefnda að greiða umkrafða kröfu innan tíu daga.

Með bréfi þann 3. júní 2019 hafnaði stefndi því að greiða kröfu stefnanda nema með skuldajöfnun vegna kröfu stefnda á greiðslum fyrir afnot stefnanda á eigninni. Kemur fram í tölvupósti lögmanns stefnda til lögmanns stefnanda að upp í skuld stefnda við stefnanda vegna riftunar á kaupsamningi hafi verið greiddar við kyrrsetningu 13. desember 2018 7.500.000 krónur, við fjárnám þann 8. janúar 2019 10.000.000 króna og með millifærslu þann 4. febrúar 2019 13.500.000 krónur. Þá óskaði lögmaður stefnda eftir upplýsingum um þau gjöld sem stefnandi hafði greitt af fasteigninni frá afhendingu hennar 16. febrúar 2016 til 4. febrúar 2019 sem sé hluti af skuldauppgjöri aðila. Þá

ítrekaði lögmaður stefnda að stefnandi greiddi markaðsleigu fyrir afnot hennar af fasteigninni frá afhendingu hennar 16. febrúar 2016 til afhendingardags í ágúst 2019.

Með bréfi lögmanns stefnanda til lögmanns stefnda þann 6. febrúar 2019 kemur fram að hluta af endurgreiðslu fjár stefnda samkvæmt dómi Landsréttar hafi m.a. verið ráðstafað upp í kröfu stefnanda að fjárhæð 5.919.289 krónur. Í töflu meðfylgjandi bréfinu er tekið fram að 13.350.000 krónum hafi verið ráðstafað þannig: Upp í skuld vegna kaupsamningsgreiðslu 5.919.289 krónur ásamt dráttarvöxtum, 690.813 krónum, eða samtals 6.610.102 krónur. Málskostnaður vegna Landsréttar 1.028.192 krónur. Málskostnaður í héraði 893.364 krónur og 4.818.341 króna hafi farið upp í endurgreiðslukröfuna vegna riftunardómsins.

Þessu mótmælti stefndi með tölvupósti þann 8. febrúar 2019 og kvað greiðslu á 5.919.289 krónum vera andstæða fyrir mælum stefnda og ekki í samræmi við riftunardóminn. Þá er m.a. tekið fram í mótmælum stefnda að stefnandi skuldi yfir tíu milljónir að lágmarki fyrir afnot fasteignarinnar sem hún geti að hluta greitt með skuldajöfnun lóðar-, fasteigna- og brunaiðgjalda. Sé sú fjárhæð samkvæmt bréfi lögmanns stefnanda 1.380.637 krónur. Með tölvupósti þann 12. febrúar 2019 ítrekaði lögmaður stefnanda kröfu sína um greiðslu á eftirstöðvum kaupsamningsgreiðslu að fjárhæð 38.820.561 króna. Í tölvupósti lögmanns stefnda til lögmanns stefnanda þann 16. febrúar 2019 kemur fram að lögmaðurinn telji ráðstöfun á innborguðu fé stefnda til lögmanns stefnanda hafa verið ólögmetta og gerða í auðgunarskyni fyrir stefnanda. Þá kveður hann stefnanda þurfa að greiða fyrir afnot og skemmdir á fasteigninni ef einhverjar séu við uppgjör aðila.

Þann 13. júní 2019 sendi stefnandi aðfararbeiðni á hendur stefnda til sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu og krafðist fjárnáms vegna höfuðstóls að fjárhæð 40.000.000 króna auk vaxta og dráttarvaxta auk innheimtukostnaðar, allt að frádregnum 10.000.000 króna sem greiddar voru 8. janúar 2019 og 11.428.443 krónum, greiddum 4. febrúar 2019. Í fylgiskjali kemur fram að skuld stefnda sé endurgreiðsla samkvæmt riftunardóminum, samtals að fjárhæð 55.004.097 krónur. Þá má ráða af skjalinu að dæmdur málskostnaður í héraði, 800.000 krónur auk vaxta, hafi verið greiddur og málskostnaður fyrir Landsrétti að fjárhæð 1.000.000 króna auk vaxta hafi verið greiddur. Eftirstöðvar vegna innborgunar, 13.500.000 krónur, og 11.428.443 krónur hafi verið bókfærðar sem innborgun á höfuðstól riftunarmálsins sem fjárnáms sé krafist fyrir. Er krafa að fjárhæð 5.919.289 krónur auk vaxta skilgreind enn í skuld.

Fjöldi dómsmála hefur verið rekinn fyrir héraðsdómi og Landsrétti vegna ágreinings aðila um uppgjör á greiðslum vegna fyrrnefndra fasteignakaupa.

### **Málsástæður og lagarök stefnanda.**

Stefnandi byggir kröfur sínar á því að stefnda sé skylt að endurgreiða allar þær greiðslur sem hann hafi fengið úr hendi stefnanda í tengslum við kaupsamning aðila um fasteignina að Vatnsendabletti 510. Hafi Landsréttur með dómi sínum í máli nr. 105/2018 staðfest riftun stefnanda á kaupunum. Skipti þar engu hvort um sé að ræða greiðslur sem bárust stefnda sjálfum eða skuldheimtumönnum hans.

Stefnandi byggir á því að stefndi hafi með undirritun sinni á skilyrt veðleyfi, dags. 6. mars 2016, samþykkt fyrir sitt leyti að áhvílandi veðskuldir sem frá honum stöfuðu yrðu greiddar upp í stað þess að stefnandi myndi taka þær yfir líkt og lagt var upp með í kaupsamningi. Var enn fremur staðfest með undirritun stefnda að ráðstöfun á fjárhæðinni væri hluti af kaupsamningsgreiðslu vegna sölu hans á Vatnsendabletti 510.

Stefnandi byggir þá á því að þær greiðslur sem hún hafi þurft að leggja út fyrir vegna kostnaðar við eignina, eða kostnaðar vegna kaupa hennar á eigninni, skuli stefndi endurgreiða. Hafi lögmaður stefnda m.a. tekið undir og staðfest þá skoðun stefnanda. Fasteignin að Vatnsendabletti 510 sé þinglýst eign stefnda og beri honum því að greiða gjöld af henni. Réttur stefnanda til fasteignarinnar sé einungis haldsréttur vegna ógreiddrar dæmdrar kröfu hennar á hendur stefnda og sé kostnaður sem af henni hljótist stefnanda óviðkomandi.

Stefnandi vísar máli sínu til stuðnings til meginreglu kröfu- og samningaréttarins um efndir fjárskuldbindinga. Um gjalddaga kröfunnar sé einkum vísað til meginreglu 49. gr. sömu laga. Einnig sé byggt á lögum nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Kröfur um vexti og dráttarvexti, þ.m.t. vaxtavexti, styður stefnandi við reglur II., III. og V. kafla laga nr. 38/2001. Krafa um málskostnað styðst við 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Varðandi varnarþing vísast til 32. gr. laga nr. 91/1991. Við seinni aðalmeðferðina gerði stefnandi kröfu um að henni yrði dæmt álag á málskostnað. Hafi málsókn þessi af hálfu stefnda verið með öllu þarflaus, þar sem stefnandi hafi ítrekað lagt til sættir við uppgjör milli hennar og stefnda vegna riftunarinnar á kaupsamningi aðila í desember 2016. Stefndi hafi þá komið með óraunhæfar kröfur um leigugjald vegna afnota stefnanda af fasteigninni. Nú liggja niðurstaða héraðsdóms fyrir en þeirri niðurstöðu hafi verið áfrýjað til Landsréttar af hálfu stefnanda.

### Málsástæður og lagarök stefnda.

Stefndi byggir kröfu um sýknu í fyrsta lagi á því að krafa stefnanda að fjárhæð 5.919.289 krónur vegna yfirtekinna veðskulda sé liðin undir lok fyrir greiðslu. Málsástæðu þessari til stuðnings bendir stefndi á að þann 4. febrúar 2019 hafi lögmanni stefnanda, Gunnari Agli Egilssyni, verið sendur tölvupóstur og vísar stefndi til dómskjals nr. 15.

Í þeim tölvupósti hafi verið tekið fram að stefndi myndi greiða inn á höfuðstól dómskuldar samkvæmt dómi í landsréttarmáli nr. 105/2018: Magnús Þór Indriðason gegn Gerði Garðarsdóttur. Stefndi hafi haft heimild til að mæla fyrir um slíka ráðstöfun greiðslu sinnar. Í tölvupóstinum hafi verið tekið fram að greiðslan yrði millifærð inn á reikning nr. 701-15-180069, eign Fyrstu stoðar slf., þar sem reikningurinn hefði áður verið gefin upp sem bankareikningur til móttöku fjár vegna greiðslu inn á dómskuld stefnda við stefnanda. Þá segi í tölvupóstinum að gengið væri út frá því að félagið hefði umboð til móttöku greiðslunnar fyrir hönd Gerðar Garðarsdóttur, nema upplýsingar bærust um annað. Fyrsta stoð slf. sé félag um rekstur lögmanns stefnanda.

Óumdeilt sé að greiðsla stefnda hafi verið millifærð í tveimur færslum; annars vegar 13.350.000 krónur þann 4. febrúar 2019 og hins vegar 150.000 krónur þann 5. febrúar 2019. Á sama tíma hafi stefndi einnig greitt 150.000 krónur vegna málskostnaðar í máli Y-1/2019 milli sömu aðila. Lögmaður stefnanda hafi sent lögmanni stefnda bréf þann 6. febrúar 2019. Bréfið beri yfirskriftina „Móttökukvittun og uppgjör.“ Með bréfinu hafi fylgt skjal, sem beri yfirskriftina „Kröfuuppgjör.“ Skjal þetta sýni ráðstöfun á 13.500.000 krónum sem stefndi greiddi 4. febrúar 2019. Greiðslunnar frá 5. febrúar 2019 að fjárhæð 150.000 krónur sé ekki getið.

Í andstöðu við fyrirmæli í tölvupóstinum um ráðstöfun fjárens inn á höfuðstól dómskuldarinnar hafi lögmaður stefnanda ákveðið að ráðstafa 5.919.289 krónum inn á það sem hann hafi kallað kröfu umbjóðanda síns – stefnanda máls þessa - vegna kaupsamningsgreiðslu. Lögmaður stefnanda hafi ekki skýrt það nánar í bréfinu. Lögmaður stefnda hafi mótmælt síðastgreindri ráðstöfun fjárens með tölvupósti til lögmanns stefnanda þann 8. febrúar 2019.

Með ráðstöfun lögmanns stefnanda á greiðslu frá stefnda, sem stefnandi sé bundinn af, hafi krafa stefnanda á hendur stefnda að fjárhæð 5.919.289 krónur liðið undir lok fyrir greiðslu. Stefnandi geti ekki endurvakið hina greiddu kröfu, nema hann sanni að hann eigi rétt á viðbótargreiðslu samkvæmt reglum kröfuréttar um viðbótargreiðslur. Stefnandi byggir málsókn sína ekki á reglum um viðbótargreiðslur. Verði stefnandi fyrir

tjóni vegna þessarar ólögætu ráðstöfunar lögmanns síns verður hann að beina bótakröfum að lögmanninum. Stefndi verði ekki krafinn um greiðslu greiddrar kröfu.

Stefnandi hafi heldur ekki, þrátt fyrir ítrekaðar áskoranir, aflétt af fasteigninni Vatnsendabletti 510, Kópavogi, veðlánnum sem hann sé skuldari að hjá Íbúðalánasjóði. Skuld stefnanda við Íbúðalánasjóð hafi verið þann 16. ágúst 2019 15.249.954 krónur. Stefnanda beri að aflétta veðlánnum þessum. Stefnandi hafi ekki orðið við þeim kröfum stefnda þar um.

Hluta veðlánanna frá Íbúðalánasjóði hafi stefnandi notað til að greiða upp skuldir við Íbúðalánasjóð og Sameinaða lífeyrissjóðinn, sem hann hafði skuldbundið sig til að yfirtaka. Meðan stefnandi hafi ekki hirt um þá skyldu sína að aflétta veðlánnum af Vatnsendabletti 510, Kópavogi, eigi hann ekki kröfu til þess að fá aðfararhæfan dóm á hendur stefnda fyrir uppgreiðslufjárhæð þeirra lána sem hann yfirtók. Verði stefndi ekki sýknaður af fyrri kröfu stefnanda vegna greiðslu hennar, þá beri að sýkna stefnda að svo stöddu, sbr. 2. mgr. 26. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Í öðru lagi krefur stefnandi stefnda um 1.791.931 krónu. Samkvæmt stefnu sé fjárhæð kröfu þessarar annars vegar vegna gjalda sem stefnandi greiddi af Vatnsendabletti 510, Kópavogi, eftir að hann fékk fasteignina afhenta og þar til dómur Landsréttar gekk um riftun, og hins vegar vegna kostnaðar stefnanda af kaupsamningsgerð.

Samkvæmt bréfi lögmanns stefnanda hafi stefnandi greitt 1.380.637 krónur í gjöld af Vatnsendabletti 510, Kópavogi, frá afhendingu og þar til dómur Landsréttar gekk. Stefnandi hafi greitt Fasteignasölu Kópavogs ehf. 537.800 krónur við kaupsamningsgerð. Þá fjárhæð verði stefnandi að sækja til Fasteignasölu Kópavogs ehf. Stefndi eigi enga aðild að þeirri kröfu og því beri að sýkna hann af þeirri fjárhæð.

Teljist stefnandi eiga þær kröfur á hendur stefnda sem dóms sé krafist fyrir í máli þessu að fullu eða nokkru leyti, þrátt fyrir framangreint, þá verði þeim kröfum öllum lokið með skuldajöfnun, þar sem stefndi eigi kröfur á hendur stefnanda, sem eigi rót sína að rekja til kaupsamningsins um Vatnsendablett 510, Kópavogi. Stefndi geti því lokið þeim kröfum stefnanda sem sprottnar séu af kaupsamningnum um Vatnsendablett 510, Kópavogi, með skuldajöfnun án sjálfstæðs dóms, sbr. 1. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og 33. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Stefnandi hafi allt frá október 2018 verið ófáanlegur til að virða þá uppgjörsgreglu sem fram komi í 33. gr. laga nr. 40/2002.

Stefnandi hafi neitað að skila fasteigninni og hafi verið borinn út 12. ágúst 2019. Við útburðinn hafi komið í ljós að stefnandi hafði unnið spjöll á fasteigninni. Stefndi hafi óskaði eftir því 14. ágúst 2019 að Héraðsdómur Reykjaness dómkveddi matsmann til að meta hvað kosta muni að koma fasteigninni og þeim mannvirkjum sem á henni séu í það horf sem þau voru í við afhendingu. Eins og matsbeiðnin og gögnin, sem henni fylgi, beri með sér hafi stefnandi meðal annars numið á brott lögboðið fylgifé fasteignarinnar. Stefnandi hafi líka látið breyta innviðum íbúðarhússins, en frágangi vegna þeirra hafi verið ólokið. Stefnandi hafi heldur ekki hirt um viðhald fasteignarinnar. Stefndi verði ekki eins settur og enginn samningur hefði verið gerður nema hann fái tjón þetta bætt úr hendi stefnanda. Stefndi geti ekki á þessari stundu lagt fram upplýsingar um tjón sitt vegna þess tjóns sem stefnandi vann á Vatnsendabletti 510, Kópavogi, meðan hann hafði vörslur fasteignarinnar. Ætla megi þó að það nemi fjárhæð sem sé áþekk þeim kröfum sem stefnandi hafi uppi í máli þessu á hendur stefnda. Stefndi muni leggja matsgerðina fram til sönnunar kröfu sinni um leið og hún liggi fyrir.

Stefndi mótmælir kröfum og málalíbúnaði stefnanda sem röngum og þarflausum. Stefnanda hafi verið mögulegt að ljúka uppgjörinu vegna riftunarinnar strax í október 2018. Í staðinn hafi stefnandi valið þá leið að reyna að koma stefnda á vanskilaskrá og gera hann gjaldþrota, þar sem hann taldi Vatnsendablett 510, Kópavogi, ekki standa undir dómkröfunni, vegna þess m.a. að á eigninni hvíldu veðlán hans, sem hann átti að vera búinn að aflétta. Fari svo ólíklega að einhverjar af kröfum stefnanda verði teknar til greina beri að dæma dráttarvexti frá dómsuppsögudegi, sem telja verði gjalddaga þeirrar kröfu sem út af kunni að standa þegar skuldajöfnunaruppgjör stefnanda og stefnda hafi farið fram.

Stefndi vill að lokum benda á að málsókn þessi af hálfu stefnanda sé með öllu þarflaus, þar sem stefndi hafi ítrekað lagt til að við uppgjör milli hans og stefnanda vegna riftunarinnar komi greiðslur, sem stefnandi hafi innt af hendi vegna fasteignagjalda, lóðarleigu og brunatrygginga, til frádráttar kröfum stefnda á hendur stefnanda um endurgjald fyrir afnot af fasteigninni Vatnsendabletti 510, Kópavogi, frá afhendingu 15. febrúar 2016 fram til skila eignarinnar. Skilin hafi farið fram 12. ágúst 2019 þegar stefnandi hafi verið borinn út með valdi á grundvelli úrskurðar Héraðsdóms Reykjaness nr. A-37/2019. Krafa stefnda á hendur stefnanda fyrir afnot eignarinnar hafi á útburðardegi numið 16.000.991 krónu. Krafa þessi byggist á matsgerð dómkvadds matsmanns frá því í maí 2019. Krafan sé til úrlausnar í héraðsdómsmáli nr. E-51/2019,

sem rekið sé fyrir Héraðsdómi Reykjaness. Stefnandi þess máls hafi enn ekki skilað greinargerð í máli E-51/2019 og geti því enn komið kröfum máls þessa að til skuldajöfnunar. Stefndi hafi rétt til að ljúka greiðslu þeirra krafna sem hafðar séu uppi í máli þessu með skuldajöfnun, enda eigi báðir aðilar að vera eins settir og enginn kaupsamningur hefði verið gerður, sbr. 33. gr. laga nr. 40/2002. Málsókn þessi af hálfu stefnanda er eins og framangreint ber með sér með öllu þarflaus og ber að taka tillit til þess við ákvörðun málskostnaðar.

Stefndi vísar til 33. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, til almennra regla kröfuréttar um lok kröfuréttinda og rétt til viðbótargreiðslu, reglna um gjalddaga krafna og 7. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, 2. mgr. 25., 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

### **Matsgerð Reynis Erlingssonar.**

Þann 3. apríl 2019 var Reynir Erlingsson, löggiltur fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali, dómkvaddur til að svara þremur spurningum varðandi Vatnsendablett 510 í Kópavogi.

Matsbeiðandi var stefnandi í máli nr. E-51/2019, stefndi í máli þessu.

Er matsgerðin gerð í maí 2019. Var ljósmyndari fenginn til að mynda rými og svæði sem notuð voru til samanburðar við eldri myndir af eigninni sem teknar voru 30. apríl 2013 eins og kemur fram í matsgerðinni. Eingöngu er byggt á einni matsspurningu í máli þessu.

Í matsspurningu 2 í matsbeiðninni er matsmaður beðinn um að meta hvort fasteigninni að Vatnsendabletti 510 hafi verið breytt frá því sem var við sölu hennar þann 25. nóvember 2015 eða byrjað á breytingum á henni af hálfu stefndu, sem ekki sé lokið, og hvort breytingar stefndu, hvort heldur að þær séu fullkláraðar eða ekki, rýri verðgildi hennar.

Í niðurstöðu matsmanns segir að þær breytingar sem gerðar hafi verið á eigninni séu:

- Eldhúsi hefur verið breytt á þann veg að fjarlægður hefur verið skápur og milliveggur, sem ekki náðu upp í loft og mynduðu afmarkaða borðstofu.
- Eldhúsinnrétting og vifta hefur verið fjarlægð.
- Viðarpanell í lofti hússins hefur verið málaður í hvítum lit og virðist að fullu lokið.
- Sett hefur verið upp ný eldhúsinnrétting en því verki er ekki að fullu lokið.
  - Frágangur við innréttingu á eldhúseyju í miðju eldhúsi er ólokið.

- Uppsetningu viftu er ólokið.
- Frágangur á gati í panel í lofti er ólokið, en þar var stuðningssúla fyrir millivegginn.
- Frágangi á „sári“ í gólfi þar sem milliveggurinn var er ólokið.
- Tvær skemmdir voru sjáanlegar.
  - Gat í vegg við anddyri.
  - Hurðarhún vantar á hurð við svefnherbergi.

Þá segir að ókláraður frágangur eftir viðgerð lagnar í gólfi á gangi og inn í eldhús sé ekki viðgerð sem framkvæmd hafi verið af hálfu matspola heldur matsbeiðanda og komi það atriði ekki til álita við matsgerðina.

Það var mat matsmanns að kostnaður við að lagfæra og klára ofangreind atriði sé 500.000 krónur með virðisaukaskatti. Skekkjumörk geti verið +/- 10-15%.

#### **Matsgerð Hjalta Sigmundssonar.**

Þann 16. október 2019 var Hjalti Sigmundsson, byggingartæknifræðingur og húsasmíðameistari, dómkvaddur til að skoða og meta ástand fasteignarinnar að Vatnsendabletti 510 í Kópavogi og hvað kostaði að færa hana í það horf sem hún var í við afhendingu til stefnanda þann 15. febrúar 2016 á grundvelli kaupsamnings frá 25. nóvember 2015. Matsfundur var haldinn þann 12. nóvember 2019 og óskaði matsmaður þá eftir að fá allar ljósmyndir á tölvutæku formi og ljósmyndir sem gætu upplýst hvernig húsið hafi verið við afhendingu eignarinnar þann 15. febrúar 2016. Þá fékk matsmaður einnig afhenta matsgerð Reynis Erlingssonar ásamt ljósmyndum sem byggt var á í þeirri matsgerð.

Í matsgerðinni segir m.a. að kostnaður við að færa húseignina aftur í það horf sem ætla megi að hún hafi verið við afhendingu til stefnanda sé eins og komi fram í samantekt aftar í matsgerðinni. Kostnaður í samantekt taki ekki mið af því að nýtt komi í stað gamals. Byggingarefni slitni og veðrist með tímanum og gangi úr sér. Engin leið sé að útvega eða taka mið af því þegar nýtt komi fyrir gamalt nema þá með því að reikna með afföllum. Nær ómögulegt sé hins vegar að segja til um endingu hluta þar sem það sé afar háð aðstæðum og meðferð hvernig þeir endist. Það eigi til dæmis við eldhúsinnréttingu og gólfefni svo dæmi séu tekin. Af ljósmyndum verði ekki annað séð en að hvort tveggja hafi verið í góðu ásígkomulagi þó að ekki sé hægt að sjá hvort skemmdir hafi verið á afmörkuðum stöðum af þeim ljósmyndum sem lagðar hafa verið fram. Algengt sé hins vegar að miða við að eldhúsinnrétting geti enst í 20, 30 eða 50 ár þar sem 20 ár séu lítil

ending, 30 ár venjuleg ending og 50 ár mikil ending. Þá verði að hafa í huga að oftast sé ástæða þess að innréttingar séu endurnýjaðar ekki að þær hafi gengið úr sér heldur einfaldlega löngun fólks í nýjar innréttingar eða gólfefni. Því væri réttara að tala um bil á milli endurnýjunar en ekki endingu eða líftíma.

Í niðurstöðum sínum tók matsmaður saman kostnað við að koma fasteigninni í það horf sem hún var í við afhendingu. Bendir hann á að hann hafi merkt sérstaklega þau matsatriði sem hann gat ekki staðfest hvernig hafi verið við afhendingu til matspola.

Metur hann nýja eldhúsinnréttingu á 4.200.000 krónur. Ný eldhústæki, eldavél, ofn og gufugleypi á 280.000 krónur. Nýjan eldhúsvask með blöndunartækjum og tengingum á 98.000 krónur. Flísar á vegg ofan borðplötu, taka niður innréttingu sem nú sé í húsinu og skila til matspola, setja upp vegg og súlu milli eldhúss og borðstofu samtals á 321.000 krónur. Rífa upp gólfflísar í eldhúsi, gangi og anddyri og leggja nýjar samtals 1.025.000 krónur. Nýr karmur við hurð fyrir enda gangs, gera við hurð á kælikáp og setja nýja hlið á skápskrokk, gera við gat á vegg í dyraopi, sparsla og mála samtals 402.000 krónur. Endurhlaða arin í stofu samtals 2.191.000 krónur. Setja ný innfelld ljós í stofuloft 97.000 krónur. Skipta um loftklæðningar í stofu og eldhúsi, mála veggi í stofu og eldhúsi og setja upp nýja gardínukappa í stofu o.fl. samtals 846.000 krónur. Skipta um klæðningu í sólskála og farga efni samtals 136.000 krónur. Setja nýjan hurðarhún á hurð í svefnherbergi og skipta um loftklæðningu í hjónaherbergi samtals 175.000 krónur. Þrifa húsið 120.000 krónur. Varðandi hús að utan telur matsmaður að kostnaður við að mála þakkanta að framan, taka niður jólaseríur og afhenda matspola, mála glugga og mála bílskúrshurð sé samtals 309.000 krónur.

Óþarft er að telja upp hér þá matsliði sem matsmaður getur ekki staðfest að hafi verið í eigninni við afhendingu hennar.

### **Skýrslur fyrir dómi.**

Við aðalmeðferð málsins gáfu skýrslu vitnin Reynir Erlingsson og Hjalti Sigmundsson. Verður vitnað til vitnisburðar þeirra við úrlausn málsins eftir því sem þurfa þykir.

### **Forsendur og niðurstaða.**

Ágreiningslaust er að fasteignakaupum þeim sem lýst er að framan hafi verið rift með bréfi stefnanda til stefnda þann 22. desember 2016. Var riftunin staðfest í undirrétti og í Landsrétti með dómi þann 12. október 2018. Stefnandi fékk fasteignina afhenta 15. febrúar 2016 samkvæmt efni kaupsamningsins. Þegar riftuninni var lýst yfir hafði stefnandi þegar greitt stefnda 40.000.000 króna auk þess að hafa greitt upp áhvílandi lán

á Vatnsendabletti 510, með samþykki stefnda, að fjárhæð 5.962.386 krónur. Hefur efni skilyrts veðleyfis frá 2. mars 2016 og ráðstöfun þess fjár inn á skuld, sem stefnandi átti að yfirtaka samkvæmt kaupsamningnum, ekki verið véfengd. Þá er ekki uppi tölulegur ágreiningur í dómkröfum stefnanda. Kaupverð eignarinnar var 65.000.000 króna.

Stefnandi byggir dómkröfu sína á því að uppgreiðsla á áhvílandi lánnum, sem kaupandi ætlaði að yfirtaka samkvæmt kaupsamningnum, samtals að fjárhæð 5.975.898 krónur, hafi verið hluti af kaupverði hússins en við riftun kaupanna hafi stefnda borið að endurgreiða stefnanda þá fjárhæð eins og aðrar kaupsamningsgreiðslur. Þá hafi stefnandi lagt út fyrir lögbundnum gjöldum, þ.e. fasteignagjöldum og umsýslugjaldi til fasteignasölnunnar sem sá um gerð kaupsamningsins auk þinglýsingarkostnaðar.

Stefndi byggir sýknukröfu sína í fyrsta lagi á því að stefnandi hafi með móttökukvittun og uppgjöri þann 6. febrúar 2019 lýst því yfir að hin umkrafða skuld væri greidd. Stefnandi heldur því fram að greiðslu frá stefnda að fjárhæð 13.350.000 krónur hafi í fyrstu verið ráðstafað til að greiða upp umdeilda kröfu en hafi síðan verið bakfærð og látin ganga upp í þá kröfu sem stefnandi átti á hendur stefnda á grundvelli dóms Landsréttar frá 12. október 2018. Megi sjá það á aðfararbeiðni sem stefnandi lagði fram hjá sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu þann 13. júní 2019 en þar séu 11.428.443 krónur færðar heildarkröfunni til lækkunar auk 10.000.000 króna sem höfðu verið greiddar til stefnanda áður.

Gerð hefur verið grein fyrir ráðstöfun greiðslu að fjárhæð 13.350.000 krónur sem studd er gögnum málsins. Það yrði stefnda til auðgunar ef fella ætti niður fjárkröfu þessa máls í ljósi þess að lögmaður stefnanda hafi í fyrstu ætlað að láta innborgunina ganga upp í eina skuld stefnda en ekki aðra þar sem báðar áttu rætur að rekja til kaupsamnings aðila. Yrði það niðurstaða málsins væri þessari fjárhæð ráðstafað tvisvar sinnum. Fénu var ráðstafað samkvæmt kröfu stefnda í lokin, þ.e. upp í endurgreiðslukröfu stefnanda samkvæmt dómi Landsréttar. Verður þessari málsástæðu stefnda því hafnað.

Dómurinn telur óumdeilt að stefndi sé bundinn af yfirlýsingu sinni sem hann gaf með undirritun sinni og samþykki þegar stefnandi tók lán til að greiða upp áhvílandi lán á Vatnsendabletti 510 sem nú er krafist um. Verður krafa stefnanda um að stefnda beri að greiða henni 5.962.386 krónur auk vaxta eins og krafist er í stefnu tekin til greina.

Þá krefst stefnandi einnig endurgreiðslu á fasteignagjöldum, þinglýsingargjöldum og lóðargjöldum sem hún hefur greitt vegna framangreindra kaupa frá afhendingu hússins 15. febrúar 2016, samtals að fjárhæð 1.791.931 króna. Hefur

stefnandi lækkað þá kröfu með tilliti til endurgreiðslu á stimpilgjöldum að fjárhæð 478.000 krónur. Byggist þessi krafa á því að stefnandi hafi greitt lóðargjöld, fasteignagjöld og þinglýsingargjöld af fasteign stefnda á meðan hún var þinglýstur eigandi eignarinnar samkvæmt kaupsamningi eða fram til febrúar 2019. Stefndi krefst sýknu af þessari kröfu á grundvelli aðildarskorts en þessar greiðslur hafi verið greiddar til Kópavogsbæjar, Fasteignasölu Kópavogs og lögmannsstofu lóðareiganda.

Í tölvupósti frá lögmanni stefnda til lögmanns stefnanda þann 8. febrúar 2018 segir að stefnandi skuldi stefnda fyrir afnot af eigninni að lágmarki 10.000.000 króna og geti hún að hluta greitt þá fjárhæð með skuldajöfnun lóðar-, fasteigna- og brunaiðgjalda. Sú krafa stefnda sem byggist á leigugjaldi fyrir afnot af eigninni var rekin í öðru dómsmáli fyrir sama dómstóli í máli nr. E-51/2019. Verður litið svo á að stefndi hafi með þessari tillögu sinni samþykkt að stefnandi ætti umþrætta kröfu á hendur stefnda. Þá voru þessar greiðslur lögbundnar og greiddar áður en til riftunar kom. Hvorki stefndi né stefnandi komu fyrir dóminn við aðalmeðferð málsins og veltur því niðurstaða máls þessa eingöngu á gögnum málsins. Telur dómurinn engu breyta þó svo að lögbundnar greiðslur af fasteigninni hafi verið greiddar til þriðja aðila á meðan stefnandi bar lagaskyldu til að standa straum af þeim fjárhæðum á grundvelli kaupsamningsins og áhættuskipta, sbr. 1. mgr. 12. gr. laga nr. 40/2002. Verður þessi krafa stefnanda því tekin til greina.

Stefndi krefst sýknu, aðallega á því að hann eigi gagnkröfu á hendur stefnanda vegna skemmda og breytinga sem hún hafi unnið á fasteigninni Vatnsendabletti 510 frá því að hún fékk eignina afhenta þann 15. febrúar 2016 fram til 15. ágúst 2019 er hún var borin út af eigninni. Lagði stefndi fram matsgerð dómkvadds matsmanns sem hann lét vinna undir rekstri þessa máls í matsmáli nr. M-1063/2019. Krefst stefndi þess að kostnaður hans við að koma fasteigninni í sama horf og hún var í þegar hún var afhent stefnanda verði skuldajafnaður á móti dómkröfum stefnanda. Samkvæmt matsgerðinni er heildarkostnaður við að endurgera húsið samtals 10.315.774 krónur. Þá lagði stefnandi einnig fram matsgerð við upphaf aðalmeðferðar þessa máls sem unnin var undir rekstri máls nr. E-51/2019 við þennan dómstól. Í þeirri matsgerð var matsmaður m.a. beðinn um að svara þeirri spurningu hvort fasteigninni að Vatnsendabletti 510 hefði verið breytt frá því sem hafi verið við sölu hennar 25. nóvember 2015 eða byrjað á breytingum á henni af hálfu stefndu [stefnanda] sem ekki hafi verið lokið og hvort breytingar, hvort heldur þær sem voru fullkláraðar eða ekki, rýri verðgildi eignarinnar. Var svar dómkvadds

matsmanns að kostnaður við að lagfæra og klára ofangreind atriði væri 500.000 krónur +/1 10-15%. Fyrir dóminum staðfesti matsmaðurinn að breytingarnar rýri ekki verðgildi eignarinnar.

Stefnandi mótmælti við fyrri aðalmeðferð málsins niðurstöðum í matsgerð í máli nr. M-1063/2019 en hann kvaðst ekki hafa fengið tækifæri til að meta niðurstöður hennar þar sem hún hafi fyrst verið lögð fram við upphaf aðalmeðferðar. Þá hafi hann ekki fengið tækifæri til að krefjast yfirmats til að endurskoða niðurstöður matsmannsins.

Fyrir liggja tvær matsgerðir í málinu unnar af dómkvöddum óvilhöllum matsmönnum. Er spurningum svarað er varða endurbætur og viðgerðir á fasteigninni Vatnsendabletti 510 í báðum þeirra. Hefur þeim matsgerðum ekki verið hnekktt en matsmenn komu báðir fyrir dóminn og staðfestu matsgerðir sínar.

Stefndi byggir kröfu sína á 33. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og að afhenda eigi söluhlut í sama ástandi og hann var afhentur. Telur dómurinn að þessi lagagrein eigi ekki við í máli þessu og er henni hafnað.

Ljóst er að stefnandi hefur gert breytingar eða endurbætur á fasteigninni eftir að hún fékk hana afhenta í febrúar 2016. Meðal annars lét hún skipta um eldhúsinnréttingu þannig að eldri eikarinnrétting var fjarlægð og ný sett í staðinn. Í þeirri matsgerð sem stefndi aflaði var meðal annars spurt hvað það kostaði að færa eignina aftur í það horf sem hún var í fyrir afhendingu eignarinnar. Metur matsmaður það svo að til þess að það sé hægt verði að smíða nýja innréttingu sem líti eins út og sé af sömu gæðum og upprunaleg innrétting sem var tuttugu ára gömul. Sé kostnaður við það tæplega fimm milljónir króna. Verði sú krafa tekin til greina fær stefndi andvirði nýrrar innréttingar í stað tuttugu ára gamallar innréttingar en ekki er tekið tillit til þess við útreikninga matsmanns. Þá eru niðurstöður annarra matsliða af sama grunni, þ.e. ekki tekið tillit til þess að verið sé að setja inn nýja hluti í stað gamla.

Í máli dómsins nr. E-33/2017 var fallist á riftunarkröfu stefnanda í máli þessu á þeim grundvelli að seljandi eignarinnar hefði ekki upplýst kaupanda um að lóðarleigusamningur vegna Vatnsendabletts 510 átti að renna út árið 2025 og var að auki uppsegjanlegur með eins árs fyrirvara. Þá kemur fram í dóminum að lóðarleigusamningurinn hafi fyrst verið lagður fram við gerð kaupsamnings og að efni hans hafi þá ekki verið rætt. Taldi héraðsdómur þetta vera verulegan galla í skilningi 42. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og var riftun kaupsamningsins staðfest og stefndi í því máli dæmdur til að endurgreiða stefnanda 40.000.000 króna sem þegar höfðu verið

greiddar af kaupverði hússins. Var þessi niðurstaða staðfest í Landsrétti í máli nr. 105/2018 þann 12. október 2018. Þá segir í dómi Landsréttar að kaupandi eignarinnar hafi átt skýlausan rétt til þess að hún yrði upplýst um efnislegt inntak leigusamningsins og mögulega þýðingu ákvæða hans fyrir fjárhagslega hagsmuni hennar. Var ósannað að það hafi verið gert í aðdraganda kaupsamningsins.

Niðurstaða undirréttar og Landsréttar í ofangreindum málum hafi þá þýðingu við úrlausn þessa máls að stefnandi hafi verið í góðri trú um heimild sína til breytinga á fasteigninni eftir að hún hafði fengið hana afhenta í febrúar 2016. Riftun kaupsamningsins í desember 2016 kom til vegna atvika sem stefndi bar sjálfur ábyrgð á en honum bar að kynna kaupanda fasteignarinnar þær takmarkanir sem fylgdu lóðarleigusamningnum. Það gerði hann ekki og byggir stefnandi á því í málinu. Verða því breytingar á fasteigninni sem stefnandi framkvæmdi fram að riftunardegi ekki metnar henni til sakar og verður hún ekki gerð bótaskyld vegna þeirra framkvæmda. Þá er með öllu ósannað að þær framkvæmdir sem stefnandi fór í og metnar eru í matsgerð Hjalta Sigmundssonar hafi verið unnar á öðrum tíma en þeim er stefnandi var í góðri trú um rétt sinn.

Þá verður að líta til þess hvort sannað sé að stefnandi hafi unnið skemmdir eða breytingar á eigninni eftir að hún sannanlega lýsti yfir riftun á kaupunum. Af ljósmyndum, sem fylgdu báðum matsgerðunum og teknar voru bæði fyrir sölu eða afhendingu hússins og við gerð matsgerðar Reynis Erlingssonar, má sjá að búið er að taka niður vegg á milli eldhúss og stofu. Þá er búið að skipta um innréttingu en þeirri framkvæmd ekki að fullu lokið þar sem vantar hluta af veggföstum skápum í eldhús. Þá sést á ljósmyndunum að tæki eru komin í innréttinguna, bakarofnar, eldavél og vaskur ásamt blöndunartækjum. Við aðalmeðferð málsins upplýsti lögmaður stefnda að stefnandi hafi tekið öll eldunartæki burt úr eldhúsinu þegar hún var borin út af eigninni þann 12. ágúst 2019 utan vask og blöndunartæki. Er því ekki mótmælt af hálfu stefnanda.

Af þessu má ráða að stefnandi hafi rýrt innréttingu sem þegar var komin í stað þeirrar gömlu eftir að hún var bundin af riftuninni og var eftir þann tíma grandsöm varðandi framkvæmdir á eigninni. Verður stefnandi því að bera kostnað af því tjóni sem hún olli en því hefur ekki verið haldið fram að eldavél og bakarofn hafi vantað í eignina þegar hún var afhent stefnanda í febrúar 2016.

Samkvæmt matsgerð Reynis Erlingssonar er kostnaður við að klára þær endurbætur sem þegar voru hafnar, þar á meðal að klára að setja upp eldhúsinnréttingu,

og sjáanlegar skemmdir samtals um 500.000 krónur. Við gerð matsgerðar Reynis voru eldhústæki í eldhúsi og þau því ekki inni í kostnaðarmati hans. Samkvæmt matsgerð Hjalta Sigmundssonar er kostnaður við að endurnýja tæki í eldhúsi 280.000 krónur. Telur dómurinn að kostnaður við hurðir í klæðaskáp, kostnaður við gat á vegg í dyraopi og kostnaður við að spartla og mála vegg í anddyri, samtals 176.000 krónur, rúmist innan kostnaðarmats Reynis Erlingssonar. Að þessu virtu verður krafa stefnda um skuldajöfnun tekin til greina þannig að hann telst eiga rétt til skaðabóta úr hendi stefnanda að fjárhæð 780.000 krónur.

Verður stefndi dæmdur til að greiða stefnanda 6.496.317 krónur ásamt vöxtum skv. 4. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 5.182.386 krónum frá 11. apríl 2016 til 29. júní 2019 en með dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. sömu laga af 6.974.317 krónum frá þeim degi til 13. ágúst 2019 en af 6.496.317 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Að þessari niðurstöðu fenginni eru ekki efni til að fjalla um varakröfu stefnda.

Fyrir liggur í gögnum málsins að stefndi hefur reynt að ná sáttum um ágreining aðila gegn endurgjaldi fyrir afnot stefnanda af fasteigninni í rúm þrjú ár. Það gekk ekki eftir og höfðaði stefndi dómsmál á hendur stefnanda til greiðslu leigu fyrir afnot af fasteigninni. Gekk dómur um þá kröfu í máli nr. E- 51/2017 hjá Héraðsdómi Reykjaness. Var þeirri niðurstöðu áfrýjað til Landsréttar. Skráð eru samtals sautján ágreiningsmál milli þessara aðila í málaskrá dómsins. Öll þessi mál eiga rætur að rekja til riftunarmálsins í máli nr. E-33/2017 fyrir Héraðsdómi Reykjaness sem staðfest var með dómi Landsréttar uppkveðnum 12. október 2018. Þá rekur stefndi nú mál fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur á hendur VÍS hf. til greiðslu kostnaðar að fjárhæð 12.000.000 króna, sem stefndi kveðst hafa orðið fyrir vegna reksturs ofangreindra mála. Niðurstöður úr því máli liggja ekki fyrir. Telur dómurinn ljóst að með þeim fjölda mála sem rekin hafa verið fyrir dómstólnum hafi aðilar ekki komið sér saman um né látið reyna á raunverulegar sættir. Að þessu virtu þykir dóminum rétt að hvor aðili beri sinn málskostnað að hluta en með vísan til 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála verður stefndi dæmdur til að greiða stefnanda 600.000 krónur í málskostnað.

Ástríður Grímsdóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan ásamt Inga Tryggvasyni héraðsdómara og Ásmundi Ingvarssyni byggingarverkfræðingi.

### **Dómsorð:**

Stefndi, Magnús Þór Indriðason, greiði stefnanda, Gerði Garðarsdóttur, 6.496.317 krónur ásamt vöxtum skv. 4. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 5.182.386 krónum frá 11. apríl 2016 til 29. júní 2019 en með dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. sömu laga af 6.974.317 krónum frá þeim degi til 13. ágúst 2019 en af 6.496.317 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Stefndi greiði stefnanda 600.000 krónur í málskostnað.