

# Héraðsdómur Reykjaness

Dómur 21. desember 2023

Mál nr. E-707/2022:

## Strókur ehf.

(Unnur Lilja Hermannsdóttir lögmaður)

gegn

## Björg Real Estate ehf.

(Gunnar Sturluson lögmaður)

### Dómur

Mál þetta, sem dómtekið var 24. nóvember 2023, var höfðað 29. mars 2022 af Stróki ehf., [...], gegn Björg Real Estate ehf., [...].

Stefnandi krefst þess að stefnda verði gert að greiða honum 84.173.158 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 3.376.313 krónum frá 17. mars 2021 til 4. maí 2021, en af 5.986.198 krónum frá þeim degi til 11. maí 2021 en af allri fjárhæðinni frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda.

Stefndi krefst aðallega sýknu af öllum kröfum stefnanda og til vara að dómkröfur stefnanda verði lækkaðar verulega. Þá krefst stefndi í báðum tilvikum málskostnaðar úr hendi stefnanda.

### I.

#### Helstu málsatvik

Á árunum 2017 og 2018 gerðu málsaðilar með sér fjóra samninga viðvíkjandi uppbyggingu atvinnuhúsnæðis á lóðum að [...] og [...] í [...]. Málsaðila greinir á um það hver tildrög samstarfs þeirra að því leyti voru. Þannig byggir stefnandi á því að stefndi hafi átt frumkvæði að því samstarfi og leitað til hans um að byggja húsnæði á umræddum lóðum sem stefndi hafi þá þegar verið búinn að tryggja sér. Stefndi byggir aftur á móti á því að stefnandi hafi verið með áform um byggingu húsnæðis á umræddum lóðum en ekki getað fengið verkefnið fjármagnað með hefðbundnum hætti og hann því leitað til stefnda þar um. Fyrir liggur að stefnandi byggði sambærilegt húsnæði á lóð að [...] með

fjármögnun frá sínum viðskiptabanka. Ekki verður skýrt ráðið af gögnum málsins hvort byggingu þess var lokið áður en til samningsgerðar málsaðila kom eða hvort vinna að því leyti var enn yfirstandandi.

Fyrst gerðu aðilar með sér skuldbindandi samkomulag um verkframkvæmd og fjármögnun, dagsett 8. desember 2017. Um markmið og efni samkomulagsins kemur meðal annars fram í grein 1.1. að aðilar hafi náð samkomulagi um samstarf um verkframkvæmd að [...] og [...] í [...] og að umræddu samkomulagi sé ætlað að útlista með skuldbindandi hætti hlutverk hvors aðila fyrir sig með sem bestum hætti. Hafa beri í huga að ekki liggi fyrir nægar upplýsingar um framkvæmdina og verkið til að sundurliða verkþætti með fullkomnum hætti en þegar frekari upplýsingar liggi fyrir muni aðilar gera með sér sérstakan fjármögnunarsamning annars vegar og hins vegar verksamning um framkvæmdina. Framangreindu til fyllingar er svo vísað til fyrri samskipta málsaðila um verkefnið, úthlutunarskilmála [...] vegna lóðanna að [...] og [...] sem og fundargerða frá fundum málsaðila 10. og 24. nóvember 2017. Hvorki framangreindar fundargerðir né önnur samskipti málsaðila í aðdraganda samkomulagsgerðarinnar hafa verið lögð fram í máli þessu.

Þá kemur fram í grein 1.2. í sama samkomulagi að stefnandi hafi leitað til stefnda um fjármögnun framkvæmda stefnanda á umræddum lóðum og að stefndi hafi samþykkt að fjármagna byggingarframkvæmdina með fimm tilgreindum skilyrðum. Í fyrsta lagi að stefndi verði eigandi lóða og fasteigna á framkvæmdatímanum, í öðru lagi að gerður verði verksamningur á milli aðila þar sem stefnandi sjái um framkvæmdina sem verktaki fyrir skráðan eiganda fasteignarinnar en í lok verksins sé stefnandi skyldugur til að leysa til sín fasteignina á tilteknu kaupverði sem skuli vera ákveðið í fjármögnunarsamningi á milli aðila, í þriðja lagi að gerður verði fjármögnunarsamningur á milli aðila um hvernig staðið verði að fjármögnun stefnda á verktöku stefnanda, í fjórða lagi að stefnandi sé skyldugur til að leysa til sín lóðirnar ef ekki náist samkomulag síðar um verksamning og/eða fjármögnunarsamning á milli aðila á kaupverði sem tilgreint sé í tilteknu ákvæði í samkomulaginu, og loks í fimmta lagi að greiðslur til stefnanda á framkvæmdatímanum verði aldrei umfram þær greiðslur sem stefndi muni fá vegna framvindu verksins frá lánastofnun á hverjum tíma.

Í greinum 1.3.–1.5. kemur svo meðal annars fram að kaup stefnda á umræddum lóðum og greiðsla gjalda í tengslum við það sé hluti af fjármögnun verkefnisins, að stefndi muni fjármagna framkvæmdina með skammtímaláni á byggingartímanum og að

stefnandi skuli láta í té verklýsingu, arkitektateikningar, verkfræði- og lagnateikningar, rafmagnsteikningar, tímaáætlun, upplýsingar um verktryggingu, upplýsingar um umsjónaraðila verktaka og upplýsingar um byggingarstjóra fyrir tiltekinn tíma svo hægt sé að ganga frá verksamningi og fjármögnunarsamningi.

Í málinu liggur frammi kostnaðaráætlun stefnanda vegna verksins, dagsett 12. desember 2017, þar sem áætlaður kostnaður vegna þess nemur í heild 506.440.000 krónum með virðisaukaskatti. Þannig er í umræddri áætlun gert ráð fyrir því að kostnaður við aðstöðu og jarðvinnu nemi 70.000.000 króna, kostnaður við burðarvirki 200.000.000 króna, kostnaður við lagnir og loftræsikerfi 18.000.000 króna, kostnaður við raflagnir 20.000.000 króna og kostnaður við lóðafrágang 60.000.000 króna. Þá er gert ráð fyrir ófyrirséðum kostnaði sem nemi 29.440.000 krónum sem og almennum kostnaði sem nemi 109.000.000 króna. Sá almenni kostnaður er í áætluninni sundurliðaður þannig að kostnaður við arkitekt nemi 7.000.000 króna, kostnaður við verkfræðihönnun 7.000.000 króna, kostnaður við verkefnisstjórnun og eftirlit 2.000.000 króna, kaupverð lóða 90.000.000 króna og tengigjöld 3.000.000 króna.

Stefnandi sendi stefnda svo verklýsingu, tímaáætlun og upplýsingar um umsjónaraðila verktaka og byggingarstjóra með tölvubréfi, dagsettu 9. febrúar 2018. Í verklýsingu kemur meðal annars fram að teikningar húsnæðis á lóðunum að [...] og [...] byggi á teikningum húsnæðisins á lóðinni að [...] og að arkitektateikningar, verkfræði- og lagnateikningar séu í vinnslu. Í báðum tilvikum sé um að ræða um það bil 1300 m<sup>2</sup> límtréshús frá Límtré Vírnet á einni hæð með möguleika á millilofti. Reiknað sé með fimm bilum í húsnæðinu að [...] og sjö bilum í húsnæðinu að [...]. Í tímaáætlun kemur svo fram að áætlað sé að uppbyggingu húsnæðisins á lóðinni að [...] verði lokið 1.–15. september 2018 og lóðavinnu 1. október sama ár og að uppbyggingu húsnæðisins á lóðinni að [...] verði lokið 1. desember 2018 en lok lóðavinnu verði að ráðast af veðri.

Málsaðilar gerðu svo með sér þrjá samninga, dagsetta 24. júlí 2018. Þannig gerðu aðilar í fyrsta lagi með sér samning sem ber yfirskriftina viðauki við skuldbindandi samkomulag (fjármögnun). Um markmið og efni þess samnings kemur meðal annars fram í grein 1.1. að vísað sé til áður nefnds skuldbindandi samkomulags og að umræddum viðauka sé ætlað að kveða frekar á um framkvæmdina, fjármögnun stefnda á verkinu og heimild stefnanda til að kaupa heildarframkvæmdina á hvaða tímapunkti sem er með greiðslu kaupréttarverðs. Viðaukinn sé órjúfanlegur hluti fyrra samkomulags frá undir-

ritun hans. Þá kemur meðal annars fram í grein 1.4. að aðilar séu í samstarfi um framkvæmdina þar sem stefnandi hafi haft frumkvæði að verkefninu og náð samkomulagi við stefnda um að hann fjármagnaði framkvæmdina á byggingartímanum. Þá kemur fram að skilyrði stefnda fyrir því að sjá um heildarfjármögnunina sé að hann sé eigandi lóða og fasteigna fram að því að annað hvort stefnandi nýti kauprétt sinn á verkefninu eða þriðji aðili hafi keypt öll iðnaðarbilin að [...] og [...]. Í grein 1.5. kemur svo fram að þar sem stefndi sé eigandi fasteigna og lóða á framkvæmdatímanum og beri alla fjárhagslega ábyrgð á verkinu á verk tímanum skuli gerður verksamningur á milli aðila þar sem stefndi sé verkkaupi og stefnandi verktaki.

Þá kemur fram í grein 1.7. að stefndi hafi samþykkt að veita til verkefnisins allt að 506.000.000 króna með virðisaukaskatti og skuli það greitt í áföngum í samræmi við ákvæði verksamnings málsaðila og grein 1.8. Stefnandi hafi haft frumkvæði að verkefninu og staðfest að ekki sé þörf fyrir meira fjármagn til bygginga. Þá hafi stefnandi sérþekkingu á byggingu sambærilegra húsa sem rísi á öðrum lóðum að [...]. Komi til þess að meira fjármagn þurfi skuli stefnandi standa straum af þeim kostnaði og/eða leita til stefnda um viðbótarfjármögnun. Fjármögnun skuli greiða í samræmi við framvindu verks og uppfylla skilyrði útborgunar. Skilyrði útborgunar sé að reikningur sé innan ramma fyrirliggjandi kostnaðaráætlunar á verkinu og uppfylli skilyrði sem Landsbankinn hf. samþykki á hverjum tíma. Stefndi hafi opnað lánalínu hjá Landsbankanum hf. vegna framkvæmdanna og muni ekki greiða hærrí upphæð til stefnanda en bankinn veiti samþykki fyrir á hverjum tíma. Reikningar skuli ávallt vera samþykktir af stefnanda áður en þeir séu sendir stefnda til afgreiðslu.

Í grein 1.8. kemur svo fram að stefndi, sem eigandi lóða og fasteigna, skuli sjá um endurgreiðslu á virðisaukaskatti í samræmi við lög á hverjum tíma. Slíkar endurgreiðslur skuli dragast frá byggingarkostnaði (fjármögnunarupphæð) á þeim degi sem greiðslan berist stefnda. Stefndi skuli tilkynna stefnanda um hverja endurgreiðslu og gera samhliða grein fyrir stöðu byggingarkostnaðar að frádreginni endurgreiðslunni.

Þá kemur fram í grein 1.9. að stefnandi beri ábyrgð á sölu eigna, óháð því hvort stefnandi leysi verkefnið til sín eða ekki, og skuli sjá um öll samskipti við söluaðila og kaupendur. Stefnda skuli þó vera heimilt að leiða að eignunum væntanlegan kaupanda.

Í öðru lagi gerðu aðilar svo með sér kaupréttarsamning. Í grein 1.2. í þeim samningi kemur fram að stefnandi eigi rétt á að kaupa fasteignirnar að [...] og [...] gegn því gagngjaldi sem kveðið sé á um í samningnum. Í grein 2.1. kemur svo fram að með

undirritun samningsins öðlist stefnandi umræddan kauprétt og í grein 2.2. kemur fram að kauprétturinn skuli vera virkur frá undirritun samningsins og gilda til 1. júní 2019 er hann falli niður án sérstakrar tilkynningar. Þá er í grein 2.3. kveðið á um að kaupréttarverðið skuli vera heildarkostnaður stefnda af framkvæmdunum og samanstandi af byggingarkostnaði (kostnaður stefnda vegna lóðakaupa og annar byggingarkostnaður) og fjármögnunarkostnaði (2,75% lántökukostnaður og 19% ársvextir frá því að kostnaður fellur til og þar til kaupréttur er nýttur) að teknu tilliti til breytinga á byggingarvísitölu (frá því að kostnaður fellur til og þar til kaupréttur er nýttur) líkt og þar er nánar útlistað.

Loks gerðu aðilar með sér verksamning. Í 2. gr. þess samnings er verkefninu lýst og kveðið á um að það skuli unnið í samræmi við fyrirliggjandi verklýsingu og innan fyrirliggjandi tímaáætlunar. Þá kemur þar meðal annars fram að verkið sé unnið að frumkvæði fyrirsvarsmanns stefnanda og fjármagnað af stefnda sem og að stefnandi hafi rétt á að kaupa fasteignirnar að [...] og [...] á hverjum tíma með uppgreiðslu á fjármögnunarsamningi aðila um verkframkvæmdina.

Í 3. gr. samningsins er svo kveðið á um vinnusamband aðila. Þar kemur meðal annars fram að stefnandi skuli gefa út reikninga í samræmi við framvindu og verkstöðu á hverjum tíma og að hann skuli útvega byggingarstjóra og iðnmeistara. Þá kemur þar fram að stefnandi skuli á samningstímanum vera með öllu sjálfbær til að ljúka verkinu hvað efni, mannafla og tæki varðar. Stefnandi skuli koma sér upp vinnuaðstöðu í samræmi við stærð og umfang verksins. Til vinnuaðstöðu teljist bráðabirgðatenging á rafmagni, vatni og frárennsli sem stefndi greiði, auk þess sem fram kemur að stefndi greiði öll varanleg tengigjöld sem tilheyri framkvæmdinni og fyrir notkun fram að afhendingu. Loks kemur í umræddri grein fram að verkfundir skuli haldnir vikulega.

Þá er í 6. gr. verksamningsins kveðið á um samningsfjárhæð. Þar kemur fram að fyrir verkið eins og það sé skilgreint í samningnum skuli stefndi greiða stefnanda í samræmi við framvindu verks og samþykki á verðmati fasteigna á hverjum verkhluta (verkáfanga). Stefndi hafi opnað lánalínu hjá Landsbankanum hf. vegna framkvæmdanna og muni stefndi ekki greiða hærri upphæð til stefnanda en lánveitandi veiti samþykki fyrir á hverjum tíma. Stefnandi skuli gefa út reikning í samræmi við samþykktu áfangagreiðslu. Þá kemur þar meðal annars fram að stefndi muni sækja um endurgreiðslu á virðisaukaskatti vegna vinnu manna á verkstað og að tilraunir stefnanda til að ná niður kostnaði við verkið megi ekki koma niður á gæðum þess.

Í 7. gr. er kveðið á um greiðslur. Þar kemur fram að greiðslur verði inntar af hendi eftir framvindu verksins í samræmi við samþykkt verðmat hvers verkþáttar, auk þess sem nánar er tilgreint hvernig reikningar skuli vera úr garði gerðir. Þá kemur meðal annars fram að geri stefndi ekki athugasemdir við reikning innan fimm daga frá móttöku hans teljist reikningur samþykktur.

Í 9. gr. verksamningsins er svo mælt fyrir um að haldnir skuli reglulegir verkfundir og nánar kveðið á um fyrirkomulagið að því leyti og í 10. gr. er mælt fyrir um verktíma og verkáætlun. Þar kemur meðal annars fram að afhending húsa frá Límtré Vírnet hafi dregist og því hafi upphafleg tímaáætlun verið uppfærð. Sé nú áætlað að verkinu verði að fullu lokið eigi síðar en 31. maí 2019. Þá kemur fram að það sé frumskilyrði og forsenda stefnda fyrir samningnum að uppfærð tímaáætlun stefnanda standi. Verði misbrestur á því teljist það veruleg vanefnd af hálfu stefnanda og sé stefnda þá heimilt að rifta samningnum og fá nýjan aðila til að ljúka verkinu. Í 11. gr. er svo mælt fyrir um tafabætur. Þar kemur fram að engar tafabætur séu ákvarðaðar en verði tafir á verkinu sé vísað til 10. gr. þar sem kveðið sé um heimild stefnda til að rifta samningnum og fá nýjan aðila til að ljúka verkinu.

Vinna við uppbyggingu húsnæðis á lóðunum að [...] og [...] hófst nokkru áður en framangreindir samningar voru undirritaðir. Þannig hófst eiginlega vinna við verkið í febrúar 2018 en áður hafði fyrirsvarismaður stefnanda unnið ákveðna undirbúningsvinnu á lóðunum. Samkvæmt framlögðum gögnum sendi stefnandi stefnda í samræmi við framangreinda samninga málsaðila reglulega reikninga, auk þess sem einstakir undirverktakar stefnanda sendu stefnda reikninga sjálfir sem stefndi sendi þá stefnanda til samþykktar. Samþykktir reikningar voru svo sendir Landsbankanum hf. sem lagði mat á það hvort þeir rúmuðust innan fyrirliggjandi kostnaðaráætlunar og sendi eftir atvikum starfsmann á verkstað til að taka út framvindu verksins áður en ádráttur á lánalínu var heimilaður.

Samkvæmt framlögðum gögnum var þegar orðið ljóst á síðari hluta árs 2018 að upphafleg kostnaðaráætlun stefnanda stóðst ekki og að tiltekinn kostnaður hafði verið vanáætlaður. Með tölvubréfi, dagsettu 17. desember 2018, sendi stefnandi stefnda útlistun á heildaráætlun kostnaðar við framkvæmdir að [...] og [...]. Þar kemur fram að vanáætlun kostnaðar liggi fyrst og fremst í framkvæmdaliðnum burðarvirki og að áætlaður kostnaður PH smíði ehf. sé meginástæða þeirrar vanáætlunar. Samtals sé um að ræða 84.700.000 krónur fyrir hvort hús. Einnig hafi kostnaður við steypu í sökkla verið

hærr en áætlað hafi verið, auk þess sem ekki hafi verið gert ráð fyrir lökkun gólfa í upphaflegri áætlun. Þá sé kostnaður við lagnir og frágang þeirra hærr en upphafleg áætlun hafi gert ráð fyrir. Stefnandi telji að 25% hækkun á heildarfjármögnun komi verkefninu á endastöð miðað við áætlaðan heildarkostnað.

Af framlögðum gögnum má ráða að kostnaðaráætlun hafi verið endurskoðuð í framhaldi af framangreindu og svo aftur eitthvað síðar með hliðsjón af stöðu verksins á viðkomandi tímapunktum og áætluðum kostnaði við að ljúka við það. Þá bera framlögð gögn með sér að málsaðilar hafi farið reglulega yfir stöðu raunkostnaðar miðað við áætlun á framkvæmdatímanum sem og stöðu ádráttar á lánalínu stefnda hjá Landsbankanum hf. miðað við hið sama.

Á fyrri hluta árs 2019 hugðist stefnandi nýta kauprétt sinn samkvæmt framangreindum kaupréttarsamningi málsaðila. Samkvæmt framlögðum gögnum leitaði stefnandi til Íslandsbanka um fjármögnun í því skyni. Þær umleitanir báru ekki árangur og rann kaupréttarsamningurinn sitt skeið án þess að kaupréttur væri nýttur. Framlögð samskipti á milli málsaðila frá árinu 2019 bera með sér að á meðan framangreindar umleitanir stefnanda stóðu yfir hafi stefndi haldið að sér höndum varðandi frekari ádrátt á lánalínu sína hjá Landsbankanum hf. og dráttur orðið á greiðslu útgefina reikninga af þeim sökum.

Gefið var út lokaúttektarvottorð fyrir fasteignina að [...] hinn 17. september 2019 og voru öll bil í henni seld á því ári. Framkvæmdir héldu aftur á móti áfram við fasteignina að [...] og var lokaúttektarvottorð fyrir hana ekki gefið út fyrr en hinn 19. október 2021. Í lok árs 2020 gerði stefnandi stefnda tilboð í óselda hluta fasteignarinnar að [...] með fyrirvara um fjármögnun og greiðslu ógreiddra reikninga. Því tilboði hafnaði stefndi.

Í byrjun árs 2021 sendi stefnandi stefnda svo drög að reikningi, dagsettum 9. febrúar 2021, að fjárhæð 83.345.360 krónur með virðisaukaskatti. Í umræddum drögum kemur fram að um lokareikning vegna framkvæmda að [...] og [...] sé að ræða. Þá er í reikningnum tiltekið að um sé að ræða reikning vegna leigu á vélum og tækjum, flutnings á efni, kranaleigu, steypumóta o.fl. samkvæmt meðfylgjandi yfirliti. Stefndi hafnaði þessum reikningi á þeim grundvelli að hann rúmaðist ekki innan samningssambands aðila, auk þess sem hann væri of seint fram kominn. Í framhaldi af því gerðu málsaðilar með sér samkomulag um riftun á verksamningi, dagsett 26. febrúar 2021, og hvarf stefnandi í kjölfar þess frá verkinu. Í því samkomulagi kemur fram að aðilar hafi samþykkt

að ljúka verksamningi, dagsettum 24. júlí 2018, með þeim hætti að báðir aðilar séu lausir undan skuldbindingum hans frá og með undirritun samkomulagsins. Þrátt fyrir lok hans muni aðilar setjast yfir og ganga frá lokauppgjöri á fjármögnun verkefnisins. Fyrirsvarsmenn stefnanda muni leggja fram sínar athugasemdir og/eða leiðréttingar við fyrirsvarsmenn stefnda til yfirferðar fyrir 15. mars 2021. Lokauppgjör skuli fara fram í síðasta lagi 1. apríl 2021.

Í framhaldi af framangreindu áttu sér stað samskipti á milli málsaðila um lokauppgjör. Stefnandi gaf af því tilefni út fjóra reikninga á tímabilinu frá 17. mars til 4. maí 2021, samtals að fjárhæð 5.986.198 krónur, vegna útlagðs kostnaðar hjá ýmsum aðilum í tengslum við verkið. Þá sendi stefnandi stefnda með bréfi, dagsettu 11. maí 2021, uppfærð drög að reikningi, dagsettum 29. apríl 2021, að fjárhæð 78.186.960 krónur með virðisaukaskatti, ásamt frekari rökstuðningi og sundurliðun en fylgdi fyrri drögum. Í umræddu bréfi stefnanda kemur meðal annars fram að með drögum að reikningi, dagsettum 9. febrúar 2021, hafi stefnandi farið fram á greiðslur úr hendi stefnda vegna leigu á vélum og tækjum, flutnings á efni, kranaleigu, steypumóta o.fl. Kostnaðurinn samanstandi meðal annars af launum fyrirsvarsmanns stefnanda, vinnuskiptum vegna verkfræðiteikninga, leigu á steypumótum, byggingarkrana og vinnulyfta, gröfu, jarðýtu og fleiri tækja auk vinnuaðstöðu. Stefndi hafi óskað eftir frekari skýringum á reikningnum svo unnt væri að taka afstöðu til hans. Af því tilefni hafi stefnandi gefið út uppfærð drög að reikningi, dagsettum 29. apríl 2021, með rökstuðningi og leiðréttingum. Þá er því lýst í umræddu bréfi að þar sem ekki hafi komið til þess að stefnandi nýtti kauprétt samkvæmt samningi aðila þar að lútandi geti ekki komið til þess að hann beri einhvers konar fjármögnunarkostnað af verkefninu heldur afmarkist samningssamband aðila af verktakasamningi þeirra. Í verktakasamningi málsaðila komi fram að stefnandi skuli vera sjálfbær um alla framkvæmd á byggingartímanum. Í því felist að stefnanda hafi borið að útvega efni, mannafla, tæki, koma upp vinnuaðstöðu, útvega byggingarstjóra ásamt því að kosta slysatryggingu starfsmanna. Stefnandi hafi ekki fengið nema að mjög takmörkuðu leyti greitt fyrir eigin vinnu, tækjakostnað eða kostnað vegna vinnuaðstöðu. Hann hafi nánast eingöngu gefið út reikninga vegna útlagðs kostnaðar af framkvæmdinni. Hlutur stefnanda yrði því verulega skertur ef stefndi hafnaði reikningi vegna vinnu hans við verkið og tækjakostnað. Slíkt væri beinlínis bersýnilega ósanngjörn niðurstaða fyrir stefnanda.

Stefndi svaraði umræddu bréfi stefnanda með bréfi, dagsettu 2. júní 2021, og hafnaði alfarið öllum kröfum stefnanda. Í því bréfi kemur meðal annars fram að stefndi

hafi þegar hafnað kröfu stefnanda um viðbótargreiðslu umfram framvindu verks enda ljóst að engar forsendur séu fyrir slíkum bakreikningi. Samkvæmt verksamningi aðila séu greiðslur aðeins greiddar eftir framvindu verks og í samræmi við samþykkt verðmat hvers verkþáttar. Svo hafi alltaf verið og hafi stefndi ávallt greitt eftir ákvæðum samningsins, þ.e. eftir framvindu verks og í samræmi við samþykkt verðmat hvers verkþáttar. Landsbankinn hf. hafi sem fjármögnunaraðili verkefnisins haft eftirlit með framkvæmdakostnaði á verktímanum. Engar athugasemdir hafi komið frá stefnanda vegna greiðslna fyrir verkið. Þá komi skýrt fram í samningum aðila að stefndi hafi samþykkt að veita 506.000.000 króna til verksins og stefnandi staðfest að ekki þyrfti frekara fjármagn til þess. Sé því ljóst að samningsskuldbinding stefnda hafi ekki náð lengra en til þess að greiða umrædda fjárhæð. Þá sé það ekki rétt að verkframkvæmd hafi gengið vel í alla staði og stefndi ekki gert athugasemdir við framvindu þess eða gæði. Í fyrsta lagi hafi komið fram ágallar sem stefndi hafi nú þurft að standa skil á, í öðru lagi hafi kostnaðaráætlun stefnanda á engan hátt staðist og stefndi þurft að sækja viðbótarfjármagn til að tryggja að verkið stöðvaðist ekki með tilheyrandi tjóni fyrir hann og í þriðja lagi hafi tímaáætlun stefnanda ekki staðist og fjármagnskostnaður við verkið því hækkað verulega. Stefndi hafi því þegar greitt umsamið verð fyrir verkið samkvæmt fyrirbyggjandi samningum og í raun greitt umfram samningsskyldu sína vegna umframkostnaðar til að forða tjóni sem hefði leitt af stöðvun verksins, en hann hafi þegar greitt um það bil 623.700.000 krónur vegna verksins.

Stefnandi svaraði framangreindu bréfi stefnda með bréfi, dagsettu 23. júní 2021. Í því bréfi eru gerðar ýmsar athugasemdir við það sem fram kom í bréfi stefnda, fyrri sjónarmið stefnanda áréttuð og krafa hans rökstudd frekar. Enn fremur er í bréfinu ítrekað að auk hins óútgefna reiknings séu útistandandi fjórir reikningar vegna bókhaldslegrar yfirferðar stefnanda sem innifeli kostnað sem stefnandi hafi þegar greitt.

Samkvæmt framlögðum gögnum áttu málsaðilar svo fund til að fara yfir málið í lok september 2021. Bera þau gögn með sér að stefndi hafi á umræddum fundi afhent stefnanda framlögð yfirlit kostnaðar vegna [...] og [...], annars vegar miðað við stöðuna 28. febrúar 2021 og hins vegar miðað við stöðuna 31. ágúst 2021. Í fyrra yfirlitinu kemur fram að byggingarkostnaður að teknu tilliti til endurgreiðslu virðisaukaskatts nemi samtals 568.001.320 krónum. Þá nemi lántökukostnaður, vextir og verðbætur samtals 232.990.585 krónum. Þannig nemi heildarbyggingar- og fjármagnskostnaður

800.991.905 krónum. Að teknu tilliti til heildarsöluverðs samkvæmt þinglýstum kaupsamningum á viðeigandi tíma nemi því tap stefnda af verkefninu 307.670.75 krónum. Í síðara yfirlitinu kemur svo fram að byggingarkostnaður að teknu tilliti til endurgreiðslu virðisaukaskatts nemi samtals 564.756.554 krónum og lántökukostnaður, vextir og verðbætur samtals 264.804.338 krónum. Þannig nemi heildarbyggingar- og fjármagnskostnaður 829.560.892 krónum. Að teknu tilliti til heildarsöluverðs samkvæmt þinglýstum kaupsamningum á viðeigandi tíma nemi tap stefnda af verkefninu 75.483.112 krónum.

Með tölvubréfi, dagsettu 12. október 2021, gerði stefnandi margvíslegar athugasemdir við framangreind yfirlit og lýsti því að hann teldi augljóst að hagnaður hefði orðið af verkefninu fyrir stefnda en ekki tap og færði rök fyrir því. Þá ítrekaði stefnandi fyrri kröfur og kvaðst mundu leita réttar síns fyrir dómstólum yrði ekki við þeim orðið. Stefndi svaraði því tölvubréfi með tölvubréfi, dagsettu 19. sama mánaðar, hafnaði kröfum stefnanda og áréttaði að hann hefði þegar greitt hærri fjárhæð fyrir verkið en um hefði verið samið, auk þess sem umræddar kröfur væru hvað sem því liði of seint fram komnar.

Stefnandi höfðaði svo mál þetta, sem fyrr greinir, 29. mars 2022. Undir rekstri málsins fór stefnandi fram á að dómkvaddur yrði matsmaður til að skoða og meta umfang verks og byggingarkostnað fasteignanna að [...] og [...]. Í matsbeiðni stefnanda kemur meðal annars fram að með hinu umbeðna mati hyggist stefnandi sanna að þær kröfur sem hann fari fram á greiðslu á séu réttmætar og í samræmi við það verk sem hann hafi tekið að sér. Nánar tiltekið er svo í meginatriðum í fyrsta lagi óskað eftir því að matsmaður skoði og meti hvort raunverulegt vinnuframlag matsbeiðanda, útlagður efnis- og tækjakostnaður og kostnaður við undirverktaka samkvæmt tilteknum reikningum, auk draga að reikningi, dagsettum 29. apríl 2021, sé sanngjarn og eðlilegur kostnaður við verkið. Í því sambandi er óskað eftir mati á því hvert sé eðlilegt og sanngjarnt endurgjald fyrir leigu og notkun á tilgreindum tækjum, þar með talið hvað sé eðlilegt tímagjald vegna leigu slíkra tækja og tímalengd notkunar með hliðsjón af eðli verksins sem og mati á því hvert sé sanngjarnt og eðlilegt endurgjald vegna vinnu fyrirsvarsmanns stefnanda við verkið það tímabil sem krafist sé greiðslu vegna. Enn fremur er óskað mats á því hvort útlagður kostnaður sé réttmætur og eðlilegur að teknu tilliti til þess kostnaðar sem þegar hafi verið greiddur vegna verksins. Í öðru lagi er svo óskað eftir því að matsmaður skoði og meti hvenær og hvernig kostnaðaráætlanir hafi verið hækkaðar á framkvæmdatíma verksins. Í þriðja lagi er með nánar tilgreindum hætti óskað eftir því að matsmaður

skoði og meti hvort í framlögðu yfirliti stefnda yfir „Byggingarkostn. skipt á framkv.þætti“, dagsettu 30. apríl 2021, séu tilgreindir liðir sem almennt tilheyri ekki verki á borð við það sem hér um ræði. Í fjórða lagi er svo óskað eftir því að matsmaður skoði og meti hversu stórum hluta verkframkvæmdarinnar hafi verið lokið þegar aðilar gerðu samkomulag um riftun verksamnings, dagsett 28. febrúar 2021, miðað við tiltekna forsendur. Í fimmta lagi er óskað eftir því að matsmaður skoði og meti söluhagnað stefnda af fasteignunum að [...] og [...] miðað við tiltekna forsendur. Í sjötta lagi er svo loks óskað eftir því að matsmaður skoði og meti líklegan söluhagnað stefnda af fasteigninni að [...] ef ekki hefði komið til fjölgun iðnaðarbíla og millilofta.

Í þinghaldi hinn 28. september 2022 var Hjalti Sigmundsson, byggingartækni-fræðingur og húsasmíðameistari, dómkvaddur til að framkvæma mat samkvæmt matsbeiðni stefnanda. Í matsgerð hans, dagsettri 28. apríl 2023, komst hann í svari við fyrstu matsspurningunni í meginatriðum að þeirri niðurstöðu varðandi umrædda reikninga að engin leið væri fyrir hann að staðreyna hvort um eðlilegt og sanngjarnt verð væri að ræða á grundvelli fyrirbyggjandi gagna og varðandi áður nefnd drög að reikningi að engin leið væri fyrir hann að staðfesta að þær vélar og þau tæki sem um væri að ræða hefðu í reynd verið notuð við verkið eða umkrafin fjárhæð eðlileg og sanngjörn vegna þess verks sem unnið var. Hið sama ætti við um vinnu fyrirsvarsmanns stefnanda en ekki væri hægt að staðreyna hversu mikil hún hefði verið. Hins vegar taldi hann gjaldið sem slíkt, eða eftir atvikum taxtann, í hverju tilviki fyrir sig í meginatriðum sanngjarnt eða sanngjarnan. Í svari hans við annarri matsspurningu kemur í meginatriðum fram að samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum hafi áætlaður kostnaður verið hækkaður tvisvar, fyrst um 22,86% og síðan um 11,02%. Hann hafi því í heild hækkað um 36,41% frá upphaflegri áætlun. Þá kemur fram að ástæða þess hafi verið sú að kostnaður hafi verið vanáætlaður í upphafi. Í svari matsmanns við þriðju matsspurningu kemur svo í meginatriðum fram að almennt sé kostnaður verkkaupa ekki talinn með þegar byggingarkostnaður sé áætlaður. Í svari matsmanns við fjórðu matsspurningu kemur í meginatriðum fram að ekki liggi fyrir nægar upplýsingar til að leggja sjálfstætt mat á það hverju hafi verið ólokið þegar stefnandi hafi horfið frá verkinu. Í svari matsmanns við fimmtu matsspurningu kemur svo í meginatriðum fram að matsmaður geti ekki sagt til um það hvort framlögð gögn séu tæmandi eða hvort bókaður kostnaður samkvæmt framlögðu yfirliti sé endanlegur. Þá geti matsmaður ekki sagt til um það hvort bókaður kostnaður sé allur stofnkostnaður vegna húsbygginganna. Þá setur hann fram tölulegar niðurstöður miðaðar við ólíkar

forsendur sem ýmist bera með sér að hagnaður hafi orðið af sölu eignanna eða tap. Í svari matsmanns við sjöttu matsspurningu kemur svo loks í meginatriðum fram að hagnaður af sölu fasteignarinnar að [...] hefði verið minni ef bilum hefði ekki verið fjölgað, auk þess sem töluleg grein er gerð fyrir þeirri niðurstöðu.

## II.

### *Helstu málsástæður stefnanda*

Stefnandi byggir á því að samkvæmt samningum aðila hafi stefndi átt að greiða raunkostnað við verkið eftir framvindu þess. Eins og fram komi í fjármögnunarsamningi, dagsettum 24. júlí 2018, hafi stefndi borið alla fjárhagslega ábyrgð á verkinu. Þar hafi verið samið um að stefndi hefði „samþykkt að veita til verkefnisins“ allt að 506.000.000 króna en ef kostnaður yrði meiri skyldi verktakinn bera þann kostnað og/eða leita síðan til stefnda um viðbótarfjármögnun sem skilyrt hafi verið við samþykki Landsbankans hf. sem lánveitanda stefnda. Í verksamningnum, dagsettum sama dag, segi um samningsfjárhæð það eitt að greiða skuli samkvæmt framvindu verksins og „samþykki verkkaupa á verðmati fasteigna á hverjum verkhluta“. Ekki verði greidd hærri fjárhæð en lánveitandi samþykki „á hverjum tíma“. Í samningnum hafi jafnframt verið ákveðið að gera þyrfti athugasemdir eigi síðar en fimm dögum eftir móttökudag en reikningur teldist ella samþykktur.

Ekki sé hægt að skilja þessi ákvæði á annan hátt en að í grunninn skyldi stefndi greiða allan útlagðan kostnað stefnanda og eigið framlag hans til verksins. Hámarks-kostnaðaráætlun hafi þjónað þeim tilgangi í samningssambandinu að ef í það stefndi að heildarkostnaður yrði hærri þyrfti að leita til lánveitanda stefnda um frekari fyrirgreiðslu og hefði þá verkið í raun stöðvast ef tekið sé mið af ákvæðum 7. gr. verksamningsins. Í öllu falli sé svo laust samið um verklaun að greiða beri uppsett verð eða raunkostnað á grundvelli reglna fjármunaréttar um hið „réttláta verð“. Þá beri við skýringu samninganna að taka mið af því að stefndi hafi séð um skjalagerð.

Krafa stefnanda lúti annars vegar að verklaunum vegna vinnu á verkstað og fyrir notkun véla sem endurspegli meðal annars kostnað við að reka vélarnar á verkstað, olíu og tryggingar í að minnsta kosti eitt ár, og hins vegar að fjórum ógreiddum reikningum sem gefnir hafi verið út í mars, apríl og maí 2021, að mestu vegna greiðslna til undirverktaka.

Stefnandi telji liggja fyrir að aðilar hafi í samskiptum sínum vikið til hliðar kröfum verksamningsins til formlegheita í sambandi við tilkynningar. Þá hafi aðilar vikið

til hliðar ákvæðum um verktíma. Í öllu falli hafi verið samkomulag um það, með hliðsjón af ófyrirséðum ytri atvikum og breytingum sem verkkaupi hafi haft í hyggju að gera á verkinu vegna atvikanna. Þá skuli þess getið að aðilar hafi samið svo um að engar tafa-  
bætur yrðu reiknaðar á verkið, sbr. 11. gr. verksamningsins.

Stefnandi byggir á því að hann eigi kröfu á hendur stefnda samkvæmt drögum að reikningi, dagsettu 29. apríl 2021. Einkum sé um að ræða kröfu vegna verkhluta 1 (Aðstaða og jarðvinna), verkhluta 8 (Lóðafrágangur) en einnig vegna verkhluta 2 (Burðarvirki) og vegna almenns kostnaðar, sbr. síðari umfjöllun. Samkvæmt 2. gr. verksamnings aðila hafi stefnanda borið að vera sjálfbær um alla framkvæmd á byggingartímanum gegn þóknun úr hendi stefnda á grundvelli fjármögnunarsamningsins. Með „sjálfbærni“ stefnanda hafi verið vísað til þess að hann ætti að útvega efni, mannafla, tæki, koma upp vinnuástöðu og útvega byggingarstjóra ásamt því að kosta slysa-  
tryggingu starfsmanna. Samningurinn sé skýr um rétt stefnanda til greiðslu vegna þessara liða.

Allan verktímann hafi stefnandi notað eigin tæki og tól við framkvæmdina sem hann hafi þó ekki fengið greidd verklaun fyrir, ekki frekar en fyrir eigið vinnuframlag, nema að mjög takmörkuðu leyti. Megi í þessu sambandi benda á að byggingarkrani frá stefnanda hafi staðið allan tímann á verkstað, frá því að verkið byrjaði og þar til búið hafi verið að reisa húsin. Þá hafi tveir sökklar verið steyptir með steypumótum. Fyrir þetta hafi til að mynda ekki verið greitt. Krafa stefnanda samkvæmt tilvísuðum reikningsdrögum nemi alls 78.186.960 krónum með virðisaukaskatti.

Krafa stefnanda samkvæmt umræddum reikningsdrögum sé ítarlega sundurliðuð í stefnu. Í meginatriðum sé um að ræða kröfu um greiðslu á 3.224.000 krónum vegna notkunar á tveimur skæralyftum í 52 vikur, um greiðslu á 2.300.000 krónum vegna notkunar á vinnulyftu í 26 vikur, um greiðslu á 1.300.000 krónum vegna notkunar á útiskæralyftu í 26 vikur, um greiðslu á 2.600.000 krónum vegna notkunar á Manitou 1840 lyftara með mannkörfu í 52 vikur, greiðslu á 4.600.000 krónum vegna notkunar á Manitou-skotbómulyftara í 52 vikur, greiðslu á 4.000.000 króna vegna notkunar á gröfu í 12 vikur, greiðslu á 1.000.000 króna vegna notkunar á tveimur jarðvegsþjöppum í 25 vikur, greiðslu á 4.800.000 krónum vegna notkunar á byggingarkrana í 52 vikur, greiðslu á 3.600.000 krónum vegna notkunar á mótum í 60 daga, greiðslu á 2.000.000 króna fyrir notkun á valtara í 50 vikur, greiðslu á 4.180.000 krónum vegna notkunar á 23 tonna

jarðýtu í 190 klukkustundir og greiðslu á 4.950.000 krónum vegna notkunar á Iveco-vörubíl í 330 klukkustundir.

Þá hafi fyrirvarismaður stefnanda, Magnús L. Sigurðsson, hafið störf við [...] í október 2017 í efnismóttöku og lokið störfum með því að aðstoða við flutninga á vélum vegna Dofraborgar að [...], bíl 0107, hinn 11. janúar 2021. Sem fyrr segi sé hluti þeirrar vinnu forvinna á lóðum sem greitt hafi verið fyrir. Magnús hafi sinnt umsjón á verkstað og unnið að stærstum hluta á þeim vinnuvélum í eigu stefnanda sem í notkun hafi verið hverju sinni, allan framkvæmdatímamann utan þess skamma tíma sem hann hafi verið frá vegna alvarlegra veikinda. Krafa um heildarlaunagreiðslu til framkvæmdaaðila sé miðuð við laun til byggingarstjórans Péturs Helgasonar, 9.000 krónur á tímann í 2.000 vinnustundir sem miðist við vinnu í eitt ár, alls 18.000.000 króna, þrátt fyrir að Magnús hafi í reynd unnið mun lengur við verkið. Að auki standi ógreiddur kostnaðarliðurinn „Verkfræðihönnun“, sem falli undir almennan kostnað við verkið. Stefnandi hafi greitt fyrir verkfræðiteikningar með vinnuskiptum við Kristján Andrésón hjá Verkís, sem sinnt hafi verkfræðihönnun verksins. Stefnandi geri kröfu um 6.500.000 krónur á grundvelli þess liðar.

Á tímabilinu frá 17. mars til 4. maí 2021 hafi stefnandi svo gefið út fjóra reikninga, alls að fjárhæð 5.986.198 krónur, sem séu ógreiddir og sé nú gerð krafa um greiðslu þeirra. Reikningarnir séu einkum til komnir vegna útlagðs kostnaðar stefnanda vegna verksins og hafi verið gefnir út í kjölfar bókhaldslegrar yfirferðar stefnanda eftir að aðilar hafi gert með sér „samkomulag um riftun“. Um sé að ræða framlagða reikninga nr. 103, 104, 108 og 109 vegna útlagðs kostnaðar hjá hinum ýmsu aðilum, líkt og fylgiskjöl með reikningunum beri vott um.

Samantekið nemi kröfur stefnanda samkvæmt ofangreindum reikningum, bæði útgefnum og óútgefnum, 84.173.158 krónum með virðisaukaskatti, sem sé stefnukrafa þessa máls, og skiptist sem fyrr greini niður á verkhluta 1 (Aðstaða og jarðvinna), 2 (Burðarvirki), 4 (Raflagnir) og 8 (Lóðafrágangur), líkt og nánar sé sundurliðað í stefnu, auk þess sem verkfræðihönnun teljist líkt og áður greini til annars kostnaðar við verkið.

Á fyrri stigum hafi stefnandi fengið greiddar alls 139.000.000 króna frá stefnda. Stefndi hafi sjálfur tekið að greiða undirverktökum á ákveðnum tímapunkti sem geti ekki leitt til annars en að hann taki með því á sig alla kostnaðaráhættu á uppgjöri og úrræðum gagnvart undirverktökum. Stefnandi telji ljóst að stefndi beri ábyrgð á raunkostnaði verksins, með vísan til sammingsákvæða þar um. Stefnandi hafi upplýst um aukinn

kostnað við verkið, vegna dýrari undirverktaka og breyttra útfærslna, og verkið haldið áfram með samþykki stefnda.

Með bréfi stefnanda, dagsettu 17. desember 2018, hafi meðal annars verið farið fram á 25% hækkun miðað við áætlaðan heildarkostnað eða sem samsvari um 99.000.000 króna, sem stefndi hafi samþykkt að greiða, sbr. t.d. hækkun í verkstöðuskjölum, og lánveitandi samþykkt að fjármagna. Þá sé ljóst að stefndi hafi samþykkt enn frekari hækkun vegna breytinga á verkinu eftir að stefnandi hafi farið frá því vegna „samkomulags um riftun“, um a.m.k. 31.000.000 króna vegna fjölgunar á iðnaðarbilum að [...] úr fjórum í sex. Samkvæmt áætlun stefnanda hefði kostað 15.520.000 krónur með virðisaukaskatti að klára framkvæmdina miðað við upphaflegar teikningar. Vegna fjölgunar bilanna hafi orðið viðbótarkostnaður af verkinu en miðað við samantekt stefnda hafi kostað 46.456.740 krónur að ljúka verkinu eftir að aðilar hafi gert „samkomulag um riftun“. Mismunur þessa nemi 30.936.740 krónum. Nemi þetta alls 637.000.000 króna. Stefnandi ítreki áskorun til stefnda um að leggja fram öll verkstöðuskjöl vegna verksins og upplýsa um það hvort verð fyrir einstaka verkhluta hafi verið hækkað eftir október 2020, í áætlunum stefnda.

Stefnandi hafi ekki fullnægjandi upplýsingar um heildarbyggingarkostnað en eins og fyrr greini hafi stefndi sjálfur tekið að greiða undirverktökum. Stefndi hafi sent stefnanda eigin samantekt á byggingarkostnaði að fjárhæð 565.000.000 króna. Stefnandi telji að þar sé oftalinn ýmis kostnaður upp á tugi milljóna króna, sem sé þessu uppgjöri óviðkomandi. Um ræði meðal annars kostnað vegna bókhaldsþjónustu, sem þó sé viðurkennt af hálfu stefnda að varði ekki verkið, sölulauna og þjónustugjalda. Þar sé einnig meðtalinn kostnaður vegna verkfræðiteikninga sem sé enn ógreiddur og hluti af stefnufjárhæð máls þessa. Þá sé óljóst hvaða kostnaður sé færður á eftirlit og stjórnun og einnig hvaða kostnaður sé bókaður á ófyrirséð, en stefndi hafi neitað að afhenda stefnanda sundurliðun samantektar sinnar. Byggingarkostnaður sé því mun lægri en stefndi hafi haldið fram og að sama skapi liggi fyrir beint samþykki á auknum kostnaði miðað við upphaflega áætlun.

Stefnandi telji engar forsendur vera í samningum málsaðila til þess að hafna þeim kostnaði sem stefnandi hafi sannanlega lagt til verksins, auk þess sem ítrekað sé að allan vafa beri að túlka stefnanda í hag. Í öllu falli sé svo laust samið um verklaun að greiða beri uppsett verð, með vísan til meginreglna fjármunaréttar þar um, enda fjárhæðin bæði sanngjörn og eðlileg.

Verði ekki fallist á að stefndi beri ábyrgð á viðbótarkostnaði á grundvelli fyrri sjónarmiða byggi stefnandi á því til vara að það væri bersýnilega ósanngjarnt og andstætt góðri viðskiptavenju að bera fyrir sig verðákvæði í samningi og hafna kröfu stefnanda. Sem fyrr segi hafi stefnandi fengið alls um 139.000.000 króna greiddar vegna verksins. Af þeirri fjárhæð hafi þóknun fyrir eigin vinnu stefnanda numið um 12.000.000 króna fyrir utan jarðvinnu fyrir gerð verksamnings. Annað sé útlagður kostnaður vegna greiðslna til undirverktaka og efniskostnaður. Stefnandi hafi ekki fengið greitt fyrir meira en árs vinnu Magnúsar L. Sigurðssonar við verkið og á sama tíma orðið fyrir kostnaði af vinnu við verkið enda hafi stefnandi þurft að leigja húsnæði fyrir Magnús á meðan hann hafi unnið við verkið. Þá hafi stefnandi notað eigin tæki og tól til verksins á framkvæmdatíma, án þess að hafa fengið greitt fyrir þá notkun nema að óverulegu leyti, auk þess að hafa orðið fyrir kostnaði af rekstri tækjanna, sem og olíukostnaði. Þá hafi stefnandi greitt kostnað undirverktaka og efniskostnað sem sannanlega hafi verið til hagsbóta fyrir verkið, sem ekki hafi fengist greiddur frá stefnda. Ráðgjafi á vegum stefnda hafi samið samninginn en aðilum hafi verið ljóst að þegar samningarnir hafi verið gerðir hafi magnáætlun verksins ekki verið endanleg. Stefnandi telji að hvorki sé réttmætt né sanngjarnt að stefnandi þurfi að bera nær allan kostnað af eigin vinnu og tækjum sem og vegna vinnu undirverktaka og telji að víkja beri verðákvæði samnings til hliðar á þeim grundvelli, með vísan til 36. gr. samningalaga.

Þá skuli tekið fram að vegna gjaldþrots WOW air og síðar veirufaraldurs hafi stefndi ákveðið að draga úr framkvæmdum og hafi stefnandi orðið fyrir kostnaði af þeim sökum, meðal annars vegna tækjakosts og eigin vinnu. Stefnandi hafi hins vegar ekki gert kröfu vegna þessa heldur takmarkað kröfur sínar við vinnu í eitt ár. Hins vegar hafi verðlag hækkað í millitíðinni og beri að taka tillit til þess við mat á því hvort ósanngjarnt sé að bera verðákvæði samningsins fyrir sig. Stefnandi telji að þegar litið sé heildstætt til atvika réttlæti þau að verðákvæði verksamningsins verði vikið til hliðar og að hann eigi kröfu um greiðslu líkt og í dómkröfu greini.

Stefndi hafi borið því við að krafa stefnanda hefði þurft að koma fram fyrir. Stefnandi hafni því og telji ástæðu þess mega rekja til stefnda. Stefnandi ítreki að um mitt ár 2019 hafi þess farið að gæta að útgefnir reikningar stefnanda hafi ekki fengist greiddir. Þannig hafi orðið margra mánaða dráttur á greiðslu útgefna reikninga þegar reikningar sem gefnir hafi verið út í mars til júlí 2019 hafi ekki fengist greiddir fyrr en í mars 2020 og í raun standi stefndi í skuld við stefnanda vegna dráttarvaxta sökum þess. Af þessum

sökum hafi stefnandi haldið að sér höndum með útgáfu reikninga þar sem fyrirsjáanlegt hafi verið að þeir fengjust ekki greiddir fyrr en eftir sölu á tilteknum bilum fasteignanna. Þetta hafi endurtekið sig á árinu 2020. Ástæður þess að reikningar hafi ekki verið gefnir út vegna verklauna stefnanda megi því rekja til stefnda.

Stefnda hafi ekki getað dulist að stefnandi ætti eftir að fá greitt fyrir eigin vinnu og fyrir vinnuvélar sem notaðar hafi verið við verkið og önnur tæki, svo sem vinnulyftur sem undirverktakar hafi notað við sína vinnu, til að mynda vegna raflagna, pípulagna og smíðavinnu bæði úti og inni. Engir reikningar hafi verið skrifaðir frá apríl 2020 enda hafi þeir ekki fengist greiddir fyrr en löngu síðar. Þá hafi nær engir reikningar verið skrifaðir vegna eigin vinnu, véla og tækja heldur hafi nær eingöngu verið rukkað fyrir útlagðan kostnað vegna úttekins efnis og greiðslna til undirverktaka. Að auki hafi lítið verið dregið á verkhluta 8 allt verkið og hafi stefndi haft um það fullar upplýsingar.

Þá skuli þess getið að stefndi hafi haldið því fram að enginn hagnaður hafi verið af verkinu fyrir hann, miðað við þær greiðslur sem þegar hafi verið inntar af hendi. Stefnandi mótmæli því sem röngu, auk þess sem stefnandi mótmæli þýðingu þess fyrir mál þetta enda um verksamning að ræða.

Stefndi hafi afhent stefnanda samantekt sem sýni „uppgjör byggingarverkefnis“ vegna [...] og [...], sem sýni ætlað tap upp á 75.483.112 krónur fyrir stefnda. Framsetningin sé villandi og hafi þvert á móti orðið hagnaður af verkinu fyrir stefnda líkt og matsgerð dómkvaddis matsmanns beri vott um. Þarna muni mestu að inn í samantektina reikni stefnandi þóknun vegna „fjármagnskostnaðar“, líkt og ef stefnandi hefði nýtt kauprétt sinn þann dag sem samantektin hafi verið gerð. Þetta sé ekki kostnaður sem stefndi hafi orðið fyrir og enn síður kostnaður sem reikna eigi inn í byggingarkostnað vegna verksins. Á það skuli bent í þessu samhengi að raunar hafi stefnandi borið hluta fjármögnunarkostnaðar enda hafi reikningar fengist seint greiddir frá stefnda, vegna kostnaðar sem stefnandi hafði þegar lagt út fyrir. Nemi þessi liður 264.804.338 króna í samantektarskjali stefnda. Þegar sá liður sé farinn út sé hagnaður af verkinu fyrir stefnda 189.321.226 krónur, miðað við eigin útreikning stefnda sem stefnandi hafi þó gert tiltekna athugasemdir við. Hagnaður væri því enn af verkinu, eftir réttmætt uppgjör við stefnanda.

Stefnandi byggi jafnframt á því að stefndi hafi glatað rétti til að bera fyrir sig andmæli gegn kröfum og reikningum vegna tómlætis. Stefndi hafi greitt í samræmi við raunkostnað og engar athugasemdir gert við verkið þrátt fyrir að ljóst hefði verið að

kostnaður yrði umfram upphaflega áætlun. Hefði stefndi talið aðila bundna við upphaflegar áætlanir hefði stefnda borið að taka í hemlana þegar ljóst hafi verið að kostnaður yrði umfram ætlaðar heimildir.

Stefnandi byggir á andskýringarreglu í málinu enda hafi sérfræðingur á vegum stefnda annast alla skjalagerð. Stefnandi sé lítið verktakafyrirtæki sem ekki sé vant slíkri samningsgerð. Allan vafa beri því að túlka stefnanda í hag. Kröfu um málskostnað úr hendi stefnda styðji stefnandi við 1. og 3. mgr. 130. gr., sbr. 129. gr., laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Stefnandi geri kröfu um dráttarvexti frá eindaga útgefina reikninga og frá því að kröfubréf lögmanns stefnanda hafi verið sent stefnda vegna hins óútgefna reiknings, sbr. 1. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Þá hafi aðilar samið um að ágreiningsmál vegna samninga þeirra skyldu rekin fyrir Héraðsdómi Reykjaness og byggir varnarþing því á 3. mgr. 42. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

### III.

#### *Helstu málsástæður stefnda*

Stefndi mótmælir alfarið öllum kröfum, málsástæðum og lagarökum stefnanda. Stefnandi krefst þess aðallega að félagið verði sýknað af öllum kröfum stefnanda og styður þá sýknukröfu einkum við fjórar málsástæður. Í fyrsta lagi geti stefnandi engar kröfur gert á stefnda þar sem félagið beri enga ábyrgð á fjárhagslegum skuldbindingum stefnanda eða kostnaði sem hlotist hafi af vinnu stefnanda eða undirverktaka stefnanda, nema sem leiða megi beint af samningum á milli stefnanda og stefnda. Enginn samningur sé til staðar á milli stefnanda og stefnda sem geri stefnda fjárhagslega ábyrgan fyrir hinum umdeildu kröfum.

Ítrekað sé að stefnandi hafi leitað til stefnda til að fjármagna tiltekið verkefni. Hafi „fjármögnunin“ verið veitt í formi samningsbundinna greiðslna. Eftirfarandi ákvæði séu einkum viðeigandi hvað þetta varði: Grein 1.2.5 í fjármögnunarsamningnum: „að greiðslur til [stefnanda] á framkvæmdatímanum verði aldrei umfram þær greiðslur sem [stefndi] mun fá vegna framvindu verksins frá lánastofnun á hverjum tíma“; 2. mgr. 3. gr. verksamningsins: „[stefnandi] skal gefa út reikninga í samræmi við framvindu og verkstöðu á hverjum tíma, með gjalddaga viku síðar, sbr. 7. gr. samnings þessa“; 1. mgr. 6. gr. verksamningsins: „[stefndi skal] greiða verktaka í samræmi við framvindu verks og samþykki [stefnda] á verðmati fasteigna á hverjum verkhluta (verkáfanga) lánveit-

anda. [Stefndi] hefur opnað lánalínu hjá Landsbankanum hf., hér eftir nefndur lánveitandi, vegna framkvæmdanna og mun [stefndi] ekki greiða hærrí upphæð til [stefnanda] en lánveitandi veitir samþykki fyrir á hverjum tíma“; og loks 7. gr. verksamningsins: „Greiðslur verða inntar af hendi eftir framvindu verkefnis í samræmi við samþykkt verðmat hvers verkþáttar. [Stefnandi] skal gefa út reikninga í samræmi við samþykkt verkstöðu á verkfundum á hverjum tíma. Reikningur skal sundurliðaður þannig að endurgreiðsluhæf vinna manna á byggingastað auk virðisaukaskatts skal vera sérstakur liður á reikningi. Gjaldþagi reikninga er viku eftir útgáfu reiknings. [...] Reikningar þurfa að berast til umsjónaraðila [stefnda] eigi síðar en á útgáfudegi reiknings. Berist reikningur til umsjónaraðila eftir útgáfudag skal gjaldþagi reiknings vera 7 dögum eftir móttökudag. Geri verkkaupi ekki athugasemdir við reikning innan 5 daga frá móttökudegi, telst reikningur samþykktur og greiðist eigi síðar en 7 dögum eftir móttökudag.“

Samningsbundið verklag við söfnun og útgáfu reikninga hafi því legið fyrir. Hefði stefnanda verið í lófa lagið að upplýsa stefnda um tilfallandi aukakostnað, svo lengi sem hann félli sannanlega undir þá kostnaðarliði sem stefndi hafði samþykkt að bera fjárhagslega ábyrgð á, með það fyrir augum að fá nýja kostnaðaráætlun samþykkt af stefnda og Landsbankanum hf. Stefndi hafi haft öll tækifæri á meðan á framkvæmdum hafi staðið til að upplýsa stefnda um aukakostnað sem til hefði fallið og ætti eftir að gera reikning fyrir. Það hafi ekki verið gert. Verði stefndi að bera halla af því.

Eins og krafa stefnanda sé úr garði gerð telji stefndi í raun að stefndi hafi leynt því vísvitandi að félagið hefði safnað viðbótarkostnaði á framkvæmdatímanum, eins og málsgögn séu lögð fram í stefnu. Ef um raunverulegan kostnað sé að ræða virðist byggingarkostnaður vanáætlaður um tugi milljóna, jafnvel eftir 34% hækkunina, sem hafi ekki verið í neinu samræmi við framvindu verksins. Ítreki stefndi að allt það tímabil sem aðilar hafi átt í viðræðum um kostnað, endurreikning á kostnaðaráætlun og stöðu reikninga hafi ekki verið minnst einu orði á hinar umdeildu kröfur þrátt fyrir að samkvæmt skýru orðalagi samninga aðila á milli hafi átt að leggja fram allan kostnað á verkfundum á meðan á verktíma stæði.

Í máli þessu gildi almennar sönnunarreglur samningaréttar. Leiði af þeim reglum að sönnunarbyrðin um réttmæti krafanna hvíli óskipt á stefnanda. Aðkoma stefnda hafi frá upphafi verið í hlutverki fjármögnunaraðila. Aðilar hafi komið upp sín á milli tilteknu fyrirkomulagi sem falist hafi í því að stefndi hafi keypt og greitt fyrir lóðirnar og sótt

fjármögnun hjá sínum viðskiptabanka og lánað svo stefnanda til þess að vinna að uppbyggingu fasteignanna að [...] og [...]. Stefnandi, sem húsbýggjandi, hafi borið og beri enn fulla ábyrgð á byggingarframkvæmdum og kostnaði sem hljótist af slíkum framkvæmdum, fyrir utan þann kostnað sem fjármögnunaraðili hafi tekið sér sérstaklega á hendur. Hafi stefnandi alfarið séð um hönnun, verkstjórn og skipulagningu verksins. Sé þetta bersýnilegt, til að mynda af hlutverki stefnanda við sölu bila í fasteignunum.

Þá skuli líta til ummæla stefnanda í stefnu þar sem rakin séu málsatvik á árinu 2020. Komi þar fram að stefnandi hafi gert tillögu um að breyta hönnun fasteignarinnar að [...] með því að skipta tilteknu bili í fjögur bil. Umrædd breyting hafi verið borin undir stefnda sem hafi neitað að fjármagna hana og af henni hafi því ekki orðið. Ef stefnandi hefði samt sem áður ráðist í umrædda breytingu telji stefnandi væntanlega, með sömu röksemdum og hafðar séu uppi í stefnu, að stefndi ætti með einhverjum hætti að vera fjárhagslega ábyrgur fyrir henni. Slíkt standist auðvitað enga skoðun.

Samkvæmt samningum á milli stefnanda og stefnda skyldi aðeins greiða reikninga eftir framvindu verks. Hafi snemma orðið ljóst að kostnaður hafi verið farinn að teygjast langt fram úr væntingum og framvindu verksins. Svo lengi sem kostnaður hafi ekki fengist samþykktur hafi hann ekki fallið undir samning aðila. Sérstaklega hafi verið tekið fram í verksamningnum að verktaki skyldi „vera með öllu sjálfbær til að ljúka verkinu hvað efni, mannafla og tæki varðar“. Hvergi hafi komið fram í viðræðum eða í samningum að greiða þyrfti sérstaklega umframkostnað vegna þessa. Hefði það verið vilji stefnanda hefði hann getað samið um fjármögnun á því sérstaklega.

Fullyrðingum stefnanda um að skilja beri samninga aðila á þann veg að stefndi hafi borið „alla fjárhagslega ábyrgð á verkinu“ sé hafnað sem röngum og ósönnuðum. Stefndi hafi samþykkt að fjármagna verkefnið eftir framvindu og hafi fyrirkomulag á milli stefnanda og stefnda verið komið upp með þeim hætti að tryggja stefnda gagnvart ábyrgð á framúrkeyrslu á kostnaði. Hafi þannig verið tryggt að allur kostnaður þyrfti að vera (i) samþykktur, (ii) innan áætlunar og (iii) eftir framvindu. Eignarhald stefnda á lóðunum hafi í raun verið tryggingarráðstöfun, þar sem ekki hafi verið hægt að veðsetja lóðirnar á byggingartímanum. Hafi lausnin því verið fólgin í því að stefndi væri þinglýstur eigandi og greiddi stefnanda út framkvæmdafé eftir framvindu verksins. Ef kostnaður færi fram úr áætlun yrði stefnandi þannig að bera þann kostnað og/eða leita til stefnda um viðbótarfjármögnun sem skilyrt var við samþykki Landsbankans hf. sem lánveitanda stefnda eins og fundargerð frá 13. júní 2019 beri skýrlega með sér.

Stefndi hafni því að skilja beri ákvæði í samningum milli aðila sem svo að stefndi ætti að greiða allan útlagðan kostnað sem og eigið framlag stefnanda til verksins. Stefndi hafi greitt til stefnanda háar fjárhæðir á tímabili framkvæmda. Hafi það verið mat stefnda og lánveitanda stefnda að það samsvaraði framvindu verksins, en auk þess hafi fallið til alls konar kröfur vegna vinnu undirverktaka að undirlagi stefnanda. Stefndi telji að félagið hafi uppfyllt allar sínar skyldur gagnvart stefnanda, og jafnvel rúmlega það, og að stefnandi eigi ekki rétt til frekari greiðslna úr hendi stefnda. Sé því enginn grundvöllur fyrir hinum umdeildu kröfum.

Í öðru lagi sé tilvist hinna umdeildu krafna ósönnuð. Leiði það af fyrrgreindum málsástæðum, en einnig sé vert að hafa til hliðsjónar að allar kröfur stefnanda séu áætlaðar af honum sjálfum og að verulega litlu leyti séu lögð fram gögn þeim til stuðnings sem hefðu getað aðstoðað við mat á réttmæti þeirra. Raunar telji stefndi að það sé talsverð víxlun á milli reikninga sem þegar hafi verið greiddir og þeirra krafna sem óskað sé greiðslu á í stefnu. Vísist í því sambandi til framlagðs yfirlits yfir greidda reikninga á framkvæmdatíma. Af því sé ljóst að þegar hafi verið búið að greiða stefnanda fyrir: (i) jarðýtu, sbr. reikning 32; (ii) valtara, sbr. reikninga 38, 49 og 61; (iii) útilyftu, sbr. reikning 62; (iv) skrifstofu, sbr. reikning 32 (gámahús 20ft.); og (v) vinnu framkvæmdaaðila, sbr. reikninga 29 og 38. Athygli sé vakin á því að framangreindir reikningar eru ekki hluti af framlögðum dómsskjölum stefnanda.

Í þriðja lagi telji stefndi að reikningarnir séu of seint fram komnir og hafi fallið niður vegna tómlætis. Kostnaðaráætlun hafi verið hækkuð margsinnis á framkvæmdatíma sem undanfari frekari greiðslna í þágu verkefnis stefnanda. Þá þegar hafi verið samið um meintar og mögulegar kröfur sem fjármögnunaraðili, stefndi, hafi tekið að sér að greiða. Verði nýjar kröfur ekki hafðar uppi löngu síðar. Líkt og að framan greini hafi verið kveðið skýrlega á um verklag við söfnun og útgáfu reikninga í samningum á milli aðila. Hefði stefnanda verið í lófa lagið að upplýsa stefnda um tilfallandi aukakostnað strax, í samræmi við samningsákvæði þar um. Hafi engin ástæða verið fyrir stefnda að ætla svo að í greiðslum til handa stefnanda fælist ekki fullnaðargreiðsla fyrir hvern reikning hverju sinni. Hefði þá að minnsta kosti staðið efni til að gera fyrirvara við móttöku greiðslunnar eða setja fram kröfu um greiðslu eftirstöðva án ástæðulauss dráttar. Stefndi hafi því öðlast réttmætar væntingar um að allir reikningar hefðu verið skilmerkilega greiddir enda hafi greiðslur verið í samræmi við samþykktá áætlun og framvindu verks.

Í fjórða lagi byggir stefndi á að hafi myndast kröfur á samningstíma sé búið að greiða fyrir þær og rúmlega það með hliðsjón af meginreglu 28. gr. laga nr. 42/2000 um þjónustukaup. Í téðu ákvæði sé að finna þá meginreglu að hafi ekki verið samið um verð fyrir keypta þjónustu skuli greiða það verð sem telja megi sanngjarnt með hliðsjón af því hve vinnan sé mikil og hvers eðlis hún sé. Stefndi hafi þegar greitt ríflega þá upphæð sem hann telji sanngjarna.

Sem dæmi leggi stefnandi meðal annars fram kostnaðaráætlun vegna [...]. Komi þar fram að greiddar hafi verið 31.338.750 krónur vegna jarðvinnu og að ógreiddar séu 3.611.250 krónur. Kostnaður vegna jarðvinnu hafi verið sambærilegur fyrir [...] og hafi kostnaður vegna jarðvinnu í báðum húsum, [...] og [...], orðið samtals tæplega 74.000.000 króna. Í stefnu sé gerð krafa um greiðslu á fjölda reikninga sem falli í heild eða að hluta undir verkhluta 1, Aðstöðu og jarðvinnu. Sé þar nánar tiltekið um að ræða reikninga vegna skotbómulyftara, gröfu, jarðvegsþjappa, byggingarkrana, steypumóta, valtara, launa Magnúsar, vörubíls sem og reikninga nr. 103 og 109 vegna hreinsunar og flutninga.

Fjárhæð krafna sem falli undir þann verklið sé samtals tæplega 35.000.000 króna, sem sé í engu samræmi við kostnaðaráætlun. Stefnanda hafi að sjálfsgöðu borið að upplýsa stefnda um þennan ætlaða kostnað hafi hann sannanlega átt að falla undir samnings-samband aðila. Ítrekað sé að það sé engin leið fyrir stefnda að athuga hvort félagið hafi greitt áður fyrir sama verk, og þar með staðfesta réttmæti einstakra reikninga, þar sem reikningar séu hvorki tímasettir né sundurliðaðir með vísan til tiltekins verks, bíls eða fasteignar.

Þar sem stefndi hafi haft með höndum það hlutverk að fjármagna bygginguna fyrir stefnanda hljóti hámarksskylda hans til útgreiðslu fjár að takmarkast við endanlegt söluandvirði fasteignanna. Af öllu framangreindu megi ljóst vera að lögmætar kröfur stefnanda sem átt hafi rætur að rekja til samninga stefnanda og stefnda hafi verið greiddar að fullu. Sé enginn fótur fyrir frekari kröfum á hendur stefnda. Sé þar af leiðandi krafa stefnanda í máli þessu ekki lögmæt. Af þeim sökum beri að sýkna stefnda af öllum kröfum stefnanda.

Til vara krefjist stefndi þess að dómkröfur stefnanda verði lækkaðar verulega og málskostnaður látinn niður falla. Varakröfu sína byggir stefndi á meginreglum kröfuréttar. Vísir stefndi að öðru leyti til umfjöllunar um sýknukröfuna, eftir því sem við á, einkum um meginreglu kröfuréttar um sanngjarnt verð.

Stefndi byggir kröfur sínar einkum á almennum reglum samninga- og verktaka-réttar, en í grunninn snúi mál þetta að reglum um sönnun og sönnunarbyrði. Einnig sé vísað til almennra reglna kröfuréttar þar um. Þá sé vísað heildstætt til laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, og sérstaklega til XXI. kafla þeirra laga kröfu stefnda um máls-kostnað til stuðnings.

#### IV.

##### *Niðurstaða*

Á árunum 2017 til 2021 áttu málsaðilar, svo sem fram hefur komið, í samn-ingsbundnu samstarfi um uppbyggingu atvinnuhúsnaðis á lóðunum að [...] og [...] í [...]. Í máli þessu krefst stefnandi greiðslu úr hendi stefnda á 84.173.158 krónum ásamt tilgreindum dráttarvöxtum, annars vegar á grundvelli fjögurra útgefina reikninga, dagsettra á tímabilinu frá 17. mars til 4. maí 2021, samtals að fjárhæð 5.986.198 krónur, og hins vegar á grundvelli óútgefins reiknings, dagsetts 29. apríl 2021, að fjárhæð 78.186.960 krónur. Stefndi krefst aðallega sýknu af kröfu stefnanda og til vara verulegrar lækkunar og byggir í því sambandi einkum á því að kröfur stefnanda rúmist ekki á nokkurn hátt innan samninga málsaðila, tilvist þeirra sé ósönnuð, auk þess sem þær séu hvað sem öðru líði allt of seint fram komnar. Ágreiningur málsaðila lýtur þannig í grunninn að því um hvað var samið þeirra á milli og hvort stefnandi eigi með hliðsjón af því réttmæta kröfu um greiðslu á framangreindum reikningum úr hendi stefnda.

Á árunum 2017 og 2018 gerðu málsaðilar með sér fjóra samninga viðvirkjandi uppbyggingu framangreinds atvinnuhúsnaðis. Í fyrsta lagi skuldbindandi samkomulag um verkframkvæmd og fjármögnun, dagsett 8. desember 2017, í öðru lagi viðauka við skuldbindandi samkomulag (fjármögnun), dagsett 24. júlí 2018, í þriðja lagi kaupréttar-samning, einnig dagsettan 24. júlí 2018, og loks í fjórða lagi verksamning, enn fremur dagsettan 24. júlí 2018. Gerð er grein fyrir meginefni þessara samninga í lýsingu á helstu málsatvikum hér að framan og vísast heildstætt til þess sem þar kemur fram þar að lútandi, auk þess sem gerð verður grein fyrir efni einstakra ákvæða þeirra eftir því sem við á hér á eftir.

## A.

Málsaðila greinir í fyrsta lagi á um það hvert hlutverk hvors þeirra um sig samkvæmt framangreindum samningum hafi verið. Þannig byggir stefnandi á því að stefndi hafi leitað til hans um að byggja fyrir hann húsnæði á lóðunum að [...] og [...] í [...] sem stefndi hafi þá þegar verið búinn að tryggja sér. Stefnandi hafi því í raun ekki verið annað en verktaki sem annast hafi umrædda húsbýggingu fyrir stefnda sem hafi verið eigandi lóðanna og þess húsnæðis sem þar hafi risið. Stefnandi byggir á móti á því að stefnandi hafi verið með áform um byggingu húsnæðis á umræddum lóðum og leitað til stefnda um fjármögnun þar á sem stefndi hafi fallist á með ákveðnum skilyrðum. Stefnandi hafi því í reynd verið húsbýggjandi og að öllu leyti stýrt þeirri framkvæmd og borið á henni ábyrgð og stefndi ekki verið annað en fjármögnunaraðili.

Af efni áður greindra samninga málsaðila, öðrum framlögðum gögnum sem og því sem fram kom við skýrslutökur fyrir dómi verður að mati dómsins ótvírætt ráðið að stefnandi hafi leitað til stefnda um fjármögnun á uppbyggingu atvinnuhúsnæðis á umræddum lóðum og að tilvitnaðir samningar hafi verið gerðir á þeim grunni. Enn fremur verður að mati dómsins af hinu sama ráðið að í upphafi hafi staðið til að stefnandi mundi á einhverjum tímapunkti taka við eignarhaldi á fasteignunum með umsaminni greiðslu til stefnda þrátt fyrir að horfið hafi verið frá upphaflegum áformum um skyldu að því leyti líkt og kveðið er á um í skuldbindandi samkomulagi um verkframkvæmd og fjármögnun og þess í stað kveðið á um kauprétt í þeim samningum sem síðar voru gerðir.

Þannig kemur til að mynda afdráttarlaust fram í grein 1.2. í skuldbindandi samkomulagi málsaðila um verkframkvæmd og fjármögnun að stefnandi hafi leitað til stefnda um fjármögnun framkvæmda stefnanda á umræddum lóðum og að stefndi hafi samþykkt að fjármagna byggingarframkvæmdina með tilgreindum skilyrðum, meðal annars þeim að stefndi verði eigandi lóða og fasteigna á framkvæmdatímanum og að í lok verksins sé stefnandi skyldugur til að leysa til sín fasteignirnar á tilteknu kaupverði sem skuli vera ákveðið í fjármögnunarsamningi á milli aðila. Þá kemur fram í grein 1.3. í sama samkomulagi að kaup stefnda á umræddum lóðum og greiðsla gjalda í tengslum við það sé hluti af fjármögnun verkefnisins. Í grein 1.4. í viðauka við skuldbindandi samkomulag (fjármögnun) kemur svo fram að aðilar séu í samstarfi um framkvæmdina þar sem stefnandi hafi haft frumkvæði að verkefninu og náð samkomulagi við stefnda um að hann fjármagnaði framkvæmdina á byggingartímanum. Enn fremur kemur þar fram að skilyrði stefnda fyrir því að sjá um heildarfjármögnunina sé að hann sé eigandi

lóða og fasteigna fram að því að annað hvort stefnandi nýti kauprétt sinn á verkefninu eða þriðji aðili hafi keypt öll iðnaðarbil í fasteignunum. Loks er hið sama áréttað í 2. gr. verksamnings málsaðila þar sem fram kemur að verkið sé unnið að frumkvæði fyrirsvarsmanns stefnanda og fjármagnað af stefnda sem og að stefnandi hafi rétt á að kaupa fasteignirnar að [...] og [...]á hverjum tíma með uppgreiðslu á fjármögnunarsamningi aðila um verkframkvæmdina.

Að framansögðu virtu verður því lagt til grundvallar við úrlausn málsins að stefnandi hafi í reynd verið húsbyggjandi og stefndi fjármögnunaraðili og að eignarhald stefnda á umræddum lóðum og því húsnæði sem þar reis hafi verið tryggingarráðstöfun af hans hálfu enda ekki svigrúm til að skýra framangreind ákvæði samninga málsaðila á annan veg. Þá verður ekki á það fallist með stefnanda að samningar málsaðila beri með sér að ef kaupréttur stefnanda samkvæmt samningi þeirra þar að lútandi væri ekki nýttur skyldi á einhvern hátt verða breyting á hlutverki málsaðila samkvæmt þeim eða á samningssambandi þeirra að öðru leyti. Loks þykir engu breyta um þetta atriði þótt kveðið sé á um að stefndi beri alla fjárhagslega ábyrgð á framkvæmdinni á meðan á henni stendur enda ekki hægt að skilja það á annan veg, með hliðsjón af efni samninga málsaðila að öðru leyti, en að í því felist áréttning á því að framkvæmdin sé fjármögnuð af stefnda með þeim skilyrðum sem þar er kveðið á um.

## B.

Í öðru lagi greinir málsaðila á um það hvort stefnandi eigi á grundvelli framan- greindra samninga málsaðila réttmæta kröfu um greiðslu úr hendi stefnda á umþrættum reikningum.

Í grein 1.2. í skuldbindandi samkomulagi málsaðila um verkframkvæmd og fjármögnun kemur fram það skilyrði stefnda fyrir fjármögnun byggingarframkvæmdarinnar að greiðslur til stefnanda á framkvæmdatímanum verði aldrei umfram þær greiðslur sem stefndi muni fá vegna framvindu verksins frá lánastofnun á hverjum tíma. Í grein 1.7. í viðauka við skuldbindandi samkomulag (fjármögnun) kemur svo fram að stefndi hafi samþykkt að veita til verkefnisins allt að 506.000.000 króna með virðisaukaskatti og skuli það fjármagn greitt í áföngum í samræmi við ákvæði verksamnings málsaðila og grein 1.8. Þá kemur þar fram að stefnandi hafi haft frumkvæði að verkefninu og staðfest að ekki sé þörf fyrir meira fjármagn til bygginga sem og að komi til þess að meira fjármagn þurfi skuli stefnandi standa straum af þeim kostnaði og/eða leita til stefnda um viðbótarfjármögnun. Enn fremur kemur þar fram að skilyrði útborgunar sé að reikningur

sé innan ramma fyrirbyggjandi kostnaðaráætlunar á verkinu og uppfylli skilyrði sem Landsbankinn hf. samþykki á hverjum tíma. Stefndi hafi opnað lánalínu hjá Landsbankanum hf. vegna framkvæmdanna og muni ekki greiða hærri upphæð til stefnanda en bankinn veiti samþykki fyrir á hverjum tíma.

Samkvæmt framlögðum gögnum og því sem fram kom við skýrslutökur fyrir dómi var framangreind fjárhæð byggð á upphaflegri kostnaðaráætlun stefnanda. Þá liggur fyrir að stefndi opnaði lánalínu hjá Landsbankanum hf. í samræmi við framangreint, auk þess sem stefndi lagði eigið fé til byggingarframkvæmdarinnar. Enn fremur liggur fyrir að upphafleg kostnaðaráætlun stefnanda lá til grundvallar við lántöku stefnda hjá Landsbankanum hf. Ekki verður hins vegar afdráttarlaust ráðið af framlögðum gögnum nákvæmlega hversu háa fjárhæð bankinn samþykkti að lána til framkvæmdarinnar í upphafi.

Líkt og rakið er í lýsingu á helstu málsatvikum hér að framan var þegar orðið ljóst á síðari hluta árs 2018 að upphafleg kostnaðaráætlun stefnanda stóðst ekki. Undir rekstri málsins fór stefnandi fram á að dómkvaddur yrði matsmaður til að skoða og meta umfang verks og byggingarkostnað fasteignanna að [...] og [...] og var Hjalti Sigmundsson, byggingartæknifræðingur og húsasmíðameistari, dómkvaddur í því skyni. Í matsbeiðni stefnanda var þess meðal annars óskað að matsmaður skoðaði og legði mat á hvenær og hvernig kostnaðaráætlanir hefðu verið hækkaðar á framkvæmdatíma verksins. Óskað var eftir því að matsmaður skoðaði hækkun, eða eftir atvikum lækkun, einstakra einingarverða eða verkhluta og forsendur fyrir þeim. Í matsgerð dómkvadds matsmanns, dagsettri 28. apríl 2023, kemur samandregið efnislega fram að samkvæmt þeim gögnum sem honum hafi verið afhent hafi upphafleg kostnaðaráætlun stefnanda verið hækkuð í tvígang, fyrst um 22,86% og svo aftur um 11,02%, eða alls um 36,41% frá upphaflegri áætlun. Ekki sé aðra skýringu á þessum hækkunum að finna í framlögðum gögnum en þá að kostnaður hafi verið vanáætlaður í upphafi. Hjalti Sigmundsson gaf skýrslu fyrir dómi og staðfesti matsgerð sína og svaraði spurningum um efni hennar. Í vitnisburði hans kom meðal annars fram að áætlaður kostnaður við burðarvirki hafi hækkað mest. Á því hafi hann engar aðrar skýringar fundið en að kostnaður hafi verið vanáætlaður í upphafi.

Að mati dómsins, sem skipaður var sérfróðum meðdómsmanni, er matsgerð Hjalta Sigmundssonar í senn faglega unnin og vel rökstudd um framangreint og niðurstaða hans í samræmi við framlögð gögn. Verður því lagt til grundvallar að áætlaður kostnaður við umrædda byggingarframkvæmd hafi á meðan á henni stóð hækkað um

36,41% frá upphaflegri kostnaðaráætlun stefnanda. Hvorki verður hins vegar afdráttarlaust ráðið af framlögðum gögnum að stefndi hafi samþykkt að fjármagna þá hækkun að öllu leyti né heldur að Landsbankinn hf. hafi samþykkt hækkun á upphaflegri lánsfjárhæð sem því nemur að fullu.

Samkvæmt framangreindri grein, 1.7., í viðauka við skuldbindandi samkomulag (fjármögnun) kemur sem áður greinir fram að komi til þess að meira fjármagn þurfi skuli stefnandi standa straum af þeim kostnaði og/eða leita til stefnda um viðbótarfjármögnun. Þá kemur afdráttarlaust fram að stefndi muni ekki greiða hærri upphæð til stefnanda en Landsbankinn hf. veiti samþykki fyrir á hverjum tíma. Við aðalmeðferð málsins fyrir dómi gáfu skýrslur bæði Vala Hauksdóttir og Gunnar Skúlason sem komu fram í samstarfi málsaðila af hálfu stefnda. Í vitnisburði þeirra beggja kom efnislega fram að ádráttur stefnda á framangreinda lánalínu hjá Landsbankanum hf. hafi, eftir því sem leið á umrædda byggingarframkvæmd, verið kominn á endastöð og bankinn ekki verið reiðubúinn að lána til hennar frekara fé. Vitnisburði þeirra þar að lútandi hefur ekki verið hnekk og verður því lagt til grundvallar að svo hafi verið enda verður ekkert afdráttarlaust ráðið um þetta atriði af framlögðum gögnum.

Þá var í samningum málsaðila skýrt kveðið á um fyrirkomulag reikningagerðar og greiðslna. Þannig kemur fram í 3. gr. verksamnings málsaðila að stefnandi skuli gefa út reikninga í samræmi við framvindu og verkstöðu á hverjum tíma. Þá er í 6. gr. sama samnings kveðið á um það að fyrir verkið, eins og það sé skilgreint í samningnum, skuli stefndi greiða stefnanda í samræmi við framvindu verks og samþykki á verðmati fasteigna á hverjum verkhluta (verkáfanga). Stefndi hafi opnað lánalínu hjá Landsbankanum hf. vegna framkvæmdanna og muni stefndi ekki greiða hærri upphæð til stefnanda en lánveitandi veiti samþykki fyrir á hverjum tíma. Stefndi skuli gefa út reikning í samræmi við samþykta áfangagreiðslu. Loks kemur í þessu sambandi fram í 7. gr. umrædds samnings að greiðslur verði inntar af hendi eftir framvindu verksins í samræmi við samþykkt verðmat hvers verkþáttar.

Að mati dómsins er ekki svigrúm til að skýra framangreind ákvæði á annan veg en að stefndi hafi með samningum málsaðila skuldbundið sig til að inna af hendi greiðslur á reikningum sem rúmuðust innan kostnaðaráætlunar stefnanda og Landsbankinn hf. heimilaði ádrátt á lánalínu vegna. Þá bera þau afdráttarlaust með sér að stefnanda hafi borið að gefa út reikninga í samræmi við framvindu verks og verkstöðu á hverjum tíma og að hver ádráttur á lánalínu stefnda hjá Landsbankanum hf. hafi verið háður samþykki

bankans þar á. Var þessum ákvæðum að mati dómsins því bersýnilega ætlað að tryggja að ádráttur á framangreinda lánalínu rúmaðist innan fyrirbyggjandi kostnaðaráætlunar stefnanda, væri í samræmi við raunverulega stöðu framkvæmdar á hverjum tíma sem og að allur kostnaður væri reikningsfærður jafnóðum svo taka mætti afstöðu til hans með hliðsjón af kostnaðaráætlun og stöðu framkvæmdar þegar hann félli til.

Samkvæmt framlögðum gögnum og því sem fram kom við skýrslutökur fyrir dómi sendi stefnandi stefnda í samræmi við framangreind ákvæði samninga málsaðila fjölda reikninga, auk þess sem einstakir undirverktakar sendu stefnda reikninga sjálfir sem stefndi sendi þá stefnanda til samþykktar. Samþykktir reikningar voru svo sendir Landsbankanum hf. sem lagði mat á það hvort þeir rúmuðust innan kostnaðaráætlunar stefnanda og sendi eftir atvikum starfsmann á verkstað til að taka út stöðu verksins áður en ádráttur á lánalínu var heimilaður.

Hvorki framlögð samskipti málsaðila né það sem fram kom við skýrslutökur fyrir dómi bera með sér að stefnandi hafi á nokkurn hátt látið þess getið að til staðar væri óreikningsfærður kostnaður, hvorki vegna notkunar á vélum og tækjum í eigu stefnanda og vinnu fyrirsvarsmanns hans né annar tilfallandi kostnaður, hvorki í tengslum við framangreindar endurskoðanir á kostnaðaráætlun vegna verksins eða yfirferð málsaðila á stöðu þess og áföllnum kostnaði frá einum tíma til annars. Þvert á móti ber hið sama með sér að það hafi fyrst verið í byrjun árs 2021, þegar fyrir lá að stefnandi gat ekki nýtt kauprétt sinn samkvæmt samningi málsaðila þar að lútandi og eftir að stefndi hafnaði kauptilboði stefnanda í óselda hluta fasteignarinnar að [...] í lok árs 2020, sem stefnandi upplýsti stefnda um ætlaðan óreikningsfærðan kostnað við umrædda byggingarframkvæmd sem að stærstum hluta hefði fallið til á árunum 2018 og 2019.

Að öllu framansögðu gættu og að virtum framangreindum ákvæðum samninga málsaðila og þeim skuldbindingum sem þeir tóku hvor um sig á hendur með þeim, sem og efni umræddra samninga að öðru leyti, er það mat dómsins að stefnandi geti á grundvelli þeirra ekki átt réttmæta kröfu um greiðslu úr hendi stefnda á umþrættum reikningum. Þannig tók skuldbinding stefnda sem fyrir greinir til þess að fjármagna umrædda byggingarframkvæmd með ákveðnum skilyrðum og inna á þeim grundvelli af hendi greiðslur til stefnanda sem rúmuðust innan kostnaðaráætlunar hans og Landsbankinn hf. heimilaði ádrátt á lánalínu vegna með hliðsjón af stöðu framkvæmda hverju sinni og skýrlega kveðið á um það í öllum framangreindum samningum að greiðslur stefnda til stefnanda verði aldrei umfram það sem bankinn samþykki hverju

sinni. Þá tók skuldbinding stefnanda auk annars til þess að gefa út reikninga miðað við framvindu svo taka mætti afstöðu til kostnaðar með hliðsjón af fyrirbyggjandi áætlun og stöðu framkvæmdar þegar hann félli til. Óháð því hver samdi samninga málsaðila mátti stefnanda því að mati dómsins vera vel ljóst að ekki gat á nokkurn hátt staðist samkvæmt þeim að hann safnaði óreikningsfærðum kostnaði að hárrí fjárhæð, án þess að gera stefnda á neinn hátt viðvart þar um, fyrr en umræddri byggingarframkvæmd var nánast lokið. Þá gat stefnandi á engan hátt ætlað að stefndi væri, þrátt fyrir hlutverk hvors málsaðila um sig samkvæmt framangreindum samningum og skýr ákvæði þeirra um fyrirkomulag reikningagerðar og greiðslna og áskilið samþykki Landsbankans hf. fyrir hverri greiðslu, allt að einu skuldbundinn til að greiða honum þann kostnað á grundvelli ákvæða þeirra.

Stefnandi byggir aukinheldur á því í þessu sambandi að hann hafi ekki gefið út reikninga vegna þess kostnaðar sem umþrættir reikningar varða þegar hann féll til þar sem dráttur hafi verið á greiðslu útgefina reikninga á árinu 2019. Í máli þessu liggja frammi samskipti á milli málsaðila frá því ári vegna fyrirhugaðrar nýtingar stefnanda á kauprétti samkvæmt samningi málsaðila þar að lútandi. Í þeim samskiptum upplýsir stefndi skýrlega að á meðan beðið sé svara við því hvort stefnandi fái fjármögnun til að nýta kauprétt sinn verði beðið með greiðslu útgefina reikninga og þar með frekari ádrátt á áður greinda lánalínu hjá Landsbankanum hf. sem tekin sé að þverra. Stefnanda var því ljóst hver ástæða þess dráttar var. Þá hefði stefnanda hvað sem því líður eðli máls samkvæmt verið í lófa lagið að upplýsa stefnda um að til staðar væri óreikningsfærður kostnaður að hárrí fjárhæð. Það gerði hann ekki. Verður því ekki á það fallist að framangreint leiði til þess að stefnandi eigi, þrátt fyrir það sem áður greinir, réttmæta kröfu um greiðslu á umþrættum reikningum á grundvelli samninga málsaðila. Þá verður ekki á það fallist að stefnda hafi ekki getað dulist að til staðar væri óreikningsfærður kostnaður að hárrí fjárhæð enda mátti stefndi treysta því að reikningagerð stefnanda væri í samræmi við framangreind ákvæði samninga málsaðila. Loks verður ekki á það fallist með stefnanda að stefndi hafi á einhvern hátt glatað rétti til að hafna greiðsluskyldu á umþrættum reikningum með því að greiða fyrri reikninga stefnanda og tryggja viðbótarfjármögnun hjá Landsbankanum hf. í framhaldi af endurskoðun á kostnaðaráætlun enda er sú málsástæða stefnanda engum haldbærum rökum studd.

### C.

Stefnandi byggir einnig á því að hann eigi réttmæta kröfu um greiðslu úr hendi stefnda á umþrættum reikningum á grundvelli almennra reglna um hið réttláta verð. Því til stuðnings vísar stefnandi til þess að svo laust hafi verið samið um greiðslur til stefnanda í samningum málsaðila að stefnda beri að greiða honum uppsett verð eða raunkostnað hans af vinnu við umrædda byggingarframkvæmd enda umkrafin fjárhæð bæði sanngjörn og eðlileg. Í því sambandi beri og að hafa hliðsjón af því að stefndi hafi farið fram á að hægt yrði á framkvæmdum vegna gjaldþrots WOW air og COVID-19 heimsfaraldursins með tilheyrandi auknum kostnaði fyrir stefnanda.

Ekki verður á það fallist með stefnanda að svo laust hafi verið samið um greiðslur til hans í samningum málsaðila að stefnda beri, óháð því sem þar kemur fram og öðru, að greiða umþrætta reikninga á grundvelli almennra reglna um hið réttláta verð. Svo sem rakið er að framan er að mati dómsins ekki svigrúm til að skýra samninga málsaðila á annan veg en að stefnandi hafi verið húsbyggjandi og stefndi fjármögnunaraðili og þeir hafi því verið gerðir á þeim grunni. Þannig var það stefnandi sem leitaði til stefnda um að fjármagna tiltekna byggingarframkvæmd en ekki stefndi sem réð stefnanda til að annast tiltekna byggingarframkvæmd. Að því gættu eiga almennar reglur um hið réttláta verð ekki við á þann hátt sem stefnandi byggir á. Þá var að mati dómsins raunar þvert á móti skýrt samið um fyrirkomulag reikningagerðar og greiðslna og hvernig skyldi farið með kostnað sem ekki rúmaðist innan fyrirbyggjandi kostnaðaráætlunar líkt að framan er rakið. Loks liggur ekkert fyrir um það í málinu að sá ætlaði kostnaður sem umþrættir reikningar taka til sé að einhverju leyti til kominn þar sem stefndi hafi farið fram á að hægt yrði á framkvæmdum, auk þess sem ekki fæst séð hvaða þýðingu það geti haft þótt svo væri með hliðsjón af því sem áður greinir.

Að endingu byggir stefnandi svo á því að verulegur hagnaður hafi orðið af umræddri byggingarframkvæmd fyrir stefnda og því bersýnilega ósanngjarnt og andstætt góðri viðskiptavenju að hafna kröfu stefnanda á grundvelli verðákvæðis í samningum málsaðila. Þannig sé með hliðsjón af aðstæðum hvorki réttmætt né sanngjarnt að stefnandi þurfi að bera nær allan kostnað af eigin vinnu og notkun á eigin vélum og tækjum sem og vegna vinnu undirverktaka og því beri að víkja því ákvæði til hliðar með vísan til 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa.

Af málatilbúnaði stefnanda verður ekki skýrt ráðið við hvaða ákvæði samninga málsaðila er átt enda hefur enginn þeirra að geyma sérstakt verðákvæði. Helst virðist þó

átt við áðurnefnda grein, 1.7., í viðauka við skuldbindandi samkomulag (fjármögnun) þar sem fram kemur að stefndi hafi samþykkt að veita til verkefnisins allt að 506.000.000 króna og skuli það greitt í áföngum í samræmi við ákvæði verksamnings málsaðila. Þá kemur þar líkt og að framan greinir fram að stefnandi hafi haft frumkvæði að verkefninu og staðfest að ekki sé þörf fyrir meira fjármagn til bygginga sem og að komi til þess að meira fjármagn þurfi skuli stefnandi standa straum af þeim kostnaði og/eða leita til stefnda um viðbótarfjármögnun.

Sem fyrr greinir var Hjalti Sigmundsson, byggingartæknifræðingur og húsa-smíðameistari, dómkvaddur undir rekstri málsins til að framkvæma mat samkvæmt matsbeiðni stefnanda. Í matsbeiðni stefnanda var þess meðal annars óskað að matsmaður skoðaði og legði mat á söluhagnað stefnda af fasteignunum að [...] og [...]. Þá kom fram að matsmaður skyldi meta söluverð eigna og heildarkostnað stefnda af umræddri byggingarframkvæmd. Í matsgerð dómkvadds matsmanns, dagsettri 28. apríl 2023, gerði matsmaður þann fyrirvara í svari við þessari spurningu að hann væri ekki sérfróður um þau atriði sem matsspurning stefnanda varðaði. Þá kemur þar fram að hann hafi spurt stefnanda hvort ætlast væri til þess að hann kallaði til sérfræðing, endurskoðanda, sem gæti farið yfir gögn og lagt mat á hvort þau væru fullnægjandi til að svara því sem um væri spurt eða hvort kalla þyrfti eftir frekari gögnum og þá hvaða gögnum. Stefnandi hafi svarað því að ekki væri ætlast til þess og fylgir tölvubréf stefnanda til matsmanns þess efnis matsgerð hans. Þá tók matsmaður fram að hann gæti ekki sagt til um það hvort framlögð gögn væru tæmandi eða hvort bókaður kostnaður samkvæmt framlögðu yfirliti væri endanlegur. Þá gæti matsmaður ekki sagt til um það hvort bókaður kostnaður væri allur stofnkostnaður vegna húsbygginganna. Þá setti hann fram tölulegar niðurstöður miðaðar við ólíkar forsendur sem ýmist bera með sér að hagnaður hafi orðið af sölu eignanna eða tap. Líkt og fram hefur komið gaf Hjalti Sigmundsson skýrslu fyrir dómi og staðfesti matsgerð sína og svaraði spurningum um efni hennar. Að mati dómsins, sem skipaður var sérfróðum meðdómsmanni, verður því ekki afdráttarlaust ráðið af matsgerð dómkvadds matsmanns hvort hagnaður hafi yfirleitt orðið af umræddri byggingarframkvæmd fyrir stefnda eða hver sá hagnaður hafi þá verið. Þá varpa hvorki önnur framlögð gögn né það sem fram kom við skýrslutökum fyrir dómi frekara ljósi þar á.

Samkvæmt 1. mgr. 36. gr. laga nr. 7/1936 má víkja samningi til hliðar í heild eða að hluta, eða breyta, ef það yrði talið ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera hann fyrir sig. Hið sama á við um aðra löggæringa. Samkvæmt 2. mgr. sömu greinar

skal við mat samkvæmt 1. mgr. líta til efnis samnings, stöðu samningsaðilja, atvika við samningsgerðina og atvika sem síðar komu til. Stefnandi hefur að framansögðu virtu að mati dómsins á engan hátt sýnt að efni standi til að víkja framangreindu ákvæði samninga málsaðila til hliðar með vísan til þessa ákvæðis á þeim grundvelli sem hann byggir á eða fært haldbær rök að því að þau skilyrði sem mótuð hafa verið í dómafrankvæmd um beitingu þess séu uppfyllt. Þá verður ekki fram hjá því litið að sú fjárhæð sem kveðið er á um í umræddu ákvæði var byggð á upphaflegri kostnaðaráætlun stefnanda sem var svo, líkt og ítrekað hefur komið fram, hækkuð í tvígang með hliðsjón af stöðu verksins á viðkomandi tímapunktum og áætluðum kostnaði við að ljúka við það og veitti stefndi frekara fé til umræddrar byggingarfrankvæmdar en kveðið er á um í viðkomandi ákvæði með hliðsjón af því.

#### D.

Samkvæmt öllu framansögðu er það niðurstaða dómsins að stefnandi eigi ekki réttmæta kröfu um greiðslu á umþrættum reikningum úr hendi stefnda, hvorki á grundvelli samninga málsaðila né öðrum umkröfðum grundvelli. Verður stefndi því sýknaður af kröfu stefnanda.

Eftir þessum úrslitum og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála ber stefnanda að greiða stefnda málskostnað sem þykir með hliðsjón af atvikum máls og að virtu umfangi þess hæfilega ákveðinn 1.500.000 krónur.

Dóm þennan kveða upp Hulda Árnadóttir héraðsdómari, sem dómsformaður, Bogi Hjálmtýsson héraðsdómari og Ásmundur Ingvarsson verkfræðingur.

#### **Dómsorð:**

Stefndi, Björg Real Estate ehf., er sýknaður af kröfum stefnanda, Stróks ehf.

Stefnandi greiði stefnda 1.500.000 krónur í málskostnað.

Hulda Árnadóttir  
Bogi Hjálmtýsson  
Ásmundur Ingvarsson