

# Héraðsdómur Reykjaness

Dómur 8. maí 2026

Mál nr. E-3513/2025:

**Byggingastjórinn ehf.**

(Guðmundur H. Pétursson lögmaður)

**gegn**

**RM byggingum ehf.**

(Hilmar Magnússon lögmaður)

## Dómur

Mál þetta var höfðað 5. nóvember 2025 og dómtekið að lokinni aðalmeðferð 25. mars sl. Stefnandi er Byggingastjórinn ehf., [...], og stefndi RM Byggingar ehf., [...].

Stefnandi krefst þess að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda 2.692.536 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 3. júlí 2025 til greiðsludags. Þá krefst hann málskostnaðar úr hendi stefnda.

Stefndi krefst sýknu af kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hans hendi.

### I. Helstu málsatvik

#### A.

Ágreiningur máls þessa lýtur að kröfu stefnanda um greiðslu fyrir vinnu, ráðgjöf og eftirlit við byggingarframkvæmdir fjölbýlishúsa við Kinnargötu 82-90 í Garðabæ sem stefndi stóð að. Stefnandi, sem var eigandi lóðanna og framkvæmdaaðili, er í eigu bræðranna Magnúsar Kristinssonar, fyrirvarsmanns stefnda og Reynis Elfars Kristinssonar, fyrirvarsmanns stefnanda. Aðalverktakar framkvæmdanna voru tvö félög í eigu bræðranna, annars vegar stefnandi, sem er í eigu fyrrgreinds Reynis Elfars, og félagið Burstabær ehf., sem er í eigu Magnúsar. Auk þeirra voru fengnir undirverktakar til þess að annast ólíka verkþætti framkvæmdanna. Byggingastjóri verksins var fyrirvarsmaður stefnanda og var fyrirvarsmaður stefnda byggingameistari.

Ráðið verður af gögnum málsins að smíði húsanna að Kinnargötu hafi hafist árið 2019 og verið lokið 2021. Hefur ekki verið mótmælt þeirri staðhæfingu stefnda að lokaúttekt hafi farið fram 26. apríl 2021 með athugasemdum sem brugðist hafi verið við

og að eignin hafi komist á byggingarstig 7 sumarið 2021. Þá verður af kaupsamningum sem eru meðal gagna málsins ráðið að allar íbúðirnar hafi verið seldar á tímabilinu janúar til september 2021 að frátöldum tveimur íbúðum sem seldar voru 10. október 2022 og 31. maí 2023.

Í upphafi ársins 2022 bárust stefnda athugasemdir frá kaupendum vegna leka sem kom upp með pósthúsum og útidyrhurðum í nokkrum íbúðanna. Fór fyrirvarsmaður stefnda fram á það við Byko, sem seldi hurðarnar í umræddar íbúðir, að fyrirtækið léti aðila á sínum vegum laga hurðarnar. Aðila greinir að öðru leyti á um atvik í framhaldinu og aðkomu stefnanda að frekari vinnu við íbúðirnar vegna galla. Stefnandi kveðst ítrekað hafa þurft að koma á staðinn í framhaldi af kvörtunum kaupenda, funda með starfsmönnum Byko og annast eftirlit með viðgerðum íbúðanna sem um ræðir. Fyrir þá vinnu hafi hann hins vegar ekki fengið greitt og nemi stefnufjárhæð útistandandi ógreiddum reikningi fyrir vinnu í lok árs 2024 og á árinu 2025. Stefndi kveður hins vegar alrangt að fyrirvarsmaður stefnanda hafi komið að verkinu á árunum 2024 og 2025. Þeir annmarkar sem hafi verið á pósthúsum og hurðum íbúðanna hafi verið lagfærðir árið 2022 og fyrirvarsmaður stefnanda enga frekari vinnu unnið af hendi eftir það tímamark.

## B.

Meðal gagna málsins eru ítarleg tölvubrúfasamskipti Magnúsar Kristinssonar, fyrirvarsmanns stefnda, við bæði eigendur íbúða að Kinnargötu og starfsmenn Byko, sem seldu hurðarnar í íbúðirnar. Í tölvubrúfi Magnúsar til Sigurðar Júlíusar Jónssonar, verkefnastjóra hjá Byko 22. febrúar 2022 var þannig vísað til þess að fram hefðu komið athugasemdir frá kaupendum íbúða í Kinnargötu 82-90 um leka meðfram lúgum. Var nánar tiltekið vísað til íbúða nr. 82 0201, 88 0201 og 90 0201 og þess beiðst að gert yrði við lúgurnar strax.

Fyrrgreindur Sigurður Júlíus hjá Byko svaraði tölvubrúfinu 28. febrúar 2022 og lýsti því að þetta væri „komið í ferli hjá okkar mönnum. AJ húsasmíði sendir mann á staðinn í dag eða á morgun samkvæmt símtali milli mín og Andra hjá AJ húsasmíði ehf.“

Með tölvubrúfi Ólafs Guðmundssonar, íbúa í Kinnargötu 90, 1. mars 2022 voru gerðar athugasemdir við að enn væri enginn kominn frá Byko til þess að gera við lúgu og hurð. Sigurður svaraði því tölvubrúfi daginn eftir á þá leið að AJ húsasmíði hefði lofað að senda mann í málið og að hann hefði áréttað beiðnina.

Með tölvubrúfi Ingu Vigfúsdóttur, íbúa í húsinu, til Sigurðar, Magnúsar og fyrrgreinds Ólafs 18. maí 2022 var spurt hvort eitthvað væri að fréttu af brúfalúgunum

og viðgerð á leka hjá hurðum. Sigurður svaraði erindinu 18. maí 2022. Kvað hann bréfalúgurnar komnar í hús og að verktakinn, AJ húsasmíði, myndi hafa samband varðandi tímasetningu og aðgengi að íbúðum fyrir bréfalúguskipti.

Ráðið verður af fyrirliggjandi samskiptum að verktaki hafi í framhaldinu komið á staðinn, skipt um póstlúgur og skoðað hurðar. Þannig lýsti Ólafur Guðmundsson því í tölvubréfi til Magnúsar Kristinssonar 2. ágúst 2022 að búið væri að laga hurðina og skipta um póstlúgu en hins vegar væri rúðan undir póstlúgunni komin með sprungu vegna spennu eða annars.

Í málinu liggja einnig frammi tölvubréfasamskipti Reynis Elfars Kristinssonar, fyrirvarsmanns stefnanda, við Ingu Hasan, íbúa í húsinu, vegna fyrrgreindra annmarka. Í tölvubréfi Ingu til hans 12. september 2022 kvað hún búið að laga alla hurðarhúna en að baðherbergishurð hennar væri ónýt. Þá spurði hún hvort ekki væri rétt að einhver frá Byko kæmi til þess að skipta um gler í íbúðinni. Því tölvubréfi svaraði Reynir Elfar sama dag og lýsti því að undirverktaki kæmi og setti nýja hurð á baðið. Þá kæmi fulltrúi frá Byko vonandi fljótlega. Kvaðst hann myndu ýta á eftir því.

Fyrrgreind Inga Vigfúsdóttir gerði aftur athugasemdir við framgang málsins í tölvubréfi til Magnúsar og Reynis 2. febrúar 2023. Í tölvubréfinu kom fram að ekki læki lengur á flísar og inn á parketið hjá henni að Kinnargötu 88, en hins vegar læki enn í gegnum hurðina og meðfram nýja póstkassanum. Þá læki mikið inn í Kinnargötu 90. Kvað hún Ólaf, íbúa í þeirri eign, myndu senda myndbönd af ástandi mála. Reynir Elfar framsendi tölvubréf Ingu til Sigurðar Júlíusar hjá Byko daginn eftir og bað um að Sigurður talaði við þá sem hefðu sett lúgurnar í og léti laga vandann. Því tölvubréfi svaraði Sigurður og lýsti því að hann hefði beðið um að þetta yrði lagað sem fyrst.

Í byrjun árs 2023 hafði enn ekki verið ráðist í viðgerðir á öðru en póstlúgum. Magnús Kristinsson sendi því tölvubréf til Byko 17. febrúar 2023 og óskaði skýringa á því að ekki hefði verið ráðist í viðeigandi viðgerðir. Krafðist hann þess að farið yrði í málið strax.

Íbúinn Inga Vigfúsdóttir sendi annað tölvubréf 7. apríl 2023 þar sem lýsti að til hennar hefði komið maður og lagað hurðina og póstkassann en einungis póstkassinn væri í lagi. Hurðin væri greinilega gölluð og héldi hvorki vatni né vindi. Krafðist hún þess að fá nýja hurð sem allra fyrst.

Íbúinn Ólafur Guðmundsson krafðist þess einnig í tölvubréfi til fyrirvarsmanna aðila og Byko 10. ágúst 2023 að farið yrði í að skipta út hurðum íbúðanna. Magnús

Kristinsson sendi þá svofellt tölvubréf til Sigríðar hjá Byko 14. ágúst 2023: „Sæl öll hélt að þetta væri löngu búíð. Hvað er að hjá ykkur í Byko Sigggi að ljúka ekki við þetta sem var lofað um síðustu áramót.“

Með tölvubréfi Sigríðar, eiganda íbúðar í Kinnargötu 82, til Magnúsar og Reynis Elfars 18. ágúst 2023 gerði hún fyrir hönd húsfélagsins athugasemd við að þeir bentu um ábyrgð vegna umræddra vankanta á Byko. Ábyrgð á því að útidyráhurðir héldu vatni og veðrum hvíldi á stefnda. Eigendur íbúða ættu í engu sambandi við Byko heldur byggingaraðila hússins og seljanda. Nú væri þriðji veturinn handan við hornið og ekki enn búíð að laga hurðarnar þrátt fyrir miklar ítrekanir. Lýsti hún því að það væru „RM byggingar ehf. (Magnús og Reynir) sem eiga að ganga í það að þetta verði lagað en ekki að láta kaupendur vera millistykki milli þeirra og Byko.“ Þá sendi fyrrgreind Inga Vigfúsdóttir áréttingu 28. ágúst 2023 þar sem hún kvað óásættanlegt hvernig tekið hefði verið á umræddum lekavandamálum og að þolinmæði stjórnar húsfélagsins væri á þrotum. Því tölvubréfi svaraði Elfar Reynir 28. ágúst 2023 þannig að Byko væri búíð að panta nýja fleka í hurðirnar og að þeir myndu mæta á staðinn næsta miðvikudag til þess að skoða þéttingar.

Af fyrirbyggjandi tölvubréfum verður ráðið að tveir íbúar hafi sent frekari tölvubréf á Reyni Elfar. Þannig sendi Ólafur Guðmundsson honum tölvubréf 10. október 2023 þar sem hann lýsti því að enn væri ástandið hið sama; útidyráhurð í íbúð hans læki og glugginn væri brotinn. Þá sendi fyrrgreind Inga Hasan tölvubréf til Reynis Elfars 27. mars 2024. Þar sagðist hún enn vera að bíða eftir nýrri hurð og gleri í forstofu og óskaði upplýsinga um stöðuna á málinu. Þá óskaði hún eftir staðfestingu á því að glerið og hurðin væru í pöntun. Hún ítrekaði fyrirspurn sína 9. apríl 2024, bætti við sem viðtakanda tölvubréfsins Kjartani Long, starfsmanni Byko, og spurði hvort gler og baðherbergishurð væru í pöntun. Reynir svaraði því tölvubréfi 16. apríl 2024 og kvaðst geta pantað glerið ef Byko væri í vandræðum með það.

Inga Hasan áréttaði fyrirspurn sína með tölvubréfi til Reynis Elfars og Kjartans 8. ágúst 2024. Hún lýsti því að hún neyddist til að fara með málið í lögfræðing ef ekki yrði skipt um gler í forstofu og hurð á baðherbergi fyrir lok ágúst. Reynir Elfar svaraði tölvubréfinu sama dag og spurði hvert vandamálið væri með hurð á baðherberginu. Í tölvubréfi 29. ágúst 2024 kvað Inga hurðina ónýta að neðan og að hún teldi það stafa af leka vegna hallaleysis á baðherbergi.

Þann 17. mars 2025 sendi nefnd Inga aftur tölvubréf til Reynis og Magnúsar, fyrirvarsmanns stefnda. Þar kvaðst hún fagna því að eitthvað væri að gerast varðandi glerið og að skipt hefði verið um gler í fataherbergi. Hún óskaði síðan upplýsinga um hvort skipti á gleri í forstofunni væru á næsta leyti ásamt viðgerð á baðherbergishurð. Með tölvubréfi Reynis til Ingu, 17. mars 2025, sem Magnús fékk einnig afrit af, svaraði hann: „Sæl Eg lét laga glerið og hitt glerið kemur í vikuni og verður sett í Nennti ekki að bíða lengur eftir býko“.

Síðustu samskipti fyrirvarsmanna aðila við eigendur íbúða sem liggja frammi í málinu voru er fyrrgreindur Ólafur sendi tölvubréf 19. janúar 2025 til þeirra beggja. Í því sagði orðrétt: „Sælir Bræður, væri hægt aðkoma og skipta út þessum glugga. Búinn að vera brotinn öll þessi ár og ekkert verið skipt um hann enn.“ Reynir Kristinsson svaraði tölvubréfinu sama dag með svofelldum hætti: „sæll þetta er ekki hægt kem og mæli á morgun Kvedja reynir“.

### C.

Meðal gagna málsins er pöntunarafrít og afhendingarseðill frá Íspan, dags. 12. mars 2025, þar sem stefnandi er tilgreindur kaupandi að tveimur rúðum. Er um skýringu vísað til „Kinnargata“. Mun fyrirvarsmáður stefnanda hafa gengið í að panta umræddar rúður í framhaldi fyrrgreindra samskipta, sbr. það sem nánar verður rakið í kafla III. Meðal gagna málsins er einnig reikningur ZK verk ehf., félags í eigu Lukasz Szostek, undirverktaka við framkvæmdirnar, vegna Kinnargötu 86 að fjárhæð 32.240 krónur gefinn út á kennitölu stefnanda fyrir 4 klukkustunda vinnu. Er gjalddagi reikningsins 12. mars 2025 og eindagi 21. mars 2025. Þá er meðal gagna málsins reikningur frá ZK verk ehf. til stefnanda að fjárhæð 1.114.636 krónur með gjalddaga 29. janúar 2026. Er þar vísað til sömu vinnuliða og finna má í tímaskýrslu stefnanda með reikningnum frá 2. júlí 2025 sem deilt er um í máli þessu.

Meðal gagna málsins eru loks tveir reikningar útgefnir af stefnanda þar sem stefndi er krafinn um greiðslu útistandandi skuldar vegna vinnu stefnanda. Er þar annars vegar um að ræða reikning útgefninn 8. febrúar 2022 þar sem hann krefur stefnda um 5.590.565 krónur vegna „Byggingastjórn Kinnargata og efni“ og reikning 28. desember 2023 þar sem gerð er krafa um 6.000.000 króna vegna „byggingastjórn Kinnargata“. Loks er meðal gagna málsins reikningur REK ráðgjafar ehf., félags í eigu fyrirvarsmanns stefnanda, frá 8. júlí 2025 þar sem stefndi er krafinn um 2.767.680

krónur og vísað til „ráðgjöf vegna Fjármögnunar, og annarra verka sk samningi frá febrúar 2020 vegna Kinnargötu.“

Við aðalmeðferð málsins gáfu skýrslu Reynir Elfar Kristinsson, fyrirvarsmaður stefnanda, Magnús Kristinsson, fyrirvarsmaður stefnda og Lukasz Szostek, undirverktaki sem kom framkvæmdum.

## II. Helstu málsástæður og lagarök stefnanda

Í málinu gerir stefnandi kröfu um greiðslu 2.692.536 króna úr hendi stefnda vegna „vinnu, ráðgjafar og eftirlits“ í þágu stefnda við fyrrgreindar framkvæmdir að Kinnargötu. Krafan byggir á reikningi útgefnum 2. júlí 2025 sem stefnandi kveður til kominn vegna byggingarstjórnar hans í tengslum við vinnu smiða á staðnum við gler, þak, ráðgjöf og samskipti við birgja, eftirlit með byggingarframkvæmdum, efniskostnað o.fl. Vísar stefnandi til þess að um sé að ræða lokareikning vegna vinnu fyrirvarsmanns stefnanda í þágu stefnda við byggingarframkvæmdirnar sem ekki hafi fengist greiddur. Kveður hann einkum um að ræða vinnu samhliða sölu eignanna og loka ýmissa verkþátta því tengdu. Stefnandi kveðst hafa sent stefnda greiðsluáskorun með innheimtubrési 16. júlí 2025 en stefndi hafi ekki greitt skuldina og því sé stefnanda nauðugur sá einn kostur að höfða mál þetta.

Í reikningi stefnanda eru vinnuliðirnir sem um ræðir sundurgreindir svo:

<i>1 Vinna á staðnum við gler, þak og annað (88 tímar)</i>	<i>1.593.152 kr.</i>
<i>2 Ráðgjöf og eftirlit vegna vinnu og „vinna við tölvupósta á skrifstofu og vegna fundu við byko og annarra vegna Kinnargötu“ (24 tímar)</i>	<i>681.504 kr.</i>
<i>3 Efni</i>	<i>228.160 kr.</i>
<i>4 Akstur heild</i>	<i>189.720 kr.</i>

Meðal gagna málsins er einnig vinnuskýrsla stefnanda sem hann kveður liggja til grundvallar fyrrgreindum reikningi. Er þar vísað til eftirfarandi vinnuliða:

<b>Dagur</b>	<b>Hvað gert</b>	<b>Tími</b>	<b>Akstur</b>
4. apríl	vinna smiða gluggar	24	3
22. febrúar	vinna leki	12	4
22. janúar	vinna smiða hurðar	8	3
16. nóvember 2025	vinna við flísar í anddyri	16	3
5. mars 2025	gluggar	16	
8. maí	laga tuður kinna	12	
<b>Samtals</b>		<b>88</b>	<b>13</b>

Stefnandi vísar kröfum sínum til stuðnings til almennra meginreglna kröfu- og samningaréttar um efnidir fjárskuldbindinga og skuldbindingargildi loforða. Þá vísar hann til laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu varðandi dráttarvexti og laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála vegna kröfu um málskostnað.

### *III. Helstu málsástæður og lagarök stefnda*

Stefndi hafnar því að stefnandi eigi kröfu á hendur honum vegna vinnu við fyrrgreindar íbúðir. Hann vísar til þess að stefnandi, sem sé félag í eigu fyrirvarsmanns stefnanda, og félagið Burstabær ehf., sem sé í eigu fyrirvarsmanns stefnda, hafi verið aðalverktakar framkvæmdanna og auk þess hafi ýmsir undirverktakar komið að smíði húsanna. Stefnandi hafi nú þegar m.a. gefið út tvo reikninga á hendur stefnda vegna byggingastjórnar verksins, annan þann 8. febrúar 2022 að fjárhæð 5.590.565 króna og hinn 28. desember 2023 að fjárhæð 6.000.000 króna. Stefnandi hafi mótmælt reikningunum sem tilhæfulausum þar sem þeir hafi ekki verið í samræmi við framlag byggingastjóra og óljóst hafi verið á hvaða grunni þeir byggðu enda gefnir út löngu eftir að byggingastjórn verksins var lokið. Þá hafi annað félag í eigu fyrirvarsmanns stefnanda, REK ráðgjöf ehf., einnig gefið út reikning 8. júlí 2025 á hendur Burstabæ ehf. að fjárhæð 2.767.680 króna, sem sagður hafi verið vegna ráðgjafar við fjármögnun og önnur verk samkvæmt samningi frá febrúar 2020 vegna Kinnargötu. Fyrirvarismaður Burstabæjar ehf. hafi hafnað greiðslu á þeim grunni að reikningurinn sé tilhæfulaus auk þess sem hann kannist ekki við samninginn sem vísað sé til í reikningnum.

Stefndi bendir á að smíði húsanna að Kinnargötu hafi hafist á seinni hluta árs 2019 og hafi þeim verið lokið um vorið 2021. Lokaúttekt eignanna hafi farið fram 26. apríl 2021 með athugasemdum sem brugðist hafi verið við í kjölfarið og hafi eignin verið komin á lokabyggingarstig 7 tæpum tveimur mánuðum síðar. Íbúðirnar hafi allar verið seldar fullbúnar og afhentar á tímabilinu mars-maí 2021. Nokkru eftir afhendingu, eða í febrúar 2022, hafi komið fram leki í póstlúgum og útidyrhurðum nokkurra íbúða vegna rangs frágangs. Hurðarnar hafi verið fluttar inn til landsins frá BYKO og hafi undirverktaki sem kom að ísetningu þeirra verið látinn vita og hann lagfært hurðarnar í samstarfi við starfsmenn BYKO. Sami verktaki hafi gert við leka sem kom upp í anddyri nokkurra íbúða eftir að flísar losnuðu. Viðgerðirnar hafi verið smávægilegar og fyrirvarismaður stefnda að mestu séð um samskipti vegna þeirra.

Stefndi kannist hins vegar ekki við vinnuframlag stefnanda eins og því sé lýst í vinnuskýrslu með reikningi hans og telji um hreinan uppspuna að ræða. Þá sé tímafjöldi óútskýrður og að mati stefnda óraunhæfur. Umrædd vinna sé sögð unnin á árunum 2024 og 2025 en fyrir liggir að íbúðirnar hafi verið afhentar nokkrum árum áður, fullbúnar með lokaúttekt, og hafi fyrirsvarsmaður stefnanda því ekki lengur verið byggingastjóri árin 2024 og 2025. Samkvæmt byggingarsögu hafi byggingarstjórn hans lokið 1. mars 2021.

Af ónákvæmri verkskýrslu stefnanda verði ekki ráðið við hvað hafi verið unnið, hvaða íbúðir hafi átt í hlut og hvernig hinum mikla fjölda vinnustunda sem þar greini hafi verið náð. Stefndi kannist t.d. ekki við að stefnandi eða menn á hans vegum hafi unnið við glugga og flísar í anddyri, hver sú vinna hafi átt að vera og því síður að stefnandi hafi unnið við lúgur í nóvember 2024 eða hurðar og glugga í ársbyrjun 2025. Enn síður átti stefndi sig á hvernig stefnandi geti hafa farið 34 ferðir í þessu skyni eins og tímaskýrsla hans beri með sér. Fyrir liggir að ráðist hafi verið í viðgerðir á lúgum, hurðum og flísum um mitt ár 2022. Að viðgerðunum hafi komið undirverktakar sem smíðuðu húsin án aðkomu stefnanda. Engir reikningar eða vinnuskýrslur undirverktaka á vegum stefnanda liggja til grundvallar verkskýrslu hans.

Stefndi vísar til þess að furðu veki að í verkskýrslu séu færðar 16 klukkustundir vegna vinnu við flísar í anddyri 16. nóvember 2024, eða fjórum og hálfum mánuði eftir að hinn umþrætti reikningur var gefinn út í byrjun júlí 2025 og mörgum árum eftir að raunveruleg viðgerð var framkvæmd. Styðji það þær röksemdir stefnda að verkskýrslan sé röng. Stefndi viti auk þess ekki um hvaða efniskostnað sé að ræða annað en að pöntuð hafi verið ein rúða sem hafi verið afhent á heimili fyrirsvarsmanns stefnanda. Að öðru leyti skýri gögn málsins ekki meintan efniskostnað stefnanda. Honum hafi verið greiddar 795.614 krónur þann 10. desember 2021 vegna efniskostnaðar og sé stefnda ekki kunnugt um að stefnandi hafi eftir það tímamark borið kostnað vegna efnis er tengdist byggingaframkvæmdunum.

Loks rukki stefnandi fyrir afsöl og uppgjör þeim tengdum. Stefndi kannist ekki við það enda hafi fyrirsvarsmenn beggja aðila ritað jöfnum höndum undir kaupsamninga og afsöl. Aldrei hafi verið samið um að stefnandi fengi sérstakar greiðslur er tengdust aðkomu hans að sölu eignanna, ekki frekar en fyrirsvarsmanni stefnda. Þá beri verkskýrsla stefnanda með sér að um annað tímabil sé að ræða, eða 14.-16. nóvember 2024, en flest afsöl og uppgjör þeim tengd hafi farið fram á árinu 2021 eða 2022 þótt eitt afsal hafi farið fram í maí 2023.

Að mati stefnda standist það ekki að gera kröfu á grundvelli eftirlits með byggingaframkvæmdum, ráðgjafar og samskipta við birgja á tímabili eftir að eignirnar voru seldar og engin byggingastjórn með þeim.

Stefndi byggir á því að stefnanda hafi ekki tekist sönnun þess að stefndi sé greiðsluskyldur vegna þess sem greini í framlögðum reikningi. Krafan sé ekki studd neinum gögnum og í framlagðri verkskýrslu greini ekki hvað unnið hafi verið við hverju sinni öðruvísi en með mjög almennu orðalagi. Þá komi þar ekki fram hvaða aðilar hafi unnið að verkefnum en ljóst sé að ekki geti verið um einungis fyrirvarsmann stefnanda að ræða þar sem rukkað sér fyrir frá 12 til 24 klukkustundir á dag. Þá sé ekki af sjá við hvaða eign Kinnargötu hafi verið unnið eða greint frá því hvaða akstur sé um að ræða.

Stefndi vísar að öðru leyti til meginreglna kröfu- og samningaréttar um stofnun og réttarvernd krafna, almennra reglna einkamálaréttarfars um sönnun og sönnunarbyrði og til 80. gr. laga nr. 91/1991 þar sem reifun kröfu stefnanda sé ábótavant.

#### *IV. Niðurstöður*

##### A.

Deila aðila í máli þessu lýtur að rétti stefnanda til greiðslu fyrir vinnu sem fyrirvarsmaður hans kveðst hafa unnið í tengslum við viðgerðir á íbúðum að Kinnargötu 82-90 í Garðabæ eftir að kvartanir bárust frá kaupendum nokkurra íbúða hússins um leka meðfram póstlúgum og hurðum. Stefnandi byggir sem fyrr segir á því að hann hafi staðið að viðgerðum á eignunum á árinu 2024 og 2025 og kveður um að ræða bæði vinnu hans sjálfs við byggingastjórn, ráðgjöf og samskipti við birgja og vinnu undirverktaka á hans vegum. Sem fyrr segir fóru framkvæmdir að Kinnargötu fram á vegum stefnda, sem Magnús Kristinsson, fyrirvarsmaður stefnda, og Reynir Elfar Kristinsson, fyrirvarsmaður stefnanda, áttu að helmingshlut hvor. Var Magnús byggingameistari við framkvæmdina og Reynir Elfar byggingastjóri.

Líkt og áður greinir er hinn umdeildi reikningur stefnanda gefinn út 2. júlí 2025 og er um stærstan hluta vinnuliða vísað til 88 klukkustunda af vinnu smiða við „gler, þak [...] og annað“ og 24 klukkustunda vinnu við ráðgjöf og eftirlit, vinnu við tölvupósta á skrifstofu og fundu með Byko. Í meðfylgjandi vinnuskýrslu stefnanda er um fyrrgreindar 88 klukkustundir vísað til vinnu smiða við glugga og hurðar, vinnu við leka, vinnu við flísar í anddyri og vinnu við að laga túður.

Reikningi sínum til frekari fyllingar hefur stefnandi lagt fram reikning ZK Verks ehf., félags á vegum Lukasz Szostek, en hann mun hafa komið að framkvæmdunum á vegum stefnanda. Í reikningi ZK Verks ehf., sem útgefinn er 29. janúar 2026, er vísað til sömu vinnuliða og í fyrrgreindri vinnuskýrslu stefnanda, eða vinnu smiða við glugga, hurðar, leka, flísar í anddyri og vinnu við túður. Lýsti Reynir Elfar, fyrirsvarsmáður stefnanda, því svo í skýrslu sinni fyrir dómi að reikningur hans frá 2. júlí 2025 byggði á tímum fyrrgreinds verktaka. Þá kvað hann 24 klukkustundir vegna ráðgjafar og eftirlits hafa falist í vinnu hans sjálfs við ráðgjöf, eftirlit með viðgerðum og samskipti við Byko.

#### B.

Svo sem rakið var í kafla I.A fór lokaúttekt íbúðanna fram 26. apríl 2021 og komu þar fram athugasemdir sem brugðist var við. Fljótlega á eftir voru íbúðirnar síðan færðar á byggingarstig 7 og voru flestar þeirra seldar vor eða sumar 2021. Hinn umdeildi reikningur stefnanda er hins vegar gefinn út 2. júlí 2025, eða um fjórum árum eftir lokaúttekt og sölu flestra eignanna, og byggir á vinnu sem stefnandi kveður hafa verið unna um þremur árum eftir sölu eignanna. Í ljósi þess, og þar sem engin gögn liggja fyrir um samningssamband stefnanda og stefnda í tengslum við meint verk, verður að gera ríkar kröfur til þess að stefnandi sýni fram á að um sé að ræða reikning vegna vinnu sem stefndi samþykkti eða bar ábyrgð á.

Í skýrslu sinni fyrir dómi lýsti Reynir Elfar Kristinsson, fyrirsvarsmáður stefnanda, atvikum svo að í kjölfar þess að íbúðirnar að Kinnargötu hafi verið afhentar vorið 2021 hafi farið að leka meðfram bréfalúgum og þéttlistum og inn á flísar og parket nokkurra íbúða. Starfsmenn Byko, sem hafi borið ábyrgð á hurðunum, hafi ítrekað lofað að mæta á staðinn en ekki staðið við það að öðru leyti en því að bréfalúgur voru lagaðar. Vandamálið hefði í framhaldinu aukist, rúður sprungið og athugasemdir haldið áfram að berast frá kaupendum. Eftir enn eina ítrekunina frá eiganda í janúar 2025 hafi Reynir ekki talið þetta ganga lengur og ákveðið að ráðast sjálfur í viðgerðirnar. Kvaðst hann hafa pantað rúður í febrúar 2025 og látið menn á sínum vegum setja þær í ásamt því að skipta um þéttilista, laga flasningu á þaki og kítta með flísum í einni íbúð.

Aðspurður um framkvæmd viðgerðanna kvað Reynir Elfar undirverktaka sinn, Lukasz, hafa framkvæmt viðgerðir og síðan rukkað Reyni Elfar. Aðspurður um nánari útlistun kröfunnar kvað hann um að ræða 88 klukkustunda vinnu smiða og vinnu hans sjálfs við ráðgjöf og eftirlit. Þá kvaðst hann hafa setið fjölda funda með Byko og farið fjölda ferða bæði þangað og á verkstað. Inntur eftir því hvort hann hafi rætt við

fyrirsvarsmann stefnda um það hver ætti að ráðast í viðgerðir á eignunum kvaðst hann einfaldlega hafa tekið ákvörðun að gera þetta sjálfur eftir að málið hafði dregist á langinn og stefndi ekki mótmælt því.

Nánar aðspurður um aðkomu fyrrgreinds undirverktaka lýsti Reynir Elfar því svo að Lukasz hefði í upphafi séð um að klæða húsið og setja í glugga, hurðar og þak. Við hann hefði verið gerður verktakasamningur með tveggja ára ábyrgð. Ábyrgðin hefði hins vegar verið runnin út árið 2025 og hann því gefið út reikning. Um ástæður þess að reikningurinn var sendur á stefnanda í stað stefnda kvað Reynir fyrrgreindan Lukasz ekki hafa talið stefnda borgunarmann og því sent reikninginn á stefnanda. Aðspurður um það hvernig á því stæði að í reikningi undirverktakans, sem væri dagsettur 29. janúar 2026, væri að finna sömu lýsingar á vinnuliðum og sama texta og á vinnuskýrslu stefnanda, sem dagsett væri 2. júlí 2025, var Reynir óljós í svörum en kvað líklegt að textinn í vinnuskýrslu stefnanda hefði verið unninn upp úr tímaskýrslum frá Lukasz. Reikningur hins síðarnefnda hefði eflaust verið gefinn út eftir á þar sem hann hafi ekki viljað gefa út reikning á fyrra tímamarki vegna virðisaukaskatts.

Inntur eftir skýringum á vinnuskýrslu stefnanda, þar sem tilgreindir væru tímar vegna vinnu við póstlúgur í nóvember 2024, eða eftir að þær voru lagfærðar, svaraði hann því til að hann hefði einfaldlega notað orðið póstlúgur í vinnuskýrslunni því enn hefði átt eftir að vinna við þéttleika og fleira þótt viðgerð á lúgunum sjálfum hefði verið lokið. Þá kvað hann tíma vegna undirritunar afsals helgast af því að hann hefði komið að óuppgerðu uppgjöri Ólafs Guðmundssonar, íbúa í húsinu, þegar verið var að semja um bætur með lögfræðingi í nóvember 2024. Þá kvaðst hann aðspurður um kröfu vegna efniskostnaðar hafa lagt fram reikning vegna rúðukaupa að fjárhæð 24.000 króna en að hann hefði ekki athugað að koma frekari reikningum inn í gögnin við stefnu málsins.

Magnús Kristinsson, fyrirsvarsmaður stefnda, kvaðst fyrir dómi ekkert kannast við þá vinnu sem Reynir Elfar gerði kröfu um að fá greitt fyrir. Hann lýsti atvikum svo að menn á vegum Byko hafa farið á staðinn, lagað lúgur og skoðað hurðar eftir að eftir því var leitað. Við skoðun hurðanna hefðu þeir komist að því að undirverktakinn Lukasz hefði kíttað undir öndunargöt þegar flasningar voru settar á hurðar og að ísetningu hurða hefði þannig verið ábótavant. Þetta hefði Lukasz ætlað að laga eins og honum hafi borið að gera. Magnús kvaðst síðast hafa fengið tölvubréf vegna málsins 28. ágúst 2021, þegar Byko hafi virst vera að klára málið, og hann því talið allt frágengið. Síðan hafi hann ekkert heyrt fyrr en í ágúst 2023 er hann fékk póst frá Reyni Elfari þar sem upplýst var

að hann væri að panta gler vegna viðgerða. Hann kvað Reyni Elfar aldrei hafa borið undir sig vinnuskýrslur til samþykktar stefnda. Þá kvaðst hann ekki kannast við að Reynir Elfar hefði komið að útgáfu afsala vegna sölu íbúða að Kinnargötu. Að öðru leyti kvað hann reikning stefnanda tilhæfulausan og að umræddar viðgerðir gætu aldrei hafa tekið þann tíma sem tímaskýrsla stefnanda benti til. Um hafi verið að ræða eins og hálf dags vinnu.

Inntur eftir því hvort hann hafi ekki talið ástæðu til að bregðast sjálfur við kvörtunum seljenda lýsti Magnús því að Lukasz hafi borið ábyrgð á umræddum verkþætti til tveggja ára. Magnús hafi treyst því að hann réðist í verkið og hafi Reynir Elfar ætlað að sjá til þess.

Umræddur verktaki, Lukasz Szostek, kvaðst kannast við að hafa komið að öllum verkþáttum sem lýst er á vinnuskýrslu stefnanda á árinu 2025. Þá kvaðst hann hafa borið ábyrgð á gæðum vinnu við ísetningu glugga og hurða til tveggja ára. Inntur eftir því hvort lekinn hefði ekki komið í ljós fljótlega eftir afhendingu kvaðst hann ekki muna það nákvæmlega. Þá mundi hann ekki eftir að hafa verið í sambandi við Magnús, fyrirsvarsmann stefnda, vegna viðgerðanna. Aðspurður um ástæður þess að hann gaf út reikning á hendur stefnanda í stað stefnda kvaðst hann hafa verið í mestu sambandi við Reyni Elfar og verið sama hvor aðila borgaði. Hann kannaðist hins vegar ekki við að hafa sagt Reyni að hann vildi ekki gefa út reikning til stefnda því hann teldi stefnda ekki vera borgunarmann.

Aðspurður um það hvort hann hafi sjálfur skrifað textann á reikningi sínum, sem stefnandi byggði sína tímaskýrslu á og væri samhljóða hans reikningi, svaraði Lukasz því fyrst játandi. Inntur eftir frekari skýringum þar um lýsti hann því síðan að hann gæti ekki skrifað á íslensku en að kona sem starfaði í bókhaldi hjá honum hefði samið textann á reikningnum. Spurður hvort það gæti verið að textinn, sem væri svipaður og texti á verkskýrslu stefnanda, hafi komið frá stefnanda svaraði hann neitandi.

Undir Lukasz var borinn fyrirliggjandi reikningur hans útgefinn 12. mars 2025 á vegna fjögurra klukkustunda vinnu við Kinnargötu. Vitnið kvaðst ekki muna eftir reikningnum en taldi líklegast, fyrst reikningurinn væri meðal gagna málsins, að hann hefði gefið hann út.

C.

Eins og fram kom í málavaxtalýsingu að framan liggur fyrir að í upphafi árs 2022, eða tæpu ári eftir afhendingu íbúðanna að Kinnargötu, bárust kvartanir frá a.m.k. þremur íbúum vegna leka með póslúgum og útidyrhurðum. Verður af samskiptum aðila á því

tímabili ráðið að gengið hafi verið út frá að Byko, sem seljandi hurðanna, réðist í úrbætur þar að lútandi. Þá verður af gögnum málsins ráðið að póstlúgur hafi verið lagaðar á árinu 2022 en að áfram hafi lekið með útidyrhurðum og nokkrir íbúar gert athugasemdir þar um. Liggur og fyrir að verkefnastjóri hjá Byko hafi lofað að senda menn á staðinn en það dregist. Þannig sendi Magnús Kristinsson, fyrirsvarsmaður stefnda, m.a. athugasemdir við drátt málsins Byko í tölvubréfi 17. febrúar 2023 og aftur svofellt tölvubréf á verkefnastjóra Byko og nokkra íbúa Kinnargötu 14. ágúst 2023: „Sæl öll hélt að þetta væri löngu búíð. Hvað er að hjá ykkur í Byko Siggi að ljúka ekki við þetta sem var lofað um síðustu áramót.“ Viðgerðir drögust þó áfram á langinn og voru kaupendur enn að gera athugasemdir í lok árs 2024. Af tölvubréfi íbúans Ingu Hasan til fyrirsvarsmanna stefnanda og stefnda 17. mars 2025 verður hins vegar ráðið að viðgerðarmenn hafi mætt á staðinn en að enn ætti eftir að ráðast í glerið í forstofu og viðgerð á baðherbergishurð. Því tölvubréfi svaraði Reynir Elfar með svofellnum hætti: „Sæl Eg lét laga glerið og hitt glerið kemur í vikuni og verður sett í Nennti ekki að bíða lengur eftir býko“. Skömmu áður hafði Reynir Elfar farið í aðra íbúð vegna brotinnar rúðu hjá íbúanum Ólafi Guðmundssyni eftir að hann hafði farið þess á leit í tölvubréfi 19. janúar 2025 að glugginn yrði lagaður. Því erindi hafði Reynir Elfar þannig svarað svo: „sæll þetta er ekki hægt kem og mæli á morgun Kvedja reynir.“

Að mati dómsins benda framangreind samskipti ekki til annars en að Reynir Elfar hafi að minnsta kosti að einhverju leyti ráðist í viðgerðir á umræddum göllum. Þá er meðal gagna málsins reikningur frá Íspan sem af verður ráðið að hann hafi sjálfur pantað gler til þess að koma fyrir í íbúðum tveggja íbúa í húsinu. Á hinn bóginn verður ekki fram hjá því litið að í hinum útgefna reikningi stefnanda er krafist greiðslu fyrir 88 klukkustunda smíðavinnu og 24 klukkustundir vegna byggingarstjórnar. Er þannig um að ræða samtals 112 klukkustundir af vinnu „smíða á staðnum, gler, þak o.fl.“ og „ráðgjöf og eftirlit, byggingastjórn“, eins og því er lýst í stefnu. Hljóðar krafan í heild þannig upp á 2.692.563 krónur. Fyrirliggjandi samskipti, og það sem ráðið verður af framburðum vitna fyrir dómi, geta að mati dómsins á engan hátt stutt að stefnandi, eða aðilar á hans vegum, hafi tekist á hendur vinnu við viðgerðir að slíku umfangi að kallað hafi á þann fjölda vinnustunda, ferðir og samskipti sem stefnandi krefst nú greiðslu fyrir. Þá verður ekki fram hjá því litið að stefnandi hefur til stuðnings kröfum sínum í málinu bent á að stærstur hluti reiknings hans sé til kominn vegna vinnu fyrrgreinds Lukasz Szostek sem sá um klæðningu og ísetningu hurða og glugga. Umræddur reikningur Lukasz er hins

vegar gefinn út 29. janúar 2026, eða um hálfu ári eftir að stefnandi gaf út reikninginn sem um er deilt, og var reikningurinn fyrst kynntur stefnda og lagður fram eftir að málið var höfðað. Í reikningnum er síðan að finna að því er virðist sömu liði og tilgreindir voru í vinnuskýrslunni sem fylgdi reikningi stefnanda án þess að nefndur Lukasz eða fyrirvarsmaður stefnanda hafi getað veitt viðhlítandi skýringar á því fyrir dómi hvernig stefnandi gat krafist stefnda um greiðslu á grundvelli reiknings sem ekki hafði enn verið gefinn út. Eru framlögð gögn stefnanda þannig því marki brennd að þau geta ein og sér ekki talist fela í sér viðhlítandi sönnun þess að stefnandi, eða aðilar á hans vegum, hafi innt af hendi alla þá vinnu sem reikningur stefnanda miðar við.

Þá ber við úrlausn málsins að líta til þess að fyrirvarsmaður stefnanda var helmingshluthafi í stefnda, félagsins sem stóð að framkvæmdunum og seldi íbúðirnar. Þá kom fyrirvarsmaðurinn að verkinu sem byggingarstjóri og bar sem slíkur ábyrgð á því að ástand þeirra samrýmdist lögum og reglugerðum. Lýsti fyrirvarsmaðurinn því raunar svo fyrir dómi að hann hafi sem byggingarstjóri borið ábyrgð á því að hlutirnir væru í lagi og ráðist í málið þar sem hann hafi ekki talið sig geta boðið kaupendum upp á að bíða lengur úrbóta. Að mati dómsins verður framburður fyrirvarsmanns stefnanda ekki skilinn öðruvísi en svo að hann hafi, vegna þeirrar ábyrgðar sem hann og stefndi báru á framkvæmdum, talið rétt að framkvæma úrbætur á hinum seldu eignum og að það hafi hann gert að eigin frumkvæði og á eigin kostnað. Styður það einnig framangreinda niðurstöðu að um var að ræða verkþætti sem heyrðu undir fyrrgreindan Lukasz, undirverktaka á vegum stefnanda, og staðfesti Lukasz sjálfur fyrir dómi að hann hefði verið í tveggja ára ábyrgð á sínu verki. Þótt ábyrgð hans hafi samkvæmt því verið liðin undir lok er ráðist var í viðgerðirnar verður ekki fram hjá því horft að hann mætti á staðinn að beiðni fyrirvarsmanns stefnanda og að því er virðist án samráðs við stefnda. Styður það þá málsástæðu stefnanda að bæði stefnanda og Lukasz hafi talið sér skylt að laga umrædda galla á íbúðunum eða í öllu falli tekið um það sjálfstæða ákvörðun að laga hurðarnar á sinn kostnað.

Í ljósi þess langa tíma sem leið frá afhendingu íbúða var fyrirvarsmanni stefnanda rétt að tryggja sér sönnun þess að stefndi hefði fyrir sitt leyti samþykkt að stefnandi réðist í vinnu sem stefnda bæri að greiða honum sérstaklega fyrir. Í ljósi tímans sem liðinn var er stefnandi sendi hinn umdeilda reikning, eða rúm fjögur ár, var einnig þeim mun brýnna að reikningurinn, grundvöllur hans og tímaskýrslur sem lágu honum til grundvallar, væri skýr hvað varðaði grundvöll vinnunnar og einstaka verkliði. Verður

ekki fallist á það með stefnanda að svo sé. Þá er að mati dómsins ótrúverðug sú málsástæða stefnanda að umræddar viðgerðir hafi útheimt 34 bílferðir af hans hálfu, viðamikla ráðgjöf og fjölda funda með starfsmönnum Byko. Loks samrýmist sú málsástæða stefnanda, að honum hafi borið að fá greitt vegna vinnu við útgáfu afsala, ekki gögnum málsins auk þess sem krafa hans vegna efniskostnaðar er að öllu leyti órökstudd að frátöldum reikningi vegna rúðukaupa að fjárhæð 24.000 króna.

Í ljósi alls framanritaðs er það mat dómsins að stefnanda hafi ekki tekist sönnur á að stefndi standi í skuld við hann að fjárhæð 2.692.536 króna. Verður stefndi samkvæmt því sýknaður af kröfu stefnanda. Rétt þykir þó eftir atvikum að hvor aðila beri sinn kostnað af málinu, sbr. 3. mgr. 130. gr., en er þar m.a. haft í huga náíð samstarf aðila við umræddar framkvæmdir og þess sem fyrr segir um að stefnandi hafi einhverja vinnu unnið af hendi vegna málsins í þágu beggja aðila.

Halldóra Þorsteinsdóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan að gættu ákvæði 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

#### **Dómsorð:**

Stefndi, RM byggingar ehf., er sýkn af kröfum stefnanda, Byggingastjórans ehf. Málskostnaður milli aðila fellur niður.

Halldóra Þorsteinsdóttir