

Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 16. mars 2026.

Mál nr. E-3805/2025:

Arnarholt fasteignir ehf.

(Guðmundur H. Pétursson lögmaður)

gegn

Sigurði Hilmari Ólasyni

(Sigurður Gústavsson Hafstað lögmaður)

Dómur

Málsmeðferð og dómkröfur aðila

1. Mál þetta, sem dómtekið var 26. febrúar 2026, var höfðað 13. júní 2025. Stefnandi er Arnarholt fasteignir ehf., Bíldshöfða 16, Reykjavík. Stefndi er Sigurður Hilmar Ólason, með lögheimili í Bretlandi en aðsetur að Borgarbraut 14, Borgarnesi.
2. Stefnandi krefst þess að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda skaðabætur að fjárhæð 12.434.030 krónur auk skaðabótavaxta samkvæmt 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af 141.985 krónum frá 19. maí 2021 til 1. júní 2021, af 445.210 krónum frá þeim degi til 1. júlí 2021, af 751.860 krónum frá þeim degi til 1. ágúst 2021, af 1.060.598 krónum frá þeim degi til 1. september 2021, af 1.370.629 krónum frá þeim degi til 1. október 2021, af 1.682.572 krónum frá þeim degi til 1. nóvember 2021, af 1.997.427 krónum frá þeim degi til 1. desember 2021, af 2.315.644 krónum frá þeim degi til 1. janúar 2022, af 2.636.866 krónum frá þeim degi til 1. febrúar 2022, af 2.960.664 krónum frá þeim degi til 1. mars 2022, af 3.287.555 krónum frá þeim degi til 1. apríl 2022, af 3.619.901 krónu frá þeim degi til 1. maí 2022, af 3.959.242 krónum frá þeim degi til 1. júní 2022, af 4.306.032 krónum frá þeim degi til 1. júlí 2022, af 4.659.840 krónum frá þeim degi til 1. ágúst 2022, af 5.021.379 krónum frá þeim degi til 1. september 2022, af 5.392.300 krónum frá þeim degi til 1. október 2022, af 5.768.645 krónum frá þeim degi til 1. nóvember 2022, af 6.146.417 krónum frá þeim degi til 1. desember 2022, af 6.527.048 krónum frá þeim degi til 1. janúar 2023, af 6.911.310 krónum frá þeim degi til 1. febrúar 2023, af 7.299.213 krónum frá þeim degi til 1. mars

- 2023, af 7.692.994 krónum frá þeim degi til 1. apríl 2023, af 8.095.633 krónum frá þeim degi til 1. maí 2023, af 8.506.263 krónum frá þeim degi til 1. júní 2023, af 8.924.717 krónum frá þeim degi til 1. júlí 2023, af 9.350.305 krónum frá þeim degi til 1. ágúst 2023, af 9.781.174 krónum frá þeim degi til 1. september 2023, af 10.215.837 krónum frá þeim degi til 1. október 2023, af 10.652.105 krónum frá þeim degi til 1. nóvember 2023, af 11.091.375 krónum frá þeim degi til 1. desember 2023, af 11.534.833 krónum frá þeim degi til 1. janúar 2024, af 11.982.653 krónum frá þeim degi til 1. febrúar 2024, og af 12.434.030 krónum frá þeim degi til 27. apríl 2025, en dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 frá þeim degi til greiðsludags, eða aðra lægri fjárhæð að mati dómsins. Þá er þess krafist að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda skaðabætur að fjárhæð 691.422 krónur auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 af þeirri fjárhæð frá 27. apríl 2025 til greiðsludags, eða aðra lægri fjárhæð að mati dómsins. Að auki er krafist málskostnaðar.
3. Stefndi krefst þess aðallega að vera sýknaður af öllum kröfum stefnanda, auk málskostnaðar. Til vara krefst stefndi að stefnukröfur stefnanda verði lækkaðar verulega, auk málskostnaðar.

Helstu málsatvik

4. Í mars 2013 festi Fylkir ehf. kaup á fasteigninni Arnarholti á Kjalarnesi, sem var fyrrum sjúkrastofnun með húsakosti á 136.974 m² leigulód. Seljendur voru ríkissjóður Íslands og Reykjavíkurborg. Í kaupsamningi um eignina kemur fram að um sé að ræða byggingar sem samanstandi af íbúðarhúsnæði og fyrrum sjúkrahúsnæði. Einnig kemur þar fram að áætluð stærð húsanna væri um 4.800 m² en ónákvæm lýsing væri um húsin í fasteignaskrá. Nam kaupverðið 120.000.000 króna. Undir liðnum „Frávik og fyrirvarar“ í kaupsamningi aðila kom fram að ástand húsanna væri víða lélegt og þarfnaðist mikilla lagfæringa, viðhalds og endurbóta. Var þar einnig vísað til ástandsskýrslu Framkvæmdasýslu ríkisins frá júlí 2011 og viðbótar við ástandsskýrslu frá febrúar 2012. Ekki er ágreiningur um að á meðan eignin var í eigu Fylkis ehf. hófust endurbætur á húsakostinum sem síðan hafa haldið áfram eftir að eignin komst í eigu stefnanda.
5. Stefndi og fyrirvarsmaður stefnanda tengjast fjölskylduböndum. Á þessum tíma komu þeir báðir að rekstri Fylkis ehf. sem samkvæmt gögnum málsins er alfarið í eigu fyrirvarsmanns stefnanda. Milli stefnda og fyrirvarsmanns stefnanda hafa um nokkurt skeið staðið deilur um eignarhald stefnda að félaginu Fylki ehf. eða aðra aðkomu hans að rekstri þess félags. Á árunum 2020 og 2021 stóðu yfir viðræður aðilanna, þ.e. stefnda og

fyrirsvarsmanns stefnanda, um uppskiptingu á því félagi og eignum þess fyrir milligöngu Ingólfs Friðjónssonar lögmanns. Í málinu liggur fyrir skýrsla þess lögmanns, dags. 21. október 2021, þar sem tillögur lögmannsins til lausna í deilum aðilanna voru raktar. Í lok skýrslu lögmannsins kemur fram að hann telji að hann komist ekki lengra í málinu, vinnu hans væri lokið með skýrslunni um tillögurnar og óskaði hann báðum velfarnaðar. Ekki er um það ágreiningur að stefndi og fyrirsvarsaður stefnanda deila enn um eignarhaldið að Fylki ehf.

6. Með afsali, dags. 18. maí 2021, afsalaði Fylkir ehf. til stefnanda allri heildareigninni Arnarholti í Reykjavík, fastanr. 208-5119, ásamt öllu því sem eigninni fylgi og fylgja beri, þ.m.t. hlutdeild í sameign og leigulóðarréttindum. Var eignin seld í því ástandi sem hún var í er kaupandi tók við henni og var umsamið kaupverð 450.000.000 króna.
7. Þann 22. júlí 2022 fór heilbrigðisfulltrúi Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur í eftirlit á Arnarholt á Kjalarnesi vegna kvörtunar. Í eftirlitsskýrslu heilbrigðisfulltrúa kemur fram að á lóðinni hafi verið að finna talsvert magn alls kyns úrgangs sem hefði verið urðaður, geymdur undir berum himni eða í gámum. Gerði heilbrigðisfulltrúi kröfu um að lóðin yrði hreinsuð, því yrði fargað sem farga þyrfti og nytjahlutum komið snyrtilega fyrir. Þá þyrfti stöðuleyfi frá byggingafulltrúa fyrir níu gámum sem væru á lóðinni. Með bréfi til stefnanda, dags. 27. júlí 2022, krafðist Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur að lóðin yrði hreinsuð þá þegar og var gefinn til þess frestur til 15. ágúst 2022.
8. Þann 14. október 2022 ritaði stefndi tölvupóst til þáverandi framkvæmdastjóra stefnanda og lögmannna sinna. Í tölvupóstinum rakti stefndi að á hans vegum væri notkun eftirtalinna húshluta í Arnarholti: Íbúðarherbergi á fyrstu hæð, íbúðarherbergi á fyrstu hæð bakatil, geymsla á fyrstu hæð bakatil, steypuskáli á hæðinni, geymslusvæði á lóð. Kom fram í tölvupósti stefnda að þessir húshlutar hefðu verið nýttir af hans hálfu frá 2017 og tiltók að svo yrði allt þar til dómstólar kæmust að niðurstöðu um annað. Undir þennan tölvupóst ritar stefndi nafn sitt og kennitölu og síðan eftirfarandi: „*Eigandi, Fylkir ehf. kt. 540169-3229.*“
9. Þann 29. nóvember 2022 sendi þáverandi lögmaður stefnanda áskorun til stefnda um hreinsun, rýmingu og greiðslu vegna Arnarholts. Í áskoruninni kom fram að með tölvupósti stefnda til þáverandi framkvæmdastjóra stefnanda hefði stefndi staðfest að hafa í eigin nafni notkun og vörslur hluta fasteignarinnar að Arnarholti sem væri í eigu stefnanda. Um væri að ræða steypuskála og geymsluhúsnæði á fyrstu hæð sem erlendir starfsmenn notuðu í heimildarleysi sem íbúðarhúsnæði. Þá kemur fram í áskoruninni að

stefnandi telji stefnda hafa haft ýmsa hluti til geymslu á lóð fasteignarinnar og að umgengni á lóðinni umhverfis steypuskála hafi um langa hríð verið ólíðandi. Var skorað á stefnda að hreinsa rusl sem væri á hans vegum og gefinn til þess fjögurra vikna frestur. Aukinheldur kom fram að enginn samningur lægi fyrir um afnot stefnda eða aðila á hans vegum af fasteigninni og væru afnotin þar með í óþökk eiganda hennar. Var þess krafist að stefndi yfirlægi húsnæðið samhliða fyrrgreindri hreinsun lóðar innan fjögurra vikna.

10. Þann 9. febrúar 2023 sendi lögmaður stefnanda enn bréf til stefnda en í því bréfi var lýst yfir „*rifun á meintum afnotarétti*“ stefnda um hluta fasteignarinnar að Arnarholti, ítrekaðar kröfur um hreinsun og rýmingu eignarinnar. Með bréfi lögmanns stefnanda 24. mars 2023 var enn lýst yfir „*rifun á meintum leigumála*“ stefnda um fasteignina, þ.e. svonefndan steypuskála, með vísan til 3. tl., 7. tl. og 10. tl. 1. mgr. 61. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Enn var krafist tafarlausr rýmingar og áskilinn réttur til bóta vegna tjóns á eigninni og kostnaðar við hreinsun, sbr. 62. gr. húsaleigulaga.
11. Með aðfararbeiðni 8. maí 2023 krafðist stefnandi að stefndi yrði ásamt öllu því sem honum tilheyrði borinn út úr steypuskála að Arnarholti, fastanr. 208-5119 merkt nr. FRM 02 mhl. 07 landnr. 221217, Reykjavík.
12. Stefndi greip til varna í útburðarmálinu og byggði kröfu sína á munnlegum leigusamningi aðila á milli sem verið hefði í gildi frá því að fasteigninni hefði verið afsalað til stefnanda. Hefði stefndi haft afnot af eigninni á grundvelli slíks leigusamnings en eignina hefði hann nýtt sem aðstöðu fyrir starfsfólk sitt og endurgjaldið fyrir leiguna hefði verið í formi endurbóta sem stefndi hefði fjármagnað og framkvæmt á fasteigninni. Leigusamningurinn hafi verið ótímabundinn og hafi aldrei verið sagt upp með formlegum hætti. Þá vísaði stefndi til þess að ruslið sem væri á lóðinni væri ekki af hans sökum.
13. Með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur í útburðarmáli, dags. 22. nóvember 2023, máli nr. A-3005/2023, var fallist á að stefnandi fengi stefnda borinn út úr fasteigninni steypuskáli að Arnarholti á Kjalarnesi. Var það niðurstaða úrskurðarins að gegn mótmælum stefnanda, sem hafi hafnað því alfarið að um nokkurn munnlegan leigusamning hafi verið að ræða, hafi stefndi í engu leitast við að renna stöðum undir þá staðhæfingu sína með framlagningu gagna sem stutt gætu slíka fullyrðingu. Þá segir í niðurstöðu úrskurðarins að í ljósi þess, og eins og gögn málsins lægju fyrir, gæti ekki talist leika slíkur vafi á um réttindi stefnanda til eignarinnar að varhugavert gæti talist að heimila aðför, sbr. síðari málslið 3. mgr. 83. gr. laga nr. 90/1989, enda yrði ekki séð að stefndi ætti nokkurn rétt til afnota af fasteigninni. Þann 20. febrúar 2024 var útburður

stefnda úr fasteigninni framkvæmdur af Sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu. Í bókun stefnda vegna fyrirhugaðrar framkvæmdar útburðar af hálfu sýslumanns kom fram að af hálfu stefnda hefði verið unnið að því að finna hentugan geymslustað fyrir muni í hans eigu og að hann hefði lýst yfir vilja til að fjarlægja þá muni sem honum tilheyrðu eins fljótt og auðið væri eftir að hann kæmi til landsins, en hann væri staddur erlendis. Var hafnað beiðni stefnda um frest í því skyni og fór útburðurinn fram 20. febrúar 2024 svo sem áður greinir.

14. Þann 4. desember 2024 voru Böðvar Bjarnason, byggingatæknifræðingur og húsasmíðameistari, og Björgvin Björgvinsson fasteignasali dómkvaddir til að „*meta sanngjarnt verð fyrir afnot af matsandlaginu og matsverð skemmda sem matsþoli olli á matsandlaginu*“. Var stefndi matsþoli og matsandlagið fasteignin steypuskáli að Arnarholti.
15. Matsmenn skiluðu hvor sinni matsgerðinni. Niðurstaða matsgerðar Björgvins Björgvinssonar fasteignasala, dags. 5. mars 2025, var sú að eðlilegt og sanngjarnt leiguverð fasteignarinnar auk lóðar fyrir tímabilið 19. maí 2021 til 20. febrúar 2024 væri samtals og án virðisaukaskatts 12.434.030 krónur. Niðurstaða matsgerðar Böðvars Bjarnasonar, byggingatæknifræðings og húsasmíðameistara, dags. 10. mars 2025, var sú að áætlaður kostnaður við endurbætur á baðherbergi næmi 691.422 krónum. Með greiðsluáskorun stefnanda 27. mars 2025 var skorað á stefnda að greiða samkvæmt framangreindum matsgerðum samtals 13.125.452 krónur auk vaxta. Mál þetta hefur stefnandi höfðað til greiðslu skaðabóta á grundvelli niðurstaðna matsgerðanna beggja.
16. Við aðalmeðferð málsins gáfu fyrirvarsmaður stefnanda og stefndi aðilaskýrslu. Vitna-skýrslur fyrir dómi gáfu Björgvin Björgvinsson matsmaður og Böðvar Bjarnason matsmaður, María Lára Hjálmarsdóttir, staðarhaldari stefnanda, og Pétur Einarsson gaf skýrslu í gegnum síma. Verður vitnað til framburðar framangreindra eftir því sem þurfa þykir.

Helstu málsástæður stefnanda

17. Stefnandi byggir á því að stefndi hafi með ólögum hætti hindrað afnot hans af fasteigninni steypuskáli að Arnarholti og þannig bakað sér tjón að jafnvirði þeirra tekna sem hann hefði haft af leigu. Skaðabótakrafan varðar tímabilið frá 19. maí 2021 er eignarheimild stefnanda, afsal, var móttakið til þinglýsingar hjá sýslumanni, og fram til þess tíma er stefndi var borinn út úr fasteigninni 20. febrúar 2024, með útburðargerð sýslumanns.

18. Greiðsluskylda stefnda byggja á sakarreglu skaðabótaréttarins. Tjóni hafi verið valdið með saknæmum og ólögætum hætti, enda sé tjónið sennileg afleiðing af hegðun stefnda og raski hagsmunum, sem verndaðir séu með skaðabótareglum. Stefndi hafi hagnýtt sér fasteignina án heimildar og neitað að rýma hana í rúmlega þrjú ár.
19. Á sama tíma hafi stefnandi ekki getað hagnýtt sér fasteignina. Fjárhæð kröfu vegna afnotataps stefnanda byggja á matsgerð Björgvins Björgvinssonar fasteignasala, um hæfilega mánaðarlega leigugreiðslu á fasteigninni umrætt tímabil frá 19. maí 2021 til 20. febrúar 2024. Stefnandi hafi ekki gefið stefnda tilefni til að ætla að hann gæti verið í fasteigninni endurgjaldslaust, sbr. áskoranir um rýmingu, dómsmál og útburðargerð.
20. Leiguverð samkvæmt matsgerð miði við maí 2021, þ.e. 285.000 krónur á mánuði. Hafi grunnleiga fyrir lóð á ári verið metin 194.550 krónur. Með uppreikningi miðað við neysliverðsvísitölu í maí 2021 nemi krafa fyrir sanngjarna og eðlilega leigu samkvæmt matsgerð samtals 12.434.030 krónum. Leiguverð fyrir atvinnuhúsnæði á höfuðborgar-svæðinu hafi hækkað umfram vísitölu neysliverðs. Aukin eftirspurn hafi verið eftir vinnuástöðu og eftir eignum staðsettum í nágrenni Reykjavíkur. Eftirspurn hafi verið meiri en framboð.
21. Einnig krefjist stefnandi skaðabóta á grundvelli matsgerðar Böðvars Bjarnasonar, byggingatæknifræðings og húsasmíðameistara, vegna skemmda á baðherbergi, 691.422 króna. Byggist krafan á sömu málsástæðum. Skemmdirnar hafi falist í niðurrífi sturtuklefa og innréttinga á baðherbergi, brotnum flísum og skemmdu klósetti, sbr. lýsingu í endurríti sýslumanns við útburðargerðina 20. febrúar 2024 og ljósmyndir frá 15.–21. febrúar 2024. Ekkert hafi réttlætt háttsemina og skaðaverkin hafi verið ásetningsverk.
22. Stefnandi krefjist skaðabótavaxta samkvæmt 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu vegna tapaðrar leigu frá tjónsdegi 19. maí 2021 allt til 27. apríl 2025 þegar liðinn var mánuður frá dagsetningu greiðsluáskorunar stefnanda til stefnda. Krafist sé dráttarvaxta frá þeim tíma samkvæmt báðum kröfuliðum, sbr. 1. mgr. 6. gr. laganna. Verði ekki fallist á fjárhæðir dómkrafa stefnanda krefjist hann að bætur verði dæmdar að álitum samkvæmt mati dómsins.

Helstu málsástæður stefnda

23. Stefndi kveður rangt og ósannað að hann hafi hagnýtt sér fasteignina og hluta lóðar í eigin þágu með ólögætum hætti á því tímabili sem um ræðir. Afsal mannvirkja á Arnarholti milli nátengdra aðila hafi engin áhrif haft á raunverulega notkun. Hvað sem

útburðarúrskurði líði hafi steypuskálinn verið nýttur sem geymslupláss fyrir efni í eigu Fylkis ehf. vegna endurbóta á fasteignunum.

24. Aðfararheimild stefnanda samkvæmt útburðarúrskurði hafi ekki náð til lóðar. Ágreiningur um notkun fasteignarinnar hafi tengst ágreiningi um eignarhald í Fylki ehf. Stefnandi hafi hafnað tilkalli stefnda til eignarhluta í Fylki ehf. en byggi samt á persónulegri ábyrgð stefnda fyrir afnotamissi vegna efnis sama félags.
25. Tölvupóstur stefnda til stefnanda, dags. 14. október 2022, sýni að stefndi telji sig hafa lögmæt umráð fasteignarinnar. Í tölvupóstinum komi stefndi fram sem eigandi Fylkis ehf.
26. Á tímabili kröfu stefnanda hafi stefndi ekki haft umráð yfir eða viðveru í fasteignunum og steypuskáli staðið mannláus. Stefnda hafi ekki verið skylt að hlutast til um rýmingu eigna og hreinsun lóðar vegna efnis í eigu Fylkis ehf. Sýkna skuli stefnda vegna aðildarskorts.
27. Stefnandi hafi ekki orðið fyrir tjóni vegna málsins. Ljósmyndir af steypuskála, teknar í febrúar 2024, sýni byggingarefnisafganga vegna framkvæmda á húsakosti stefnanda. Stefndi hafi enga persónulega fjárhagslega hagsmuni haft af þessari nýtingu húshlutans heldur hafi framkvæmdirnar verið unnar til hagsbóta fyrir stefnanda og Fylki ehf. Ónýt bifreið stefnda á lóðinni hafi ekki valdið stefnanda tjóni. Hluti sem taldir hafi verið upp í erindi heilbrigðiseftirlitsins, dags. 26. júlí 2022, hafi mátt rekja til framkvæmda á húsakostinum. Fiskinet og -kór hafi verið á lóðinni allt frá 2016 og tilheyrt Jaðarsporti ehf., sem áður hafi haft afnot af steypuskálanum. Gámar á lóðinni hafi allir verið í eigu Fylkis ehf. Sumir gámanna hafi verið merktir afskráðum félögum sem tengst hafi Fylki ehf., t.d. gámur merktur Vélorku hf. sem sameinast hafi Vélarsölunni ehf. 2001. Vélarsalan ehf. hafi átt 100% eignarhlut í Fylki ehf. Gáma á lóðinni merkta Atafli ehf. hafi Fylkir ehf. keypt ásamt öðrum lausafjarmunum á árunum 2015–2016. Úrgangur í steypuskála og á hluta lóðar hafi þannig verið stefnda persónulega óviðkomandi.
28. Þá hafi lóðin ekki verið afmörkuð. Stakir munir á lóð sem kunni að hafa verið þar á ábyrgð stefnda hafi ekki hindrað aðgang eða valdið stefnanda afnotamissi. Stefnandi hafi ekki takmarkað meint tjón sitt, t.d. með því að hreinsa svæðið eða fjarlægja muni. Rýmið hafi ekki uppfyllt skilyrði þess að teljast íbúðarhús heldur nýtt til að hýsa byggingarúrgang í eigu systurfélags stefnanda vegna framkvæmda til hagsbóta fyrir stefnanda og verði ekki rakið til stefnda. Stefndi telji að kröfur stefnanda stappi nærri því að fela í sér

óréttmæta auðgun á kostnað stefnda, yrði á þær fallist. Sönnunarbyrði hvíli óskipt á stefnanda.

29. Stefndi hafi ekki valdið tjóni á baðherbergi steypuskála þegar hann hafi yfirgefið húsnæðið. Ekkert tjón sé á flisum samkvæmt fyrirbyggjandi ljósmyndum og niðurstöðu í matsgerð. Stefndi telur húsnæðið hafa verið mannlaut á umræddu tímabili og hafi vakið athygli stefnanda á innbrotum þar í tölvupósti 14. október 2022. Ekkert liggi fyrir hvenær meint tjón hafi átt sér stað eða hver hafi verið að því valdur.
30. Verði ekki fallist á sýknukröfur stefnda sé krafist verulegrar lækkunar stefnukrafna auk málskostnaðar. Matsgerð Björgvins Björgvinssonar fasteignasala sé haldin verulegum annmörkum enda þar reiknað með sama verði á hvern fermetra, þótt um skráð atvinnuhúsnæði sé að ræða sem þó sé með íbúðarherbergjum, baðherbergi og sturtu. Vatn og klóak hafi farið af steypuskálanum árið 2020 vegna ónýtrar vatnslagnar og ný heimæð ekki sett upp fyrr en eftir 20. febrúar 2024.
31. Á fyrsta matsfundi hafi framangreint verið upplýst og komið fram að húsnæðið teldist ekki hæft til útleigu. Á öðrum matsfundi hafi stefndi bent á að inntakslagnir fyrir hitaveitu hafi virst vera nýlegar. Ljósmyndir með matsbeiðni hafi sýnt að blöndunartæki hafi vantað. Matsgerðin sé gölluð og taki ekki mið af framangreindu. Húsnæðið hafi ekki verið hæft til útleigu á tímabilinu. Neysluvatnskerfi sé forsenda íbúðar í húsrými, sbr. m.a. grein 6.7.1 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 og 7. mgr. 17. gr. reglugerðar nr. 903/2024 um hollustuhætti.
32. Í stefnu sé m.a. krafist bóta vegna afnotamissis á óafmörkuðu landsvæði umhverfis fasteignina sem standi á 13,7 hektara óskiptri leigulóð. Í fundargerð matsfundar 11. febrúar 2025 komi fram að matsmaður telji líklegt að not stefnda hafi verið um 15% af heildarlóðinni eða tæpir tveir hektarar. Hins vegar hafi úrgangur á lóð ekki verið á hans ábyrgð og aðfararheimild stefnanda, sbr. úrskurð í máli nr. A-3005/2023, hafi ekki náð til lóðar. Þá hafi mati á stærð landsvæðis verið áfátt.
33. Stefnandi geti ekki krafist bóta vegna afnotamissis á því tímabili sem byggt sé á í stefnu enda hafi aðilar á árabílinu 2020–2022 staðið í viðræðum um slit á samstarfi sínu og uppskiptingu eigna. Fullyrðingar stefnanda um ólögmeða hagnýtingu stefnda á eigninni hafi ekki komið fram fyrr en ágreiningur um eignarhald á Fylki ehf. hafi komið upp, sbr. fyrstu áskorun stefnanda með bréfi 29. nóvember 2022. Yrði greiðsluskylda talin fyrir hendi skyldi fremur miðað við þá dagsetningu eða síðari.

Niðurstaða

34. Ágreiningur aðila varðar það hvort stefnda beri að greiða stefnanda skaðabætur fyrir að hafa valdið stefnanda tjóni með því að hafa í heimildarleysi haft afnot af húseigninni steypuskáli að Arnarholti á Kjalarnesi, auk hluta lóðar í kringum húsið. Heildarfasteignin að Arnarholti ber fastanúmerið 208-5119 og landnúmerið 221217. Einnig byggir stefnandi á því að stefnda beri að greiða skaðabætur fyrir að hafa valdið tjóni á baðherbergi eignarinnar. Fasteigninni var afsalað til stefnanda þann 18. maí 2021 en hafði áður verið í eigu félagsins Fylkis ehf. Afmarkast krafa stefnanda við heimildarlaus afnot stefnda frá þeim tíma sem stefnandi eignaðist fasteignina og þar til stefndi var borinn út úr húsnæðinu með útburðargerð 20. febrúar 2024. Steypuskálinn er merktur sem FRM 02, matshluti 07 í deiliskipulagi svæðisins, 299 m², og segir í stefnu að hann sé útbúinn sem íbúð að hluta og iðnaðarhúsnæði að hluta.
35. Stefndi ber því við að ágreining aðila sé að rekja til breytinga á eignarhaldi yfir umræddri fasteign að Arnarholti, þ.e. þegar Fylkir ehf. seldi stefnanda fasteignina, sbr. afsal dags. 18. maí 2021, en stefndi telur sig eiga tilkall til eignarhluta í félaginu Fylki ehf. Eins og aðilar hafa lagt málið fyrir dóminn verður helst ráðið að slíkur ágreiningur hafi enn ekki verið leiddur til lykta milli aðila.
36. Þá ber stefndi því við að umrædd fasteign, steypuskáli, hafi fyrst og fremst verið nýtt sem geymslupláss fyrir byggingarefni og úrgang í eigu fyrrum eiganda fasteignarinnar, Fylkis ehf., sem hafi fallið til vegna framkvæmda á mannvirkjum að Arnarholti, stefnanda til hagsbóta.
37. Í úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur milli sömu aðila 22. nóvember 2023 í máli nr. A-3005/2023 var stefnanda heimilað að fá stefnda borinn út úr fasteigninni steypuskáli að Arnarholti á Kjalarnesi með beinni aðfarargerð. Í forsendum niðurstöðu úrskurðarins kemur fram að stefndi hafi sem gerðarþoli haldið því fram að hann ætti rétt til afnota af tilgreindum eignarhluta fasteignarinnar, þ.e. steypuskálanum, á grundvelli munnlegs leigusamnings. Í úrskurðinum kom fram að gerðarþoli hefði í engu leitast við að renna stoðum undir þá staðhæfingu sína með framlagningu gagna sem stutt gætu slíka fullyrðingu um tilvist leigusamnings. Var ekki fallist á að gerðarþoli ætti nokkurn rétt til afnota af fasteigninni og gerðarbeiðanda, þ.e. stefnanda, heimilaður útburður hans úr fasteigninni. Þá kemur einnig fram í úrskurðinum að stefnandi sé þinglýstur eigandi fasteignarinnar og að eignarhaldið sé óumdeilt.

38. Þá liggur fyrir afrit tölvupósts stefnda, dags. 14. október 2022, sem sendur var m.a. þáverandi framkvæmdastjóra stefnanda. Í þeim tölvupósti lýsti stefndi því yfir að á hans vegum væri notkun á húshlutum í Arnarholti, þ.m.t. steypuskála, og að svo yrði áfram. Ekki er á það fallist að fullyrðingar stefnda nú, um að tölvupóstinn hafi hann sent sem eigandi Fylkis ehf., breyti því að stefndi sé bundinn við niðurstöðu nefnds úrskurðar héraðsdóms þar sem stefndi byggði á persónulegum rétti sínum til afnota af sama húsnæði.
39. Framangreindur úrskurður héraðsdóms nr. A-3005/2023 er bindandi fyrir málsaðila. Verður með vísan til hans lagt til grundvallar að stefndi hafi ekki haft heimild til að nýta þann hluta fasteignarinnar sem úrskurðurinn lýtur að fram til þess tíma að hann var borinn út úr fasteigninni með útburðargerð sýslumanns á grundvelli úrskurðarins, þann 20. febrúar 2024. Úrskurðurinn er skýr um það að sú fasteign sem stefnanda var heimilað að fá stefnda borinn út úr, var „*steypuskáli að Arnarholti á Kjalarnesi, fastanr. 208-5119, merkt nr. FRM 02 mhl. 07, landnr. 221217*“. Ekki verður af úrskurði héraðsdóms né af endurriti sýslumanns um framkvæmd útburðarins neitt ráðið um afmörkun lóðar þessa hluta fasteignarinnar.
40. Gegn eindregnum mótmælum stefnda verður ekki lagt til grundvallar að sannað sé að úrgangur á lóðinni að Arnarholti hafi alfarið stafað frá stefnda eða verið á ábyrgð hans en ekki á ábyrgð fyrrum eigandans, Fylkis ehf. Með vísan til þess að lóðin er ekkert afmörkuð umhverfis steypuskálann, að stefnandi hefur ekki með nægjanlega skýrum hætti gert grein fyrir hvaða úrgangur hafi verið til staðar eða hvar og að stefndi neitar að hann beri ábyrgð á úrganginum utan einnar bifreiðar þykir varhugavert að telja að stefnandi hafi sýnt framá það á fullnægjandi máta að allur úrgangur á lóðinni í kringum steypuskálann, þ.m.t. gámar, hafi tilheyrt stefnda og verið þar á hans ábyrgð. Um lóðina verður nánar fjallað síðar.
41. Verður að framansögðu fallist á að stefndi hafi haft afnot af húseigninni steypuskáli, enda neitaði hann að rýma hana og hélt því fram í tölvupósti, dags. 14. október 2022, að steypuskálinn væri í notkun og á hans vegum og yrði það áfram. Ná þau afnot að mati dómsins aðeins til húseignarinnar steypuskáli og þykir ósannað að afnot stefnda hafi náð til lóðarinnar, svo sem að framan er rakið. Í þessari niðurstöðu felst að ekki er á þá málsástæðu stefnda fallist að til staðar sé í málinu aðildarskortur til varnar.

42. Stefnandi krefur stefnda um greiðslu skaðabóta vegna tjóns sem samanstandi annars vegar af töpuðum leigutekjum fyrir ofangreint tímabil og hins vegar af tjóni á baðherbergi húsnæðisins.
43. Á það er fallist með stefnanda að á meðan stefndi hafði afnotin af húseigninni gat stefnandi sem eigandi hennar hvorki hagnýtt sér hana né leigt hana öðrum. Kemur því til skoðunar hvort stefnandi hafi orðið fyrir tjóni vegna þessa og hver fjárhæð þess tjóns væri. Það er stefnandi sem ber sönnunarbyrði fyrir því að hafa orðið fyrir tjóni vegna saknæmrar og ólögmætrar háttsemi stefnda og hvernar fjárhæðar slíkt tjón nemi. Til að sýna fram á fjárhæð tjóns síns hefur stefnandi aflað tveggja matsgerða, annars vegar til að sýna fram á tjón vegna afnotamissis á grundvelli tapaðra leigutekna og hins vegar til að sýna fram á tjón vegna skemmda á baðherbergi.
44. Stefnandi byggir bótakröfur sínar, þ.m.t. vegna afnotamissis húseignar og lóðar í kring frá 19. maí 2021 og fram að útburði stefnda úr húsnæðinu 20. febrúar 2024, á almennu skaðabótareglunni. Með vísan til þess sem að framan er rakið verður lagt til grundvallar að stefndi hafi haft afnot af húseigninni allt fram til þess tíma er hann var borinn út. Til þess er að líta að stefnandi hafði sent stefnda ítrekaðar áskoranir og kröfubréf um að rýma húsnæðið og verður á það fallist að sýnt hafi verið fram á að stefndi hafi ekki getað vænst þess að hafa endurgjaldslaus afnot af húsnæði stefnanda.
45. Á hitt ber þó að líta að af gögnum málsins verður ráðið að aðilar hafi deilt um eignarhald á félaginu Fylki ehf. sem átti fasteignirnar þar til þeim var afsalað til stefnanda 18. maí 2021. Sem lið í að reyna að leysa úr þeim ágreiningi leituðu stefndi og fyrirsvarsmáður stefnanda til Ingólfs Friðjónssonar lögmanns sem allt fram til framlagðrar skýrslu sinnar 21. október 2021 hafði reynt að leita sátta milli þeirra. Á nefndum degi sagði hann sig frá málinu en eftir það tímamark, þ.e. frá 22. október 2021, þykir mega leggja til grundvallar að stefndi hafi ekki getað verið í góðri trú um að hafa neina heimild til nýtingar húsnæðisins án endurgjalds. Frá og með því tímamarki hafi stefndi þannig með ólög-mætri háttsemi sinni, sem fólst í heimildarlausum afnotum af húsnæðinu steypuskáli í Arnarholti, valdið stefnanda tjóni vegna afnotamissis sama húsnæðis. Hin heimildarlausu afnot stefnda hafi verið af ásetningi upp frá því. Verður því lagt til grundvallar að hin heimildarlausu afnot stefnda, sem bótaskyldu geti varðað, teljist frá 22. október 2021, þ.e. í kjölfar skýrslu Ingólfs Friðjónssonar.
46. Þá telur dómurinn að líta beri til þess sem áður segir, að stefnandi hefur ekki sýnt fram á að stefndi hafi nýtt sér lóðina umhverfis húseignina. Af gögnum málsins verður ráðið að

t.a.m. þeir gámar sem stefnandi kveður stefnda hafa nýtt á lóðinni að Arnarholti hafi verið merktir félögum sem stefndi hefur sýnt að hafa haft tengsl við fyrri eiganda fasteignarinnar, Fylki ehf. Í aðilaskýrslu fyrirvarsmanns stefnanda viðurkenndi hann jafnframt að hluti úrgangs á lóðinni, t.a.m. fiskikör, hafi ekki verið á vegum stefnda heldur á vegum félags sem hefði leigt sömu húseign af fyrri eiganda, Fylki ehf., áður en stefndi hóf að nýta hana. Að þessu virtu hefur stefnanda ekki lánast sönnun þess að allur úrgangur í kringum húseignina eða á tilteknum hluta lóðar hafi verið á ábyrgð stefnda en ekki fyrri eiganda. Þar með er ekki sýnt að stefndi hafi haft slík einkaafnot af lóðinni að honum verði gert að greiða leigugjald fyrir þau. Verður því ekki fallist á að í nýtingu stefnda á húsnæðinu hafi einnig falist nýting á lóðinni. Þykir það ekki breyta þeirri niðurstöðu þó að stefndi hafi gengist við að eiga bifreið sem standi á svæðinu.

47. Til sönnunar um tjón stefnanda vegna missis leigutekna hefur stefnandi aflað dómkvadd mats Björgvins Björgvinssonar, löggilts fasteignasala, sem lagði mat á hvert teldist sanngjarnt og eðlilegt leiguverð fasteignarinnar steypuskáli að Arnarholti, 299 m², sem væri íbúðarhús að hluta og að hluta iðnaðarhúsnæði, á tímabilinu frá 19. maí 2021 til 20. febrúar 2024. Annars vegar var í matinu miðað við að eignin hefði verið leigð með geymslusvæði sem væri umhverfis fasteignina umrætt tímabil og hins vegar að eignin hefði verið leigð án umrædds geymslusvæðis. Mun með geymslusvæði vera átt við lóðina umhverfis húsið sem þó er ekki nánar afmörkuð samkvæmt matgerðinni utan þess sem segir að miðað hafi verið við að um væri að ræða 15% af heildarlóð fasteignarinnar. Eins og áður greinir verður ekki lagt til grundvallar að stefndi hafi bakað stefnanda tjón með nýtingu lóðarinnar.
48. Niðurstaða matsgerðarinnar er að sanngjarnt leiguverð fasteignarinnar, þ.e. húsnæðisins án lóðar, fyrir umkrafið tímabil frá 19. maí 2021 til 20. febrúar 2024, sé 11.770.307 krónur. Í rökstuðningi matsgerðar segir að leiguverð fyrir atvinnustarfsemi á höfuðborgarsvæðinu hafi hækkað mikið á undanförunum árum, nokkuð umfram vísitölu neysliverðs, og meginorsök þess sé meiri eftirspurn en framboð og að fasteignaeigendur, verktakar og jafnvel Reykjavíkurborg séu farin að heimila að nota skráð atvinnuhúsnæði til íbúðar. Þá segir að verðbólga og hækkun vöruverðs, þ.m.t. byggingarefnis, hafi einnig valdið hækkun á leiguverði. Matsmaður kveðst hafa valið að reikna með sama verði á hvern fermetra fyrir alla húseignina sem sé skráð atvinnuhúsnæði en þó með íbúðarherbergjum og baðherbergi með sturtu og að hann hafi stuðst við reiknitöflu Lands og skógar fyrir afnot af landi í eigu ríkisins. Taldi matsmaður að leiga á lóðinni næmi

samtals 663.723 krónum á því tímabili sem matsbeiðni laut að. Þá eru í matsgerðinni talin upp sjónarmið fyrir hækkun leigu: 1) aukin eftirspurn eftir vinnuáðstöðu, 2) staðsetning í nágrenni Reykjavíkur og 3) efnahagslegar aðstæður og markaðsþróun.

49. Matsmaður kom fyrir dóminn og staðfesti matsgerð sína. Í framburði hans kom fram að við matið hefði verið tekið mið af ástandi húsnæðisins við vettvangsskoðun. Hafi matsmaður litið svo á að um þriðjungur fasteignarinnar væri íbúðarherbergi auk baðherbergis en að 2/3 hlutar teldust til atvinnuhúsnæðis. Lýsti matsmaður því að við matið hefði hann ákveðið að vegna ástands húsnæðisins hefði hann metið það í heild á leiguverði atvinnuhúsnæðis, sem sé lægra en leiguverð íbúðarhúsnæðis. Með því móti hefði hann komið til móts við fullyrðingar um bágborið ástand húsnæðisins og hefði sú nálgun verið til lækkunar leiguverðs í matinu. Þá staðfesti matsmaðurinn að ummerki við vatnsinntak húsnæðisins hefðu gefið til kynna að það hefði verið endurnýjað. Staðfesti matsmaður að við mat á leigufjárhæð hefði verið lagt til grundvallar að um nothæft húsnæði hefði verið að ræða, þ.m.t. með tilliti til neysluvatns húsnæðisins.
50. Í hlut dómstóla kemur, hverju sinni, að skera úr um sönnunargildi gagna sem aflað er, sbr. 1. mgr. 44. gr. laga nr. 91/1991. Dómurinn, sem skipaður er sérfróðum meðdómara, telur að líta megi til matsgerðar hins dómkvadda matsmanns, Björgvins Björgvinssonar, löggilts fasteignasala, að því er varðar leigu húsnæðisins steypuskáli, þó að teknu tilliti til þess að ekki er fallist á að stefndi hafi nýtt lóðina umhverfis húsnæðið. Verður sá hluti matsgerðar um leiguverð lóðar umhverfis steypuskálann ekki lagður til grundvallar. Er það mat dómsins að með matsgerðinni sé sýnt fram á að bótakrafa stefnanda samsvari tekjum sem fallið hefðu til með útleigu á fasteigninni á framangreindu tímabili, frá 21. október 2021 til 20. febrúar 2024. Framlagðri matsgerð hefur stefndi ekki hnekk og ekki hefur verið aflað yfirmats. Verður niðurstaða matsgerðar lögð til grundvallar sem sanngjarnt og eðlilegt leiguverð fasteignarinnar, þó þannig að miðað er við tímabilið frá 22. október 2021 til 20. febrúar 2024 en ekki frá þeim tíma sem eigninni var afsalað til stefnanda.
51. Stefndi heldur því fram að ekki hafi verið tengt heitt vatn í húsnæðinu eða frárennsli. Telur stefndi stefnanda því ekki hafa orðið fyrir neinu tjóni þar sem húsnæðið hafi vegna þessa ekki verið í leiguhæfu ástandi. Þó svo að af gögnum málsins verði ráðið að vatnslögn að húsnæðinu hafi þarfnast endurbóta, sem síðan hafi farið fram eftir útburð stefnda úr húsnæðinu, verður engan veginn fallist á það með stefnda að stefnandi hafi þar með ekki orðið fyrir tjóni þar sem húsnæðið hafi ekki verið í íbúðarhæfu ástandi. Til þess er

að líta að með heimildarlausum afnotum sínum á húsnæðinu kom stefndi sjálfur í veg fyrir að stefnandi gæti hagnýtt sér eignina á þann hátt sem felst í eignarráðum yfir henni, þ.m.t. að láta framkvæma endurbætur á húsnæðinu, svo sem að leggja nýja vatnslögn. Þykir mega líta til úrskurðar héraðsdóms í máli aðila nr. A-3005/2023 um að stefnandi hafi haft áhyggjur af því að húsnæðið væri vatnslaust vegna háttsemi stefnda. Verður stefnandi ekki látinn bera hallann af þeirri háttsemi stefnda sjálfs. Fyrir dóminn kom einnig María Lára Hjálmarsdóttir sem er staðarhaldari stefnanda í Arnarholti. Hún bar fyrir dóminum að hafa búið á staðnum frá 2014. Kvaðst hún hafa lykla að húseignunum á staðnum en að hún hafi ekki haft neina lykla að steypuskálanum á meðan það húsnæði hafi verið í afnotum stefnda. Verður þannig ekki fallist á að líta til þess að vegna vatnsleysis hafi húsnæðið verið óíbúðarhæft.

52. Að öllu framangreindu virtu þykir því dóminum að stefnda beri að bæta stefnanda tapaðar leigutekjur húseignarinnar steypuskáli, án lóðar, fyrir framangreint tímabil, frá 22. október 2021 til 20. febrúar 2024, sem að teknu tilliti til fjárhæðar metinnar mánaðarleigu húsnæðisins samkvæmt matsgerð Björgvins Björgvinssonar nemur skaðabótum að fjárhæð **10.271.841 króna**.
53. Þá krefst stefnandi skaðabóta úr hendi stefnda vegna skemmda á baðherbergi í húsnæðinu og hefur stefnandi aflað matsgerðar Böðvars Bjarnasonar byggingatæknifræðings um að áætlaður kostnaður við endurbætur á baðherberginu nemi 691.422 krónum.
54. Í málinu liggja fyrir ljósmyndir af baðherberginu sem annars vegar var tekin 15. febrúar 2024 og hins vegar eftir framkvæmd útburðar stefnda, tekin 21. febrúar sama ár. Af samanburði þeirra ljósmynda sést að eftir að fyrri ljósmyndin var tekin hefur sturtuklefi, innrétting og vaskur verið fjarlægð úr baðherberginu. Þessu til viðbótar kom fram í framburði nefndrar Maríu Láru Hjálmarsdóttur, staðarhaldara í Arnarholti, að eftir að stefndi hafði vikið úr húsinu hafi klósettið verið brotið og umhorfs að öðru leyti eins og framlögð ljósmynd frá 21. febrúar sýni. Verður því talin fram komin fullnægjandi sönnun þess að stefndi hafi valdið stefnanda því tjóni á baðherbergi sem haldið er fram. Verður matsgerð hins dómkvadda matsmanns, Böðvars Bjarnasonar byggingatæknifræðings, lögð til grundvallar um fjárhæð þess tjóns enda hefur stefndi ekki hnekkst því mati eða aflað yfirmatsgerðar. Þá hefur stefndi ekki gert efnislegar athugasemdir við matið, þ.m.t. metnar fjárhæðir. Verður honum því gert að greiða skaðabætur sem nemur þeirri fjárhæð sem í matsgerð greinir, **691.422 krónur**.

55. Að öllu framangreindu virtu telst stefnandi hafa sýnt fram á að stefndi hafi komið í veg fyrir að stefnandi gæti hagnýtt eignina á allan þann hátt sem felst í eignaryferráðum yfir henni, að lóðinni undanskilinni, svo sem rakið hefur verið og frá þeim tímapunkti sem að framan greinir fram til þess tíma að stefndi var borinn út úr fasteigninni með útburðargerð. Einnig telst sýnt að stefndi hafi valdið því tjóni á baðherbergi sem byggt er á. Verður fallist á það með stefnanda að honum beri á grundvelli sakarreglunnar réttur til skaðabóta úr hendi stefnda samtals að fjárhæð **10.963.263 krónur**.
56. Með þessari niðurstöðu er lagt til grundvallar að stefndi hafi valdið stefnanda nefndu tjóni og er ekki fallist á að í greiðslu bóta vegna nefnds tjóns felist óréttmæt auðgun á kostnað stefnda, líkt og stefndi hefur bent á að „*stappi nærri*“. Stefndi hefur borið því við að unnar hafi verið endurbætur á húsnæðinu, stefnanda til hagsbóta, á þeim tíma sem hann hafði það til umráða. Hann hefur enga tilraun gert til að sýna fram á að hann hafi gert eða fjármagnað slíkar endurbætur og verður ekki tekið tillit til slíkra málsástæðna.
57. Fallist er á það með stefnanda að stefnda beri að greiða vexti samkvæmt 8. gr. laga nr. 38/2001 af skaðabótum fyrir tapaðar leigutekjur frá og með 22. október 2021 fyrir fjárhæð leigutekna sem gjaldfallið hefðu í hverjum mánuði, svo sem nánar er rakið í dómsorði, og til 27. apríl 2025. Frá þeim degi skuli stefndi greiða dráttarvexti, sbr. 1. mgr. 9. gr. laganna, af allri fjárhæðinni, þ.e. af skaðabótum fyrir tapaðar leigutekjur og fyrir tjón á baðherbergi, samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 til greiðsludags en þá var liðinn mánuður frá því að stefndi var fyrst krafinn greiðslu bóta.
58. Eftir úrslitum málsins ber að dæma stefnda til að greiða stefnanda málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 2.486.317 krónur að meðtöldum matskostnaði.
59. Guðmundur H. Pétursson lögmaður flutti málið fyrir stefnanda og Sigurður Gústavsson Hafstað lögmaður fyrir stefnda. Sigríður Rut Júlíusdóttir dómsformaður kveður upp dóm þennan ásamt meðdómsmönnum Kristrínu Kristinsdóttur héraðsdómara og Sigurði Sigurjónssyni, lögmanni og löggiltum fasteignasala.

Dómsorð:

Stefndi, Sigurður Hilmar Ólason, greiði stefnanda Arnarholti fasteignum ehf. skaðabætur að fjárhæð **10.963.263 krónur** auk skaðabótavaxta samkvæmt 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af 95.246 krónum frá 22. október 2021 til 1. nóvember 2021, af 393.266 krónum frá þeim degi til 1. desember 2021, af 694.468 krónum frá þeim degi til 1. janúar 2022, af 998.515 krónum frá þeim degi til 1. febrúar 2022, af 1.305.000 krónum

frá þeim degi til 1. mars 2022, af 1.614.413 krónum frá þeim degi til 1. apríl 2022, af 1.928.989 krónum frá þeim degi til 1. maí 2022, af 2.250.186 krónum frá þeim degi til 1. júní 2022, af 2.578.434 krónum frá þeim degi til 1. júlí 2022, af 2.913.324 krónum frá þeim degi til 1. ágúst 2022, af 3.255.532 krónum frá þeim degi til 1. september 2022, af 3.606.620 krónum frá þeim degi til 1. október 2022, af 3.962.842 krónum frá þeim degi til 1. nóvember 2022, af 4.320.415 krónum frá þeim degi til 1. desember 2022, af 4.680.694 krónum frá þeim degi til 1. janúar 2023, af 5.044.410 krónum frá þeim degi til 1. febrúar 2023, af 5.411.572 krónum frá þeim degi til 1. mars 2023, af 5.784.298 krónum frá þeim degi til 1. apríl 2023, af 6.165.408 krónum frá þeim degi til 1. maí 2023, af 6.554.082 krónum frá þeim degi til 1. júní 2023, af 6.950.162 krónum frá þeim degi til 1. júlí 2023, af 7.352.994 krónum frá þeim degi til 1. ágúst 2023, af 7.760.825 krónum frá þeim degi til 1. september 2023, af 8.172.247 krónum frá þeim degi til 1. október 2023, af 8.585.188 krónum frá þeim degi til 1. nóvember 2023, af 9.000.971 krónum frá þeim degi til 1. desember 2023, af 9.420.718 krónum frá þeim degi til 1. janúar 2024, af 9.844.594 krónum frá þeim degi til 1. febrúar 2024 og af 10.271.841 krónu frá þeim degi til 27. apríl 2025, en auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 af **10.963.263** krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Stefndi greiði stefnanda 2.486.317 krónur í málskostnað.

Sigríður Rut Júlíusdóttir

Kristrún Kristinsdóttir

Sigurður Sigurjónsson