

Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 26. maí 2026.

Mál nr. E-5939/2025:

Sigrún Hrefna Sveinsdóttir

(Sveinn Jónatansson lögmaður)

gegn

Guðmundur Gísli Geirdal

(Sjálfur)

Dómur

Málsmeðferð og dómkröfur aðila

- Mál þetta, sem dómtekið var 30. apríl sl., höfðaði Sigrún Hrefna Sveinsdóttir, [...], Kópavogi, með stefnu birtri í lögbirtingablaðinu 18. ágúst 2025 gegn Guðmundi Gísla Geirdal, með lögheimili í [...].
- Endanlegar dómkröfur stefnanda eru að úrskurður kærunefndar húsamála í máli nr. 112/2024, sem féll 23. júní 2025, verði ógiltur. Þá krefst stefnandi málskostnaðar þar sem tekið verði tillit til þess að stefnandi er ekki virðisaukaskattskyldur aðili.
- Stefndi krefst þess aðallega að úrskurður kærunefndar húsmála í máli nr. 112/2024 verði virtur. Til vara er þess krafist að stefndi verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda. Þá krefst stefndi málskostnaðar.

Helstu málsatvik

- Mál þetta varðar ágreining um lok leigutíma og endurgreiðslu tryggingarfjár vegna leigu stefnda á tveggja herbergja íbúð stefnanda að [...], Kópavogi. Aðilar gerðu með sér tímabundinn leigusamning um íbúðina frá 1. júní 2023 til 3. apríl 2025. Um var að ræða endurnýjun á fyrri leigusamningi, en stefndi hafði leigt íbúðina af stefnanda frá 13. ágúst 2021 eða í rúm þrjú ár. Var íbúðin 5 mánaða gömul við upphaf leigutíma. Til tryggingar réttum efdum leigusamningsins lagði stefndi fram tryggingarfé að fjárhæð 460.000 krónur, sem stefnandi hefur enn í vörslum sínum. Í leigusamningum aðila kemur fram að þau hafi ekki óskað eftir úttekt óháðs aðila á ástandi íbúðarinnar, en að gert hafi verið myndband í upphafi leigusamnings og að slíkt hið sama yrði gert í lok leigutímans. Var samskonar ákvæði í öllum samningunum.
- Á leigutímanum hafði stefnandi búið erlendis en í lok júlí 2024 sendi hún stefnda tölvupóst um að hún væri flutt heim til Íslands og sæi fyrir sér að flytja aftur inn í íbúðina 1. desember, en vildi gera það í samráði við stefnda.

6. Stefnandi skilaði íbúðinni 12. september 2024 og skilaði lyklum. Stefnandi staðfesti með tölvupósti 16. september s.á., að stefnandi hefði skilað af sér íbúðinni 12. september og að þar með væri leigunni sagt upp frá og með þeirri dagsetningu. Óskaði hún eftir að stefnandi staðfesti að þessi dagsetning stæðist. Kvaðst stefnandi hafa tekið mynd af rafmagnsmæli íbúðarinnar á þessum sama degi og upplýsti að reikningurinn yrði færður á hennar nafn frá og með þessum degi. Í póstinum þakkaði stefnandi stefnda fyrir sveigjanleikann.
7. Í tölvupóstinum tilgreindi stefnandi enn fremur að hún væri búin að fara yfir íbúðina og teldi þrifum ábótavant að sumu leyti, auk þess sem spartla þyrfti og mála. Þá kom fram að för væru í borðplötu í eldhúsi, eins og stefnandi hefði áður nefnt. Kvaðst stefnandi ætla að kanna hvort hægt væri að laga borðplötuna eða hvort skipta þyrfti um hana. Enn fremur kom fram að stefnandi hygðist fá tilboð í kostnað við þrif og málun. Óskaði stefnandi eftir afstöðu stefnda til þess hvort hann væri sammála þessum athugasemdum og tók fram að annars þyrftu þau að fá úttekt þriðja aðila á íbúðinni.
8. Stefnandi svaraði stefnda með pósti þann 20. september 2024. Kvaðst hann telja þrif viðunandi og vísaði meðal annars til þess að spartla þyrfti vegg og mála. Lýsti stefnandi því yfir að ef stefnandi vildi fá úttekt þriðja aðila þá væri það honum að meinalausu en áskildi sér rétt til að láta aðila frá sér skoða eða taka þátt í skoðuninni.
9. Stefnandi svaraði stefnda með tölvupósti 27. september s.á., þar sem hún upplýsti stefnda um að ekki væri hægt að gera við borðplötu í eldhúsi, en að ný plata myndi kosta 44.000 krónur. Þá hafi hún fengið tilboð frá málara að fjárhæð 250.000 krónur auk virðisaukaskatts. Innti hún eftir áliti stefnda og kvaðst vera með tryggingu frá honum að fjárhæð 450.000 krónur sem myndi væntanlega nægja til að greiða þetta og afganginn myndi hún leggja inn.
10. Stefnandi svaraði stefnda þann 29. september s.á. og mótmælti því að málun íbúðarinnar væri á hans ábyrgð enda bæri leigusala að annast málun samkvæmt 5. gr. leigusamnings og 19. gr. húsaleigulaga. Samþykkti stefnandi að greiða borðplötuskipti, en annað ekki. Í póstinum fram að stefnandi teldi sig eiga rétt á endurgreiðslu 190.188 króna vegna hluta leigu fyrir septembermánuð, þar sem hann hafi skilað íbúðinni 12. september s.á. Þá krafðist hann endurgreiðslu 460.000 króna tryggingarfjár, en kvað rétt að stefnandi drægi frá 44.000 krónur vegna borðplötunnar.
11. Stefnandi svaraði 6. október s.á., þar sem hún lýsti vonbrigðum með að aðilar væru ósammála varðandi skil á íbúðinni. Kvaðst hún hafa verið tilbúin að sýna sveigjanleika með því skilyrði að íbúðinni yrði skilað eins og tekið hafi verið við henni. Í ljósi afstöðu stefnda væri það eina rétta í stöðunni að kalla til úttektaraðila. Auk þess myndi hún fela lögmanni að annast málið.
12. Með svari 8. október s.á. áréttaði stefnandi fyrri kröfur sínar og afstöðu m.a. með vísan til upplýsinga um réttindi og skyldur aðila leigusamnings samkvæmt heimasíðunni leigjendur.is.
13. Þann 10. október s.á. svaraði stefnandi og innti stefnda eftir því hvort ekki væri réttast að fá úttekt á því hvort um væri að ræða eðlilegt slit eða skemmdir á veggjum. Að hennar

mati væri óeðlilegt að þurfa að mála íbúð eftir 3 ár. Hún væri að bíða eftir svörum óháðs úttektaraðila til að fá úr því skorið.

14. Með tölvupósti samdægurs áréttaði stefndi fyrri afstöðu með vísan til réttinda og skyldna aðila samkvæmt samningi þeirra og lögum. Kvaðst hann ekki samþykkja neinn úttektaraðila á vegum stefnanda. Ítrekaði hann kröfur sínar og tilkynnti að hann myndi bera málið undir kærunefnd húsamála ef stefnandi féllist ekki á að endurgreiða tryggingarféð fyrir lok vikunnar. Mánudaginn 14. október s.á. höfðu engin svör borist frá stefnanda og tilkynnti stefndi henni að hann myndi fara með málið fyrir kærunefnd húsamála, sem hann gerði síðan 17. október s.á.
15. Í úrskurði sínum 23. júní 2025 í máli nr. 112/2024 féllst kærunefnd húsamála á að stefnanda bæri að endurgreiða stefnda 190.188 króna vegna hluta leigu fyrir septembermánuð 2024 og tryggingarfé að fjárhæð 416.000 krónur eftir að dregnar höfðu verið frá 44.000 krónur vegna borðplötu sem stefndi hafði fallist á að greiða. Ennfremur var fallist á vaxtakröfur stefnda.

Helstu málsástæður og lagarök stefnanda

16. Stefnandi kveðst byggja á því að úrskurður kærunefndar húsamála í máli nr. 112/2024 sé rangur í veigamiklum atriðum. Við úrlausn málsins beri að líta til þeirra málsástæðna sem stefnandi hafi byggt á fyrir kærunefnd húsamála.
17. *Stefndi eigi ekki rétt á endurgreiðslu leigu vegna hluta septembermánaðar.* Kærunefndin hafi fallist á að stefnda hafi verið heimilt að losna undan leigugreiðslu með því að fara án fyrirvara og samráðs úr hinni leigðu íbúð. Samkvæmt skýrum ákvæðum leigusamnings og 1. mgr. 57. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 miðist uppsögn við fyrsta dag næsta mánaðar eftir að uppsögn kemur fram. Uppsögnin hafi því ekki tekið gildi fyrr en í fyrsta lagi 1. október 2024 og hafi stefnandi mátt ganga út frá því að ósk stefnda um að ljúka leigusamningi hafi miðast við þá dagsetningu, en ekki daginn sem hann yfirgaf íbúðina fyrirvaralaust og án samráðs við stefnanda.
18. Ef fallist væri á afstöðu kærunefndar þá væri um leið verið að fallast á það að stefndi geti fyrirvaralaust skilið stefnanda eftir með ógreidda leigu fyrir umræddan mánuð og það tjón sem því fylgir ofan á þá eftirgjöf uppsagnarfrests sem hún hafi fallist á með því að taka við íbúðinni frá og með 1. október. Leigusamningur aðila hafi bæði verið tímabundinn til 30. apríl 2025, en þó heimilt að segja honum upp með þriggja mánaða fyrirvara. Stefnandi hafi því getað krafist leigu til áramóta, en hún hafi komið verulega til móts við stefnda með því að samþykkja að leigusamningnum lyki 1. október þrátt fyrir að hún hafi ekki ætlað að flytja inn fyrr en löngu síðar. Ljóst megi vera af samskiptum aðila að stefnandi hafi gengið út frá því að stefndi greiddi leigu út septembermánuð. Beri af þessari ástæðu að hafna kröfu stefnda um endurgreiðslu á leigu.
19. *Kostnaður vegna málunar.* Hvað varðar ágreining um hvort stefnda beri að greiða bætur vegna málningarvinnu þá beri vissulega að leggja mat á það í hverju tilviki hvort málun íbúðar við leigulok falli undir eðlilegt viðhald á ábyrgð leigusala samkvæmt 19. gr. húsaleigulaga eða hvort málun sé nauðsynleg vegna skemmda á málningu íbúðar sem

annars hefði ekki verið þörf á að mála, sem sé þá á ábyrgð leigutaka samkvæmt 63. gr. laganna.

20. Að sögn reynds málameistara sem stefnandi hafi leitað til megi gera ráð fyrir að mála þurfi íbúðir á 8-10 ára fresti. Íbúð stefnanda hafi verið nýmáluð við upphaf leigutíma 13. ágúst 2021, en íbúðin hafi verið ný og stefnda einungis búið í henni í 5 mánuði áður en hún hafi leigt hana stefnda.
21. Ástand íbúðarinnar og málningar hafi verið staðreynt með upptöku myndskaiðs í upphafi leigutímans, sem stefndi hafi verið viðstaddur. Þar hafi verið staðfest að hvergi hafi sést á veggjum eða málningu íbúðarinnar. Hins vegar sýni myndband sem stefnandi hafi tekið eftir að hún tók við íbúðinni 12. september 2024 og myndir teknar á tímabilinu 12.-15. september s.á., að við lok leigutímans hafi verið skemmdir víða á málningu og veggjum, bæði rispur og aðrar skemmdir auk þess sem búið hafi verið að negla nagla á mörgum stöðum án þess að óskað hafi verið heimildar til þess. Hér sé um að ræða skemmdir á málningu íbúðar vegna slæmrar umgengni stefnda sem hann beri ábyrgð á samkvæmt 63. gr. húsaleigulaga, en ekki venjulegt viðhald og málun sem stefnandi beri ábyrgð á sem leigusali.
22. Stefndi hafi fyrirvaralaust yfirgefið íbúðina og farið erlendis og því ekki farið sameiginlega yfir íbúðina með stefnanda við lok leigutíma. Stefndi hafi ekki reynt að sannreyna ástand íbúðarinnar með nokkrum hætti og hann hafi staðið gegn því að úttekt færi fram, sem hann verði að bera ábyrgð á enda skýrt brot á 65. gr. húsaleigulaga sem kveði á um að aðilum beri skylda til að láta fara fram úttekt til að meta meint tjón þegar ágreiningur sé um hvort tjón hafi orðið eða hve mikið það sé. Verði stefndi að bera hallann af því að hafa hafnað því að láta fara fram hlutlausa úttekt á íbúðinni með þátttöku beggja aðila. Vegna kostnaðar hafi verið óraunhæft að stefnandi myndi óska dómkvaðningar matsmanna í þessu skyni. Fallast beri því á kröfu stefnanda um að stefnda verði gert að greiða fyrir málningu á íbúðinni að álitum á grundvelli áætlunar sem stefnandi hafi fengið frá fagmanni. Krafa sé 310.000 krónur með virðisaukaskatti.
23. *Kostnaður vegna þrifa.* Stefndi kveður þrifum hafa verið verulega ábótavant. Málaðir fletir hafi verið óhreinir og einnig gólf, bakaraofn, gler og útisvæði, eins og myndir og myndbönd eftir skil íbúðarinnar sýni. Þeim skilningi stefnda sé hafnað að óþarft hafi verið að þrifa vegg þar sem hvort eð er ætti eftir að mála íbúðina. Stefnda hafi borið að ganga vel og snyrtilega um íbúðina samkvæmt 30. gr. húsaleigulaga og skila henni í slíku ástandi. Að álitum beri honum að greiða stefnanda 75.000 krónur í bætur vegna vanefnda á þrifum.
24. *Borðplata.* Stefndi hafi viðurkennt skemmdir á borðplötu og beri honum því að bæta þær. Upphaflega hafi stefnandi fengið þær upplýsingar að ný plata myndi kosta 44.000 krónur. Síðar hafi fengist þær upplýsingar frá söluaðila að skipta þyrfti um báðar borðplötur þar sem þetta séu tvær borðplötur sem skeytt er saman. Plöturnar kosti 74.000 krónur og heildarkostnaður með vinnu sé 224.000 krónur.
25. *Málkostnaður.* Við ákvörðun málskostnaðar hafi kærunefnd borið að taka tillit til þess að stefnandi hafi frá upphafi leitast við að leysa málið í samræmi við húsaleigulög. Hún

hafi komið fram af sanngirni gagnvart stefnda með því að leyfa honum að fara fyrirvaralaust úr hinni leigðu íbúð. Auk þess hafi kæra stefnda verið tilefnislaus, sbr. 8. mgr. 85. gr. húsaleigulaga.

Helstu málsástæður og lagarök stefnda

26. Stefndi telur ekkert nýtt hafa komið fram í málatilbúnaði stefnanda sem hnekki niðurstöðu kærunefndar húsamála. Niðurstaðan eigi að standa óhöggð.
27. Leigusamningur aðila hafi verið tímabundinn til 1. apríl 2025 af þeirri ástæðu að þá hafi stefnandi ætlað að koma til Íslands og flytja í íbúðina. Hún hafi síðan haft samband og upplýst stefnda um að hún ætlaði að koma fyrir heim og hann hafi svarað því til að það myndi ekki henta honum illa að skila íbúðinni fyrir. Hann myndi koma heim, tæma íbúðina og skila henni. Þetta hafi verið í góðu samkomulagi og stefnandi hafi staðfest skilin með tölvupósti. Annað sé tilbúningur eftir á.
28. Í 3. mgr. 19. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994 sé skýrt kveðið á um skyldu leigusala til að halda hinu leigða húsnæði í leiguhæfu ástandi, meðal annars með því að láta mála húsnæðið með hæfilegu millibili, eftir því sem góðar venjur um viðhald húsnæðis segja til um. Það leiði af eðli máls að íbúð sem hafi verið í útleigu í þrjú ár þarfnist viðhalds, og sé það ekki óeðlilegt að mála þurfi vegg. Þetta sé ekki kostnaður sem stefndi, sem leigutaki, eigi að bera. Þrír stálnaglar hafi verið í veggjum íbúðarinnar eftir skil eins og sjáist á myndum. Skil íbúðarinnar hafi verið til fyrirmyndar.
29. Stefnandi haldi því fram að þrifum hafi verið ábótavant við lok leigutíma. Stefnda hafi þó ekki gefinn verið kostur á úrbótum, sbr. 2. mgr. 71. gr. húsaleigulaga, áður en stefnandi þreif íbúðina sjálf. Eins og fram hafi komið í úrskurði kærunefndar hafi krafa stefnanda byggst á útreikningi á eigin vinnuframlagi við þrif, en ekki útlögðum kostnaði.
30. Krafa um kostnað vegna skemmda í borðplötu hafi hækkað með greinargerð stefnanda til kærunefndar húsamála í 224.000 krónur. Kærunefnd hafi hafnað þessari hækkun og ekki fallist á að stefnanda væri heimilt að ráðstafa hærri fjárhæð en 44.000 krónum af tryggingarfé stefnda til greiðslu vegna borðplötu.
31. Um málskostnað vísar stefndi til XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Niðurstæða

32. Í málinu deila aðilar annars vegar um hvort stefnanda beri að endurgreiða stefnda hluta húsaleigu vegna septembermánaðar 2024 og hins vegar hvort stefnanda beri að endurgreiða stefnda tryggingarfé að fjárhæð 416.000 krónur, eins og komist var að í úrskurði kærunefndar húsamála 23. júní 2025 í máli nr. 112/2024 sem stefnandi krefst ógildingar á.
33. Aðilar eru sammála um að leigutíma hafi lokið fyrir en leigusamningur þeirra gerði ráð fyrir að ósk stefnanda sem vildi fá íbúðina til eigin nota 1. desember 2024. Aðilar deila hins vegar um hvenær leigulok hafi orðið. Fyrir liggur að stefndi afhenti íbúðina 12. september 2024 og að stefnandi staðfesti með tölvupósti 16. sama mánaðar að stefndi hefði skilað íbúðinni 12. september og tók sérstaklega fram að reikningar vegna rafmagns

yrðu færðir á hana frá og með þeim degi. Tók stefnandi fram að þar með væri leigunni sagt upp frá og með þeirri dagsetningu. Óskaði hún eftir að stefndi staðfesti að þessi dagsetning stæðist, sem stefndi gerði. Ennfremur þakkaði stefnandi stefnda fyrir sveigjanleikann. Þá kom fram í tölvupósti hennar til stefnda 6. október að hún hafi verið tilbúin að sýna sveigjanleika með því skilyrði að íbúðinni yrði skilað eins og tekið hafi verið við henni. Framangreind samskipti aðila bera með sér að þau hafi verið sammála um að skil íbúðarinnar hafi farið fram 12. september og að leigusambandi þeirra hafi þar með lokið. Ekkert í gögnum málsins styður hins vegar þann skilning stefnanda að leigulok hafi átt að miðast við 1. október. Gerði stefnandi ekki kröfu um greiðslu frekari leigu né gaf til kynna á nokkurn hátt að hún lyti svo á að stefnda bæri engu að síður að greiða leigu eftir 12. september. Eru samkvæmt því engin efni til að hnekkja þeirri niðurstöðu kærunefndar að stefnanda beri að endurgreiða stefnda leigu vegna tímabilsins 12.-30. september 2024.

34. Víkur þá sögunni að ágreiningi aðila um kostnað vegna málunar, þrifa og borðplötu. Stefnandi gerði athugasemdir vegna þessara þátta við leigulok og kvaðst ætla að kanna kostnað og afla tilboða, sbr. tölvupóst til stefnda 16. september 2024. Eins og rakið er að framan hafnaði stefndi því að honum bæri að taka þátt í kostnaði vegna málunar og þrifa, en féllst á greiðslu 44.000 króna fyrir nýja borðplötu í samræmi við upplýsingar sem stefnandi kynnti honum.
35. Sameiginleg úttekt við lok leigutíma fór ekki fram í samræmi við ákvæði 1. mgr. 69. gr. húsaleigulaga. Stefnandi upplýsti stefnda að hún teldi rétt að fá óháðan úttektaraðila í tilefni af ágreiningi aðila. Var henni heimilt að kalla til slíkan aðila óháð samþykki stefnda, sbr. 3. tl. 1. mgr. 69. gr. húsaleigulaga. Af gögnum málsins verður ráðið að stefnandi hafi sett sig í samband við slíkan aðila 14. október 2024, sem hafi verið reiðubúinn að gera úttektina 17. október, en stefnandi talið það of skamman tíma til að boða stefnda. Gögn málsins bera hvorki með sér að stefnandi hafi freistað þess að boða stefnda til úttektar né er þar að finna skýringar á því hvers vegna stefnandi fylgdi ekki beiðni sinni um úttekt eftir. Samkvæmt framangreindu er ekki unnt að fallast á að stefndi hafi komið í veg fyrir að stefnandi gæti látið lögbundna úttekt fara fram þannig að hann verði látinn bera halla af.
36. Eins og rakið er í úrskurði kærunefndar er kveðið á um viðhald leiguhúsnæðis í 19. gr. húsaleigulaga. Samkvæmt 3. mgr. ákvæðisins skal leigusali jafnan halda hinu leigða húsnæði í leiguhæfu ástandi, meðal annars með því að láta mála húsnæðið með hæfilegu millibili, eftir því sem góðar venjur um viðhald húsnæðis segja til um. Samningur aðila kvað ekki á um frávík frá þessari meginreglu, eins og heimilt hefði verið á grundvelli 22. gr. laganna. Stefnandi ber sönnunarbyrði fyrir þeirri staðhæfingu að ástand veggja húsnæðisins teljist ekki eðlileg afleiðing venjulegrar eða umsaminnar notkunar húsnæðisins, sbr. 63. gr. húsaleigulaga. Verður hér að líta til þess að stefndi hafði húsnæðið á leigu í rúmlega 3 ár. Þrátt fyrir að vitnið Þorkell Söebeck Olgeirsson, málarameistari, hafi lýst því fyrir dómi að 10 ár geti liðið á milli málunar ef vel er gengið um, þá felur það ekki í sér að talið verði óeðlilegt miðað við venjulega og umsamnda notkun að þörf geti verið á því að mála leigubúðir eftir 3 ára leigutíma. Framlögð

myndbönd sem tekin voru við upphaf og lok leigutíma sýna ekki slíkar skemmdir á veggjunum umfram eðlilegt slit miðað við umsamda notkun að skaðabótaskylda komi til skoðunar á grundvelli 63. gr. laganna. Verður því fallist á þá niðurstöðu kærunefndar að hafna kröfu stefnanda vegna málnar.

37. Fyrir liggur að krafa stefnanda vegna þrifa byggist á áætluðum kostnaði við þrif sem hún innti sjálf af hendi, en ekki útlögðum kostnaði. Standa lög ekki til þess að taka kröfuna til greina. Þar að auki var stefnda ekki gefinn kostur á úrbótum, sbr. 2. mgr. 71. gr. húsaleigulaga.
38. Eins og rakið er að framan var upphafleg krafa stefnanda vegna borðplötu 44.000 krónur samkvæmt tölvupósti er hún sendi stefnda 27. september 2024 eftir að hafa kannað hvort unnt væri að gera við plötuna og fengið þær upplýsingar að skipta þyrfti um hana. Stefndi féllst á að stefnandi myndi draga þess fjárhæð frá tryggingarfé hans. Eftir að stefnandi vísaði ágreiningi aðila til kærunefndar hækkaði stefnandi hins vegar kröfu vegna borðplötunnar í 224.000 krónur með þeim skýringum að efniskostnaður næmi 74.000 krónum og vinna 150.000 krónum að meðtöldum virðisaukaskatti. Ástæða hækkunarinnar væri annars vegar að komið hafi í ljós að skipta þyrfti um tvær borðplötur sem límdar væru saman og hins vegar að vinna hafi ekki verið innifalin í upphaflegri kröfu. Staðfesti vitnið Iðunn Jónasardóttir, starfsmaður söluaðila borðplötunnar, fyrir dómi að vinnulag fyrirtækisins væri að skipta um báðar plötur þegar um væri að ræða skemmd í plötu sem skeytt væri saman við aðra plötu. Upphaflegt tilboð að fjárhæð 44.000 krónur hafi einungis miðast við aðra plötuna og að það hefði þá verið á ábyrgð eiganda ef sú leið hefði verið farin að skipta einungis um hana.
39. Í tölvupósti stefnanda til stefnda 27. september 2024 var ekki að finna neinn fyrirvara um að viðbótarkröfu mætti vænta vegna borðplötu, heldur tók stefnandi fram að hún myndi ganga að tryggingarfé stefnda til greiðslu 44.000 króna vegna borðplötu og tilgreindrar fjárhæðar vegna málnar, en leggja síðan afganginn inn hjá stefnda. Stefndi féllst á þetta tilboð stefnanda með tölvupósti 29. september 2024 hvað varðar kostnað vegna borðplötu og verður að líta svo á að þar með hafi orðið bindandi samkomulag á milli aðila um uppgjör vegna skemmda á borðplötu og stefndi hafi ekki mátt vænta frekari krafna vegna hennar.
40. Samkvæmt öllu framansögðu hafnar dómurinn kröfu stefnanda um ógildingu úrskurðar kærunefndar húsamála í máli nr. 112/2024.
41. Í samræmi við úrslit málsins verður stefnanda gert að greiða stefnda málskostnað samkvæmt 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Er málskostnaður hæfilega ákveðinn í dómsorði, en stefndi flutti mál sitt sjálfur.
42. Sveinn Jónatansson lögmaður flutti málið fyrir stefnanda.
Hlynur Jónsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

Dómsorð:

Kröfu stefnanda, Sigrúnar Hrefnu Sveinsdóttur, um ógildingu úrskurðar kæruneftndar húsamála í máli nr. 112/2024 frá 23. júní 2025 er hafnað.

Stefnandi greiði stefnda, Guðmundi Gísla Geirdal, 200.000 krónur í málskostnað.

Hlynur Jónsson