

# LANDSRÉTTUR

Úrskurður miðvikudaginn 3. júní 2026.

Mál nr. 388/2026:

**Þróunarfélag Hafna ehf.**

(Steinbergur Finnbogason lögmaður)

**gegn**

**Húsasmiðjunni ehf.**

(Smári Hilmarsson lögmaður)

**Lykilorð**

Kærumál. Kærufrestur. Frávísun frá Landsrétti.

**Útdráttur**

Kærður var úrskurður héraðsdóms þar sem dómkröfum sóknaraðila í gagnsök var vísað frá dómi. Þar sem kærufrestur samkvæmt 1. mgr. 144. gr. laga nr. 91/1991 var liðinn þegar kæran barst héraðsdómi var málinu vísað frá Landsrétti.

## Úrskurður Landsréttar

Landsréttardómararnir Hervör Þorvaldsdóttir og Kristinn Halldórsson og Eiríkur Elís Þorláksson, settur landsréttardómari, kveða upp úrskurð í máli þessu.

### Málsmeðferð og dómkröfur aðila

- Sóknaraðili skaut málinu til Landsréttar með kæru 7. maí 2026. Greinargerð varnaraðila barst réttinum 28. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 22. apríl 2026 í málinu nr. E-5359/2025 þar sem dómkröfum sóknaraðila í gagnsök var vísað frá dómi og honum gert að greiða varnaraðila 500.000 krónur í málskostnað. Kæruheimild er í j-lið 1. mgr. 143. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.
- Sóknaraðili krefst þess að hinn kærði úrskurður verði felldur úr gildi og að varnaraðila verði gert að greiða honum málskostnað í héraði „vegna frávísunarþáttar málsins“. Þá krefst hann kærumálskostnaðar.
- Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar auk kærumálskostnaðar.

### Niðurstaða

- Í 1. mgr. 144. gr. laga nr. 91/1991 segir að vilji maður kæra dómsathöfn skuli hann afhenda héraðsdómara skriflega kæru áður en tvær vikur eru liðnar frá uppkvaðningu úrskurðar eða dómsathöfn ef hann eða umboðsmaður hans var þá staddur á dómþingi, en ella áður en tvær vikur eru liðnar frá því hann eða umboðsmaður hans fékk vitneskju um úrskurð eða dómsathöfn.

- 5 Svo sem að framan greinir var hinn kærði úrskurður kveðinn upp 22. apríl 2026. Samkvæmt þingbók málsins var sótt þing af hálfu málsaðila.
- 6 Kæra sóknaraðila barst héraðsdómi 7. maí 2026 en eftir framangreindu hefði hún þurft að berast eigi síðar en 6. þess mánaðar. Þar sem kærufresturinn var þannig liðinn þegar kæran barst héraðsdómi verður málinu vísað frá Landsrétti, sbr. til hliðsjónar úrskurð Landsréttar 11. maí 2023 í máli nr. 259/2023.
- 7 Sóknaraðila verður gert að greiða varnaraðila kærumálskostnað eins og í úrskurðarorði greinir.

### **Úrskurðarorð:**

Máli þessu er vísað frá Landsrétti.

Sóknaraðili, Þróunarfélag Hafna ehf., greiði varnaraðila, Húsasmiðjunni ehf., 300.000 krónur í kærumálskostnað.

### **Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 22. apríl 2026.**

#### **Málsmeðferð og dómkröfur aðila**

- 1 Mál þetta var tekið til úrskurðar um kröfu gagnstefnda, Húsasmiðjunnar ehf., um frávísun gagnsakar, hinn 30. mars 2026.
- 2 Málið var í aðalsök höfðað með stefnu birtri 17. og 18. september 2025. Stefnandi er Húsasmiðjan ehf., [...]. Stefnu eru Þróunarfélag Hafna ehf., [...], og Sveinn Enok Jóhannsson, [...].
- 3 Með gagnstefnu sem birt var fyrir gagnstefnda Húsasmiðjunni ehf. 28. október 2025 höfðaði stefndi Þróunarfélag Hafna ehf. gagnsakarmál á hendur stefnanda Húsasmiðjunni ehf.
- 4 Dómkröfur aðalstefnanda Húsasmiðjunnar ehf. eru þær að aðalstefndu verði dæmdir in solidum til að greiða aðalstefnanda skuld að fjárhæð 168.450.846 krónur, ásamt dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. III. kafla vaxtalaga nr. 38/2001 af 168.450.846 krónum frá 31. janúar 2025 til greiðsludags. Allt að frádregnum innborgunum þann 11. febrúar 2025 að fjárhæð 28.000.000 króna og þann 12. febrúar 2025 að fjárhæð 12.000.000 króna eða alls að fjárhæð 40.000.000 króna sem dragast frá skuldinni miðað við stöðu hennar á hverjum innborgunardegi. Þá er krafist vaxtavaxta skv. 12. gr. s.l. sem leggist við höfuðstól á 12 mánaða fresti. Einnig er krafist málskostnaðar.
- 5 Af hálfu aðalstefnda Þróunarfélags Hafna ehf. er í aðalsök aðallega krafist sýknu en til vara að dæmd fjárhæð verði lækkuð verulega og að hún verði skuldajöfnuð á móti kröfu stefnda í gagnsök sem nemi 276.000.000 króna. Þá er krafist sýknu af vaxta- og dráttarvaxtakröfum aðalstefnanda, auk málskostnaðar.
- 6 Af hálfu aðalstefnda Sveins Enoks Jóhannssonar er aðallega krafist sýknu en til vara að dæmd fjárhæð verði lækkuð verulega. Þá er krafist sýknu af vaxta- og dráttarvaxtakröfum aðalstefnanda, auk málskostnaðar.
- 7 Í gagnsök eru dómkröfur gagnstefnanda, Þróunarfélags Hafna ehf. þær að gagnstefnda Húsasmiðjunni ehf. verði gert að greiða gagnstefnanda 286.000.000 króna með vöxtum skv. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 11. mars 2025 til greiðsludags, auk málskostnaðar.
- 8 Gagnstefndi, Húsasmiðjan ehf., krefst aðallega frávísunar á dómkröfum gagnstefnanda. Til vara krefst gagnstefndi sýknu af öllum kröfum gagnstefnanda og til þrautavara að kröfur gagnstefnanda verði lækkaðar. Þá krefst gagnstefndi málskostnaðar úr hendi gagnstefnanda.
- 9 Í þessum þætti málsins er einungis til umfjöllunar krafa gagnstefnda Húsasmiðjunnar ehf. um frávísun gagnsakar og um málskostnað. Gagnstefnandi krefst þess að frávísunarkröfunni verði hrundið. Stefnandi í

aðalsök, Sveinn Enok Jóhannsson, hefur ekki látið frávisunarkröfu gagnstefnda til sín taka að öðru leyti en að mætt hefur verið til þinghalds fyrir hans hönd.

#### **Yfirlit málsatvika og helstu ágreiningsefna**

- 10 Verða hér stuttlega rakin málsatvik er varða þennan þátt málsins. Mál þetta höfðaði gagnstefndi Húsasmiðjan ehf. á hendur gagnstefnanda og stefnda Sveini Enok Jóhannssyni, in solidum til greiðslu reiknings, dags. 31. desember 2024, sem tilkominn er vegna sérpöntunar á fjórum einingahúsum hjá gagnstefnda en húsin voru framleidd í Litáen. Voru einingahúsin síðan reist á lóðum að Djúpavogi 2, 3, 4 og 6 í Höfnum, Reykjanesbæ.
- 11 Stefndi í aðalsök, Sveinn Enok, var starfsmaður gagnstefnda Húsasmiðjunnar ehf. á þeim tíma þegar húsin voru pöntuð. Telur gagnstefndi Húsasmiðjan að sá stefndi hafi brotið trúnaðar- og starfskyldur sínar með því að panta húsin án heimildar og án greiðslu staðfestingargjalds en á þeim tíma hafi hann verið fyrirsvarsmáður gagnstefnanda Þróunarfélags Hafna ehf. Stefndi Sveinn Enok hætti störfum hjá gagnstefnda Húsasmiðjunni ehf. vorið 2025 og vék stuttu seinna úr stjórn gagnstefnanda Þróunarfélags Hafna ehf.
- 12 Gefið var út veðtryggingarbréf, dags. 4. desember 2024, til tryggingar skilvísri og skaðlausri greiðslu á öllum skuldum gagnstefnanda við gagnstefnda Húsasmiðjuna ehf. að höfuðstólsfjárhæð allt að 175.000.000 króna auk dráttarvaxta og kostnaðar. Var veðtryggingarbréfinu þinglýst á eignirnar Djúpvogur 2, 3, 4 og 6 þann 9. desember 2024.
- 13 Innheimtubréf gagnstefnda Húsasmiðjunnar ehf. til gagnstefnanda Þróunarfélags Hafna ehf. og stefnda Sveins Enok voru dagsett 31. janúar 2025. Voru framangreindir aðilar þar krafðir um greiðslu skv. stöðu á viðskiptareikningi að fjárhæð 168.450.846 krónur auk dráttarvaxta og kostnaðar.
- 14 Í gögnum málsins liggur fyrir yfirlýsing um sjálfskuldarábyrgð vegna skulda við gagnstefnda Húsasmiðjuna ehf. og er skjalið undirritað af stefnda Sveini Enok í tvígang, annars vegar f.h. gagnstefnanda Þróunarfélags Hafna ehf. og hins vegar persónulega sem ábyrgðaraðili. Í skjalinu kemur fram að undirritaðir aðilar takist á hendur sjálfskuldarábyrgð vegna allra skulda viðskiptaáðila við gagnstefnda Húsasmiðjuna ehf. allt að höfuðstólsfjárhæð 175.000.000 króna, auk dráttarvaxta og alls kostnaðar af vanskilum.
- 15 Þá liggur fyrir í gögnum málsins afrit samnings um uppgjör á stöðu gagnstefnanda Þróunarfélags Hafna ehf. hjá gagnstefnda Húsasmiðjunni ehf., dags. 17. febrúar 2025. Samkvæmt því var staða viðskiptaskuldar gagnstefnanda að fjárhæð 168.450.846 krónur og kom fram að um væri að ræða kröfu vegna kaupa þess aðila á fjórum tilbúnum einingahúsum af gagnstefnda. Fram kom að húsin hefðu verið afhent og væru á framangreindum lóðum gagnstefnanda að Djúpavogi 2, 3, 4 og 6 í Höfnum, Reykjanesbæ. Einnig kom fram að sem trygging að baki skuldastöðu hafi verið gefið út veðtryggingarbréf að fjárhæð 175.000.000 króna sem hvíli samhlíða á fasteignunum og staðfesti gagnstefnandi með samningnum uppgjör á skuldastöðu félagsins með þeim hætti að 40.000.000 króna hafi verið greiddar í innborgun inn á stöðu gagnstefnanda. Gagnstefndi Húsasmiðjan ehf. samþykkti að gefið væri út afsal til Jötuntaks ehf. vegna Djúpavogs 3 og skyldi veðtryggingarbréf gagnstefnda hvíla áfram á eigninni uns uppgjóri væri lokið. Gagnstefnandi skyldi ljúka vinnu við allar fasteignirnar þannig að húsin yrðu fullbúin og síðan annast sölu þeirra og var að því stefnt að þau yrðu seld fyrir 10. maí 2025. Fram kom einnig í samningnum að gagnstefnandi myndi undirrita afsöl til gagnstefnda Húsasmiðjunnar ehf. vegna Djúpavogs 2, 4 og 6 sem gagnstefndi skyldi varðveita sem tryggingu. Yrðu húsin ekki seld fyrir 30. júní 2025 og uppgjóri við gagnstefnda lokið hafði gagnstefndi heimild til að þinglýsa afsöllum og taka eignirnar yfir.
- 16 Þann 18. mars og 28. apríl 2025 var tryggingarbréfum þinglýst á 2. og 3. veðrétt húsanna að Djúpavogi 2, 3, 4 og 6, að fjárhæð 107.000.000 króna og 121.000.000 króna. Var veðhafi að framangreindum tryggingarbréfum áður nefnt félag Jötuntak ehf. en gögn málsins sýna að forsvarsmenn þess félags eru einnig forsvarsmenn gagnstefnanda Þróunarfélags Hafna ehf. og staðfesti lögmaður gagnstefnanda við munnlegan málflutning um frávisunarkröfu gagnstefnda að sömu aðilar kæmu að rekstri beggja félaga.
- 17 Þann 5. maí 2025 sendi gagnstefnandi tilkynningu til gagnstefnda Húsasmiðjunnar ehf. um stöðvun greiðslna og andmæli við innheimtuaðgerðum vegna galla í hinum afhentu húsum. Kom þar fram að hin

afhentu hús hafi reynst verulega gölluð. Áskildi gagnstefnandi sér rétt til að halda eftir greiðslum og krefjast skaðabóta eða riftunar.

- 18 Gagnstefndi Húsasmiðjan ehf. hefur höfðað mál þetta til greiðslu ógreidds reiknings vegna kaupanna á einingahúsunum fjórum og byggir gagnstefndi á því að gagnstefnandi Þróunarfélag Hafna ehf. og stefndi í aðalsök Sveinn Enok hafi ábyrgst vöruúttektirnar með óskiptri sjálfskuldarábyrgð.
- 19 Gagnstefnandi Þróunarfélag Hafna ehf. og stefndi í aðalsök Sveinn Enok hafna greiðsluskyldu í aðalsök. Stefndi í aðalsök Sveinn Enok byggir á því að hann hafi ekki í raun gengið í sjálfskuldarábyrgð heldur hafi hann undirritað framlögð skjöl fyrir hönd gagnstefnanda en ekki persónulega. Þá telur stefndi Sveinn Enok að persónuleg sjálfskuldarábyrgð hans, verði hún talin til staðar, skuli metin ógild eða lækkuð verulega á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936 og vegna grundvallarvanefnda og galla á söluhlut. Gagnstefnandi Þróunarfélag Hafna ehf. byggir á því að hann hafi rétt á að halda eftir greiðslu vegna galla sem á húsunum hafi verið í skilningi 17. gr. og 30. gr. laga um lausafjárkaup nr. 50/2000. Einnig byggir gagnstefnandi á rétti til skuldajafnaðar og hefur höfðað gagnsök á hendur gagnstefnda Húsasmiðjunni þar sem krafist er 286.000.000 króna í skaðabætur vegna galla á einingahúsunum, með vísan til 40. gr. laga um lausafjárkaup.
- 20 Í gagnsök lýtur ágreiningur aðila að því hvort gagnstefnandi eigi rétt til skaðabóta úr hendi gagnstefnda Húsasmiðjunnar ehf. Byggir gagnstefnandi á því að vegna galla á einingahúsunum hafi kaupin orðið gagnstefnanda að litlum sem engum notum og gerð kauptilboð í húsin, hvert að fjárhæð 69.000.000 króna, verið dregin til baka þegar gallar einingahúsanna hafi uppgötvast. Nemur fjárhæð dómkrafna í gagnsök samtölu kaupverðs húsanna skv. kauptilboðunum, þ.e. 69.000.000 króna fyrir hvert hús, auk 10.000.000 króna vegna kostnaðar, samtals 286.000.000 króna. Gagnstefndi telur enga þá galla vera á húsunum sem kæmu í veg fyrir að gagnstefndi og framleiðandi húsanna gætu bætt úr þeim en það hafi gagnstefnandi komið í veg fyrir. Fyrirsvarsmaður gagnstefnanda, stefndi í aðalsök Sveinn Enok, hafi sem fyrrum starfsmaður gagnstefnda, verið öllum hnútum kunnugur varðandi framleiðslu og framleiðanda húsanna. Hafi húsin verið af þeim gæðum sem hann hafi óskað eftir, komið til landsins í því ástandi sem hann hafi ákveðið, auk þess sem flutningur húsanna frá skipshlið, sem hafi verið á ábyrgð gagnstefnanda, hafi valdið skemmdum á húsunum sem gagnstefndi beri enga ábyrgð á. Gagnstefnandi sé í vanskilum við hönnuði og undirverktaka og krafa á grundvelli hugsanlegs söluverðs húsanna sem miði við fullbúin hús þannig örökrétt. Engir kerfisbundnir gallar séu á húsunum og gagnstefnandi hafi engan samstarfsvilja sýnt til að leysa ágreining aðila.

#### **Málsástæður gagnstefnda Húsasmiðjunnar ehf. um formhlið málsins**

- 21 Gagnstefndi byggir frávísunarkröfu sína í gagnsök á því að kröfur gagnstefnanda séu vanreifaðar og ósannaðar, sbr. d- og e-lið 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991, og málatalibúnaður gagnstefnanda verulega óljós. Þá sé innbyrðis ósamræmi í málsástæðum gagnstefnanda um það á hvaða grundvelli kröfur hans byggist.
- 22 Kröfur gagnstefnanda séu algerlega ósannaðar, vanreifaðar og óljósar og ekkert samhengi né tengsl milli þeirra og upphaflegra viðskipta. Fullyrt sé í gagnstefnu að fjárhæð dómkrafu í gagnsök styðjist við fjárhæð fjögurra kauptilboða, samtals 276.000.000 króna, en ekki liggi nema þrjú kauptilboð fyrir, þar af tvö í sömu eignina og aðeins eitt tilboðanna nemi 69.000.000 króna.
- 23 Hið selda hafi verið selt sem lausafé og afhent gagnstefnanda sem slíkt en gagnstefnandi byggi kröfur sínar á söluverði á fasteignum, sem sé alls ótengt sakarefni málsins.
- 24 Fyrrum forsvarsmaður gagnstefnanda sem hafi á sama tíma verið starfsmaður gagnstefnda hafi ekki haft umboð til að framkvæma pöntunina fyrir gagnstefnda. Kröfur gagnstefnanda geti ekki byggst á öðrum sjónarmiðum en lögum nr. 50/2000.
- 25 Gagnstefnandi eigi eftir mikla vinnu þannig að húsin geti talist tilbúin til sölu. Ekkert komi fram í gagnstefnu um eignarheimild húsanna og engin afstaða tekin til þessa eða hvað orðið hefði um veðtryggingarbréf sem á fasteignunum hvíli, hefðu kauptilboðin gengið eftir.
- 26 Öll framangreind óvissa og óljós málatalibúnaður gagnstefnanda leiði til þess að engin leið sé fyrir gagnstefnda að verjast í málinu. Í gagnstefnu séu kröfur gagnstefnanda fyrst sagðar byggja á töpuðu væntu söluandvirði fasteignanna en síðan sagðar byggja á tjóni vegna galla á fasteignunum og að fjárhæð

krafnanna samsvari úrbótakostnaði. Allar gallakröfur gagnstefnanda séu með öllu vanreifaðar og ekki verði úr kröfunni bætt með öflun matsgerðar. Málsgrundvöllurinn sé óljós og beri að vísa málinu í gagnsök frá dómi.

- 27 Í munnlegum málflutningi um frávisunarkröfu gagnstefnda kom fram hjá lögmanni gagnstefnda að málatilbúnaður gagnstefnanda væri svo óskýr og vanreifaður að nauðsynlegt væri að vísa gagnkröfunni frá dómi. Þá hafi engin gögn verið lögð fram sem stutt geti við fjárhæð krafna gagnstefnanda og því væri málatilbúnaður gagnstefnanda vanreifaður um kröfufjárhæð og ekki að finna tölulega sundurliðun kröfufliða með fullnægjandi máta í gagnstefnu. Í engu hafi verið rökstutt í gagnstefnu hvernig hinn meinti galli á lausafé geti leitt til þess að söluverð fasteignanna teljist til tjóns gagnstefnanda. Þannig sé ekki um að ræða fullnægjandi samhengi milli dómkrafna og málsástæðna í gagnsök. Með boðaðri matsbeiðni sé ekki unnt að bæta úr þeim göllum sem á gagnstefnu teljist vera.

#### **Málsástæður gagnstefnanda um formhlið málsins**

- 28 Gagnstefnandi krefst þess að hafnað verði frávisunarkröfu gagnstefnda. Dómkröfur og málatilbúnaður allur sé nægilega skýr og glöggur til að unnt sé að leggja dóm á ágreininginn. Gagnstefna standist skýrleikakröfur laga nr. 91/1991.
- 29 Í munnlegum málflutningi um frávisunarkröfu gagnstefnda kom að auki fram hjá lögmanni gagnstefnanda að í gagnstefnunni komi skýrt fram hvert samningssamband aðila hafi verið, hvaða hús málið varði, hvaða göllum byggt sé á, að krafan sé reist á ákvæðum laga nr. 50/2000 um lausafjárkaup og að tjón hafi hlotist af vegna þess að húsin hafi orðið ósöluhæf vegna galla. Gagnstefnan sé því nægilega skýr um sakarefni, lagagrundvöll og megininntak kröfunnar til að unnt sé að taka hana til efnismeðferðar.
- 30 Þá kom fram að með boðaðri matsgerð yrði varpað nánara ljósi á umfang galla, orsök þeirra, kostnað við úrbætur og verðryrnun og/eða tekjutap. Gagnstefndi hafi með greinargerð í gagnsök sýnilega getað gripið til ítarlegra varna án vandkvæða.

#### **Niðurstaða**

- 31 Í dómkröfum í gagnsök gerir gagnstefnandi kröfu um að gagnstefndi verði dæmdur til greiðslu 286.000.000 króna ásamt vöxtum og málskostnaði. Í gagnstefnu kemur fram að krafa gagnstefnanda miðist við beint fjártjón í formi glataðs söluverðs einingahúsanna fjögurra sem hann keypti af gagnstefnda Húsasmíðjunni ehf. en málsástæður gagnstefnanda lúta að öðru leyti alfarið að því að umrædd einingahús séu lausafé og hafi verið haldin göllum.
- 32 Í málsástæðnaakfla gagnstefnu er á því byggt að gagnstefndi hafi selt gagnstefnanda gallaða vöru og sé um vanefnd að ræða þar sem einingahúsin hafi ekki uppfyllt kröfur um gæði og eiginleika sem gagnstefnandi hafi mátt með réttu gera skv. kaupsamningi aðila. Raunar er enginn ágreiningur um að ekki liggur fyrir neinn skriflegur kaupsamningur í gögnum málsins.
- 33 Málsástæður gagnstefnanda grundvallast síðan fyrst og fremst á lögum um lausafjárkaup nr. 50/2000, en í gagnstefnu er að finna umfjallanir og tilvísanir til 17. gr., 18. gr., 19. gr., 21. gr., 30. gr., 32. gr., 39. gr. og 40. gr. laganna.
- 34 Framhjá því verður ekki litið að dómkrafa í gagnstefnu að fjárhæð 286.000.000 króna er þannig sundurliðuð og rökstudd að um sé að ræða jafngildi samanlagðrar fjárhæðar fjögurra kautilboða í öll húsin fjögur að fjárhæð 69.000.000 hvert kautilboð, að viðbættum 10.000.000 króna vegna kostnaðar sem gagnstefnandi hafi orðið fyrir. Sá hluti dómkröfunnar er raunar svo óljós að ekkert er í gagnstefnu fjallað um á hvaða grundvelli hann byggist. Þá er misræmi á milli skuldajafnaðarkröfu gagnstefnanda í greinargerð hans í aðalsök þar sem hann krefst skuldajafnaðar á móti kröfu sinni í gagnsök sem nemi 276.000.000 króna. Munar þar nefndum 10.000.000 króna sem, eins og áður segir, er heldur ekki fyllilega gerð grein fyrir í gagnstefnu.
- 35 Gagnstefnandi hefur ekki í gagnstefnu gert á neinn máta grein fyrir því á hvaða byggingarstigi húsin eru eða hvað eigi eftir að fullklára við byggingu þeirra þannig að þau teljist söluhæf en hann byggir á því að húsin séu „með öllu ósöluhæf“. Hvað sem því líður gerir gagnstefnandi samt sem áður kröfu um skaðabætur sem skilja mætti að byggi á fullu söluverði fullbúinna fasteigna, sem standa á tilteknum lóðum

sem voru ekki hluti viðskipta aðila, á grundvelli kaupsboða sem þó hafa ekki verið öll lögð fram. Gagnstefnandi hefur ekki fært fram nein sjónarmið varðandi það á hverju hann byggir þær kröfur sínar að gagnstefnda beri að greiða sér fullt söluverðmæti einingahúsanna uppsettra og fullbúinna á þeim lóðum sem þau standa á.

- 36 Misræmi er einnig milli málflytningsskjala og framlagðra gagna, einkum hvað varðar fjárhæðir. Í gagnstefnu er fullyrt að fjárhæð dómkröfunnar sé samanlögð fjárhæð kaupsboða í húsin fjögur sem hvert hafi numið 69.000.000 króna. Í þeim gögnum sem gagnstefnandi hefur lagt fram og byggir á um fjárhæðir dómkrafna er hins vegar slíkt misræmi að aðeins eitt framlagt kaupsboð er nefndrar fjárhæðar en hin tvö kaupsboðin sem fyrir liggja eru ekki þeirrar fjárhæðar. Þá varða tvö framlögð kaupsboð af þremur sömu fasteignina. Hefur því í raun aðeins verið gerð grein fyrir kaupsboðum í tvö hús en ekki fjögur, og aðeins annað þeirra er þeirrar fjárhæðar sem gagnstefnandi byggir á að eigi við um hvert og eitt kaupsboð í hverja og eina fasteignanna fjögurra.
- 37 Í gagnstefnu er að finna áskilnað um dómkvaðningu matsmanna til að meta umfang og orsakir galla á einingahúsunum. Gagnstefnandi hefur þó ekki fært fyrir því rök á hvaða máta slík sönnunarfærsla styðji við dómkröfur hans í gagnsök sem nánar tiltekið byggja á meintu „*beinu fjártjóni í formi glataðs söluverðs*“. Það söluverð skv. fyrirbyggjandi kaupsboðum varðaði fullbúin hús, svo sem gagnstefnandi byggir á sjálfur, en skv. ákvæðum þeirra kaupsboða sem þó hafa verið lögð fram skyldi afhenda eignirnar á byggingarstigi 7 og að fenginni lokaúttekt.
- 38 Þykir þannig verulega skorta á samræmi á milli dómkrafna gagnstefnanda, sem byggja á töpuðu söluandvirði fullbúinna fasteigna, og þeirra málsástæðna sem byggt er á, sem varða galla á grundvelli laga um lausafjárkaup nr. 50/2000. Að auki skortir verulega á að samhengi málsástæðna sé ljóst, svo sem að framan er rakið. Standast slíkar þversagnir í málatilbúnaði ekki þær kröfur sem gerðar eru í 80. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, um skýran og glöggan málatilbúnað.
- 39 Samkvæmt d-lið 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 skal í stefnu greina svo glögg sem verða má dómkröfur stefnanda, svo sem fjárhæð kröfu í krónum, bætur fyrir tiltekið skaðaverk án fjárhæðar ef enn er óvíst um hana, vexti ef því er að skipta, viðurkenningu á tilteknum réttindum, ákvörðun á eða lausn undan tiltekinni skyldu, refsingu fyrir tilgreind orð eða athafnir, ómerkingu tiltekinnna ummæla, málskostnað o.s.frv. Samkvæmt e-lið sama ákvæðis skal í stefnu greina svo glögg sem verða má málsástæður sem stefnandi byggir málsókn sína á, svo og önnur atvik sem þarf að greina til þess að samhengi málsástæðna verði ljóst, en þessi lýsing skal vera gagnorð og svo skýr að ekki fari milli mála hvert sakarefnið er. Þá skal skv. g-lið sama ákvæðis í stefnu greina svo glögg sem verða má helstu gögn sem stefnandi hefur til sönnunar og þau gögn sem hann telur að enn þurfi að afla.
- 40 Að öllu framangreindu virtu skortir mjög á skýrleika í málatilbúnaði gagnstefnanda um samhengi atvika, dómkrafna og málsástæðna fyrir þeim, þannig að í bága fer við d-, e- og g-lið 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 og 1. mgr. 95. gr. sömu laga. Þó svo að gagnaöflun hafi ekki verið lýst lokinni hefur gagnstefnandi ekki lagt málið upp með nægjanlega skýrum hætti og ekki lagt þann grundvöll að því sem nauðsynlegur er til að efnisdómur verði á það lagður. Málið í gagnsök telst því ekki dómtækt í þeim buningi sem gagnstefnandi hefur kosið að leggja það fyrir dóminn. Verður fallist á það með gagnstefnda að allt framangreint geri það að verkum að honum er óhægt um vik að grípa til varna í gagnsök.
- 41 Skortir svo mjög á að gagnstefnandi hafi gert á gagnorðan og skýran hátt grein fyrir grundvelli krafna sinna og samhengi við málsástæður að vísa verður gagnsök gagnstefnanda frá dómi. Með hliðsjón af framangreindum úrslitum og með vísan til 2. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 skal gagnstefnandi greiða gagnstefnda málskostnað sem þykir með hliðsjón af umfangi málsins í gagnsök hæfilega ákveðinn 500.000 krónur.
- 42 Fyrir gagnstefnanda, Þróunarfélag Hafna ehf., flutti málið Steinbergur Finnbogason lögmaður. Fyrir gagnstefnda, Húsasmiðjuna ehf., flutti málið Smári Hilmarsson lögmaður. Sigríður Rut Júlíusdóttir héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

#### Úrskurðarorð:

Dómkröfum gagnstefnanda, Þróunarfélags Hafna ehf., í gagnsök er vísað frá dómi.

Gagnstefnandi greiði gagnstefnda, Húsasmiðjunni ehf., 500.000 krónur í málskostnað.