

# Héraðsdómur Reykjaness

Dómur 24. júní 2021

Mál nr. E-418/2019:

**Hellubbyggð ehf.**

*(Orri Sigurðsson lögmaður)*

**gegn**

**Völku ehf.**

*(Arnór Halldórsson Hafstað lögmaður)*

## Dómur

Mál þetta var höfðað með birtingu stefnu 3. maí 2019 og tekið til dóms að lokinni aðalmeðferð 27. maí 2021.

Stefnandi er Hellubbyggð ehf., kt. 000000-0000, [...].

Stefndi er Valka ehf., kt. 000000-0000, [...].

Stefnandi krefst þess að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda 115.957.383 krónur með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga um vexti og verðtryggingu, nr. 38/2001, frá 9. mars 2017 til þess dags er liðinn er mánuður frá birtingu stefnu þessarar en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags. Stefnandi krefst þess að viðurkennd verði skaðabótaskylda stefnda á fjártjóni stefnanda, sem hlaust af kostnaði við breytingar á hönnun fasteignarinnar að Suðurhrauni 10, Garðabæ, fastanr. 232-9897, er leiddi af ólögmati riftun stefnda á húsaleigutilboði aðila, dags. 11. nóvember 2016. Þá er krefst stefnandi þess að stefndi verði dæmdur til að greiða honum málskostnað að mati dómsins í samræmi við framlagða tímaskýrslu.

Að frágengnum úrskurði, þar sem hafnað var kröfu stefnda um frávísun málsins, krefst stefndi þess að verða sýknaður af öllum kröfum stefnanda í málinu. Til vara er þess krafist að fjárfrafa stefnanda verði lækkuð verulega að mati dómsins. Í öllum tilvikum krefst stefndi málskostnaðar úr hendi stefnanda að skaðlausu samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi.

### Málavextir og sönnunarfræsla:

Samkvæmt kaupsamningi, dags. 15. janúar 2016, þá keypti félagið K16 ehf. lóðir að Suðurhrauni 8 og 10 í Garðabæ ásamt hluta af lóð við Suðurhraun 6 af Samhentum Kassagerð hf. Á kaupsamninginn er handritað að kaupsamningshafi framselji stefnanda,

Hellubbyggð ehf., öll réttindi og skyldur samningsins, með fullu samþykki seljanda, sem afsali eigninni beint til stefnanda. Þá kemur fram að kaupsamningurinn sé gerður með þeirri forsendu að Garðabær samþykki breytt deiliskipulag svæðisins og sameiningu lóðanna í eina lóð, sem yrði þá samtals 11.950 fm<sup>2</sup> að stærð.

Samkvæmt því sem fram kom í skýrslu Helga Hjálmarssonar, fyrirsvarsmanns stefnda, þá fór félagið að leita að stærra húsnæði undir rekstur sinn á árinu 2016, og var Auður Ýr Sveinsdóttir, starfsmaður félagsins, fengin í það verkefni. Hafi hún meðal annars leitað til Fasteignasölu Reykjavíkur ehf., og þá komið upp sá möguleiki að stefndi myndi leigja væntanlegt húsnæði sem stefnendur ætluðu að reisa að Suðurhrauni 10 í Garðabæ. Verður ráðið að töluverð samskipti hafi verið með aðilum og fundir haldnir þar sem verið var að þreifa fyrir sér með mögulegan samning. Þannig kemur til dæmis fram í tölvupósti Brynjólfs Smára Þorkelssonar fyrir hönd stefnanda til Auðar þann 30. september 2016 að í framhaldi fundar séu stefnendur búnir að setja upp tilboð og rétt sé að stefndi fari yfir það áður en þau hitti arkitekt hússins.

Í tölvupósti Helga, dags. 27. október 2016, kemur fram að stefndi muni vinna í skilalýsingu þeirri sem þeim hafi verið send. Lagði Helgi til að hittast 7. nóvember 2016 og ef það næðist væri hægt að kvitta upp á samning með fyrirvara um samþykki stjórnar, sem gæti orðið síðar í þeirri viku. Stefnendur svara degi síðar varðandi skilalýsinguna að farið verði í sameiningu yfir gólfefni, innréttingar og önnur atriði.

Í málinu liggur fyrir óundirritað húsaleigutilboð, dags. 8. nóvember 2016. Í tölvupósti frá Auði, dags. 9. nóvember 2016, kemur fram að skilalýsing fylgi ekki með, og biður hún um að ekki verði minnst á hana, því að það þurfi að leggjast betur yfir hana, og þær hugmyndir verði ekki tilbúnar fyrir föstudag.

Þann 11. nóvember 2016 rituðu aðilar undir húsaleigutilboð. Undir skjalið ritar Helgi Hjálmarsson fyrir hönd stefnda og Brynjólfur Smári fyrir hönd stefnanda. Í tilboðinu kemur fram að hið leigða sé ca. 2000 fermetra lagerhúsnæði ásamt 600 fermetra skrifstofuhúsnæði á 2. hæð í Suðurhrauni 10 í Garðabæ. Leigutími væri til 10 ára, og hæfist með afhendingu sem áætluð var 1. september 2017, og að leigutímabilinu lyki með þeim hætti 31. ágúst 2028. Grunnleigufjárhæð skyldi vera 1.980 krónur pr. fm<sup>2</sup>. Þá kemur fram að húsnæðinu verði skilað samkvæmt nánari skilalýsingu, og að hún muni liggja fyrir áður en sóst verði eftir samþykki stjórnar leigutaka, innan 20 daga frá undirritun. Einnig kemur fram að með undirritun á leigutilboði sé í raun kominn á bindandi leigusamningur milli aðila, þó með fyrirvara um samþykki stjórnar leigutaka.

Sé gengið út frá því að gerður verði leigusamningur, sem eftir atvikum geti mælt nánar fyrir um leigukaupin, allt eftir eðli máls og í samræmi við venjur, eins og þar segir. Að öðru leyti gildi húsaleigulög nr. 36/1994 um réttindi og skyldur aðila.

Í tölvupósti 23. nóvember 2016, frá stefnda til stefnanda, kemur fram: „Viljayfirlýsingin var samþykkt af stjórn í morgun.“ Greiningarvinna væri fullum gangi og vonast væri eftir niðurstöðu í næstu viku. Í fundargerð stjórnar stefnda sama dag kemur fram: „Stjórn samþykkti að leigusamningur á Suðurhrauni 10 yrði gerður. Rætt var um að æskilegt væri að taka inn framleigurétt í samninginn. Samningurinn er til 10 ára.“

Ljóst þykir að málsaðilar hafi á sama tíma rætt sín á milli hvernig innra skipulagi hússins yrði háttað, enda koma fram nokkrar hugmyndir arkitekts og stefnda að innra skipulagi húsnæðisins í tölvupósti frá desember 2016. Í tölvupósti Kjartans Rafnssonar, hönnuðar hússins, dags. 29. desember 2016, kemur fram að hann sé langt kominn með tillögur að innra skipulagi. Í svarpósti stefnda 31. desember 2016 er spurt hvort þetta þýði að byggingarframkvæmdir geti hafist um miðjan febrúar 2017, og hvenær megi þá búast við að unnt verði að flytja inn. Í tölvupósti stefnanda, 2. janúar 2017, kemur fram að það ætti að vera hægt 1. nóvember nk. Skilalýsing verði klár í vikunni og gott væri ef stefndi gæti staðfest teikningar sem fyrst. Skilalýsing var send í tölvupósti þann 16. janúar 2017 og í svarpósti stefnda sama dag kemur fram að hann muni fara yfir skilalýsingu húsnæðisins og uppfæra, og spyr hvort ekki megi skrifa undir hana ef samkomulag náist.

Í skýrslum þeirra Kjartans Rafnssonar og Vignis Jónssonar hönnuða, fyrir dóminum kom fram að þær kröfur, sem stefndi hefði gert um breytingu hússins, hefðu verið gífurlega miklar og kostnaðarsamar, meðal annars á burðarþoli þess, vegna hlaupakattar, og vegna millilofts og stiga.

Með tölvupósti stefnanda 19. janúar 2017 til stefnda fylgdi uppkast að leigusamningi og skilalýsingu, og stefndi beðinn um að gera athugasemdir. Sama dag bárust nokkrar athugasemdir frá stefnda við skilalýsinguna í tölvupósti. Í tölvupósti frá stefnda 20. janúar 2017 kemur fram að uppkastið að leigusamningi hafi valdið honum miklum vonbrigðum. Tiltekur stefndi sérstaklega að ekkert sé minnst á lækkun leigu fyrstu þrjá mánuðina, eins og komið hafi fram í viljayfirlýsingunni, ekkert sé minnst á forkaups- eða forleigurétt eða um mögulegar vanefndir leigusala, t.d. varðandi afhendingu eða frágang. Frekari tölvupóstssamskipti eiga sér stað í framhaldi þessa. Stefndi þakkar skjót viðbrögð í pósti 22. janúar 2017, og degi síðar sendir stefnandi enn

uppkast að leigusamningi. Í tölvupósti stefnda, dags. 24. janúar 2017, er vísað til þess að enn séu nokkur atriði sem þurfi að skoða, svo sem að afsláttur fyrstu þrjá mánuðina sé nú skilyrtur. Stefndi bendir á að sex mánuðum fyrir afhendingu þurfi hann að segja upp núgildandi leigusamningi, og ef stefnandi gefi ekki upp réttar upplýsingar um afhendingartíma húsnæðisins muni þeir lenda á götunni með stórkostlegu tjóni. Í tölvupósti lögmans stefnanda til stefnda 29. janúar 2017 er að finna svör við ýmsum þeim athugasemdum sem fram komu í tölvupósti stefnda, dags. 24. janúar 2017. Í tölvupósti stefnda 5. febrúar 2017 kemur fram að hann telji að aðilar séu orðnir mjög sammála uppfærðum leigusamningi sem sendur var í tölvupósti þann 3. febrúar 2017.

Í tölvupósti stefnanda 6. febrúar 2017 kemur fram: „Nú er komið að þessu að við göngum saman eða í sundur, við skrifuðum undir viljayfirlýsingu 11. nóv. ... við ætlum ekki að standa lengur í þrasi um hluti sem eru eðlilegir, ... ef þetta er ekki að ganga saman í síðast lagi á morgun 7. feb munum við líta svo á að þið viljið ekki þetta.“ Í svarpósti stefnda sama dag kemur fram að gott væri að leiða málið til lykta í dag og á morgun.

Af gögnum málsins þykir ljóst að fundur hafi verið haldinn 6. febrúar 2017, enda skrifar stefndi í tölvupóst þann dag að hann þakki fyrir fundinn, en gerir meðal annars athugasemdir við hljóðvist í húsnæðinu. Með tölvupósti frá stefnanda 7. febrúar 2017 fylgdi excel-skjal varðandi kostnað á uppsetningu hljóðveggjar. Í lok þess pósts er spurt hvort aðilar eigi ekki að hittast kl. 16:00 sama dag og ljúka við samninga.

Í tölvupósti stefnda 9. febrúar 2017 kemur fram að stefnda hafi óvænt borist tilboð um leigu á húsnæði sem henti þeim, en það muni skýrast daginn eftir. Verði ekkert af þeirri leigu muni stefndi senda hugmyndir að samkomulagi eins og rætt hafi verið um, hafi stefnandi þá ekki þegar ráðstafað húsinu. Með tölvupósti frá lögmanni stefnanda 10. febrúar 2017 var á það bent að með undirritun á leigutilboði þann 11. nóvember 2016, og að uppfylltum skilyrðum með samþykki stjórnar stefnda þann 23. nóvember 2016, hafi komist á bindandi leigusamningur.

Þann 13. febrúar 2017 svaraði stefndi fyrrgreindum pósti og sagðist vera að skoða málið með lögfræðingi og verði í sambandi síðar. Með tölvupósti 14. febrúar 2017 boðaði stefndi til fundar með stefnanda, og með tölvupósti stefnda 15. febrúar 2017 kom fram að umræða fundarins yrði frágangur samnings og fyrrgreint bréf frá lögmanni stefnanda, og að aðalmálið væri hvort stefnandi væri í stakk búinn að uppfylla samninginn og

afhenda eignina á tilsettum tíma. Mun fundur hafa verið haldinn þar sem rædd voru ýmis atriði varðandi frágang leigusamnings, afhendingu húsnæðisins o.fl.

Með tölvupósti 22. febrúar 2017 vísaði stefndi til fundar aðila, og þess að stefnandi væri ekki þinglýstur eigandi lóðarinnar að Suðurhrauni 10, og að veruleg óvissa væri um fjármögnun framkvæmdarinnar, og auk þess væru aðilar ekki búnir að koma sér saman um skilalýsingu og leigusamning. Taldi stefndi því ekki við hæfi að stefnandi væri að senda pósta þar sem verið væri að biðja um ákvörðun varðandi bygginguna, og að stefnandi myndi fá bréf frá lögmanni stefnda þar sem krafist yrði skýringa á nokkrum atriðum. Í framhaldi þessa sendi stefndi tölvupóst til stefnanda ásamt meðfylgjandi staðfestingu á því að hann hefði fengið yfirlýsingu viðskiptabanka síns fyrir húsaleiguábyrgð vegna leigu á húsnæði að Suðurhrauni 10.

Með bréfi 22. febrúar 2017 bárust stefnanda athugasemdir og spurningar frá lögmanni stefnda. Þar kemur meðal annars fram að stefndi hafni því að kominn hafi verið á bindandi leigusamningur milli aðila á grundvelli fyrirliggjandi leigutilboðs, dags. 11. nóvember 2016, stefnandi sé ekki þinglýstur eigandi lóðarinnar sem húsið átti að rísa á, á lóðinni séu áhvílandi veðskuldir og áætlaður afhendingartími húsnæðisins muni ekki standast.

Með bréfi 2. mars 2017 svarar lögmaður stefnanda bréfi stefnda. Þar kemur meðal annars fram að stefnandi hafni því með öllu að hið umrædda leigutilboð frá 11. nóvember 2016 hafi ekki skuldbindingargildi, og vísar til þess að áætlaður afhendingartími 1. september 2017 væri raunhæfur hefði verið ritað undir leigusamning og lokið við hönnun strax eftir undirritun leigutilboðs.

Með tölvupósti 5. mars 2017 þakkar stefndi fyrir góðan fund sem mun hafa farið fram 3. mars 2017. Stefndi kvaðst vonast til að fá punkta frá stefnanda um þau fjögur atriði sem hann hefði óskað eftir, sem gott væri að fá fyrir stjórnarfund næsta morgun. Þau fjögur atriði sem voru tilgreind var kostnaður við hljóðvist, sem stefndi var ósáttur við að þurfa að greiða, staðfesting stefnanda á fjármögnun verksins, þinglýsing lóðarinnar og aflýsing áhvílandi veða, og um byggingarleyfi.

Í tölvupósti lögmanns stefnanda 5. mars 2017 var fallist á að stefnandi gerði umbeðnar breytingar á hljóðvist í húsnæðinu án sérstakrar greiðslu. Stefnandi teldi að fjármögnun væri í raun tryggð og væri að meta á hvaða hátt hann myndi haga þeirri fjármögnun. Þá kemur fram að verið sé að ganga frá afsali og umsókn um byggingarleyfi, og að framkvæmdir ættu því að geta hafist 23. mars 2017. Var lagt til að aðilar

undirrituðu leigusamning sem væri með fyrirvara um að fjármögnun, byggingarleyfi og útgefið afsal myndi liggja fyrir ekki síðar en 15. apríl. Ef þessir fyrirvarar væru ekki uppfylltir fyrir þann tíma þá gæti stefndi rift samningnum án frekari skuldbindinga.

Í bréfi lögmanns stefnda 9. mars 2017 til lögmanns stefnanda komu fram sjónarmið stefnda um skilalýsingar, eignarhald lóðar, veðsetningar og fjármögnun. Í niðurlagi bréfsins ítrekar stefndi að hann telji að ekki sé kominn á bindandi leigusamningur, en teljist slíkur samningur hafa komist á geti stefnandi ekki borið fyrir sig efni hans þar sem slíkt yrði talið óheiðarlegt eða í öllu falli ósanngjarnt. Tilkynnt var að samningaviðræðum á grundvelli húsaleigutilboðs frá 11. nóvember 2016 væri hér með slitið, en stefndi væri tilbúinn að skoða það að taka upp samningaviðræður að nýju, geti stefnandi sýnt fram á viðunandi stöðu til þess að ljúka málinu af sinni hálfu.

Aðilar áttu í einhverjum óformlegum samskiptum eftir þetta og í lok mars 2017 upplýsti stefndi stefnanda um að hann væri búinn að skrifa undir leigusamning á öðru húsnæði fyrir starfsemi sína.

Þann 21. apríl 2017 var gefið út afsal frá Samhentum Kassagerð ehf. til stefnanda fyrir lóðinni að Suðurhrauni 10, Garðabæ, fastnr. 232-9897, og skjalið fært til þinglýsingar þann 22. maí 2017.

Með bréfi 2. júní 2017 sendi lögmaður stefnanda bréf til stefnda þar sem krafist var skaðabóta vegna riftunar á leigusamningi á milli stefnanda. Með bréfi lögmanns stefnda 30. júní 2017 til lögmanns stefnanda var bótakröfu stefnanda hafnað og vísað til þess að stefndi hefði orðið fyrir tjóni sem næmi 124.155.000 krónu, og að áskilinn væri réttur til þess að krefjast frekari bóta.

Í framlagðri staðfestingu á húsaleigusamningi staðfestir fyrirsvarsaður félagsins Rush Iceland ehf. að þann 3. mars 2017 hafi stefnandi og félagið undirritað leigusamning um 2.068 fm<sup>2</sup> rými á jarðhæð hússins að Suðurhrauni 10. Þann 19. maí 2018 undirritaði stefnandi húsaleigusamning við Miklatorg ehf. um leigu jarðhæðar hússins, eða samtals 4.826 fm<sup>2</sup>.

Aðilaskýrslur gáfu Brynjólfur Smári Þorkelsson og Hannes Þór Baldursson fyrir hönd stefnanda, og Helgi Hjálmarsson fyrir hönd stefnda. Vitnaskýrslur gáfu Auður Ýr Sveinsdóttir, Eiríkur S. Svavarsson, Kjartan Rafnsson, Vignir Jónsson og Þórarinn Ævarsson.

Málsástæður og lagarök stefnanda:

Stefnandi byggir á því að stefndi hafi verið skuldbundinn af hinu samþykktu húsaleigutilboði sínu við stefnanda og að einhliða og tilefnislaus riftun stefnda, sem lýst hafi verið yfir með bréfi, dags. 9. mars 2018, hafi verið ólögmæt og saknæm þar sem stefnandi hafi uppfyllt að öllu leyti þær skyldur sem húsaleigutilboð aðila, dags. 11. nóvember 2016, kvað á um og að þeir fyrirvarar sem voru fyrir því að leigutilboðið fæli í sér ígildi bindandi húsaleigusamnings milli aðila hafi verið að fullu uppfylltir. Engar vanefndir hafi verið á fyrrgreindu leigutilboði af hálfu stefnanda og þær ástæður sem stefndi byggir riftun sína á séu því ýmist rangar eða haldlausar og órökstuddar fullyrðingar sem enginn fyrirvari hafi verið um í leigutilboði aðila eða varði háttsemi stefnanda og geti með engum hætti verið réttmætur grundvöllur riftunar.

Stefnandi telur ljóst að tilgangur og markmið stefnda með fyrrgreindri háttsemi hafi verið að komast undan skuldbindingu sinni við stefnanda þar sem honum hafði borist tilboð um leigu annars húsnæðis, sem hann hafi talið betur henta starfsemi sinni eða væri hagkvæmara. Eftir að stefndi tilkynnti stefnanda um að honum hefði borist tilboð um leigu annars húsnæðis hafi stefndi borið fyrir sig ýmsar ástæður sem hann ýmist vissi, eða mátti vita, að hafi á engan hátt verið forsendur skuldbindingar þeirra, eða höfðu þær ástæður komið upp í samskiptum aðila. Með háttsemi sinni hafi stefnda ekki getað dulist að hún myndi valda stefnanda verulegu tjóni og á því tjóni beri stefndi bótaábyrgð gagnvart stefnanda.

Stefnandi byggir á því að skaðabótaskylda stefnda leiði af almennu sakarreglunni sem og meginreglunni um skuldbindagildi og efndir samninga. Með framangreindri háttsemi sinni hafi stefndi með saknæmum og ólögmætum hætti rift gildum og bindandi leigusamningi aðila um leigu húsnæðis að Suðurhrauni 10 í Hafnarfirði, og ekki staðið við greiðslu leigugreiðslna eða önnur ákvæði bindandi leigutilboðs aðila á því tímabili sem samið var um og vegna þess hafi stefnandi orðið fyrir fjárhagslegu tjóni. Riftun stefnda hafi svo einnig valdið því að stefnandi gat ekki staðið við skyldur sínar um afhendingu hluta húsnæðisins til Rush Iceland, sem hafi því rift leigusamningi sínum við stefnanda með tilheyrandi tjóni fyrir stefnanda. Þá hafi stefnandi enn fremur orðið fyrir umtalsverðum kostnaði vegna breytinga á húsinu sem sérstaklega voru gerðar fyrir stefnda og að óskum hans og hafi á engan hátt nýst við byggingu hússins. Tjón stefnanda í máli þessu sé því sennileg afleiðing framangreindar háttsemi stefnda og orsakatengsl séu milli hinnar ólögmætu háttsemi og fjárhagslegs tjóns stefnanda.

Stefnandi byggir kröfu sína um skaðabætur á því að stefndi hafi sýnt af sér ólögmæta og saknæma háttsemi sem valdið hafi stefnanda fjártjóni. Hin ólögmæta og saknæma háttsemi felist nánar tiltekið í því að stefndi hafi með bréfi, dags. 9 mars 2016, tilkynnt stefnanda um riftun húsaleigusamnings aðila um fasteignina að Suðurhrauni 10, sem hafi verið kominn á milli aðila. Stefnandi telur vafalaust að bindandi húsaleigusamningur hafi verið í gildi á milli aðila. Um þetta vísar stefndi til húsaleigutilboðs, dags. 11. nóvember 2011, þar sem stefndi hafi skuldbundið sig til að leigja af stefnanda tímabundið til tíu ára lagerhúsnæði og skrifstofurými í austurenda fasteignarinnar að Suðurhrauni 10 með þeim skilmálum, réttindum og skyldum sem nánar sé kveðið á um í leigutilboðinu. Í umræddu leigutilboði sé skýrt kveðið á um það að með undirritun þess sé kominn á bindandi leigusamningur milli aðila með fyrirvara um samþykki stjórnar stefnda. Samkvæmt ákvæðum hins bindandi leigutilboðs hafi verið gert ráð fyrir því að gerður yrði formlegur leigusamningur um húsnæðið sem eftir atvikum kvæði nánar á um réttindi og skyldur aðila. Hins vegar hafi slíkt skilyrði ekki verið samkvæmt ákvæðum leigutilboðsins og engu breytt um skuldbindingargildi þess og að það teldist í gildi bindandi leigusamnings.

Stefnandi bendir á að með tölvupósti 23. nóvember 2016 hafi Auður Ýr Sveinsdóttir, starfsmaður stefnda, svo tilkynnt Brynjólfi Smára Þorkelssyni, starfsmanni stefnanda, að leigutilboðið hefði verið samþykkt af stjórn þann sama dag. Við þessa tilkynningu stefnda hafi því legið fyrir að fyrirvari við gildi leigutilboðsins var uppfylltur og leigutilboðið því orðið að bindandi leigusamningi á milli aðila. Með vísan til þessa liggja fyrir að riftun stefnda á leigusamningi aðila, dags. 9. mars. 2017, sé ólögmæt og þær forsendur sem riftun stefnda byggist á séu ekki byggðar á lögmætum sjónarmiðum varðandi atriði sem fyrirvarar voru um í hinu bindandi leigutilboði aðila, háttsemi stefnanda eða öðru sem stefndi geti með trúverðugum eða réttmætum hætti borið fyrir sig.

Stefndi byggir riftun sína í fyrsta lagi á því að skilalýsing hafi ekki legið fyrir við undirritun leigutilboðsins, og hafi ekki enn legið fyrir þegar samningnum var rift, og hún hafi verið forsenda skuldbindingargildis leigutilboðsins. Þessu hafnar stefnandi með öllu, enda ljóst að þessi forsenda stefnda standist enga skoðun og sé beinlínis ósönn. Hið rétta sé að skilalýsing lá fyrir við undirritun leigutilboðsins. Því til staðfestingar þá vill stefnandi benda á að í tölvupósti sem stefndi sendi stefnanda þann 27. október 2016 komi eftirfarandi fram: „Við ætlum því að vinna aðeins í skilalýsingunni sem þú varst búinn

að senda okkur til að tryggja að það sem við þurfum komi örugglega fram í henni. Þú færð vonandi plagg frá okkur um það eigi síðar en á þriðjudaginn í næstu viku.“ Þessi tölvupóstur frá stefnda staðfesti auðvitað óumdeilanlega að skilalýsing lá fyrir áður en leigutilboð var undirritað. Þá vill stefnandi einnig í þessu samhengi benda á að þann 9. nóvember 2016 sendi stefndi svo tölvupóst þar sem hann óskar eftir því að ekki verði minnst á skilalýsinguna í tilboðinu þar sem stefndi sé enn að vinna í henni og vilji fá sína eigin hönnuði með í það.

Þá telur stefnandi ljóst að stefndi hefði, eðli málsins samkvæmt, ekki undirritað bindandi leigutilboð og tilkynnt stefnanda um samþykki stjórnar nema skilalýsing hefði legið fyrir eða stefndi hefði verið sáttur við þá skilalýsingu sem var til staðar þegar hann tilkynnti stefnanda um samþykki stjórnar eða teldi að hún væri forsenda skuldbindingargildis tilboðsins. Enda sé tekið fram í leigutilboði aðila að skilalýsing skuli liggja fyrir áður en sóst verði eftir samþykki stjórnar stefnda. Stefndi verði auðvitað að bera hallann af þessu þar sem hann sendi stefnanda einhliða tilkynningu um samþykki stjórnar og þar með samþykki fyrir því að leigutilboðið væri orðið skuldbindandi fyrir hann. Enn fremur liggi fyrir að jafnvel þótt titið yrði svo á að stefndi hafi talið að ekki hafi verið um endanlega skilalýsingu að ræða, sem séu reyndar engar forsendur fyrir í leigutilboði eða samskiptum aðila, þá sé orsök þess rakin til óska af hálfu stefnda um breytingar hennar og dráttar hans um að ljúka þeim breytingum hennar eða breytingum á hönnun og skipulagi húsnæðisins frá því sem lá fyrir í upphafi. Sjáist þetta glögglega í ýmsum gögnum málsins, m.a. komi fram í tölvupósti þann 28. október 2016 að stefndi hafi þurft að vinna aðeins í skilalýsingunni og tekið fram að hann muni senda tillögur að breytingum í næstu viku. Í öðru skjali óski stefndi sjálfur eftir því, þann 9. nóvember 2017, að ekki verði minnst á skilalýsingu í leigutilboðinu þar sem hann sé enn að vinna í henni með sínum hönnuðum og tillögur hans um breytingar liggi ekki fyrir strax. Enn liggi fyrir að stefndi taki fram í tölvupósti þann 16. janúar 2017 að hann sé að fara yfir skilalýsinguna og muni senda uppfærða tillögu síðar. Þá sé stefnandi ítrekað að ýta á eftir stefnda að ljúka hönnun sinni til að hægt sé að ganga frá málinu og hefja framkvæmdir. Stefndi geti því ekki borið fyrir sig að skilalýsing hafi ekki legið fyrir eða hún hafi verið forsenda leigu húsnæðis eða skuldbindingargildis leigutilboðsins. Ekkert liggi fyrir í málinu um annað en að stefndi hafi ekki gert neinar athugasemdir við það að skilalýsing lá ekki fyrir eða hafi verið ósáttur við það. Þvert á móti bendi öll gögn málsins til þess

að aðilar hafi verið að vinna að lúkningu málsins í sameiningu og skilalýsingin hafi ekki haft nein áhrif á það af hálfu stefnda.

Jafnframt byggir stefnandi á því í þessu samhengi að ef raunin hefði verið sú að skilalýsing hefði ekki legið fyrir eða að hún væri forsenda skuldbindingargildis leigutilboðsins þá hafi stefndi aldrei, frá undirritun leigutilboðsins og fram til þess tíma er hann tilkynnti um riftun þess, gert athugasemdir við það að hún lægi ekki fyrir, efni hennar, eða krafið stefnda um hana eða rift leigutilboðinu á þeim grundvelli. Hafi stefndi af einhverjum ástæðum staðið í þeirri trú að skilalýsing hafi ekki legið fyrir verður ástæða þess, líkt og fram komi í fyrirbyggjandi gögnum, eingöngu rakin til dráttar og seinangangs stefnda við að setja fram tillögur um breytingar hennar. Verði stefnanda ekki um það kennt og hafi það að sjálfsögðu engin áhrif á skuldbindingargildi leigutilboðsins eða þá staðreynd að skilalýsingin lá fyrir við undirritun leigutilboðsins, líkt og mælt hafi verið fyrir um í leigutilboði aðila. En í leigutilboðinu komi enda eftirfarandi fram: „Húsnæðinu verður skilað samkvæmt nánari skilalýsingu. Hún mun liggja fyrir áður en sóst verður eftir samþykki stjórnar leigutaka innan 20 daga frá undirritun þessa tilboðs.“

Með vísan til alls ofangreinds sé óumdeilt að þessi fyrirvari hafi verið uppfylltur, og tilboðið orðið ígildi bindandi leigusamnings, þegar stefndi tilkynnti stefnanda um að leigutilboðið hafi verið samþykkt af stjórn, enda liggi enn fremur fyrir að skilalýsingin lá fyrir við þetta samþykki stjórnar. Að þessu virtu sé ljóst að stefndi geti á engan hátt byggt riftun sína á þessu atriði.

Stefndi byggir riftun sína á því að stefnandi hafi, við undirritun leigutilboðs, ekki verið búinn að tryggja sér réttindi eða eignarheimild yfir lóðinni sem reisa átti hið leigða hús á og með engu móti upplýst stefnda um slíkt við undirritun húsaleigutilboðsins. Þessu hafnar stefnandi sem röngu og vísar til þess að fyrir liggur í málinu kaupsamningur stefnanda á lóðinni. Samkvæmt kaupsamningnum öðlaðist stefnandi eignarheimild yfir lóðinni með framsali frá K16 ehf. þann 3. febrúar 2016. Um þessa eignarheimild stefnanda og tilkomu hennar hafi stefndi verið að fullu meðvitaður við undirritun húsaleigutilboðsins. Á fundi sem stefnandi og stefndi áttu þann 5. mars 2017, í kjölfar athugasemda stefnda um þetta, hafi verið farið yfir þessi atriði aftur með stefnda og stefnda sýndur kaupsamningur um staðfesta eignarheimild stefnanda á lóðinni og gögn um að fyrirvarar í kaupsamningi um stækkun lóðarinnar væru nýlega uppfylltir. Þessu til staðfestingar vísar stefnandi til tölvupósts stefnda frá 5. mars 2017 þar sem stefndi þakkar fyrir góðan fund sl. föstudag og tekur fram að það séu vonbrigði að stefnandi sé ekki

orðinn þinglýstur eigandi lóðarinnar. Sama dag svarar lögmaður stefnanda svo þessum tölvupósti stefnda og tekur fram að nýlega hafi verið lokið við gerð gagna sem staðfesta stækkun lóðarinnar og þegar hafi verið sýnt fram á eignarhald stefnanda á lóðinni og útgáfa afsals sé því formsatriði. Eðli málsins samkvæmt svarar eða mótmælir stefndi ekki þessum tölvupósti, enda efni hans í samræmi við það sem aðilum fór á milli á fundi þann 3. mars 2017 og þau gögn sem lágu þar fyrir, auk þess hafði stefndi verið upplýstur um þetta í bréfi frá stefnanda til stefnda, dags. 2. mars 2017.

Á því sé byggt að ekki hafi verið gerður neinn fyrirvari um framangreint í leigutilboði aðila og við undirritun hafi legið fyrir að stefndi væri ekki þinglýstur eigandi lóðarinnar, með vísan til fyrirvara fyrir kaupunum um formlegan frágang á stækkun lóðarinnar. Stefnda hefði verið í lófa lagið að kynna sér þinglýstar eignarheimildir lóðarinnar og hafa fyrirvara við það atriði í leigutilboði hefði hann talið þetta forsendu fyrir undirritun leigutilboðs. Þar sem stefndi gerði það ekki, eða taldi það ekki skipta máli við undirritun leigutilboðs, geti hann ekki byggt riftun sína á þessu atriði með lögsmætum hætti.

Stefnandi bendir einnig á að hagsmunir hans séu fólgnir í því að geta reist hús á lóðinni og innheimta leigugjald fyrir það. Það hljóti því að gefa augaleið að stefnandi hefði ekki haft neina hagsmuni af því að leggja út í verulegan kostnað og vinnu við að skipuleggja byggingu húss á lóðinni ef hann hefði ekki tryggð eignarheimild yfir henni.

Að mati stefnanda þá staðfestir það grun hans að ásetningur og ætlun stefnda hafi verið að losna undan skuldbindingu sinni við stefnanda eftir að honum barst hið óvænta leigutilboð í febrúar 2017. Þá hafi verið liðnir tæplega þrjú mánuðir frá undirritun leigutilboðs og stefndi aldrei frá þeim tíma borið þetta atriði fyrir sig, eða önnur atriði sem hann byggir riftun á. Telur stefnandi þetta sýna með vafalausum hætti að stefndi hafi verið að fullu meðvitaður um hvernig atvikum um eignarhald lóðarinnar var háttað, enda hafði hann verið upplýstur um slíkt frá upphafi.

Stefnandi byggir á því að jafnvel þótt litið yrði svo á að stefndi hefði ekki verið meðvitaður um þetta þá geti hann ekki borið þetta atriði fyrir sig tæpum þremur mánuðum eftir undirritun leigutilboðs þar sem stefndi hefði hæglega getað kannað málið og aflað sér upplýsinga um þetta fyrr. Stefndi gerði það ekki þar sem hann taldi þetta ekki skipta máli, enda verið fullmeðvitaður um hvernig þessum málum var háttað. Í þessu samhengi vill stefnandi einnig benda á þá staðreynd að í kaupsamningi milli Samhentra Kassagerðar hf. og K16 ehf. hafi verið skýr heimild hjá K16 ehf. til að framselja réttindi

sín til annars einkahlutafélags einhliða. Stuttu eftir undirritun kaupsamningsins hafi stefnandi svo verið stofnaður í þeim tilgangi að taka við eignarhaldi á lóðinni. Stjórn K16 ehf. og stefnanda sé skipuð sama aðila og skuldbindur sá aðili einn bæði félög. Einnig sé framkvæmdastjóri og prókúruhafi sá sami hjá báðum aðilum. Þá liggi enn fremur fyrir að sami eigandi sé að öllu hlutafé beggja aðila auk þess sem eini fyrirsvarsmaður beggja félaga sé einnig stofnandi stefnanda. Yfirlýsing stefnanda, í bréfi dags. 2. mars 2017 um að réttindum skv. kaupsamningi milli K16 ehf. og Samhentra Kassagerðar hf. hafi verið afsalað yfir til stefnanda, sé því ein og sér fullnægjandi staðfesting á því að stefnandi hafði réttmæta eignarheimild yfir lóðinni. Slík yfirlýsing hafi verið í fullu samræmi við heimild í kaupsamningi og framsal þeirra réttinda.

Stefnandi telur að þrátt fyrir að litið yrði svo á að stefnandi hefði ekki tekið við öllum réttindum kaupsamningsins fyrir undirritun leigutilboðsins og/eða ekki upplýst stefnda um það, þá hefði stefnandi samt sem áður vel getað verið réttmætur aðili að samningi um leigu hússins. Þekkt sé að tiltekinn aðili geti verið leigusali fasteignar þrátt fyrir að vera ekki þinglýstur eigandi hennar eða hafa eignarheimild fasteignar. Geti heimild leigusala t.a.m. byggst á því að leigusali hafi leigt fasteignina af eiganda hennar og sé heimilt að framleigja hana til þriðja aðila, eða samkvæmt samkomulagi eiganda við leigusala um að heimilt sé að leigja viðkomandi fasteign til þriðja aðila, eða jafnvel á grundvelli eigna- og stjórnunartengsla milli eiganda og leigusala. Það liggi því ljóst fyrir að jafnvel þótt litið yrði framhjá þeirri staðreynd að stefnandi hafi haft lögbundna og óumdeilda eignarheimild yfir lóðinni þegar leigutilboð aðila þessa máls hafi verið undirritað, þá hefði stefnanda samt sem áður verið fullkomlega heimilt að vera aðili að samningi við stefnda um leigu fasteignar sem átti að rísa á lóðinni.

Stefndi byggi riftun sína á því að lóðin hafi verið veðsett fyrir háar fjárhæðir og þar sem stefnandi sé ekki þinglýstur eigandi lóðarinnar geti hann ekki tryggt stefnda þau réttindi að leigusamningur komi til með að standa frammar áhvílandi veðskuldum. Með vísan til þess sem fram sé komið vill stefnandi benda á að um hafi verið að ræða þinglýstar heimildir sem stefnda hefði verið í lófa lagið að kynna sér og gera fyrirvara um í leigutilboði aðila, hefði hann talið það skipta máli eða vera forsendu fyrir gerð leigutilboðsins. Stefndi kaus hins vegar að gera það ekki og verði hann að bera hallann af því. Að því virtu þá getur stefndi ekki byggt riftun sína á þessu atriði. Þessu til viðbótar vill stefnandi svo benda á að skýrt komi fram í þeim gögnum sem fyrir liggja í málinu og stefnda höfðu verið kynnt, m.a. á fundi aðila þann 5. mars 2017, sbr. framangreinda

umfjöllun, og í bréfi stefnanda til stefnda, dags. 2. mars 2017, að umræddar veðskuldir voru stefnda með öllu óviðkomandi og að þeim yrði aflétt við útgáfu afsals. Í sömu gögnum komi fram að hinar háu veðskuldir séu tryggingarbréf og að þeim verði aflétt gegn greiðslu 140.000.000 króna. Af þessu hafi því verið ljóst að skuld af baki veðum á lóðinni hafi verið umtalsvert lægri en fjárhæð hinna áhvílandi tryggingarbréfa.

Stefndi byggir riftun sína á því að stefnandi hafi ekki staðfest að hann geti að fullu fjármagnað umrædda byggingu. Stefnandi vísi til þess sem þegar sé fram komið, þ.e. að stefndi hafi ekki gert neinn fyrirvara um þetta í leigutilboði aðila og stefndi geti því ekki byggt riftun sína á þessu atriði eða að hann eigi yfir höfuð skilyrðislausan rétt á upplýsingum um þetta atriði. Þrátt fyrir það þá hafi stefndi verið upplýstur um það á fundi aðila þann 5. mars 2017, og með bréfi, dags. 2. mars 2017, að fjármögnun verkefnisins væri tryggð en til þess að stefndi hefði getað skoðað þau mál og hvar og hvernig væri hagstæðast að fjármagna framkvæmdirnar þá yrði formlegur leigusamningur að liggja fyrir, enda skilyrði frá þeim aðilum sem stefnandi væri að vinna að fjármögnun verkefnisins með.

Samkvæmt framangreindu byggir stefnandi á því að riftun stefnda á bindandi leigutilboði aðila byggist ekki á neinum málefnalegum eða lögmætum forsendum og sé því óumdeilt að stefndi hafi rift leigutilboðinu með saknæmum og ólögmætum hætti. Sú háttsemi stefnda að rifta leigutilboðinu og standa ekki við umsamdar leigugreiðslur til stefnanda hafi valdið stefnanda miklu tjóni þar sem um hafi verið að ræða tímabundinn, og þ.a.l. óuppsegjanlegan, leigusamning til 10 ára, sbr. 58. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Að öllu óbreyttu hefði samningnum lokið þann 31. ágúst 2028 og stefndi búist við að fá leigutekjur af húsnæðinu fram til þess tíma.

Stefnandi byggir á því að ásetningur hafi staðið til þess hjá stefnda að standa ekki við hið bindandi leigutilboð eftir að stefndi tilkynnti stefnanda um að hann hafi fengið óvænt tilboð um leigu á öðru húsnæði. Stefnandi hafi reynt hvað hann gat til að bera fyrir sig ýmsar ástæður sem hann taldi leiða til þess að hann gæti rift eða losnað undan skuldbindingum sínum við stefnanda samkvæmt ákvæðum hins bindandi leigutilboðs. Þrátt fyrir það hafi stefnandi reynt eftir fremsta megni að uppfylla allar kröfur stefnda um upplýsingar og útbúnað húsnæðisins þótt stefnandi hafi ekki borið skylda til þess. Eftir að stefndi hafði uppi kröfur um ýmsar óréttmætar upplýsingar og skilyrði fyrir gerð formlegs leigusamnings hafi stefnandi komið til móts við stefnda með þeim hætti að bjóða honum að ganga frá leigusamningi með fyrirvara um að slíkar kröfur yrðu

uppfylltar fyrir ákveðið tímamark, að öðrum kosti væri stefnda mögulegt að rifta honum án frekari skuldbindinga. Hafi hér m.a. verið um að ræða fyrirvara um fjármögnun, um útgáfu afsals og afléttingu veðskulda og um útgáfu byggingarleyfis. Um þetta vísar stefnandi til tölvupósts hans til stefnda þann 5. mars 2017. Þrátt fyrir það hafi stefndi ekki fallist á slíka lausn og telur stefnandi það staðfesta með óyggjandi hætti að eftir framangreinda tilkynningu stefnda um að hann hefði fengið óvænt leigutilboð á öðru húsnæði hafi vilji hans og ásetningur staðið til þess að standa ekki við hið skuldbindandi leigutilboð aðila, en fram til þess tíma hafi vilji hans og athafnir borið þess merki að hann myndi standa við skuldbindingu sína við stefnanda. M.a. hafi stefndi lagt það sjálfur til að gengið yrði frá undirritun leigusamnings án þess að hann hafi á nokkurn hátt borið þau atriði sem riftun hans byggist á fyrir sig. Með þessu, og með vísan til þess sem fram hefur komið, gat stefnda ekki dulist að sú háttsemi hans að rifta leigutilboðinu myndi valda stefnanda verulegu fjártjóni og beri stefndi bótaábyrgð á því tjóni sem stefnandi hefur orðið fyrir vegna þess.

Stefnandi byggir á því að tjón stefnanda sé sennileg afleiðing af hinni saknæmu og ólögmætu háttsemi stefnda og orsakatengsl séu þar á milli. Stefnandi byggir á því, með hliðsjón af öllu því sem fram er komið, að hin ólögmæta riftun stefnda á leigutilboði aðila hafi valdið stefnanda fjártjóni. Hafi stefnandi að öllu óbreyttu orðið af leigugreiðslum í u.þ.b. 120 mánuði frá stefnda, það er frá 1. september 2017 til 31. ágúst 2028, vegna hinnar ólögmætu riftunar stefnda. Um sé að ræða fjártjón sem stefnandi hefði aldrei orðið fyrir ef stefndi hefði efnt skuldbindingu sína við stefnanda.

Þá byggir stefnandi á því að hann hafi á sama hátt orðið af leigugreiðslum af leigusamningi við Rush Iceland ehf. í u.þ.b. 119 mánuði, eða frá 1. nóvember 2017 til 30. september 2027, vegna hinnar ólögmætu riftunar stefnda. Um sé að ræða fjártjón sem stefnandi hefði aldrei orðið fyrir ef stefndi hefði efnt hið bindandi leigutilboð aðila þar sem stefnandi hefði getað lokið við fjármögnun og byggingu hússins og afhent Rush Iceland húsnæði sitt á réttum tíma. Samkvæmt almennum réttaráhrifum riftunar miðar hún að því að gera aðila eins setta og ef ekki hefði komið til samningssambands milli aðila. Að þessu sögðu liggja fyrir að riftun stefnda leiði til þess að stefnandi hafi orðið fyrir fjártjóni sem hann hefði ekki orðið fyrir ef stefndi hefði ekki rift samningssambandi sínu við stefnanda. Þannig séu bein orsakatengsl milli þess fjárhagslega tjóns sem stefnandi hefur nú orðið fyrir vegna hinnar ólögmætu riftunar stefnda og þess fjártjóns sem stefnandi krefst nú að verði bætt. Auk þess sé tjónið sennileg og í raun bein afleiðing,

af háttsemi stefnda í máli þessu. Með vísan til alls framangreinds byggir stefnandi á því að öll framangreind atriði leiði til þess að stefndi beri á grundvelli sakarreglunnar, og meginreglu samningaréttar um skuldbindingagildi samninga og að samninga skuli halda, skaðabótaábyrgð gagnvart stefnanda á því tjóni sem hér um ræðir.

Stefnandi byggir á því að fjártjón sitt nemi 115.957.383 krónum. Kröfufjárhæðin grundvallist á þeim leigugreiðslum sem stefnandi hefði mátt gera ráð fyrir, hefði ekki komið til hinnar ólögmetu riftunar stefnda, frá þeim tíma er samið var um samkvæmt bindandi leigutilboði og fram til þess tíma er stefnandi afhenti hið leigða til þriðja aðila, eða 1. október 2018.

Krafa stefnanda sundurliðast þannig:

1.	Leigugreiðslur skv. leigusamningi við stefnda	kr.	56.048.154
2.	Leigugreiðslur skv. leigusamningi við Rush Iceland	kr.	59.909.229
	Heildarkrafa:	kr.	115.957.383

Samkvæmt leigutilboði aðila átti lágmarksstærð hins leigða að vera 2.600 fm<sup>2</sup> og mánaðarlegt leiguverð kr. 1.980 á hvern fm<sup>2</sup>, eða sem nemur grunnleigu a.m.k. að fjárhæð 5.148.000 krónur (2.600\*1.980), sem skyldi svo taka breytingum í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar m.v. grunnvísitölu í október 2016, sem var 436,4 stig, að viðbættum virðisaukaskatti. Við útreikning á þessum kröfulið miðar stefndi einnig við að 50% afsláttur verði veittur af leigugjaldinu fyrstu þrjá mánuði leigutímans, í samræmi við samning aðila þar um.

Samkvæmt leigusamningi stefnda við Rush Iceland átti grunnleigufjárhæð að vera 4.342.800 krónur á mánuði, sem skyldi svo taka breytingum í samræmi við breytingar á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar m.v. grunnvísitölu í nóvember 2017, sem var 444,6 stig, að viðbættum virðisaukaskatti.

Stefnandi byggir á því að fjárhæð kröfu hans um skaðabætur sé það fjárhagslega tjón sem stefnandi hafi sannanlega orðið fyrir í formi tapaðra leigugreiðslna vegna háttsemi stefnda í tengslum við hina ólögmetu riftun og ekki fengist bætt.

Stefnandi krefst skaðabótavaxta, skv. 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af kröfunni frá þeim degi er hin bótaskylda athöfn stefnda sem riftun stefnda fól í sér átti sér stað, þ.e. frá 9. mars 2017 til þess tíma er liðin er mánuður frá birtingu stefnu þessarar. Frá þeim degi krefst stefnandi dráttarvaxta skv. 1. mgr. 6. gr., sbr. 1. mgr. 9. gr., sömu laga.

Stefnandi byggir á því að hafa strax gert ráðstafanir til að takmarka tjón sitt þegar stefndi rifti leigusamningi sínum við stefnanda, með því að koma húsinu í leigu og hefja viðræður við hugsanlega nýja leigutaka. Slíkar viðræður stefnanda hafi leitt til þess að stefnandi gerði leigusamning, dags. 19. maí 2018, við þriðja aðila um leigu hluta hússins. Samkvæmt þeim leigusamningi átti afhending að fara fram þann 1. október 2018 og var húsið afhent þann dag. Ljóst sé því að með hliðsjón af stærð og tegund hússins leiddu þær aðgerðir stefnanda að leigja húsið að nýju til þess að stefnanda tókst með skjótum hætti að takmarka tjón sitt til verulegra hagsbóta fyrir stefnda. Slík tjónstakmörkun stefnanda leiði til þess að það tjón sem stefnandi krefur stefnda um bætur fyrir vegna tapaðra leigugreiðslna nái einungis fram til þess tíma er stefnandi hóf að fá leigutekjur fyrir húsið frá þriðja aðila. Þó beri að hafa í huga í þessu samhengi að sá leigusamningur sem stefnandi gerði við þriðja aðila kveði á um umtalsvert lægra leiguverð á hvern fermetra en samið hafi verið um við stefnda og Rush Iceland. Ljóst sé því að tjón stefnanda af hinni ólögsmætu riftun stefnda sé í raun mun meira en það tjón sem stefnandi geri kröfu um bætur fyrir í máli þessu.

Hvað varðar kröfu um viðurkenningu á skaðabótaskyldu vísar stefnandi til þess að hann lét gera margvíslegar breytingar á fasteigninni að Suðurhrauni 10 að beiðni stefnda. Um hafi verið að ræða breytingar á teikningum og hönnun hússins, m.a. á útliti, hönnun, innra skipulagi, burðarþoli, loftræstingu o.fl. Þessar breytingar fólu í sér umtalsverðan kostnað fyrir stefnanda þar sem hann þurfti m.a. að greiða hönnuði og verkfræðingi hússins fyrir hönnunar- og teikningavinnu við útfærslu þeirra. Fyrir liggir að aukinn kostnaður stefnanda fyrir vinnu Kjartans Rafnssonar (KJ hönnunarstudio slf., kt. 000000-0000), aðalhönnuðar hússins, við umræddar breytingar sé a.m.k. 400 tímar, eða sem nemi 4.720.000 krónum, auk virðisaukaskatts. Þá liggir fyrir að aukinn kostnaður S.Saga ehf., sé a.m.k. 12.806.968 krónur. Um sé að ræða breytingar sem stefnandi hefði ekki látið gera nema að beiðni stefnda og vegna fyrirhugaðrar nýtingar hans á húsinu, enda hafi stefnandi verið búinn að láta hanna húsið með öðrum hætti áður en stefndi óskaði eftir þessum breytingum. Kostnaður við þær breytingar sem gerðar voru að beiðni stefnda liggir ekki að fullu fyrir og því krefjist stefnandi þess að viðkennd verði skaðabótaskylda stefnda vegna þessa kostnaðar, sbr. 2. mgr. 25. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, sem stefndi beri skaðabótaábyrgð á gagnvart stefnanda á grundvelli almennu sakarreglunnar. Stefnandi hafi lagt út í þennan kostnað að öllu leyti að óþörfu þar sem þær breytingar sem gerðar voru fyrir stefnda hafi verið nokkuð

sértækar. Sé því um að ræða kostnað sem stefnandi hafi aukalega orðið fyrir eingöngu vegna skuldbindingar sinnar við stefnda og hefði ekki komið til nema vegna hennar. Með vísan til almennra réttaráhrifa riftunar þá feli riftun í sér að aðilar eigi að vera eins settir og ef aldrei hefði komið til samningssambands milli aðila. Ljóst sé því að ef ekki hefði komið til samningssamband milli stefnda og stefnanda í máli þessu þá hefði stefnandi aldrei þurft að láta framkvæma umræddar breytingar á húsinu fyrir stefnda og greiða sérstaklega fyrir þær. Að öðru leyti byggir stefnandi kröfu sína um viðurkenningu á skaðabótaskyldu stefnda að öllu leyti á sömu málsástæðum og kröfu sína um greiðslu skaðabóta, eftir því sem við á, og vísar því til þeirrar umfjöllunar hvað frekari og ítarlegri rökstuðning varðar.

Um lagarök er varðar grundvöll skaðabótaábyrgðar stefnda vísar stefnandi til almennra ólögfesta reglna íslensks réttarfars um skaðabætur, sbr. þó einkum sakarreglunar. Þá vísar stefndi til almennra reglna samningaréttar um skuldbindingargildi samninga og að gerða samninga beri að halda sem og almennra reglna kröfuréttar um efndir fjárskuldbindinga. Þá vísar stefnandi jafnframt til laga nr. 38/1994 um húsaleigusamninga, þá helst 58. gr. Krafa stefnanda um vexti styðst við 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu og krafan um dráttarvexti styðst við 1. mgr. 6. gr., sbr. 9. gr., sömu laga. Krafan um málskostnað styðst við 1. mgr. 130. gr. laga 91/1991 um meðferð einkamála. Varðandi varnarþing vísast til 33., 34. og 35. gr. laga nr. 91/1991.

#### Málsástæður og lagarök stefnda:

Stefndi mótmælir því að leigusamningur hafi komist á eins og stefnandi heldur fram. Svokallað húsaleigutilboð frá 11. nóvember 2016 hafi verið óskuldbindandi fyrir stefnda, enda hafði stefnandi sjálfur og/eða aðili sem kom í raun fram fyrir hans hönd lýst því yfir í tölvupósti frá Brynjari S. Þorkelssyni hinn 27. október 2016, til aðstoðarframkvæmdastjóra stefnda, að sú viljayfirlýsing, sem síðar kom fram sem húsaleigutilboð, væri óskuldbindandi fyrir stefnda. Háttsemi stefnanda eftir að skrifað var undir húsaleigutilboð frá 11. nóvember 2016 bendi til hins sama þar sem hann mótmæli því á engan hátt þegar stefndi innti stefnanda hinn 30. desember 2016 eftir því hvenær ætti „að kvitta uppá samninginn.“ Samskipti aðilanna bendi til hins sama, þar sem stefnandi hafi sent stefnda sífellt nýjar útgáfur af samningum til yfirlestrar, t.d. með tölvupósti hinn 19. janúar 2017, sbr. einnig tölvupóst dags. 6. febrúar 2017, frá lögmanni stefnanda. Jafnframt sé byggt á því að þar sem ekki hafi verið gerður skriflegur

húsaleigusamningur, skv. 4. gr. húsaleigulaga um þau atriði sem 6. gr. þeirra laga mælir fyrir um, þá geti stefnandi ekki byggt á því að til staðar sé húsaleigusamningur milli aðilanna en slíkt sé skilyrði fyrir því að stefnandi geti byggt á því að hann njóti lagalegrar stöðu leigusala, ekki síst fyrir þá sök að í húsaleigutilboði komi skýrt fram að út frá því væri gengið að gerður yrði leigusamningur. Undirritun framkvæmdastjóra stefnda á húsaleigutilboðið hafi ekki getað breytt þessu, enda komið fram að það væri stjórnin sem veita skyldi samþykki sitt.

Auk þessa hafi þurft samkvæmt samþykktum stefnda undirritun þriggja stjórnarmanna saman til þess að rita firma félagsins. Hinum skýra fyrirvara um samþykki stjórnar hafi því ekki verið vikið frá nema með undirritun þriggja stjórnarmanna félagsins undir skuldbindandi samning um leigu á viðkomandi húsnæði. Nægi stefnanda ekki að vísa til undirritunar framkvæmdastjóra á húsaleigutilboði eða til tölvupóstskeytis, dags. 23. nóvember 2016, frá starfsmanni stefnda. Hvorugt félaganna hafi ætlað að aflétta eða breyta umræddu skilyrði, sem skýrt komi fram í húsaleigutilboði, né lá fyrir umboð. Stjórn félagsins ályktaði á engum tíma um að skilyrðinu yrði aflétt, hvorki á framangreindum fundi sínum 23. nóvember 2016, eða á öðrum fundi. Alfarið sé hafnað þeim skilningi stefnanda, sem fyrst kom fram í tölvupósti lögmanns stefnanda hinn 10. febrúar 2017, að skilyrðið um skilalýsingu hafi verið fellt niður eða því fullnægt. Á engum tímapunkti hafi stjórnin vikið frá því skilyrði fyrir samþykki sínu á leigusamningnum að fyrir lægi skilalýsing um það hvernig skila ætti húsnæðinu. Aldrei hafi skapast forsenda til þess, enda náðist aldrei saman um skilalýsinguna. Allt þetta sé í samræmi við afstöðu stefnanda sjálfs sem hafi litið svo á að samningar hefðu ekki komist á, sbr. t.d. tölvupóst frá stefnanda 7. febrúar 2017. Þýði því ekki fyrir stefnanda að bera því við í málinu að samningar hafi komist á.

Stefndi byggir á því að ógildingarreglur samningalaga og önnur atriði leiði til þess að meintur húsaleigusamningur sé ógildur eða riftun fyllilega réttmæt. Hafi leigusamningur komist á, sem þó sé mótmælt, þá réttlæti það ekki framkomu stefnanda, sem hafi bæði verið ámælisverð og villandi gagnvart stefnda og falið í sér brot á tillitsskyldu gagnvart honum, sem og þær aðstæður sem til staðar voru þegar meintur samningur komst á og sem síðar komu fram.

Fyrirsvarsmaður stefnanda og aðstoðarmaður hans, sem fyrst kom fram sem fulltrúi fasteignasölu en síðar reyndist vera viðskiptafélagi fyrirsvarsmanns stefnanda og eigandi þeirra hagsmuna sem um ræðir, beittu fortöllum, að því er virðist blekkingum,

gagnvart stefnda til þess að fá hann til þess að undirrita skjöl, með því m.a. að tjá stefnda að undirritað leigutilboð væri ekki bindandi en byggi svo á hinu gagnstæða. Þannig upplýsti stefnandi ekki stefnda um að réttur stefnanda til lóðar hafi verið algerlega óviss og réttarstaða stefnda sjálfs sömuleiðis m.a. af eftirfarandi sökum:

Ósannað sé að stefnandi hafi orðið aðili að þeim kaupsamningi á milli Samhentra Kassagerðar hf. og K16 ehf. fyrr en eftir að stefndi hafði slitið samningaviðræðum við stefnanda: Hinn 2. mars 2017 hafi lögmaður stefnanda framvísað ljósriti af umræddum kaupsamningi, sem fylgiskjali með bréfi hans til lögmanns stefnda, og þar sé ekki sú áritun um aðild stefnanda að samningnum, sem stefnandi byggi á í stefnu. Stefndi telur að dagsetning áritunarinnar á umræddu dómskjali sé ekki rétt og byggir á því, nema stefnanda takist að sanna hið gagnstæða. Stefndi hafði því ekki þá heimild til umræddrar lóðar sem nauðsynleg var til þess að tryggja hagsmuni stefnda. Þá heimild gat hann ekki sýnt fram á þótt á hann hafi verið skorað í bréfi lögmanns stefnda, dags. 22. febrúar 2017, til stefnanda. Felist í því brot á ólögfestri tillitsskyldu íslensks fjármunaréttar.

Auk framangreinds hafi verið óvíst með öllu hvort lóðarleiguhafinn, Samhentir Kassagerð hf., myndi vilja láta af hendi þær lóðir eða hefði getað látið af hendi þær lóðir sem stefnandi þurfti til þess að efna leigutilboð, eða síðar meintan leigusamning milli stefnanda og stefnda. Þegar skrifað hafi verið undir húsaleigutilboð hafði stefnandi engan samning gert en kaupandi skv. kaupsamningi um lóðina, K16 ehf., sé félag í eigu fyrirsvarsmanns stefnanda, hafði í fyrsta lagi vanefnt skuldbindingar sínar skv. honum, auk þess sem umræddur kaupsamningur var ekki skuldbindandi fyrir seljanda lóðarinnar. Undir skjalið hafi meirihluti stjórnar Samhentra Kassagerðar hf. ekki ritað, svo sem þarf skv. reglum hlutafélagaréttarins, sbr. og vottorð úr fyrirtækjaskrá. Þar sem stefnandi gat ekki, þrátt fyrir áskorun í framangreindu bréfi lögmanns stefnda, sýnt fram á heimild sína til lóðarinnar, gat stefndi ekki ályktað, og er ekki hægt að álykta, annað en að um vanheimild til lóðarinnar væri að ræða. Það að upplýsa stefnda ekki um slíka vanheimild í upphafi feli í sér brot á tillitsskyldu. Jafnframt byggir stefndi á því að með þessu hafi brostið sú forsenda sem stefndi hafði fyrir viðskiptum sínum við stefnanda um að tryggt væri að byggingarframkvæmdir gengju hratt og örugglega fyrir sig.

Stefnandi hafi heldur ekki upplýst stefnda um að umræddur kaupsamningur hefði verið gerður á þeirri forsendu að seljandi skv. honum fengi samþykki Garðabæjar fyrir breyttu deiliskipulagi og sameiningu lóða nr. 8 og 10 við Suðurhraun, og að það

samþykki væri ekki fyrirbyggjandi. Slíkt var ekki einungis fallið til þess að skapa óöryggi um að stefnandi næði nauðsynlegri ráðstöfunarheimild yfir lóðinni heldur einnig til þess fallið að seinka framkvæmdum við byggingu. Launung varðandi þetta af hálfu stefnanda feli einnig í sér brot á óskráðri reglu fjármunaréttarins um tillitsskyldu gagnvart viðsemjanda. Þótt stefnandi reyni að láta líta svo út að stefnandi hefði tryggt sér rétt til lóðarinnar með þeirri áritun sem fram komi í framangreindum kaupsamningi, þá hafði stefnandi ekki gert það. Stefndi telur áritunina ranglega dagsetta og sjáist það m.a. á efnahagsyfirliti í ársreikningum fyrir reikningsárin 2016 og 2017, sem skv. textaskýringu í þeim sjálfum séu í samræmi við 7. mgr. 3. gr. 1. nr. 3/2006 um ársreikninga, sbr. og reglugerð nr. 974/2016 um framsetningu og innihald ársreikninga örfélaga byggt á skattframtölum. Sé í þeim m.a. staðfest að engar slíkar skuldbindingar hafi verið til staðar. Telur stefnandi að umrædd áritun sé síðar til kominn, enda hafi hún t.d. ekki verið á ljósriti umrædds kaupsamnings sem fylgdi sem fylgiskjal með bréfi lögmanns stefnanda 2. mars 2017. Þótt ekki yrði á þetta fallist þá megi furðu sæta ef stefnandi upplýsi ekki stefnda um áritunina fyrr en mörgum árum síðar, einkum ef haft sé í huga að stefndi hafði af miklum þunga byggt á vanheimild stefnanda sem ástæðu fyrir beitingu vanefndaúrræða, t.d. í bréfi lögmanns stefnda 22. febrúar 2017. Það sé í sjálfu sér brot á framangreindri tillitsskyldu.

Þá sé á það bent að stefnandi lét stefnda ekki vita af því að fyrirhugaður leigusamningur myndi þurfa að víkja fyrir betri rétti eldri veðhafa á lóðinni, nema samningur nædist við þá aðila um að heimila leigusamninginn á undan þeim í veðröðinni. Hinn 14. desember 2016 hafi enn verið áhvílandi tryggingarbréf Arion banka hf. upp á 1,3 milljarða króna á hluta þeirra lóðarparta sem síðar varð að Suðurhrauni 10, og óvissa um aflýsingu þeirra. Þeim tryggingarbréfum hafi ekki verið aflýst fyrr en síðar, og því hefði fyrirhugaður leigusamningur staðið að baki umræddum tryggingarbréfum í réttindaröð, t.d. við uppboð skv. 56., sbr. 50. gr., 1. nr. 90/1991 um nauðungarsölu, og réttindi skv. honum því hæglega getað farið forgörðum við uppboð, gjaldþrot og aðrar réttargerðir.

Stefnandi hafi ekki látið stefnda vita af því, sem hann haldi nú fram í stefnu, að leigusamningar við stefnda og fleiri aðila væru skilyrði fyrir því að bygging umrædds húss fengist fjármögnuð og að án slíkra samninga við stefnda og Rush Iceland myndu áform stefnanda um byggingu viðkomandi húss hrynja. Að upplýsa ekki um slíkt teljist

brot á tillitsskyldunni og byggir stefndi á því að það skuli m.a. leiða til þess að stefnandi geti ekki byggt á því síðar að stefndi beri ábyrgð á slíkum mögulegum afleiðingum.

Byggt er á því að stefnandi hafi ekki gert neinn leigusamning við Rush Iceland. Skjal það sem finna megi í gögnum málsins fullnægi ekki þeim skilyrðum um form og efni sem kveðið sé á um í 4. og 6. gr. húsaleigulaga. Hvort sem stefnanda takist slík sönnun um að leigusamningur hafi í raun verið gerður við Rush Iceland, þá upplýsti stefnandi ekki stefnda um umrætt riftunarákvæði í honum og þýðingu þess fyrir framgang verkefnis stefnanda. Þá hafi stefnandi ekki heldur upplýst stefnda um að því hefði verið beitt, sem þó séu engin sönnunargögn til um. Slíkt sé brot á tillitsskyldu sem stefnandi sjálfur verði að bera hallann af. Við mat á þessu broti verði að hafa í huga að stefnandi byggir á því að umræddur leigusamningur við Rush Iceland hafi verið gerður einmitt í þann mund sem stefnandi vissi að riftun stæði fyrir dyrum, sbr. bréfa- og tölvupóstssamskipti aðilanna á þeim tíma, t.d. bréf lögmanns stefnda, dags. 22. febrúar 2017, til lögmanns stefnanda. Ekki liggi fyrir önnur gögn um meinta riftun samnings við Rush Iceland önnur en framangreind „staðfesting“. Telur stefndi að það sé hluti af blekkingum stefnanda að láta líta svo út að umræddur samningur hafi náðst á þeim tíma og svo verið rift. Ekkert bendi til þess að samningaviðræður hafi átt sér stað á milli stefnanda og Rush Iceland í upphafi mars 2017 og sé umræddri riftun hafnað sem ósannaðri, sem og tilvist slíks samnings af sömu sökum. Þar sem stefnandi hafi ekki upplýst um neitt annað og þar sem enginn annar frá Fasteignasölu Reykjavíkur en Brynjólfur Smári Þorkelsson hafi sjáanlega haft með milligöngu húsaleigutilboðs að gera þá gerði stefndi, og gerir, ráð fyrir að einmitt hann hafi verið sá leigumiðlari sem hafði með þá milligöngu að gera. Byggt sé á því að það hafi verið óheiðarlegt af hálfu stefnanda að láta stefnda ekki vita að sá opinberi sýslunarmaður sem hafði slíka milligöngu um s.k. húsaleigutilboð ætti sjálfur þá hagsmuni sem milligangan laut að. Stefndi gekk út frá því að sá aðili, sem gætti hagsmuna stefnda til jafns á við hagsmuni stefnanda, ætti sjálfur ekki hagsmuna að gæta varðandi viðkomandi samninga og væri viðskiptafélagi stefnanda og Hannesar Þórs Baldurssonar, fyrirsvarsmanns stefnanda, eins og sjáist berlega af yfirlitum af vef Creditinfo yfir hlutafélagabátttöku nefndra einstaklinga. Að upplýsa stefnda ekki um slíkt sé brot á tillitsskyldunni. Í þessu sambandi sé bent á að margumræddur Brynjólfur hafi löngum átt mikla hagsmuni í stefnanda og tengst stefnanda á margan hátt. Stefnandi hafi frá upphafi haft lögheimili að Skeifunni 17, en þar sé Fasteignasala Reykjavíkur til húsa þar sem umræddur Brynjólfur starfi, eða hefur

a.m.k. starfað þar og tengist þeirri fasteignasölu, og sé giftur starfsmanni sem þar starfar, en hún hafi verið í varastjórn stefnanda frá stofnun þess félags. Samkvæmt ársreikningi stefnanda fyrir reikningsárið 2017 sé stefnandi, þ.e. Hellubýggð ehf., alfarið í eigu Eignabýggðar ehf., sem einnig sé til húsa að Skeifunni 17. Samkvæmt ársreikningi Eignabýggðar ehf. fyrir reikningsárið 2016 sé það félag að hálfu leyti í eigu HB eigna ehf., Haukdælbraut 102, en að hálfu leyti í eigu HB-100 ehf., Haukdælbraut 100, en þessi félög stóðu að stofnun Eignabýggðar 18. ágúst 2016, sbr. stofngögn. Telur stefndi að framangreindur Brynjólfur sé eigandi að HB-100 ehf. Samkvæmt ársreikningi Eignabýggðar ehf. fyrir reikningsárið 2017, sé HB-100 ekki lengur eigandi að umræddum 50% hlut í Eignabýggð heldur sé það Meðalvegur ehf., kt. 000000-0000, sem stofnað var hinn 4. júlí 2016 af framangreindum Brynjólfi, sem skráði sig þá fyrir öllu hlutfé þess, 500.000 krónum, sbr. stofngögn. Telur stefndi að framangreind tengsl geti leitt og skuli leiða til ógildis meints húsaleigusamnings milli stefnanda og stefnda og/eða vera grundvöllur riftunar hans, skv. ógildingarreglum samningalaga nr. 7/1936 um samningsgerð umboð og ógilda löggerna, einkum skv. 30., 33. og 36. gr. vegna ósanngirni, sviksemi og óheiðarleika við samningsgerð og skv. riftunarreglum fjármunaréttar vegna brostinna forsendna, sem einnig eigi stoð í framangreindum ákvæðum samningalaga. Í þessu sambandi skuli m.a. litið til þess að skv. 4. mgr. 76. gr. húsaleigulaga sé leigumiðlara óheimilt að gerast sjálfur aðili að leigusamningi sem honum sé falið að koma á.

Stefndi byggir á því að með framangreindum hætti hafi stefnandi brotið ólögfesta reglu íslensks réttar um tillitsskyldu í samningssambandi og komið fram af ósanngirni og/eða sviksemi gagnvart viðsemjanda sínum, stefnda, bæði í aðdraganda þess að húsaleigutilboð var undirritað og síðar þegar stefnandi leitaðist við að þvinga fram undirritun húsaleigusamnings þótt hann vissi af algerri vanheimild, vanheimild að hluta í tengslum við lóðina að Suðurhrauni 10 og aðra ágalla sem áður séu tíundaðir og leiddu til þess að réttarstöðu stefnda, sem leigutaka skv. ráðgerðum húsaleigusamningi, var verulega ógnað. Í raun hafi verið um glæfraspil að ræða þar sem gríðarlegum hagsmunum stefnda af því að komast fljótt í nýtt og stærra húsnæði, og stefnandi þekkti, hafi verið stefnt í mikinn háska.

Stefndi bendir á að fyrir liggi að byggingarframkvæmdin að Suðurhrauni 10 hafi ekki verið fjármögnuð, eins og skýrt komi fram í tölvupósti lögmanns stefnanda þann 5. mars 2017 og því algerlega óvíst hvort stefnandi yrði fær um að hefja framkvæmdir, hvað

þá að ljúka þeim. Í ársreikningi stefnanda fyrir reikningsárið 2016, sem samþykktur hafi verið á aðalfundi stefnanda hinn 17. mars 2017, komi fram að eignfærður framkvæmdakostnaður sé hönnunarkostnaður vegna fyrirhugaðra framkvæmda á lóðunum Suðurhraun 8 og 10 í Garðabæ „sem félagið hyggst kaupa þegar fjármögnun liggur fyrir.“ Sýnir þetta að hinn 17. mars 2017 hafði stefnandi ekki keypt viðkomandi lóð og að viðkomandi bygging var ekki fjármögnuð. Vítavert hafi verið af hálfu stefnanda og annarra þeirra sem unnu að því að stefndi myndi skuldbinda sig gagnvart stefnanda svo sem var ástatt um. Sé byggt á því að slíkt skuli leiða til ógildis, sem og gildirar heimildar til riftunar og því til sýknu af öllum kröfum stefnanda. Í þessu sambandi sé bent á að stefnanda hafi verið kunnugt um að stefnda lægi mjög á að koma sér fyrir í stærra húsnæði, sbr. m.a. staðfestingu lögmanns stefnanda í bréfi 2. mars 2017. Það sé ekki fyrr en í apríl og maí 2018 sem fjármögnun lá fyrir, sbr. áðurgreind láns- og tryggingarskjöl.

Stefnandi byggir á því að meint tjón stefnanda vegna 2. kröfuliðs í stefnu sé ósannað, og sæti furðu að endanlegar kostnaðartölur vegna hönnunar skuli ekki liggja fyrir meira en tveimur árum eftir að samningaviðræðum var slitið. Hvorki reikningar hönnuða né tímaskýrslur séu fyrirliggjandi vegna hins meinta tjóns og engin gögn sem sýna fram á að sú vinna sem hönnuður á að hafa unnið að hafi tengst sérþörfum stefnda, hafi slík vinna verið unnin. Yfirlýsingar á framlögðum dómskjölum séu augljóslega útbúnar vegna þessa dómsmáls og feli í sér skriflega vitnaskýrslu sem beri að hafna nema staðfest sé fyrir dómi. Ekki séu heldur fyrirliggjandi verksamningar stefnanda við meinta hönnuði, og ekki sé hægt að útiloka að hann hafi verið greiddur af öðrum. Þótt stefnandi kunni að geta sýnt fram á byggingarkostnað af þeirri eign sem nú sé risin að Suðurhrauni 10 þá geti hann ekki vænst þess að slíkur byggingarkostnaður sé borinn af þeim sem hann telur væntanlegan leigutaka, til þess sé engin heimild. Í þessu sambandi verði að byggja á því að innheimta leigu sé skilyrt því að búið sé að afhenda nothæfa fasteign. Ljóst sé að viðkomandi hús hafi ekki verið leiguhæft á því tímabili sem leigu sé krafist fyrir. Lokaúttekt á hinu leigða hafði ekki verið lokið þegar mál þetta var höfðað í apríl 2019. Stefnandi hafi ekki sýnt fram á það hvenær fasteignin varð hæf til útleigu og verði hann að bera hallann af því að bótagrundvöllur sé rangur. Telur stefnandi að lokaúttekt á umræddu húsi hafi ekki orðið fyrr en á árinu 2019. Að öðru leyti sé vísað til umfjöllunar um skort á sönnunargögnum varðandi meint tjón, sem leiða skuli til sýknu. Þá beri við

úrlausn málsins að taka mið af því að stefnandi hafi ekki leitast við að takmarka tjón sitt en slíkt leiði til missis bóta sem viðkomandi kynni ella að eiga rétt til.

Sé talið að samningur hafi komist á þá er byggt á því að möguleg vanefndaúrræði stefnanda séu fallin niður sökum tómlætis. Teljist riftun, sem fram kom í bréfi, dags. 9. mars 2017 vera ólögmet hafi stefnanda þá þegar verið ljóst að hann kynni að eiga þær kröfur sem hann gerir í stefnu. Þar sem hann hófst ekki handa um að stefna málinu fyrr en með stefnu þeirri sem þingfest var 8. maí 2019 sé krafa hans fallin niður sökum tómlætis. Við mat á áhrifum tómlætis beri að líta til þess að það komi sér sérstaklega illa fyrir stefnda og eigendur stefnda að krafan skuli koma fram nú en ekki strax og unnt var að gera kröfuna, enda hafi mjög stór hluti hlutafjár í stefnda verið keyptur og seldur frá því að stefnandi hefði fyrst getað gert viðkomandi kröfu. Engin sérstök ástæða hafi verið til að bíða með máлshöfðun teldi stefnandi sig eiga réttmæta kröfu á hendur stefnda, og örðugra sé um sönnun, þ.m.t. að fá fram vitnisburð til þess að styðja við málsástæður aðila, þegar málsókn hafi dregist svo sem hér um ræðir.

Um lagarök er vísað til húsaleigulaga nr. 36/1994, einkum 4. gr., um að húsaleigusamningur skuli vera skriflegur, 6. gr. um inntak húsaleigusamninga og ákvæðis XV. kafla um leigumiðlun, sérstaklega 4. mgr. 76. gr. um aðild leigumiðlara að leigusamningi. Þá vísar stefndi til laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu, einkum 50. og 56. gr., til þinglýsingalaga nr. 39/1978 og ákvæða laga um samningsveð nr. 75/1997 varðandi réttindaröð veð- og eignarréttinda og kvaða yfir fasteignum. Jafnframt er vísað til meginreglna íslensks réttar um umboðsreglur, þ.m.t. skv. ákvæðum hlutafélagalaga og laga um einkahlutafélög nr. 138/1994, einkum 44. og 49. gr. þeirra og til ákvæða 42/1903 um verslunarskrár, firmu og prókúruumboð, einkum 2. mgr. 14. gr. þeirra. Þá er vísað til ólögfesta reglna íslensks réttar um trúnaðarskyldu við gerð samninga og til laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, einkum 30., 33. og 36. gr. um áhrif ósanngirni, sviksemi og óheiðarleika við samningsgerð. Auk þess er vísað til ólögfesta reglna samninga- og kröfuréttar um áhrif brostinna forsendna við samningsgerð og reglna samninga- og kröfuréttar um áhrif vanheimildar á réttarstöðu samningsaðila. Enn fremur er vísað til reglna íslensks kröfuréttar um tómlæti og áhrif þess á rétt til þess að krefjast efnda og vanefndaúrræða. Krafa um málskostnað er byggð á 129. gr. og 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Forsendur og niðurstaða:

Ágreiningur er um það hvort húsaleigutilboð það sem málsaðilar undirrituðu 11. nóvember 2016 feli í sér gildan húsaleigusamning. Í umþrættu skjali kemur fram að með undirritun þess sé „í raun kominn á bindandi leigusamningur milli aðila, þó með fyrirvara um samþykki stjórnar stefnda. Þó er gengið út frá því að gerður verði leigusamningur, sem eftir atvikum getur mælt nánar fyrir um leigukaupin.“

Samkvæmt gögnum málsins var fundur haldinn í stjórn stefnda þann 23. nóvember 2016, og í fundargerð kemur fram: „Stjórn samþykkti að leigusamningur á Suðurhrauni 10 yrði gerður. Rætt var um að æskilegt væri að taka inn framleigurétt í samninginn. Samningurinn er til 10 ára.“ Í tölvupósti starfsmanns stefnda til stefnanda sama dag kemur fram: „Viljayfirlýsingin var samþykkt af stjórn í morgun.“

Við undirritun skjalsins var hús ekki risið á lóðinni en fyrir lágu teikningar af væntanlegu stálgrindarhúsi. Stefndi hafði ákveðnar hugmyndir um það hvernig húsnæðið ætti að vera úr garði gert svo að það hentaði starfsemi hans, og út frá þeim hugmyndum hófst arkitekta- og hönnunarvinna um breytingar á fyrirliggjandi teikningum hússins. Fór sú vinna fram í samráði við stefnda, meðal annars með því að innanhúsarkitekt á hans vegum setti fram kröfur til aðalhönnuðar hússins, Kjartans Rafnssonar. Samkvæmt skýrslu Kjartans fyrir dóminum, og skýrslu Vignis Jónssonar hönnuðar, komu fram stanslausar kröfur af hálfu stefnda um breytingar, mjög sérhæfðar kröfur, og þegar upp hafi verið staðið hafi í raun verið búið að endurhanna húsið, svo sem burðarvirki þess.

Af framangreindu þykir ljóst að af beggja hálfu var unnið út frá því að um bindandi samning væri að ræða, og er ekkert í gögnum málsins sem styður þá málsástæðu stefnda að stefnandi hafi sjálfur ekki litið svo á. Þá verður af bókun stjórnar stefnda ekki annað ráðið en að í því felist samþykki um fyrirliggjandi leigusamning, þótt stjórnin hafi talið að í endanlegum samningi þyrfti eftir atvikum að kveða nánar á um framleigurétt. Sú staðreynd að ekki var ritað undir endanlegan samning í framhaldi fundar stjórnar stefnda, verður eingöngu rakið til háttsemi stefnda sjálfs, með kröfum um breytingar á hönnun hússins, sem aftur leiddi til þess að ekki var hægt að ljúka við gerð skilalýsingar.

Með undirritun samningsins og eftirfarandi samþykki stjórnar stefnda var formaskilyrðum fullnægt, og ekki er annað fram komið en að samningurinn uppfylli öll skilyrði þess að geta talist fullgildur húsaleigusamningur skv. ákvæðum húsaleigulaga nr. 36/1994.

Stefndi byggir á því að sé um gildan samning að ræða þá beri að ógilda hann með vísan til ógildingarreglna samningalaga.

Upplýst var í málinu að það hafi verið starfsmaður á vegum stefnda sem hafi sett sig í samband við Fasteignasölu Reykjavíkur um mögulega leigu á húsnæði fyrir starfsemi stefnda. Þótt nú liggi fyrir að eiginkona annars fyrirsvarsmanna stefnanda hafi verið í varastjórn stefnanda á þeim tíma, og jafnframt einn af eigendum fasteignasölnunnar, þá er ekkert það fram komið að beitt hafi verið fortölum, blekkingum eða svikum í því skyni að fá stefnda til að undirrita skjöl um leigu húsnæðisins. Telst málsástæðan órökstudd og ósönnuð. Þá er ósannað að fyrirsvarsmáður stefnanda hafi með einhverjum hætti komið fram sem fulltrúi fasteignasölnunnar. Verður framangreindri málsástæðu því hafnað.

Stefndi byggir á því að honum hafi verið heimil riftun samningsins frá 11. nóvember 2016, sem fram fór þann 9. mars 2017.

Í samningnum kemur fram að leigutími hafi verið áætlaður frá 1. september 2017, og er ekkert í málinu fram komið um að það hefði ekki getað staðist, sbr. síðar, hefðu framkvæmdir hafist fljótlega eftir gerð samningsins. Upplýst er að framkvæmdir gátu ekki hafist fyrr en hönnun hússins lægi fyrir, sem væri forsenda fyrir pöntun á efni í húsið. Ekkert í málinu gefur til kynna að drátt á því að hefja byggingu hússins megi rekja til athafna eða athafnaleysis stefnanda. Ástæðu þess að ekki var hægt að ljúka hönnun hússins, og þar með endanlegri skilalýsingu, má rekja til nýrra krafna og/eða athugasemda stefnda sjálfs, eða allt fram í byrjun febrúar 2017.

Stefndi virðist í byrjun febrúar 2017 verða efins um að stefnandi geti efnt samninginn af sinni hálfu, og krefst svara við ýmsum atriðum í bréfi lögmanns stefnda þann 22. febrúar 2017. Af gögnum málsins verður ekki séð að þau atriði sem stefndi krefst svara við hafi verið gerð að forsendu í viðræðum aðila eða fyrrgreindum samningi, svo sem um það hvernig stefnandi hygðist fjármagna byggingu hússins eða hvernig veðsetningu lóðarinnar væri háttáð. Á það er fallist með stefnanda að ósannað sé að einhver forsenda, sem ekki var gerð að skilyrði í samningi aðila, hafi réttlætt riftun, svo sem um meinta vanheimild stefnanda eða að fyrrgreind tengsl og/eða meint brot á tillitsskyldu hafi réttlætt þá riftun. Verður helst af gögnum málsins ráðið að stefnandi hafi reynt að koma til móts við stefnda um flest. Telst því ósannað að réttmætar ástæður hafi legið fyrir um riftun á samningi aðila.

Með vísan til alls framangreinds hefur verið fallist á það með stefnanda að kominn hafi verið á bindandi samningur þann 11. nóvember 2016 um að stefndi tæki á leigu hluta hússins að Suðurhrauni 10 í Garðabæ. Ekki hefur verið fallist á að til staðar séu ógildingarástæður um samninginn, eða að fyrir hafi legið réttmætar ástæður fyrir riftun samningsins.

Af hálfu stefnda er byggt á því að öll vanefndaúrræði stefnanda séu fallin niður fyrir tómlæti.

Eins og fram er komið þá var húsið að Suðurhrauni 10 hannað og teiknað upp á nýtt eftir óskum stefnda. Fallist er á það með stefnendum að með ólögmætri riftun stefnda brustu forsendur fyrir því að byggja húsið eftir þeim gögnum, enda staðfest af þeim hönnuðum sem fyrir dóminn komu að hönnun og teikningar hússins hafi miðast við mjög sérhæfðar óskir stefnda, og því hafi þurft að hanna og teikna húsið upp á nýtt. Ósannað er annað en að stefnendur hafi í framhaldi þessa reynt að ná samningum um leigu hússins.

Fyrir liggur að samið var við nýjan leigutaka um leigu hússins vorið 2018, sem hafi tekið við húsinu í október 2018. Að kröfu þess leigutaka þurfti að breyta ýmsu um hönnun og teikningar, og eftir það var húsið byggt. Við mat á tómlæti um framkomnar kröfur verður að líta til þeirra aðstæðna sem stefnendur voru í eftir riftun stefnda, og að framkvæmdir við húsið hafi þá farið í bið, en einnig að mögulegt tjón stefnanda hafi ekki orðið fullljóst fyrr en eftir það tímamark að nýr leigutaki var kominn í húsið.

Stefnandi krafði stefnda um skaðabætur með bréfi 2. júní 2017. Það að hlutafé í stefnda hafi að einhverju leyti skipt um eigendur frá þeim tíma getur því engu breytt um rétt stefnanda til að greiðslu skaðabóta. Þá er óútskýrt á hvern hátt örðugra hafi verið fyrir stefnda um sönnun í málinu vegna þessa.

Krafa stefnanda er ófyrnd, og með vísan til framangreinds verður ekki fallist á það með stefnda að sýkna beri á grundvelli tómlætis, en jafnframt má af framangreindu ráða að sennilegt er að stefnandi hefði getað byggt húsið fyrir stefnda á þeim tíma sem til stóð, með sama hætti og fyrir nýjan leigutaka, og eru orsakatengsl mögulegs tjóns að því leyti til sönnuð.

Stefnandi gerir í fyrri hluta dómkrafna sinna annars vegar fjárkröfu um tapaðar leigugreiðslur vegna ólögmætrar riftunar fyrir þann hluta hússins sem stefndi hafði tekið á leigu, en hins vegar fjárkröfu byggða á sömu forsendum vegna tapaðra leigugreiðslna frá þriðja aðila.

Um þann hluta hússins sem stefndi hafði tekið á leigu verður eins og fram er komið við það miðað að stefnandi hefði getað byggt húsið og afhent það á umsömdum tíma. Stefnandi krefst þess að stefndi greiði honum bætur innan samninga, sem nemi fjárhæð umsaminna leigugreiðslna, en þó ekki fyrr en frá 1. desember 2017 til og með september 2018, eða til þess tíma að nýr leigutaki tók við húsnæðinu. Stefndi gerði ekki tölvulegan ágreining um kröfuna fyrr en í athugasemdum í munnlegum málflutningi. Þá hefur stefndi ekki mótmælt dráttarvaxtakröfunni. Með vísan til þess að fallist hefur verið á að samningur aðila frá 11. nóvember 2016 hafi verið gildur, og að um ólögmeta riftun hafi verið að ræða af hálfu stefnda, verður stefnda gert að greiða stefnanda 56.048.154 krónur, samkvæmt ákvæðum samningsins, ásamt vöxtum, sem nánar greinir um í dómsorði.

Um þann hluta hússins sem þriðji aðili hafði tekið á leigu byggir stefnandi á því að ólögmet riftun stefnda hafi leitt til riftunar leigusamnings þriðja aðila. Í tölvupósti, dags. 10. október 2016 frá fyrirsvarsmanni stefnanda til starfsmanns stefnda, kemur fram að stefnandi sé að ljúka við samninga við aðra um 2000 fm<sup>2</sup> og þurfi því að vita hvað stefndi hyggist gera. Í umræddum samningi málsaðila frá 11. nóvember 2016 er með engum hætti gerður fyrirvari um, eða er gert að forsendu, að samningurinn skuli haldast í hendur við samninga annarra í sömu byggingu. Þá verður af gögnum málsins ekki séð að stefndi hafi með einhverjum hætti verið upplýstur um gerð samnings við þriðja aðilann, eða mögulega tengingu við hans samning, enda er meintur samningur, sem er óundirritaður, ekki gerður fyrr en 3. mars 2017, eða nokkrum dögum fyrir riftun á samningi stefnda. Með vísan til þessa er ósannað um orsakatengsl og meinta sök stefnda á fjártjóni vegna tapaðra leigugreiðslna frá þriðja aðila, og verður stefndi því sýknaður af þeirri kröfu.

Stefnandi krefst þess jafnframt að viðurkennd verði skaðabótaskylda stefnda á fjártjóni hans sem hlaust af kostnaði við breytingu á hönnun hússins.

Af orðalagi kröfugerðar þykir nægilega ljóst hvers er krafist viðurkenningar á. Þá er af skýrslum þeirra hönnuða sem fyrir dóminn komu, og fyrr var rakið, sýnt fram á hvers eðlis tjónið sé og að stefnandi eigi lögvarinna hagsmuna að gæta. Verður kröfu stefnanda ekki vísað sjálfkrafa frá dómi á þeim forsendum. Stefnandi hefur nú lagt fram gögn um meint tjón, einkum í formi reikninga, en telur að enn vanti upplýsingar, svo sem um brunahönnun, og um laun og stjórnunarkostnað. Þá hefur samkvæmt framangreindu

verið sýnt fram á saknæma og ólögmeða háttsemi stefnda, og að tjónið sé afleiðing af aðgerðum stefnda.

Fallist er á það með stefnda að ætla verði að stefnanda hafi gefist nægur tími til að afla reikninga og upplýsinga um kostnað um viðurkenningarkröfu sína, og ætti sá kostnaður allur að vera fram kominn. Með vísan til þess að fallist hefur verið á að stefnandi eigi lögvarinna hagsmuna að gæta og að öðrum skilyrðum uppfylltum verður fallist á viðurkenningarkröfu stefnanda eins og hún er fram sett, og nánar getur um í dómsorði.

Eftir niðurstöðu málsins, og skv. 1. og 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, verður stefnda gert að greiða stefnanda málskostnað, sem hæfilegur þykir 2.500.000 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti.

Bogi Hjálmtýsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

#### **Dómsorð:**

Stefndi, Valka ehf., greiði stefnanda, Hellubbyggð ehf., 56.048.154 krónur með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga um vexti og verðtryggingu, nr. 38/2001, frá 9. mars 2017 til 3. júní 2019, en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags.

Viðurkennd er skaðabótaskylda stefnda á fjártjóni stefnanda, sem hlaust af kostnaði við breytingar á hönnun fasteignarinnar að Suðurhrauni 10, Garðabæ, fastanr. 232-9897, er leiddi af ólögmeðri riftun stefnda á húsaleigutilboði aðila, dags. 11. nóvember 2016.

Stefndi greiði stefnanda 2.500.000 krónur í málskostnað.

Bogi Hjálmtýsson