

## D Ó M U R

**Héraðsdóms Reykjavíkur 14. desember 2009 í máli nr. E-6459/2009:**

**Nexus Arkitektar ehf**

*(Gísli Guðni Hall hrl.)*

**gegn**

**Foldum fasteignapróunarfélagi ehf.**

**Festum ehf.**

*(Sigurður S. Júlíusson hdl.)*

Mál þetta, sem var dómtekið 8. desember sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Nexus Arkitektum ehf., Ægisíðu 52, Reykjavík, á hendur Foldum fasteignapróunarfélagi ehf., og Festum ehf., báðum til heimilis að Klapparstíg 29, Reykjavík, með stefnu birtri 22. maí 2009.

Stefnandi krefst þess *aðallega* að stefndu verði dæmd óskipt til að greiða stefnanda 24.075.731 krónu auk dráttarvaxta af fjárhæðinni samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 4. ágúst 2008 til greiðsludags, allt að frádregnum innborgunum stefnda að fjárhæð 809.250 kr. hinn 16. júlí 2007, 2.054.250 kr. hinn 15. ágúst 2007, 996.000 kr. hinn 17. september 2007 og 1.120.500 kr. hinn 7. nóvember 2007, m.v. stöðu kröfunnar á innborgunardegi hverju sinni.

Stefnandi krefst þess *til vara* að stefndu verði dæmd óskipt til að greiða stefnanda 8.795.889 krónur auk dráttarvaxta af fjárhæðinni samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 4. ágúst 2008 til greiðsludags.

Í báðum tilvikum gerir stefnandi kröfu um að stefndu verði dæmd óskipt til að greiða stefnanda málskostnað að skaðlausu.

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda í málinu. Þá er gerð krafa um málskostnað að skaðlausu.

### *Málavextir*

Stefndi, Festar ehf., er eigandi fasteigna á byggingarreit 1.171.1 í Reykjavík er afmarkast af Laugavegi, Hverfisgötu, Klapparstíg og Smiðjustíg. Reitur þessi gengur venjulega undir nafninu „Hljómalindarreiturinn“ eða „Sirkusreiturrinn“. Félagið hefur fest kaup á eignum á reitnum og m.a. eignast fjölmargar eignir með kaupsamningi við Skipulagssjóð Reykjavíkur frá 15. mars 2007. Félagið hefur

stefnt að heildaruppbyggingu reitsins, en í því felst að gera þarf verulegar breytingar á núgildandi deiliskipulagi reitsins. Því var leitað til þriggja arkitektastofa til þess að leggja fram hönnunarhugmyndir að uppbyggingu á reitnum, þ.e. til stefnanda, Arkitektur.is og +Arkitekta ehf.

Hinn 12. júní 2007 gerðu BTS Byggingar ehf., sem verkkaupi og stefnandi, sem verktaki, með sér verksamning um „hönnunarhugmyndir á reit 1.171.1“ Verksamningurinn er undirritaður af stefnanda og stefnda, BTS byggingum ehf., nú Foldir fasteignapróunarfélag ehf. Með verksamningnum fylgdi verklýsing, dags. 29. maí 2009. Hún er undirrituð af Benedikt T. Sigurðsson f.h. stefnda, Festa ehf. Benedikt er í forsvari fyrir bæði félögin og undirritaði hann samninginn fyrir hönd þeirra.

Í októberbyrjun 2007 var stefndu kynntar hönnunarhugmyndir stefnanda, sem nefndar voru „*Gallería-Innstræti við Laugaveg*“ sem og annarra þeirra arkitektastofa sem jafnframt voru ráðnar til að koma fram með sínar hugmyndir. Á tímabilinu frá 16. júlí 2007 til 7. nóvember 2007 fékk stefnandi greiddar samtals 4.980.000 kr. með virðisaukaskatti fyrir vinnu sína í samræmi við verksamninginn.

Hinn 14. desember 2007 voru allar tillögurnar kynntar fyrir borgarstjóra og formanni skipulagsráðs. Vegna tíðra stjórnarskipta hjá Reykjavíkurborg tafðist að fá formlega afstöðu skipulagsyfirvalda til tillaganna.

Á stjórnarfundi Festa ehf., hinn 4. febrúar 2007, var ákveðið að velja tillögu stefnanda til áframhaldandi þróunar og opinberrar kynningar og var það kynnt borgaryfirvöldum með bréfi 7. febrúar 2008. Stefndi kveður að með því að leggja áherslu á eina tillögu, í stað þriggja áður, væri vonast til þess að betur gengi að fá skýr svör frá skipulagsyfirvöldum svo hægt væri að hefja uppbyggingu á reitnum. Stefndi kveðst hafa greint stefnanda frá þessari ákvörðun. Hinum tveimur arkitektastofunum var gerð grein fyrir því að ekki væri búið að afskrifa þeirra hugmyndir, enda ylti allt á afstöðu skipulagsyfirvalda.

Stefnandi kveður að í framhaldi af þessu hafi áfram verið unnið með tillöguna, og margvíslegar breytingar gerðar á framsetningu, hönnun, kynningartexta o.s.frv. Vegna þess taldi stefnandi rétt að gerður yrði samstarfssamningur milli málsaðila um allt verkið og sendi stefnda samningsdrög í febrúar 2008. Stefndu sendu til baka önnur samningsdrög, en enginn samningur var undirritaður vegna atvika sem vörðuðu stefndu.

Á tímabilinu 12. febrúar 2008 til 9. apríl 2008 vann sérstakur hópur, sem í voru Ívar Örn Guðmundsson f.h. stefnanda, Níels P. Benediktsson, Hanna Benediksdóttir og Benedikt Tr. Sigurðsson af hálfu stefndu, Gunnar Steinn Pálsson, almannatengill og Magnús Árni Skúlason hagfræðingur, að því að reyna að hafa áhrif á fjölmiðla, stjórnámálamenn og fleiri sem voru til þess fallnir að geta haft áhrif á afstöðu skipulagsráðs. Einnig voru fundir haldnir með skipulagsyfirvöldum og var kallað eftir frekari vinnu stefnanda.

Í byrjun apríl fengust þau svör hjá skipulagsyfirvöldum að hugmyndir stefnanda fengjust aldrei samþykktar. Af hálfu stefndu var þá óskað eftir að allar tillögurnar færu fyrir skipulagsráð, þannig að hægt væri að greina stofunum þremur frá skýrri og formlegri afstöðu þess. Tillögurnar voru síðan teknar fyrir á fundi skipulagsráðs

9. apríl 2008 og samþykkti ráðið einróma tillögu arkitektastofunnar Arkitektur.is. Var stefnanda kynnt sú afstaða skipulagsráðs og að ekki yrði því af frekara samstarfi.

Hinn 7. maí 2008 gerir stefnandi kröfu um uppgjör vegna vinnu við tillöguna. Hinn 27. maí 2008 svara Festar ehf. bréfi stefnanda og bjóðast til að taka þátt í útlögðum kostnaði stefnanda vegna þeirra breytinga sem gerðar voru eftir fund 4. mars 2008. Með bréfi lögmanns stefnanda frá 4. júlí 2008 var gerð krafa um greiðslu vegna vinnu stefnanda. Með bréfi lögmanns stefnda frá 18. júlí 2008 var kröfu stefnanda hafnað en því lýst yfir að vilji væri til frekari viðræðna. Af því virðist ekki hafa orðið og var mál þetta höfðað í maí 2009.

### *Málsástæður og lagarök stefnanda*

Dómkrafa stefnanda er byggð á því að stefndu beri að greiða stefnanda endurgjald fyrir alla þá vinnu sem stefnandi innti af hendi í þágu stefndu félaganna. Endurgjaldið byggist á gjaldskrá stefnanda og vinnuskýrslum og getur því ekki talist ósanngjarnt. Vísað er til meginreglna kröfuréttar og undirstöðuraka 45.-47. gr. laga nr. 50/2002, um lausafjárkaup. Sérstaklega er byggt á því að endurgjald stefnanda geti ekki farið eftir verksamningnum frá 12. júní 2007 eins og hann verður skýrður, þar sem fyrirvarsmaður stefndu félaganna fór ekki eftir honum sjálfur.

Verksamningurinn frá 12. júní 2007, þ.m.t. verkefnalýsingin, var samin einhliða af Benedikt T. Sigurðssyni, stjórnarformanni í hinum stefndu félögum. Að því leyti sem samningurinn er óljós ber að túlka og fylla hann stefndu í óhag. Samningurinn var í eðli sínu um þátttöku í hönnunarsamkeppni, eins og ráða má af samningsframkvæmdinni þar sem fleiri en einn aðili börðust um „á hugaverðustu tillöguna“.

Stefnandi gekk út frá því að orðalag ofangreinds verksamnings um „áframhaldandi vinnu“ hefði þríþætta merkingu:

Í fyrsta lagi að hönnuður „á hugaverðustu tillögunnar“ fengi sem sigurvegari það verkefni að sjá um skipulagshönnun á Sirkusreitnum gegn greiðslu samkvæmt gjaldskrá eða umsömdu þóknunarhlutfalli af áætluðum byggingarkostnaði. Þessi skilningur kemur fram í þeim verksamningum sem gengu á milli aðila í marsmánuði 2008, eftir að tillaga stefnanda hafði verið valin á hugaverðust, og er einnig eðli máls samkvæmt. Þetta er jafnframt í samræmi við venjur og reglur á þessu sviði, sbr. til hliðsjónar Samkeppnisreglur Arkitektafélags Íslands, 15.-17. gr.

Í öðru lagi að aðilar myndu beita sér fyrir því að sigurtillagan fengist samþykkt hjá skipulagsyfirköldum Reykjavíkurborgar. Annars vegar með því að útfæra tillöguna og gera nauðsynlegar breytingar á henni, í samræmi við afstöðu skipulagsráðs. Hins vegar með því að kynna tillöguna með tilteknum hætti áður en tillagan yrði lögð fyrir skipulagsráð. Þessi skilningur kemur fram með skýrum hætti í fundargerðum þess ráðgjafarhóps, sem var myndaður til þess að hafa áhrif á afstöðu skipulagsráðs og vann á vegum stefndu félaganna.

Í þriðja lagi að stefndu myndu leggja „á hugaverðustu tillöguna“, að lokinni áframhaldandi vinnu, fyrir skipulagsráð með formlegum hætti til að fá hana samþykkt. Með því að boða til umræddrar hönnunarsamkeppni er jafnframt ljóst að stefndu skuldbundu sig til þess að vinna eingöngu að þeirri tillögu, sem valin yrði „á hugaverðust“, enda markmiðið með samkeppninni, og eðli hönnunarsamkeppna almennt, að velja sigurtillöguna til áframhaldandi vinnu, yrði þeim ekki öllum hafnað.

Skuldbindingargildi verksamningsins fólst í ofangreindu og leiða má af athöfnum stefnanda og stefndu félaganna eftir að tillaga stefnanda var valin á hugaverðust til áframhaldandi vinnu. Umbun sigurvegarans, í hönnunarsamkeppni stefndu félaganna, var fólgin í áframhaldandi verkefnavinnu. Öll vinna stefnanda í þágu stefndu var unnin á þessum forsendum og fyrirvarsmanni stefndu félaganna var eða mátti vera það fullkomlega ljóst.

Stefndu ákváðu eftir að hafa valið tillögu stefnanda þá á hugaverðustu, einhliða og án nokkurs samráðs við stefnanda, að óska eftir óformlegum fundi með formanni skipulagsráðs og skipulagsstjóra Reykjavíkurborgar. Niðurstaða fundarins var sú að tillaga stefnanda „samræmdist ekki vilja skipulagsyfirvalda“. Stefndu félögin ákváðu því að stöðva frekari vinnu við tillöguna.

Stefnandi vekur athygli á því, að skömmu fyrir fund fyrirvarsmanna stefndu félaganna með skipulagsráði, höfðu hann og hin stefndu félög ákveðið að hefja undirbúning að kynningu tillögunnar, sem átti að fara fram opinberlega og í tengslum við málþing í Norræna húsinu. Þá hafði stefnandi lokið vinnu við að breyta tillögunni í samræmi við fyrri athugasemdir skipulagsyfirvalda.

Þar sem stefndu félögin hvorki kynntu tillögu stefnanda né unnu áfram með hana, eins og um hafði samist, eftir að tillagan var valin til „áframhaldandi vinnu“, þá telur stefnandi ljóst að endurgjald hans fyrir vinnuna í þágu stefndu félaganna geti ekki farið eftir fyrrgreindum verksamningi. Einkum í ljósi þess að möguleikar hans til að fá verkið, við að hanna og deiliskipuleggja Sirkusreitinn, urðu að engu vegna þessa. Stefnandi byggir á því að ekki verði útilokað að tillaga hans hefði, eftir atvikum með fleiri breytingum, fengist samþykkt af skipulagsyfirvöldum ef á hefði reynt. Meira máli skiptir hins vegar að fyrirvarismaður stefndu félaganna hafði valið tillögu stefnanda sem þá á hugaverðustu til áframhaldandi vinnu, sem var í fullum gangi er honum snerist hugur.

Verði ekki á framangreint fallist teflir stefnandi fram þeirri málsástæðu að víkja beri verksamningnum frá 12. júní 2007 til hliðar vegna brostinna forsendna og/eða á grundvelli 36. gr. samningalaga nr. 7/1936 og ákvarða beri hæfilegt endurgjald í samræmi við aðalkröfu, fyrir þá vinnu sem stefnandi innti af hendi í þágu stefndu félaganna. Greiðslan samkvæmt samningnum var eingöngu fyrir þátttöku í samkeppni burtséð frá afdrifum tillögu þátttakenda. Forsenda stefnanda, fyrir þátttökunni og áframhaldandi vinnu hans, ef hann myndi vinna samkeppnina, var augljóslega sú að honum væri umbunað með ráðningu til frekari hönnunarvinnu. Þannig yrði hann að lágmarki jafn vel settur fjárhagslega og nemur hæfilegu endurgjaldi fyrir vinnuna sem hann innti af hendi, bæði fyrir og eftir hönnunarsamkeppni stefndu félaganna, eins og miðað er við í kröfugerð hans.

Verði ekki fallist á framangreinda skýringu stefnanda á samningnum telur hann augljóst að samningurinn sé ósanngjarn og/eða andstæður viðskiptavenju, þegar horft er á efni samningsins, stöðu samningsaðila, atvika við samningsgerðina og atvika sem síðar komu til.

Í fyrsta lagi væri í meira lagi ósanngjarnt ef „umbun“ stefnanda fyrir að vinna samkeppnina hafi átt að felast í því að sinna „áframhaldandi vinnu“ við tillöguna endurgjaldslaust fyrir stefndu, en afstaða stefndu til málsins leiðir til þeirrar niðurstöðu.

Í öðru lagi er byggt á því að meginreglurnar, sem þar komi fram, séu viðskiptavenja hér á landi við framkvæmd hönnunarsamkeppna á sviði arkitektúrs, þó ekki sé vísað til þeirra beint í öllum samningum. Hönnunarsamkeppnir ganga, eðli máls samkvæmt, út á það að sá sem sigrar fær umbun sem felst annað hvort í ráðningu við nánari útfærslur á sigurtillögunni eða í peningaverðlaunum. Verðlaunin greiða þannig fyrir alla þá vinnu sem fór í gerð sigurtillögunnar. Það er fyrst og fremst þessi umbun sem gerir hönnunarsamkeppnir eftirsóknarverðar fyrir arkitekta.

Í þriðja lagi er, að mati stefnanda, bersýnilega ósanngjarnt ef endurgjald stefnanda á að taka mið af þeim samningi í ljósi þess að hann var sigurvegari í samkeppninni og áframhaldandi vinna við vinningstillögu hans var í fullum gangi er stefndu ákváðu einhliða, án alls samráðs, að stöðva vinnu við tillöguna. Einnig ber að líta til þess að stefndu félögin hafna greiðsluskyldu fyrir útlagðan kostnað og vinnu, sem þau sannanlega óskuðu eftir og máttu vita að stefnandi gerði ráð fyrir að fá greidda á grundvelli tímagjalds og reikninga, eða þá sem hluta af stærri greiðslu samkvæmt hönnunarsamningi sem var á borðinu.

Í fjórða lagi verður að virða það að við mat á efni samnings og stöðu aðila skiptir gríðarmiklu máli að stefndu félögin réðu yfir afar verðmætum fasteignum í miðborg Reykjavíkur. Fjárhagsstaða þeirra og efnahagur var einnig miklu sterkari heldur en stefnanda. Stefnandi hafði jafnframt mjög mikla viðskiptahagsmuni af því að halda góðu viðskiptasambandi við stefndu félögin og fyrirvarsmann þeirra meðan stefndu félögin gátu tiltölulega vandkvæðalítið snúið sér til annarra arkitekta í samkeppni við stefnanda. Þá gátu stefndu félögin haft einhliða samskipti við skipulagsyfirvöld Reykjavíkurborgar án þess að stefnanda væri veitt færi á að kynna sér efni þeirra samskipta. Þannig höfðu stefndu félögin yfirburða samningsstöðu sem þau nýttu sér, auk þess sem fyrirvarsmaður þeirra samdi verksamninginn, þ.m.t. verkefnalýsinguna.

Í fimmta lagi, varðandi atvik sem síðar komu til, vísar stefnandi til afstöðu skipulagsráðs um að tillaga stefnanda „samræmdist ekki vilja skipulagsyfirvalda“. Samkvæmt ofangreindu var tillaga stefnanda ekki kynnt með þeim hætti sem ákveðinn hafði verið, þrátt fyrir að stefndu félögunum hefði verið ljóst að tillagan myndi ekki fást samþykkt nema hún yrði markaðssett og kynnt með markvissum hætti. Það var einmitt ákvörðunarástæða stefnanda fyrir þátttöku í hönnunarsamkeppninni og áframhaldandi vinnu hans að svo yrði gert.

Að síðustu leggur stefndi ríka áherslu á að umsamin greiðsla samkvæmt verksamningi aðila er vegna afstöðu skipulagsráðs, sem stefnanda var ekki veitt tækifæri til að hafa áhrif á, langt frá sannvirði þeirrar vinnu og þess kostnaðar sem

fór í tillöguna af hálfu stefnanda. Stefnandi bendir á að almennt er það forsenda og ákvörðunarástæða í verksamningum að umsamið verð svari til þess kostnaðar og þeirrar vinnu sem verktaki leggur í verkið, sbr. 45. gr. laga um lausafjárkaup.

Verði ekki fallist á framangreindar málsástæður byggir stefnandi kröfu sína á reglum kröfuréttar um skaðabætur vegna vanefnda á verksamningi aðila. Stefnu vanefndu verksamninginn með því að velja fyrst tillögu stefnanda sem þá áhugaverðustu og fela stefnanda áframhaldandi vinnu við hana en hætta síðan við meðan vinnan var í fullum gangi án nægrar ástæðu eða undirbúnings. Stefnandi hafði þá réttmætar væntingar til þess að gerður yrði við hann hönnunarsamningur, eins og að framan hefur verið rakið, sem hefði fært honum öruggar tekjur til langs tíma.

*Um tölhulega útlíun.* Eins og að framan greinir í útlíun málsástæðna gerir stefnandi aðallega kröfu um að fá greitt endurgjald fyrir unna vinnu á grundvelli tímagjalds samkvæmt gjaldskrá hans og framlagðra vinnuskýrslna auk útlagðs kostnaðar vegna tillögunnar. Með þessu er eingöngu gerð krafa um unnin verk samkvæmt gjaldskrá.

Vinna stefnanda var unnin frá júnímánuði 2007 til aprílmánaðar 2008. Stefnandi krefst greiðslu í samræmi við gjaldskrá á hverjum tíma. Gjaldskráin breytist tvisvar sinnum á ári, í janúar- og desembermánuði. Gjaldskrá stefnanda er mismunandi eftir starfsmönnum og þeirri vinnu sem unnin er hverju sinni. Í þeim tilvikum þegar Ívar Örn Guðmundsson, starfsmaður stefnanda, er fenginn til ráðgjafar um fyrirhugaða notkun byggingarreita, nýtingu þeirra eða annað þess háttar, er krafist sérstakrar ráðgjafarþóknunar. Vinna stefnanda eftir hönnunarsamkeppnina var vegna slíkrar ráðgjafar, en vinnan fólst einkum í að kynna tillöguna og hanna og skipuleggja atburðarásina áður en tillagan væri borin undir skipulagsráð. Þóknun fyrir arkitektastörf er síðan mismunandi eftir reynslu hvers arkitekts fyrir sig.

Starfsmenn stefnanda sem unnu að gerð tillögunnar eru eftirfarandi:

<b>Starfsmenn</b>	<b>starfsheiti</b>
Alexandre Ferreira	Arkitekt 2
Irene Antolini	Arkitekt 2
Ívar Örn Guðmundsson	Ráðgjafi, Arkitekt 1
Jón Grétar Ólafsson	Arkitekt 3
Monika Dís	Teiknari
Will Picken	Arkitekt 3
Sólrún Björg Ólafsdóttir	Teiknari

Vinna stefnanda á tímabilinu 12. júní 2007 til 1. janúar 2008 sundurliðast með eftirfarandi hætti:

Starfsmaður	Tímafjöldi	Taxti	Samtals
Ráðgjafi	75	13.700	1.027.500.-
Arkitekt 1	130	8.400.-	1.092.000.-
Arkitekt 2	1.095	7.500.-	8.212.500.-
Arkitekt 3	348	5.700.-	1.983.600.-
Teiknari	221	3.900.-	861.900.-
Samtals: 13.177.500.-			
Vsk. 24,5 %: 3.228.488.-			
<b>Heildarfjárhæð: 16.405.988.- kr.</b>			

Vinna stefnanda á tímabilinu 1. janúar 2008 – 9. apríl 2008. sundurliðast með eftirfarandi hætti:

Starfsmaður	Tímafjöldi	Taxti	Samtals
Ráðgjafi	252	13.700.-	3.452.400.-
Arkitekt 2	262	7.700.-	2.017.400.-
Arkitekt 3	53	6.500.-	344.500.-
<b>Samtals: 5.814.300.-</b>			
<b>Vsk. 24,5 %: 1.424.504-</b>			

<b>Heildarfjárhæð :</b> <b>7.238.804.-</b>
---

Stefnandi gerir m.a. kröfu um greiðslu fyrir alla þá vinnu sem fór í undirbúning á málþinginu í Norræna húsinu, samtals 80 tímar. Framsaga Ívars Arnar Guðmundssonar, starfsmanns stefnanda, var til að kynna tillöguna og hluti af þeim „lobbyisma“ sem aðilar sammæltust um að beita.

Til viðbótar er innifalið í kröfugerð stefnanda útlagður kostnaður vegna tillögunnar samkvæmt framlögðum reikningum, annars vegar kostnaður við að teikna tillöguna í þrívídd, samtals 349.858kr. m. vsk. og hins vegar kostnaður við útprentun og bókarbindingu, samtals 81.081.- kr. m. vsk.

Verði ekki fallist á aðalkröfuna að öllu leyti felst í henni krafa um lægri fjárhæð, að mati dómsins.

*Um tjón stefnanda.* Stefnandi fer í aðalkröfu einungis fram á brot af fjártjóni sínu, sem leiddi af vanefndum stefnda. Heildarþóknun stefnanda hefði tryggt honum hæfilegt endurgjald fyrir alla þá vinnu sem innt hafði verið af hendi. Er þá ótalin viðskiptavildin sem hefði leitt af hönnun og deiliskipulagningu Sirkusreitsins. Krafan er því um efndabætur að hluta, en má einnig skoðast sem krafa um vangildisbætur, sem leiði til þess að stefnandi verði eins settur og verksamningurinn hefði aldrei verið gerður.

Stefnandi byggir á því að hann hefði fengið það verk að sjá um skipulagshönnun á Sirkusreitnum, ef ekki hefði komið til framangreindra vanefnda stefndu. Hefði stefnandi fengið verkið er augljóst að hann hefði fengið greitt fyrir alla þá vinnu og þann kostnað sem fór í gerð tillögunnar, en hluti af hönnuninni hafði þegar verið unninn með tillögunni. Til áréttingar á því bendir stefnandi á 5. gr. í hönnunarsamningnum sem var sendur stefndu.

Heildarverkstaða samkvæmt verksamningnum var 27.300 vinnustundir. Verkhönnunaráætlun var svo á þann veg að tillögugerðin var 6% af áætluninni, auk þess sem 1/3 af deiliskipulagsvinnu á Sirkusreitnum var lokið, en deiliskipulagsvinnan var samtals 9% af verkhönnunaráætluninni. Stefnandi telur því augljóst að vinnan við tillögugerðina hefði fengist greidd ef hann hefði fengið verkið.

Varakrafa stefnanda er gerð í því tilviki ef gerður verður greinarmunur á vinnu stefnanda við tillöguna í samkeppni annars vegar og „áframhaldandi vinnu“ hins vegar, sem var unnin síðar, nánar tiltekið frá byrjun nóvembermánaðar 2007. Þar sem ekki var samið um þóknun stefnanda fyrir þessa vinnu, hvernig sem á málin er lítið, ber stefndu samkvæmt meginreglu 45. gr. laga nr. 50/2000 að greiða umkrafða þóknun og útlagðan kostnað.

Í verksamningi aðila var kveðið á um í 3. gr. að verklok vegna hönnunarvinnu væri í lok september 2007 og að kynna bæri verkið fyrir skipulagsyfirlöðum. Formleg kynning á tillögu stefnanda fór fram 2. október 2007, þegar tillagan var kynnt fyrir

stjórnarformanni stefndu félaganna. Verulegar breytingar voru svo gerðar á tillögu stefnanda eftir þá kynningu og áður en hún var kynnt tvívegis fyrir skipulagsyfirvöldum samkvæmt beiðni og með vitund stefndu félaganna, eins og grein hefur verið gerð fyrir.

Stefnandi byggir á því að vinnan frá nóvembermánuði 2007 til 9. apríl 2008 falli ekki undir verksamning aðila heldur hafi verið um aðra vinnu að ræða sem stefnandi eigi að fá greitt sérstaklega fyrir. Er bent á að aldrei var rætt um að stefnandi myndi ekki fá greitt fyrir þessa vinnu. Enn fremur gátu hin stefndu félög ekki vænst þess, í ljósi stöðu sinnar sem umsvifamikil fasteignafélög, orðalags í verksamningi aðila og þeirra samskipta sem fóru fram, að stefnandi myndi inna þessa vinnu af hendi endurgjaldslaust.

Vinna stefnanda, frá nóvembermánuði til aprílmánaðar, er nánar sundurliðuð í vinnuskýrslum starfsmanna stefnanda. Varakrafan sundurliðast með eftirfarandi hætti:

Starfsmaður	Tímafjöldi	Taxti	Samtals
Ráðgjafi	305	13.700	4.178.500.-
Arkitekt 2	267	7.700	2.055.900.-
Arkitekt 3	78	6.500	507.000.-
<b>Samtals: 6.741.400.-</b>			
<b><u>Vsk. 24,5%:</u></b>			
<b><u>1.651.643.-</u></b>			
<b><u>Heildarfjárhæð:</u></b>			
<b><u>8.393.043.- kr.</u></b>			

Stefnandi gerir kröfu um að stefndu félögunum verði einnig gert að greiða honum allan útlagðan kostnað sem féll til eftir að stefnandi hafði kynnt tillögu sína fyrri stefnanda, 2. október 2007. Útlagður kostnaður er annars vegar vegna þrívíddarvinnu, samtals 349.858.- m. vsk. og hins vegar vegna útprentunar og bókarbindingar, samtals 53.988.- m. vsk.

Fjárhæðir aðal- og varakröfu eru með virðisaukaskatti. Þar sem ágreiningur varð um uppgjörið áður en lögformlegur reikningur hafði verið gefinn út hefur stefnandi beðið með útgáfu reikningsins þar til endanleg úrlausn fæst um ágreininginn. Því er lýst yfir að stefnandi mun gefa út reikning til stefndu í samræmi við dómsniðurstöðu.

Krafa um dráttarvexti er reist á ákvæðum III. kafla laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Upphafstími dráttarvaxta er 4. ágúst 2008, þ.e. mánuði eftir að stefnandi krafði stefndu bréflaga um greiðslu kröfu. Málskostnaðarkrafa er gerð með stoð í 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

*Um aðild.* Öll samskipti fóru fram við stefnda, Benedikt T. Sigurðsson, sem er fyrirsvarsmaður hinna stefndu félaga, Folda fasteignaþróunarfélags ehf. og Festa ehf. Í samskiptunum gerði hann ekki skýran greinarmun á því í umboði hvors þeirra hann kom fram í samskiptunum. Þannig er verksamningurinn frá 12. júní 2007 í nafni félagsins sem nú heitir Foldir fasteignaþróunarfélag ehf., en verkefnalýsingin, sem vísað er til, er undirrituð f. h. Festa ehf. Byggir stefnandi á því að stefndu beri hallann af því að hafa þetta ekki skýrt og bæði félögin beri því óskipta ábyrgð á greiðslu kröfu hans. Málið er því höfðað gegn hinum stefndu félögum sameiginlega.

Um lagarök vísar stefnandi einkum til meginreglna kröfu- og samningaréttar um efndir samninga, almennu skaðabótareglunnar innan og utan samninga, tillits- og trúnaðarskyldna aðila í verksamningum, ólögfesta meginreglna um brostnar forsendur og einstakra lagaákvæða, sem vísað hefur verið til.

#### *Málsástæður og lagarök stefnda*

Stefndi, Festar ehf., byggir sýknukröfu sína í fyrsta lagi á því að félagið eigi ekki aðild að máli þessu. Fyrir liggir að það voru BTS Byggingar ehf., nú Foldir fasteignaþróunarfélag ehf., sem gerðu verksamning við stefnanda og óskuðu eftir vinnuframlagi stefnanda. Telji stefnandi sig eiga inni frekara endurgjald fyrir vinnu við verkið verður hann að beina þeim kröfum að Foldum fasteignaþróunarfélagi ehf., einum, en ekki Festum ehf. Vegna þessa mátti stefnanda vera ljóst að þegar Benedikt T. Sigurðsson, stjórnarformaður beggja hinna stefndu félaga, kom fram gagnvart stefnanda, gerði hann það í nafni Folda ehf., en ekki Festa ehf. Foldir fasteignaþróunarfélag ehf. voru framkvæmdaraðili verkefnisins, en Festar ehf. eigandi þess. Um þetta var stefnanda fullkunnugt. Með hliðsjón af þessari verkaskiptingu milli félaganna er fullkomlega eðlilegt að verkefnalýsing, sem var hluti af verksamningi aðila, væri í nafni Festa ehf., og það, sem eigandi verkefnisins, setti þannig fram þær kröfur sem uppfylla þyrfti við framkvæmd þess.

Þessu til stuðnings má benda á að drög þau að samstarfssamningi sem stefnandi gerði, eru stíluð á BTS byggingar ehf. (nú Foldir fasteignaþróunarfélag ehf.) þannig að stefnanda var ljóst að einungis Foldir fasteignaþróunarfélag ehf. var aðili að samningnum. Þá voru reikningar vegna verksins gerðir á Foldir fasteignaþróunarfélag ehf.

Ber samkvæmt framangreindu að sýkna stefnda, Festar ehf., af kröfum stefnanda, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Verði ekki fallist á að sýkna stefnda, Festar ehf., af kröfum stefnanda á grundvelli aðildarskorts, byggir félagið, ásamt stefnda, Foldum

fasteignaþróunarfélagi ehf., á því, að sýkna beri báða stefndu af öllum kröfum stefnanda þar sem stefnandi hafi þegar fengið greitt fyrir vinnu sína.

Fyrir liggur að verksamningur milli stefnda, Folda fasteignaþróunarfélags ehf., og stefnanda gerði ráð fyrir að stefnandi ynni að hönnunarhugmyndum á Sirkusreitnum fyrir tiltekið endurgjald. Í 1. gr. samnings þessa segir nánar: „Þessi samningur er gerður á grundvelli kostnaðaráætlunar sem er 4-5 milljónir m/vsk. Ef upp kemur að víkja verður frá henni þarf að semja sérstaklega um það. Greitt verður mánaðarlega í samræmi við framvindu verksins.“

Í samræmi við ákvæði þetta greiddi stefndi, Foldir fasteignaþróunarfélag ehf., 4.980.000 kr. með virðisaukaskatti fyrir vinnu stefnanda með greiðslum á tímabilinu frá 16. júlí 2007 til 7. nóvember 2007. Um þessa greiðslu er ekki deilt í málinu.

Í verkefnalýsingu, sem var hluti af verksamningi aðila, sbr. 4. gr. verksamningsins, kom eftirfarandi fram um umfang verksins:

„Innifalið í tillögu að deiliskipulagi þarf að vera eftirfarandi:

- Heildarhugmynd í texta,
- Grunnmyndir - Kjallari, 1. hæð, 2. hæð, 3. hæð og þakmynd (1:500)
- Þversneiðar frá Laugavegi og Hverfisgötu
- Útlit með nærliggjandi byggingum að Laugavegi, Hverfisgötu, Klapparstíg og Smiðjustíg. (Hugmyndir eru um að brjóta upp langar götumyndir að teknu tilliti til götuhliða núverandi lóða),
- Yfirlitsmyndir - Þrívítt Módel
- Gerð skal heildarhugmynd að reitnum með grunnmyndum, útliti og sneiðum og gerður litabæklingur til kynningar og markaðssetningar.“

Jafnframt kom nánar fram að samráð skyldi haft við skipulagsyfirvöld við gerð deiliskipulagsins og að stefnandi skyldi „kynna það fyrir skipulagsyfirvöldum að verki loknu“. Af samningi aðila er ljóst að hann gerði ekki einungis ráð fyrir grunnhugmyndavinnu, heldur einnig nánú samráði við skipulagsyfirvöld og kynningu á vinnu stefnanda fyrir skipulagsyfirvöldum í kjölfarið, enda var jákvæð afstaða skipulagsyfirvalda alger forsenda fyrir því að af uppbyggingu á Sirkusreitnum yrði. Einnig var ljóst að vinnu stefnanda skv. verksamningnum yrði ekki lokið fyrr en afstaða þeirra lægi fyrir. Telja stefndu ljóst að öll sú vinna sem stefnandi innti af hendi við tillögugerð sína falli innan þess ramma sem verksamningur gerði ráð fyrir og stefnandi hefur þegar fengið greitt fyrir. Í það minnsta er alls ósannað að stefnandi hafi unnið einhverja vinnu í þágu stefnda, Folda fasteignaþróunarfélags ehf., eða beggja stefndu, að beiðni þeirra, sem falli fyrir utan ramma verksamnings aðila þannig að stefnandi eigi rétt á frekari greiðslum.

Stefndu byggja á því að forsenda frekari hönnunarvinnu og greiðslna væri jákvæð afstaða skipulagsyfirvalda til einhverra hinna þriggja tillagna. Skipulagsvaldið var í höndum Reykjavíkurborgar og án samþykkis skipulagsyfirvalda, að breyttu deiliskipulagi, yrði ekkert úr fyrirhugaðri uppbyggingu. Hafi stefnandi lagt mikla vinnu í tillögugerð sína og kynningu hennar fyrir skipulagsyfirvöldum, meiri en sem nemur endurgjaldi skv. verksamningi, gerði hann það á eigin áhættu og væntanlega í því skyni að auka möguleika tillögu sinnar til að hljóta náð fyrir augum skipulagsyfirvalda. Þannig vildi hann búa í haginn fyrir það að stefndi, Foldir fasteignaþróunarfélag ehf., þyrftu að gera við hann samstarfssamning um frekari vinnu við uppbyggingu reitsins, en þá myndi að líkindum sú vinna sem stefnandi réðst í nýttast og fást greidd. Það að sú varð ekki raunin er ekki á ábyrgð stefndu, enda var stefnanda ljóst að ákvörðunarvaldið var að endingu hjá skipulagsyfirvöldum. Það að stefndu lögðu áherslu á tillögu stefnanda og töldu hana áhugaverðasta til frekari vinnu eða þróunar, var ekki loforð um frekari greiðslur, heldur fólst í þessu það eitt að stefndu myndu leggja meiri áherslu á tillögu stefnanda í samskiptum við skipulagsyfirvöld, í þeirri von að fá mætti skýra afstöðu þeirra fram með skjótari hætti.

Stefnanda var ljóst að allt stæði og félli með ákvörðunum skipulagsyfirvalda, sbr. það sem fram kemur í stefnu um að fyrirhugað væri að ráðast í „róttækar breytingar“ á reitnum, hvaða tillaga sem yrði valin, og „[ö]llum aðilum, sem að hönnunarsamkeppninni komu“ væri ljóst að „skipulagrað myndi ekki samþykkja svo umfangsmiklar breytingar...“ nema ráðist væri í tiltekna aðgerðir.

Kröfur stefnanda eru að meginstefnu til byggðar á því að stefnandi hafi orðið hlutskarpastur í hönnunarsamkeppni þriggja arkitektastofa, og að sú staðreynd eigi að leiða til þess að hann eigi að fá greitt fyrir alla þá vinnu sem hann innti af hendi, eða til vara þá vinnu sem innt var af hendi eftir byrjun nóvembermánaðar 2007.

Hér er um misskilning að ræða af hálfu stefnanda. Stefnandi var ekki þátttakandi í neinni samkeppni, og jafnvel þó að svo væri talið er ekki hægt að líta svo á að stefnandi hafi orðið hlutskarpastur eða eigi rétt á frekara endurgjaldi en verksamningur aðila gerði ráð fyrir.

Hvergi í verksamningi eða verklýsingu kemur fram að um hönnunarsamkeppni aðila sé að ræða. Sú túlkun sem stefnandi leggur í verksamning aðila, og er rakin í stefnu, á sér enga stoð í hinu skýra orðalagi verksamnings aðila. Samkeppnisreglur Arkitektafélags Íslands, sem stefnandi vísar til máli sínu til stuðnings, styðja það, fremur en hitt, að ekki hafi verið um samkeppni að ræða. Gera reglur þessar til að mynda ráð fyrir að tilteknum sjónarmiðum skuli fylgt við samkeppni milli arkitekta, m.a. um gerð keppnislýsingar, að tryggt skuli að jafnræði ríki milli keppenda, að dómnefnd skuli komið á fót o.fl. Eins og ráða má af gögnum málsins var ekkert slíkt fyrir hendi í því verkefni sem stefnandi tók að sér. Augljóst er því að ekki var um neina samkeppni að ræða sem stefnandi var hlutskarpastur í.

Stefndu telja ljóst að jafnvel þó að um samkeppni hefði verið að ræða, hefði stefnandi aldrei getað orðið hlutskarpastur fyrr en með jákvæðri afstöðu

skipulagsyfirvalda til tillögu hans. Og jafnvel þó fallist yrði á það að stefnandi hefði orðið hlutskarpastur í samkeppni verður með engu móti séð að það ætti að leiða til þess að hann fengi greitt fyrir alla vinnu við verkið, eða vinnu allt frá nóvemberbyrjun 2007. Hvergi nokkurs staðar kemur fram að stefnandi ætti rétt á hærra endurgjaldi en sem nemur því sem beinlínis var samið um í verksamningi aðila. Verði talið að um samkeppni hafi verið að ræða getur endurgjald stefnanda fyrir þátttöku ekki numið hærri greiðslum en hann hefur þegar fengið greiddar. Í öllu falli er ljóst að stefnandi getur í mesta lagi átt rétt á greiðslu fyrir þá vinnu sem fram fór eftir að hann „sigraði“ hina meintu samkeppni, en skv. eigin málavaxtalýsingu stefnanda á það að hafa gerst með bréfi stefnda, Festa ehf., til skipulagsyfirvalda frá 7. febrúar 2008. Á því er hins vegar ekki byggt af hálfu stefnanda, heldur krefst hann greiðslu fyrir alla vinnu sína við framangreint verk, hvort sem hún fór fram innan hinnar meintu samkeppni, sem stefnandi hefur þegar fengið greitt fyrir, eða utan hennar.

Stefnandi byggir jafnframt á því að víkja beri verksamningi Folda ehf. og stefnanda til hliðar vegna brostinna forsendna og/eða á grundvelli 36. gr. samningalaga nr. 7/1936 og ákveða beri hæfilegt endurgjald, sem sé endurgjald í samræmi við aðalkröfu. Þessu hafna stefndu. Því er mótmælt að stefnandi hafi unnið samkeppni eða að um samkeppni hafi yfir höfuð verið að ræða, eins og áður hefur verið rökstutt. Þá hefur áður verið rakið að forsenda fyrir áframhaldandi samstarfi, og frekari greiðslum af hálfu stefnda, var jákvæð afstaða skipulagsyfirvalda. Samningur aðila var skýr um umfang verksins og greiðslur fyrir þær. Hefði stefnandi viljað tryggja sér frekari umbun, hefði honum verið í lófa lagið að setja slíkar kröfur fram við verksamningsgerðina eða á þeim tíma sem hann innti vinnuna af hendi, en venja er að reikningsfæra vinnu a.m.k. mánaðarlega. Það gerði hann hins vegar ekki. Raunar var sérstaklega samið um það í verksamningi að ef upp kæmi sú staða að víkja þyrfti frá kostnaðaráætlun þyrfti að semja sérstaklega um það. Það var aldrei gert.

Þá er því mótmælt að samningur aðila sé ósanngjarn og/eða andstæður viðskiptavenju eins og stefnandi heldur fram. Fyrir liggur að stefndi, Foldir fasteignaþróunarfélag ehf., gerði samning við stefnanda um hugmyndavinnu. Umfang verksins var skilgreint í samningi þessum og fyrir þá vinnu skyldi greiða ákveðið endurgjald. Hafi stefnandi lagt meiri vinnu í tillögu sína og kynningu hennar en sem nemur endurgjaldi skv. verksamningi gerði hann það á eigin ábyrgð, til þess að búa í haginn fyrir það sem gæti orðið, en aldrei varð. Ekki er hægt að krefja stefndu um greiðslu fyrir þá vinnu.

Stefndu mótmæla því sem ósonnuðu að hönnunarsamkeppnir gangi, eðli máls samkvæmt, út á að sá sem sigri fái umbun sem felist annað hvort í ráðningu við nánari útfærslur á sigurtillögunni eða peningaverðlaun, sem eigi að greiða fyrir alla þá vinnu sem fór í gerð sigurtillögunar. Ekkert liggur fyrir um að þessi sé raunin, auk þess sem ekki var um samkeppni að ræða í þessu tilviki eins og áður hefur verið rakið. Þá einu umbun sem samið var um í þessu tilviki hefur stefnandi þegar fengið greidda. Mótmælt er að samkeppnisreglur Arkitektafélags Íslands eigi við eða feli í sér viðskiptavenjur hér á landi. Reglur þessar styðja, fremur en nokkuð annað, að ekki hafi verið um samkeppni að ræða eins og áður hefur verið rakið.

Því er mótmælt að staða aðilanna hafi verið með þeim hætti að samningur aðila geti talist ósanngjarn eða andstæður góðri viðskiptavenju. Stefnandi er arkitektastofa með víðtæka og langa reynslu af vinnu við og aðkomu að verkefnum eins og þeim sem hér er um deilt, og lagði á eigin áhættu út í alla þá vinnu sem stefnandi kveður hafa verið innta af hendi. Þá verður að hafa í huga að sú arkitektastofa sem ætti þá tillögu sem myndi hugnast skipulagsyfirvöldum best væri í mjög sterkri samningsstöðu til áframhaldandi hönnunarvinnu.

Stefnandi byggir á því að tillaga stefnanda hafi ekki verið kynnt með þeim hætti sem ákveðið hafði verið. Þó er ekki gerð tilraun til að lýsa því hvað hafði verið ákveðið í þessum efnunum. Þessari fullyrðingu er því mótmælt sem ósannaðri og örökstuddri. Stefnanda var auk þess ljóst að stefndu hefðu ekki í hendi sér hvernig skipulagsyfirvöld vildu kynna sér hugmyndirnar eða hver niðurstaða þeirra yrði.

Stefnandi byggir auk þess á að hafa ekki fengið færi á að hafa áhrif á afstöðu skipulagsyfirvalda. Stefnandi fékk þó skv. eigin málavaxtalýsingu fjölmörg tækifæri til að kynna hugmyndir sínar.

Stefndu telja því ekkert tilefni til þess að víkja verksamningi aðila til hliðar með stoð í 36. gr. samningalaga.

Þá byggir stefnandi á því að stefndu beri að greiða skaðabætur vegna vanefnda þeirra á verksamningi aðila, með því að velja fyrst tillögu stefnanda sem þá áhugaverðustu og fela stefnanda áframhaldandi vinnu við hana en hætta síðan við meðan vinnan var í fullum gangi án nægrar ástæðu eða undirbúnings. Stefnandi hafi haft réttmætar væntingar til þess að við hann yrði gerður hönnunarsamningur sem hefði fært honum öruggar tekjur til langs tíma.

Þessu er alfarið mótmælt. Fyrir liggur að forsenda fyrir allri uppbyggingu á Sirkusreitnum væri jákvæð afstaða skipulagsyfirvalda til einnar af hinum þremur tillögum. Ástæða þess að ekki var gerður samningur við stefnanda var sú að skipulagsyfirvöld höfnuðu hugmyndum þeirra og þar með var grundvöllur fyrir áframhaldandi samstarfi ekki lengur fyrir hendi. Með hliðsjón af þessu gat stefnandi ekki haft réttmætar væntingar til þess að gerður yrði við hann hönnunarsamningur eða samningur um frekari vinnu. Eðli máls samkvæmt gat stefnandi, í ljósi samnings, stöðu sinnar og atvika, ekki gengið út frá að hugmyndir hans yrðu samþykktar hjá skipulagsyfirvöldum. Því er alfarið hafnað að um vanefndir sé að ræða eða skilyrði skaðabóta séu fyrir hendi.

Stefndu mótmæla auk þess tölulega kröfum stefnanda. Þannig má m.a. ráða að stefnandi krefjist greiðslu fyrir vinnu sem var unnin áður en verksamningur var gerður, en hann er dags. 12. júní 2007, þ.e. á tímabilinu frá janúar 2007 til maí sama ár, og eftir að ljóst var að tillaga stefnanda hafði ekki hlotið hljómgrunn hjá skipulagsyfirvöldum, þ.e. eftir 9. apríl 2008. Stefnandi getur ekki með nokkru móti krafist greiðslu vegna þeirrar vinnu.

Þá virðast framlögð gögn ekki vera í samræmi við kröfugerð stefnanda. Samtala þóknunar fyrir hönnun og ráðgjöf (kr. 19.030.325 + 7.442.750 = 26.473.075) er ekki í samræmi við aðalkröfu stefnanda (kr. 24.075.731). Þá virðist

yfirlit frá stefnanda ekki vera í samræmi við önnur gögn eða fyrri upplýsingar stefnanda um fjölda unninna tíma eða heildarendurgjald, sbr. framlögð dóm skjöl. Í besta falli er því uppi óvissa um kröfu stefnanda og hversu mikil vinna liggur henni að baki.

Þá hafna stefndu alfarið því að inna af hendi greiðslu fyrir vinnu sem fór í undirbúning á málþingi í Norræna húsinu. Sú vinna var alfarið á ábyrgð stefnanda og ekki unnin að beiðni stefndu.

Stefnandi krefst útlagðs kostnaðar vegna tillögunnar skv. framlögðum reikningum; annars vegar við að teikna tillöguna í þrívídd og hins vegar við útprentun og bókarbindingu. Þessum kostnaði er alfarið hafnað enda kemur glögglega fram í verksamningi og verkefnalýsingu að umræddur kostnaður sé innifalinn í endurgjaldi skv. þeim samningi.

Stefndu mótmæla því jafnframt að stefnandi geti krafist greiðslu í samræmi við gjaldskrá eða á grundvelli framlagðra tímaskýrslna eða annarra framlagðra gagna. Jafnframt halda þeir því fram að endurgjald það sem stefnandi krefst sé langt umfram það sem getur talist eðlilegt og sanngjarnt fyrir þá vinnu sem innt var af hendi.

Tjón stefnanda er ósannað. Einnig er ósannað að augljóst hefði verið að hann hefði fengið greidda alla vinnu og kostnað skv. eigin gjaldskrá þótt hugmyndir hans hefðu verið samþykktar af skipulagsyfyrvöldum. Því er hafnað að 5. gr. draga af samstarfssamnings hafi gildi enda var hann ekki undirritaður, efni hans varðar verkþætti sem aldrei var samið um milli aðila enda forsenda áframhaldandi samstarfs að jákvæð niðurstaða fengist af hálfu skipulagsyfyrvalda.

Varakröfu stefnanda er einnig hafnað að öllu leyti með vísan til þeirra sömu raka og fram koma hér á undan. Stefndu telja engin rök til þess að krefja um endurgjald fyrir vinnu frá byrjun nóvembermánaðar, enda gerði verksamningur ráð fyrir að stefnandi kynnti tillögu sína fyrir skipulagsyfyrvöldum í kjölfar hugmyndavinnu, og í byrjun nóvember hafði sú kynningarvinna ekki átt sér stað. Eins og að framan er rakið kynnti stefnandi tillögur sínar fyrir skipulagsyfyrvöldum 14. desember 2008. Þær breytingar sem stefnandi vann að á tímabilinu frá byrjun nóvember og til apríl voru auk þess unnar á eigin ábyrgð stefnanda.

Stefndu telja ljóst að stefnandi geti í mesta lagi átt kröfu um greiðslu fyrir þá vinnu sem fram fór eftir að hann „sigraði“ í hinni meintu samkeppni, en skv. eigin málavaxtalýsingu stefnanda á það að hafa gerst með bréfi stefnda, Festa ehf., til skipulagsyfyrvalda frá 7. febrúar 2008. Á því er hins vegar ekki byggt af hálfu stefnanda.

Stefndu mótmæla jafnframt upphafsdegi dráttarvaxta. Skv. stefnu er krafist dráttarvaxta frá 4. ágúst 2008, en þá hafi verið liðinn mánuður frá því að stefnandi krafði stefndu bréflaga um greiðslu. Af umræddu bréfi verður hins vegar ráðið að ekki var gerð krafa um greiðslu ákveðinnar fjárhæðar, heldur lýst þeirri skoðun að stefnandi ætti lögvarinn rétt til endurgjalds sem ekki var tilgreint nánar. Endanlegar kröfur stefnanda komu fyrst fram við þingfestingu þessa máls. Verði talið að greiðsluskylda geti hvílt á stefndu, öðrum hvorum eða báðum, er því rétt að ekki verið dæmdir dráttarvextir fyrr en frá dómsuppsögu.

Stefndu vísa, máli sínu til stuðnings, til meginreglna samninga-, kröfu- og verktakaréttar og þá sérstaklega þeirra grundvallarreglna að samninga skuli halda. Stefndu vísa einnig til þeirra meginreglna verktakaréttar, og þá einkum þeirrar sem kveður á um að verkkaupa beri að greiða það sem um er samið en verktaki beri ábyrgð á að skila verkinu í samræmi við samning. Þá er vísað til lausafjárkaupalaga nr. 50/2000 sem og laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, einkum 2. mgr. 16. gr. Um málskostnað er vísað XXI. kafla sömu laga.

### *Niðurstaða*

Stefndi, Festar ehf., byggir á því að félagið eigi ekki aðild að málinu. Fyrir liggur að verksamningurinn frá 12. júní 2007 var gerður við BTS Byggingar ehf., og verkefnalýsingin er fylgdi honum er gerð fyrir hönd Festa ehf. BTS Byggingar ehf. breyttust síðar í Foldir, fasteignaþróunarfélag ehf. Benedikt T. Sigurðsson var, og er, í fyrirsvari fyrir öll félögin.

Í málinu liggur fyrir, sbr. dskj. 9, 18 og 19, að Festar ehf., áttu í samskiptum við skipulagsyfyrvöld varðandi málið og á fundargerðum á dskj. 10-17 var komið fram fyrir hönd Festa ehf. Þá setur Benedikt T. Sigurðsson, fyrir hönd, Festa ehf., fram tillögu að uppgjöri við stefnanda, sbr. bréf frá 27. maí 2008. Hins vegar liggur fyrir að drög af samstarfssamningi á dskj. 20, gerð af stefnanda, eru stíluð á BTS Byggingar ehf., sem og reikningar frá stefnanda, sbr. dskj. 44. Samkvæmt þessu virðast gögnin sem stafa frá stefndu vera gerð í nafni Festa ehf., en stefnandi hafi beint kröfum sínum að BTS Byggingum ehf.

Stefndi, Festar ehf., hefur sönnunarbyrðina fyrir því að eiga ekki aðild að máli þessu. Eins og mál þetta liggur fyrir hefur sú sönnun ekki tekist og er kröfu um sýknu vegna aðildarskorts því hafnað.

Í málinu liggur fyrir verksamningur frá 12. júní 2007 milli BTS Bygginga ehf., nú Foldir fasteignaþróunarfélag ehf., og stefnanda um hönnunarhugmyndir á reit 1.171.1 í miðborg Reykjavíkur. Samningurinn gerir ráð fyrir að greiddar verði 4-5 millj. kr. með virðisaukaskatti fyrir hugmyndirnar og fari greiðslan eftir framvindu verksins. Sérstaklega þurfi að semja um frekari greiðslur. Verkinu áttu að vera lokið í septemberlok 2007. Í 4 gr. samningsins er vísað til verkefnalýsingar frá 29. maí 2007, sem telst hluti samningsins. Í verkefnalýsingunni er talið upp hvað eigi að vera innifalið í tillögunni. Í lok verkefnalýsingarinnar segir síðan: „*Samráð skal haft við skipulagsyfyrvöld við gerð deiliskipulagsins og kynna það fyrir skipulagsyfyrvöldum að verki loknu. Í kjölfar þess verður metið hvaða tillaga er talin áhugaverðust til áframhaldandi vinnu. Verkkaupi áskilur sér rétt til að hafna öllum tillögum.*“ Upplýst er í málinu að samsvarandi samningar voru gerðir við tvær aðrar arkitektastofur.

Stefnandi lagði tillögu sína fram 2. október 2007 og fékk greitt samkvæmt verksamningnum. Eins og að framan greinir gerði verkefnalýsingin ráð fyrir samráði verksala, þ.e. stefnanda, við skipulagsyfyrvöld og kynningu hans á verkinu hjá skipulagsyfyrvöldum. Skilja verður ákvæðið þannig, að kynningin hefði átt að eiga sér stað fljótt eftir að verkinu var skilað. Síðan yrði áhugaverðasta tillagan

valin. Augljóslegt er verkkaupi myndi velja áhugaverðustu tillöguna, enda ekki öðrum til að dreifa. Þannig mátti stefnandi vænta þess að hann hefði fullnægt sínum samningsskyldum er hann skilaði tillögu sinni hinn 2. október 2007 að því undanskildu að hann átti eftir að kynna hana fyrir skipulagsyfirvöldum.

Á stjórnarfundum hjá stefnda, Festum ehf., hinn 4. febrúar 2008, var ákveðið að velja tillögu stefnanda til „áframhaldandi þróunar og opinberrar kynningar“. Þetta var gert áður en skipulagsyfirvöld höfðu fjallað um málið. Því var verkefnið komið á annað stig og út fyrir það sem samið var um í verksamningi aðila. Með því að stefndi valdi tillögu stefnanda til áframhaldandi þróunar og opinberrar kynningar, tók hann á sig skyldu að greiða fyrir verkið, sem hann hefði hvort sem er gert, hefði tillagan fengið blessun skipulagsyfirvalda. Stefnandi hafði lokið sínum hluta samningsins hinn 2. október 2007, að undanskilinni kynningunni hjá skipulagsyfirvöldum og mátti því vænta þess að greitt yrði fyrir frekari vinnu við tillöguna. Með því að stefndi kaus að velja tillögu stefnanda á þessum tímamarki bar hann áhættuna af því hvort tillagan yrði samþykkt hjá skipulagsyfirvöldum eða ekki. Honum ber því að greiða fyrir þá vinnu er stefnandi innti af hendi frá 4. febrúar 2008 þar til tillögu stefnanda var hafnað í skipulagsráði 9. apríl 2008.

Lögð verður til grundvallar sundurliðuð tímaskýrsla stefnanda sem og tímataxti hans. Vinna Ívars Arnar Guðmundssonar er 153 klst. á 13.700 kr. hver klst. Irene Antolini og Alexandre eru með 229,5 klst. á 7.700 kr. hver klst. og Milan Blagojevic er með 52,75 klst. á 6.500 kr. Að viðbættum virðisaukaskatti gerir þetta 5.236.625 kr. Eins og að framan greinir var tillaga stefnanda valin m.a. til opinberrar kynningar. Liður í þeirri kynningu var málþing sem haldið var í Norræna húsinu. Þótt lítið hafi orðið úr kynningunni eftir að tillögunni var hafnað, þykir rétt að stefndu taki þátt í kostnaði stefnanda vegna þessa og er tímafjöldinn metinn að álitum 55 klst., eða 753.500 kr. Í ljósi þess, að útlagður kostnaður stefnanda vegna tillögunnar er frá árinu 2007, er kröfu hans vegna hafnað og lítið svo á að hér sé um kostnað að ræða sem fellur undir verksamninginn. Samtals ber stefndu því að greiða stefnanda óskipt 5.990.125 kr. ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 4. ágúst 2008, sbr. 3. mgr. 5. gr. sömu laga.

Samkvæmt þessari niðurstöðu, og með vísan til 130. gr. laga um meðferð einkamála, ber stefndu að greiða stefnanda málskostnað óskipt sem þykir hæfilega ákvarðaður 750.000 kr.

Sigrún Guðmundsdóttir héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

## **DÓMSORÐ**

Stefndu, Foldir fasteignarþróunarfélag ehf. og Festar ehf., greiði stefnanda, Nexus Arkitektum ehf., óskipt 5.990.125 kr., ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 4. ágúst 2008 til greiðsludags og 750.000 kr. í málskostnað.

Sigrún Guðmundsdóttir.