

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 22. desember 2015 í máli nr. E-5215/2013:

Advania hf.

(Guðmundur Siemsen hdl.)

gegn

Stólpum ehf.

(Benedetto Valur Nardini hdl.)

I.

Mál þetta, sem tekið var til dóms 16. nóvember sl., er höfðað 19. desember 2013.

Stefnandi er Advania hf., Guðrúnartúni 10 í Reykjavík.

Stefndi er Stólpar ehf., Borgartúni 25, Reykjavík.

Stefnandi krefst þess aðallega að hið stefnda félag, Stólpar ehf., verði dæmt til að greiða stefnanda 65.000.000 kr. ásamt dráttarvöxtum samkvæmt ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndaálags, sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, frá 5. desember 2013 til greiðsludags. Þess er krafist að vextir verði höfuðstólsfærðir á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 12 mánuðum eftir upphafsdag vaxta í samræmi við 12. gr. laga nr. 38/2001.

Til vara gerir stefnandi þær kröfur í fyrsta lagi að stefndi verði dæmdur til greiðslu á 35.489.476 kr. ásamt dráttarvöxtum samkvæmt ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndaálags, sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, frá þingfestingardegi 17. desember 2013 til greiðsludags. Þess er krafist að vextir verði höfuðstólsfærðir á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 12 mánuðum eftir upphafsdag vaxta í samræmi við 12. gr. laga nr. 38/2001.

Jafnframt krefst stefnandi þess að viðurkennt verði með dómi, að stefnda beri skylda til að greiða stefnanda 318.410 kr. fyrsta virka dag hvers mánaðar frá 1. desember 2013 til 1. maí 2026, og 79.090 kr. þann 1. júní 2026, ásamt áföllnum verðbótum hverju sinni, til samræmis við breytingar á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar miðað við grunnvísitölu í júlí 2011, sem var 377,6 stig.

Í báðum tilvikum krefst stefnandi málskostnaðar samkvæmt mati dómsins í samræmi við málskostnaðarreikning sem lagður var fram við aðalmeðferð málsins.

Stefndi gerir þá kröfu varðandi formhlið málsins að varakröfu stefnanda verði vísað frá dómi. Hvað varðar efnishlið málsins gerir stefndi aðallega þá kröfu að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda en til vara að allar fjárkröfur stefnanda verði lækkaðar.

II.

Málsatvik

Stefnandi er fyrirtæki með höfuðstöðvar að Guðrúnartúni 10 (áður Sætún 8) í Reykjavík. Af gögnum málsins verður ráðið að stefnandi hafi orðið til í kjölfar sameiningar Skýrr hf. og annarra fyrirtækja á sviði upplýsingatækni, þar á meðal Teymis hf., en þessi félög voru þá hvert um sig með gildandi húsaleigusamninga, meðal annars við Sýr ehf., um leigu atvinnuhúsnæðis að Lynghálsi 9, Ármúla 2, Grensásvegi 8 og Grensásvegi 10 í Reykjavík.

Samkvæmt þeim upplýsingum sem fram koma í stefnu mun sameining félaganna hafa leitt til þess að stefnandi ákvað að ráðast í endurskipulagningu á húsnæðismálum nýja félagsins. Í því sambandi hafði stefnandi hug á því að losna undan skuldbindingum sínum vegna gildandi samninga um leigu ofangreindra fasteigna og gera þess í stað húsaleigusamning við stefnda Stólpa hf., sem leigusala, um nýjar starfsstöðvar sameinaða félagsins að Sætúni 8 (nú Guðrúnartún 10) í Reykjavík.

Samkvæmt gögnum málsins sendi þáverandi framkvæmdastjóri stefnda, Haukur Guðmundsson, Jóhanni Þór Jónssyni, framkvæmdastjóra fjármála og reksturs hjá stefnanda, tölvuskeyti 30. desember 2010, sem hafði að geyma drög að húsaleigusamningi milli stefnanda og stefnda. Kom þar jafnframt fram að framkvæmdastjóri stefnda myndi vilja gera samkomulag við Skýrr ehf. þess efnis að ef Teymisfélög losnuðu undan leigusamningi úr eignunum að Lynghálsi, Ármúla og Grensásvegi myndi Skýrr semja við stefnda Stólpa hf. um leigu á Sætúni 8 með sambærilegum hætti og fram kæmi í meðfylgjandi drögum stefnda að húsaleigusamningi um húsnæðið.

Þann 11. febrúar 2011 voru gerð drög að samkomulagi með aðilum sem gerði ráð fyrir að stefnandi tæki húsnæðið að Sætúni 8 (Guðrúnartúni 10) á leigu undir starfsemi sína. Þar var tekið fram að til að mæta fyrirsjáanlegum kostnaði stefnanda, vegna leiguskuldbindinga þeirra fasteigna sem félagið var skuldbundið til að leigja þrátt fyrir flutningana að Sætúni 8, kæmi stefndi til með að leggja stefnanda til allt að 80 milljónum króna í formi afsláttar á leigu út leigutímann og/eða tímabundinna afsláttar í upphafi hans. Í því sambandi var jafnframt lagt til að aðilar stofnuðu í sameiningu leigufélag sem myndi framleigja „eldra“ húsnæði af stefnanda en af gögnum málsins verður ráðið að þar sé átt við fasteignirnar að

Lynghálsi, Ármúla og Grensásvegi.

Í drögunum var gert ráð fyrir að framlag stefnda yrði allt að 80 milljónum króna að viðbættu 275 milljóna króna framlagi frá stefnanda sem yrði lagt inn í leigufélagið til að mæta fyrirsjáanlegu tapi af framleigu fasteignanna, en eignarhaldi félagsins yrði skipt með aðilum í hlutfalli við fjárframlög til þess. Í því efni var þó gengið út frá að 80 milljóna króna framlag Stólpa í félagið yrði rétthærra en 275 milljóna króna framlag Skýrr. Enn fremur kom þar fram að Stólpar ehf. myndu ekki gangast í ábyrgðir fyrir umrætt félag umfram 80 milljónir króna.

Viðræðum aðila lyktaði með undirritun formlegs samkomulags 24. febrúar 2011 á milli Teymis hf. og Skýrr ehf. annars vegar og hins vegar stefnda Stólpa hf. „um fyrirhugað samstarf í fasteignamálum“. Í samkomulaginu kemur fram, að Teymi hf. og Skýrr ehf., sem vísað er til í samkomulaginu sem T, og stefndi, sem vísað er til sem S, hyggist undirrita húsaleigusamning um leigu á eignum stefnda að Sætúni 8 í Reykjavík næsta dag. Í samkomulaginu segir meðal annars svo:

„1.0 Forsendur samkomulags þessa.

1.1. S er eigandi fasteignar að Sætúni 8, Reykjavík, sem nú eru unnar endurbætur á, og sem áformað er að byggja við. Áætlað er að fasteignin með viðbótum, verði tilbúin til útleigu á næstu 6-14 mánuðum.

1.2. T og dótturfélög eru bundin húsaleigusamningum við Sýr ehf. [...] til lengri tíma og hafa eindreginn vilja til að gera breytingar á því fyrirkomulagi. Í fyrsta lagi er umfang húsnæðis of mikið og í öðru lagi er húsaleiga of dýr. Kostnaður mun hljóttast af því að losa félagið eða dótturfélög þess úr húsaleigusamningum við Sýr ehf.

2.0. Leigusamningur og stofnun félags um framleigu eigna Sýr.

2.1. T fyrir sjálfs síns hönd og dótturfélaga áformar að undirrita húsaleigusamning við S um leigu á eignum að Sætúni 8 sem nú stendur yfir endurnýjun á og annarra óbyggðra fasteignarhluta að Sætúni 8, Reykjavík, sbr. meðfylgjandi drög að efnislegum ákvæðum leigusamnings og drög að skilalýsingu, merkt sem fylgiskjal nr. 1 með samkomulagi þessu og teljast órjúfanlegur hluti hans, en til stendur að undirrita húsaleigusamninginn fyrir 17:00, föstudaginn 25. febrúar 2011 (leiguverð kr. 1700,- pr fm í eldra húsi og kr. 1900,- í yngra húsi). Nái aðilar samkomulags þess ekki samkomulagi um endanlega útfærslu leigusamnings og skilalýsingu innan þess tíma fellur þetta samkomulag sjálfkrafa úr gildi. Tillaga að deiliskipulagi sem gerir ráð fyrir nýbyggingum hefur verið auglýst. Það er ákvörðunarforsenda af hálfu T að félaginu standi til boða leiga á allri fasteigninni Sætúni 8, Reykjavík, ásamt áformaðri nýbyggingu innan 12-14 mánaða. Gangi þau áform ekki eftir, þá skal T hafa heimild til þess að rifta framangreindum húsaleigusamningi. Falli áformaður húsaleigusamningurinn milli aðila úr gildi fellur samningur þessi einnig úr gildi. T er reiðubúið að taka þá áhættu að semja við S strax um leigu húsnæðis af félaginu að Sætúni 8, með framangreindum fyrirvara, og freista þess að framleigja að húsnæði sem dótturfélög þess hafa á leigu af Sýr ehf. þar til þeir leigusamningar renna út á árunum 2016 og 2018.

2.2. Í samræmi við ákvörðun stjórnar T hefur T eyrnamerkt þessu fasteignaverkefni sérstaklega kr. 275.000.000, sem vonandi þarf ekki að nýta nema hluta til lausnar þess. T mun í samvinnu við S stofna sérstakt einkahlutafélag sem tekur á framleiðu allar þær fasteignir sem T og/eða dótturfélög þess hafa nú á leigu af Sýr ehf. um leið og þær losna. Um er að ræða Ármúla 2, Lynghál 9 og Grensásveg 8 og 10, Reykjavík. T og S munu eiga það félag í hlutfallinu T 77% og S 23%. Félagið skal stofnast með lágmarkshlutfé sem greiðist aðilum í hlutfalli við eign þeirra í félaginu sem annar stofnkostnaður.“

Í 2.3. grein samkomulagsins er enn fremur að finna svohljóðandi ákvæði:

„S skuldbindur sig til að leggja fram allt að kr. 80.000.000,- til að minnka áhættu T af framangreindri framleiðu með afslætti frá af leigugreiðslum frá T til S. Hámarksfjárhæð framlags S miðast við að T þurfi að leggja fram kr. 275.000.000, en reiknast hlutfallslega minna ef framlag T reynist lægra. Framangreind fjárhæð skal verðbætt að hluta eins og nánar verður vikið að hér á eftir. S skal í fyrsta lagi veita T og dótturfélögum afslátt sem nemur fjögurra mánaða upphafshúsaleigu af Sætúni nr. 8, þeim hluta fasteignarinnar sem nú er endurnýjaður og afhentur verður T í sumar, eins og nánar er tilgreint hér á eftir. Að auki skuldbindur S sig til að gefa T og dótturfélögum þess afslátt af húsaleigusamningsgreiðslum af eldri húsunum að Sætúni 8 næstu 15 árin, þannig að framangreind fjárhæð náist þ.e. allt að kr. 80.000.000, auk verðtryggingar að hluta, ef T reynist nauðsynlegt að jafna tap af framleigufélaginu áfram eftir fyrstu fjóru mánuðina. Skal sú greiðsla að hámarki nema kr. 318.410,- á mánuði að nafnverði, en skal verðbætast í samræmi við ákvæði í húsaleigusamningi aðila, þannig að afsláttur S af húsaleigugreiðslum haldist sem óbreytt hlutfall af heildarleigugreiðslum af eldri húsum á hverjum tíma.“

Í grein 2.4. í samkomulaginu segir enn fremur:

„T og S skulu skuldbinda sig til að vinna af heilum hug að því að framlög þeirra til framleigufélagsins, beint og óbeint, verði sem minnst. Í því skyni skulu fulltrúar beggja aðila vinna að því hörðum höndum að koma framleigðum fasteignum í útleigu á ný. Kostnað[ur] af þeirri vinnu skal borinn af framleigufélaginu eins [og] um viðskipti milli ótengdra aðila væri að ræða. Fulltrúar T og S skulu skipa fulltrúa í stjórn framleigufélagsins, T tilnefnir tvo fulltrúa og S einn. S skal ef T óskar eftir því halda formlega á eignarhaldi framleigufélagsins, eftir að gengið hefur verið frá stofnun þess og hlutfé greitt, en T skal ávallt eiga skilyrðislausan rétt á því að leysa til sín 275/355 hluta þess hlutfjár með málamyndagreiðslu, t.d. kr. 1, með nánar skilgreindum kauprétti. Nánar skal kveðið á um samstarf T og S innan framleigufélagsins í sérstöku hluthafasamkomulagi.“

Aðilar málsins undirrituðu síðan húsaleigusamning um fasteignina að Sætúni 8 í Reykavík 25. febrúar 2011. Með húsaleigusamningnum fylgdu þrjú viðaukar; 1) teikningar af einstökum matshlutum, 2) teikningar að nýbyggingu og 3) skilalýsing einstakra matshluta og nýbyggingar. Í 4. gr. samningsins er sérstaklega kveðið á um heimild stefnanda til riftunar samningsins takist stefnda ekki að afhenda nýbyggingu, svokallaðan 2. áfanga, á umsömdum afhendingartíma.

Í 4. maí 2011 undirrituðu aðilar skjöl til stofnunar Framleigufélagsins ehf., s.s. kaupsamninga um hlutafé, hluthafasamkomulag, fundargerðir og tilkynningar til hlutafélagaskrár ríkisskattstjóra, en félaginu var ætlað að taka á framleigu allar fasteignir sem félög stefnanda höfðu þá á leigu í samræmi við samkomulag aðila „um fyrirhugað samstarf í fasteignamálum“, frá 24. febrúar 2011. Ekki varð þó úr því að stofnskjölin væru send til hlutafélagaskrár ríkisskattstjóra þar sem aðilum varð fljótlega ljóst að framleiga eignanna var háð samþykki Lýsingar hf. og aðrar leiðir kynnu að vera færar að sama marki, s.s. með kaupum á hinum leigðu eignum af Lýsingu hf.

Þann 22. júní 2011 gerðu aðilar viðauka við samning sinn um leigu eignarinnar að Sætúni 4. Kemur þar fram í 1. lið viðaukans að stefndi samþykki sem leigusali að hækka kostnaðarþátttöku sína í tilgreindum kostnaði um 20.000.000 kr. vegna þátttöku í hönnunarkostnaði raflagna, loftræstiskerfis o.fl. Viðbótarkostnaður stefnda vegna þessara liða í heild verði því samtals 65.000.000 kr. í stað 45.000.000 kr. Þá kemur þar fram að stefndi samþykki sem leigusali að taka aukinn þátt í kostnaði við innréttingu eldra hússins að fjárhæð 8.000.000 kr. að hámarki. Kostnaður stefnda Stólpa hf. vegna þessara liða verði því í heild að hámarki 73.000.000 kr.

Af gögnum málsins verður ráðið að aðilar málsins hafi sumarið 2011 farið að ræða saman um aðrar leiðir í stað stofnunar framleigufélags eftir að ljóst varð að af því gæti ekki orðið. Í gögnum málsins kemur fram að forstjóri stefnda og Kristinn Hallgrímsson, hrl., lögmaður stefnanda, áttu í tölvupóstsamskiptum 30-31. ágúst 2011 þar sem rætt var um viðskipti aðila. Í tölvupósti lögmanns stefnanda til forstjóra stefnda 30. ágúst 2011 kemur fram að hann hafi rætt við „3G og 2J“ daginn áður um hugmyndir forstjóra stefnda og „2G“. Í tölvupósti lögmannsins kemur jafnframt fram að „3G og 2J“ telji sig „ekki geta sett meira en 275M og 4ra mánaða leigu inn í dæmið, og eiga þá eftir að taka afstöðu til útfærslunnar.“ Forstjóri stefnda svaraði að bragði með fyrirspurn um hvað 4 mánaða leiga þýði í tölu. Lögmaður stefnanda svaraði því til í tölvupósti næsta dag, 31. ágúst 2011, að gert væri ráð fyrir að það væri leiga Stólpa hf. sem félagið gæfi eftir fyrstu fjóra mánuðina.

Í framhaldinu sendi forstjóri stefnda lögmanninum tölvupóst þar sem spurt er hvenær afstaða „3G og 2J“ liggi fyrir vegna þessarar útfærslu. Lögmaðurinn svaraði þessu samdægurs með tölvuskeyti þar sem fram kemur að „það væri næsti fasi, ef þið haldið að þessir peningar dugi, plús hugsanlega mjátl næstu 15 árin gegnum Stólpagreiðslur, þá fer ég betur yfir hugsanlegar útfærslur með þeim.“ Þessu tölvuskeyti svaraði forstjóri stefnda með tölvuskeyti tæplega hálfri klukkustund síðar þar sem sagði: „Þessi upphæð hlýtur að fara langt með það að

duga. Er ekki rétt að láta reyna á þetta meðan glugginn er opinn?“

Stefnandi tók við húsnæðinu í Sætúni 8 (Guðrúnartúni 10) í nóvember 2011. Síðar í mánuðinum áttu síðan Jóhann Þór Jónsson, framkvæmdastjóri fjármála og reksturs hjá stefnanda, og Gísli Steinar Gíslason, framkvæmdastjóri stefnda, í tölvupóstsamskiptum um hvernig stefnandi losnaði undan eldri leigusamningum sínum í tengslum við samning sinn við stefnda um leigu húsnæðis í Sætúninu. Í tölvuskeyti Jóhanns til Gísla, dags. 21. nóvember 2011, segir meðal annars svo:

„Í framhaldi af samtali þá vil ég bjóða að ef á þarf að halda get ég sest niður með þér og fulltrúum Stólpa til að fara yfir okkar mál.

Glugginn fyrir þessa lausn mála er bara opinn í stuttan tíma og við þurfum að ná fram samþykkt hjá stjórn Skýrr fyrir föstudaginn ef þetta á að ganga eftir.

Fyrir Stólpa er albesti kosturinn að vera með Skýrr lausa við allar fyrri skuldbindingar og einsetta í flott framhald í Sætúninu.”

Þessu tölvuskeyti var svarað með tölvuskeyti Gísla Steinars, dags. 22. nóvember 2011, en þar segir:

„Þetta snýst ekki um að ég geti ekki útskýrt málið fyrir Stólpum.

Ég get fyrir mína parta samþykkt að fara þessa leið en aðrir hluthafar Stólpa setja spurningamerki við nokkur atriði.

1. Fyrirvari um riftun ef afhending seinni hluta dregst, þarf að falla út.
2. Það liggur fyrir að tafir hafa orðið á afhendingu fyrri hluta Sætúns. Við getum sagt að bæði Stólpar og Skýrr beri jafna ábyrgð á þessum töfum og ættu að bera kostnað m.v. það.
3. Einnig þurfum við að fá tilfinningu fyrir ykkar afstöðu gagnvart aukakostnaði umfram skilalýsingu.

Ef þessi atriði liggja fyrir þá tel ég við getum klárað þetta.“

Þann 25. nóvember 2011 voru af hálfu lögmanns stefnanda útbúin drög að samkomulagi „um breytingar á samkomulagi og húsaleigusamningi“. Í þeim drögum sagði meðal annars svo:

„1.0 Fallið frá afslætti af húsaleigu gegn eingreiðslu af öðru tagi:

1.1.

Með framangreindu samkomulagi frá 24. febrúar 2011 lofaði Stólpar m.a. að leggja til allt að kr. 80.000.000 til framleigufélags á vegum Skýrr og Stólpa sem átti að tryggja fjármögnun og afsetningu þeirra fasteigna á leigumarkaði sem Skýrr og dótturfélög voru með á leigu frá Sýr ehf. [...] í formi afsláttar frá Stólpum til Skýrr á leigu, annars vegar á fyrstu fjórum mánuðum leigutímans fyrir fyrsta áfanga Sætúns 8, Reykjavík, en hins vegar tilgreindan afslátt á næstu 15 árum, verðbætt fjárhæð, en þó aldrei hærra afsláttarfjárhæð samanlagt en kr. 80.000.000 auk verðbóta, eftir atvikum. Nú er samkomulag á milli aðila að fella niður þessi áform um að Stólpar veiti Skýrr afslátt af hluta húsaleigu. Skýrr skuldbindur sig til að greiða fulla húsaleigu af fasteignum Stólpa við Sætún 8, Reykjavík, eftir því sem þær verða afhentar í samræmi við húsaleigusamning aðila. Í stað þessa þá skuldbindur Stólpar sig til þess að greiða kr. 73.000.000 til félags, samkvæmt reikningi, sem tryggir að Skýrr verði leyst undan húsaleigusamningum við Sýr ehf. jafnóðum og Skýrr þarf þeirra ekki með við starfsemi sína. Jafnframt falla niður öll áform á milli Skýrr og Stólpa um sameiginlegan rekstur á sérstöku framleigufélagi. Stólpar skulu framselja til Skýrr eignarhluta sinn í félaginu. Jafnframt lýsa báðir aðilar því yfir og staðfesta, að kostnaður Skýrr af afsetningu leigðra eigna frá Sýr ehf. muni örugglega taka til hærra fjárhæðar en samtölu 275 mkr. og 80 mkr.

2.0. Sérstakt ákvæði um heimild til riftunar á húsaleigusamningi fellt niður.

2.1. Samkvæmt afdráttarlausu ákvæði, bæði í samkomulagi aðila frá 24. febrúar 2011 og síðar í húsaleigusamningi sömu aðila um Sætún 8, Reykjavík, þá var Skýrr veittur sérstakur réttur til þess að rifta báðum samkomulögunum, ef ekki fengist samþykkt breytt deiliskipulag fyrir síðari áfanga byggingar Stólpa á nyrðri hluta lmi? ~~mi~~ var þetta ekki undirritað. Kom það fram fyrir du tilefni. mþykkt og byggingarleyfi veitt fyrir n sætti gæsluvarðhaldióðarinnar að Sætúni 8, Reykjavík og tilheyrandi byggingarleyfi fyrir nýbyggingu á þeim stað, enda hefði þá grunnforsenda Skýrr fyrir leigunni, undir alla starfsemi sína á einum stað, brostið. Með vísan til þess að tilgreind deiliskipulagsbreyting hefur þegar verið samþykkt og byggingarleyfi veitt fyrir nýbyggingu á norðanverðri lóðinni við Sætún 8, Reykjavík, þá fellur Skýrr frá hinum sérstaka rétti sínum til að rifta einhliða samningum aðila af framangreindu tilefni.

3.0. Önnur ákvæði:

3.1. Að öðru leyti haldast samningar aðila sem vísað er til óbreyttir eftir því sem við getur átt.“

Þann 4. febrúar 2012, sendi framkvæmdastjóri stefnda, Jóhanni Þór Jónssyni, framkvæmdastjóra fjármála og rekstrar stefnanda tölvuskeyti, þar sem sagði meðal annars svo:

„Tók stöðuna á hópnum og niðurstaðan er sú að menn telja sig vera að koma mjög mikið til móts við ykkur með 5,5% kröfunni og NVT 63.000.000.

Við erum tilbúin að klára málið á þessari tölu þrátt fyrir að vera ekki búin að tryggja okkur þessi lánskjör (5,5%).“

Með tölvuskeyti framkvæmdastjóra fjármála- og rekstrar stefnanda til framkvæmdastjóra stefnda, dags. 4. febrúar 2012, sendi hann drög að sams konar samkomulagi og drög voru gerð að 25. nóvember 2011, uppfærð í kjölfar samtals þessara sömu manna í síma. Í póstinum var framkvæmdastjóri stefnda beðinn um að staðfesta að samkomulagið væri í lagi frá bæjardyrum stefnda séð og jafnframt tekið fram að sú staðfesting þyrfti að koma sem fyrst. Í samkomulaginu sagði m.a. svo, en dómurinn hefur undirstrikað og feitletrað þær breytingar sem fram koma í samkomulaginu:

„1.1. Með framangreindu samkomulagi frá 24. febrúar 2011 lofaði Stólpar m.a. að leggja til allt að kr. 80.000.000 til framleigufélags á vegum Skýrr og Stólpa sem átti að tryggja fjármögnun og afsetningu þeirra fasteigna á leigumarkaði sem Skýrr og dótturfélög voru með á leigu frá Sýr ehf. [...] í formi afsláttar frá Stólpum til skýrr á leigu, annars vegar á fyrstu fjórum mánuðum leigutímans fyrir fyrsta áfanga Sætún 8, Reykjavík, en hins vegar tilgreindan afslátt á næstu 15 árum, verðbætt fjárhæð, en þó aldrei hærrí afsláttarfjárhæð samanlagt en kr. 80.000.000 auk verðbóta, eftir atvikum. Nú er samkomulag á milli aðila að fella niður þessi áform um að Stólpar veiti Skýrr afslátt af hluta húsaleigu. Skýrr skuldbindur sig til að greiða fulla húsaleigu af fasteignum Stólpa við Sætún 8, Reykjavík, eftir því sem þær verða afhentar í samræmi við húsaleigusamning aðila. Í stað þessa þá skuldbindur Stólpar sig til þess að greiða kr. **65.000.000 auk virðisaukaskatts eftir atvikum til félags sem Skýrr vísar til**, samkvæmt reikningi, sem tryggir **með fullnægjandi hætti að mati Skýrr að það** verði leyst undan húsaleigusamningum við Sýr ehf. jafnóðum og Skýrr þarf þeirra ekki við í starfsemi sinni. **Stólpar skuldbinda sig til að greiða framangreindan reikning innan 2ja vikna frá því að honum er framvísað.** Jafnframt falla niður öll áform á milli Skýrr og Stólpa um sameiginlegan rekstur á sérstöku framleigufélagi. Stólpar **skuldbinda** framselja til Skýrr eignarhluta sinn í félaginu. Jafnframt lýsa báðir aðilar því yfir og staðfesta, að kostnaður Skýrr af afsetningu leigðra eigna frá Sýr ehf. muni örugglega taka til hærrí fjárhæðar en samtölu 275 mkr. og 80 mkr. **Ef til kemur að félagið sem móttækur framangreinda greiðslu er að einhverju leyti í eigu Hauks Guðmundssonar fyrrverandi framkvæmdastjóra Stólpa ehf. þá lofar Stólpi ehf. að greiðslan muni engin áhrif hafa samkvæmt starfslokasamningi á milli Hauks og Stólpa ehf.**

2.0. Sérstakt ákvæði um heimild til riftunar á húsaleigusamningi fellt niður.

2.1. Samkvæmt afdráttarlausu ákvæði, bæði í samkomulagi aðila frá 24. febrúar 2011 og síðar í húsaleigusamningi sömu aðila um Sætún 8, Reykjavík, þá var skýrr veittur sérstakur réttur til þess að rifta báðum samkomulögum, ef ekki fengist samþykkt breytt deiliskipulag fyrir síðari áfanga byggingar Stólpa á nyrðri hluta lmi? ~~lmi~~ var þetta ekki undirritað. Kom það fram fyrir du tilefni. mþykkt og byggingarleyfi veitt fyrir n sætti gæsluvarðhaldióðarinnar að Sætúni 8, Reykjavík og tilheyrandi byggingarleyfi fyrir nýbyggingu á þeim stað, enda hefði þá grunnforsenda Skýrr fyrir leigunni, undir alla starfsemi sína á einum stað, brostið. Með vísan til þess að tilgreind deiliskipulagsbreyting hefur þegar verið samþykkt og byggingarleyfi veitt fyrir nýbyggingu á norðanverðri lóðinni við Sætún 8, Reykjavík, þá fellur Skýrr frá hinum sérstaka rétti sínum til að rifta einhliða samningum aðila af framangreindu tilefni. “

3.0. Möguleg seinkun á afhendingu 2. áfanga.

3.1. Skýrr lýsir því yfir, að Stólpa sé heimilt að fresta afhendingu leiguhúsnæðis annars áfanga að Sætúni 8 Reykjavík frá 1. júlí 2012 til 1. september sama ár ef það kys, án rökstuðnings eða skýringa, en í því tilviki skal Stólpar tilkynna um frestun með minnst 3ja mánaða fyrirvara, sem er sá frestur sem Skýrr hefur til að segja sig frá leiguhúsnæði Sýr ehf. hverju sinni.

4.0. Önnur ákvæði.

4.1. Að öðru leyti haldast samningar aðila sem vísað er til óbreyttir eftir því sem við getur átt.“

Þann 19. júní 2012 gerðu aðilar með sér viðauka 6 um breytingar á samkomulagi sínu frá 24. febrúar 2011 og húsaleigusamningi sínum frá 25. febrúar 2011. Í viðaukanum segir meðal annars svo:

„1.0. Sérstakt ákvæði um heimild til riftunar á húsaleigusamningi felld niður:

1.1. Samkvæmt afdráttarlausu ákvæði, bæði í samkomulagi aðila frá 24. febrúar og síðar í húsaleigusamningi sömu aðila um Sætún 8, Reykjavík [...] var Advania veittur sérstakur réttur til þess að rifta báðum samkomulögum, ef ekki fengist samþykkt breytt deiliskipulag fyrir síðari áfanga byggingar Stólpa á nyrðri hluta lóðarinnar að Sætúni 8, Reykjavík, og tilheyrandi byggingarleyfi fyrir nýbyggingu á þeim stað, eða aðrar ástæður hefðu orðið til að tefja afhendingu, enda hefði þá grunnforsenda Advania fyrir leigunni, udnir alla starfsemi sína á einum stað, brostið. Með vísan til þess að tilgreind deiliskipulagsbreyting hefur þegar verið samþykkt og byggingarleyfi hefur verið veitt fyrir nýbyggingu á norðanverðri lóðinni við Sætún 8, Reykjavík, og byggingarframkvæmdir eru langt komnar þá

fellur Advania frá hinum sérstaka rétti sínum til þess að rifta einhliða samningum aðila af framangreindu tilefni, enda verði 2. áfangi Sætúns 8, Reykjavík, afhentur Advania eigi síðar en 1. ágúst 2012.

2.0. Möguleg seinkun á afhendingu 2. áfanga.

2.1. Í leigusamningi milli aðila frá 25. febrúar 2011, ber Stólpum að afhenda Advania 2. áfanga að Sætúni 8, Reykjavík, eigi síðar en 1. júlí 2012. Advania gerir ekki athugasemdir þótt afhending þessa áfanga dragist til 1. ágúst 2012, enda skulu Stólpar tilkynna um það með a.m.k. 10 daga fyrirvara. Dragist afhending á kjallara og 2-5 hæð fram yfir 1. ágúst 2012 áskilur Advania sér rétt til bóta úr hendi Stólpa sem nema hlutfallslegri mánaðarleigu fyrir seinni áfanga fyrir hvern dag sem seinkunin verður umfram 1. ágúst 2012.

Aðilar eru sammála og meðvitaðir um að seinkun á afhendingu á 2. áfanga stafar af ástæðum sem Advania varðar en Stólpar hafa ekki stjórn á. Þannig er síðbúin hönnun 1. og 6. hæð nýbyggingar að Sætúni 8, Reykjavík, af ástæðum sem stafa frá Advania, sem leiðir til þess að aðeins verður hægt að afhenda kjallara og 2. hæð nýbyggingarinnar hinn 1. ágúst 2012, en hinar tvær hæðirnar síðar í samráði við leigutaka. Þar sem ljóst er að atriði sem varða Advania hafa leitt til seinkunar á 1. og 6. hæð nýbyggingar, þá samþykkir Advania að seinkun afhendingar 2. áfanga leiði aldrei til riftunar leigusamnings á milli aðila. Aðilar eru þó sammála um að 6. hæð skuli afhent þó aldrei síðar en 30.09.2012, en verði seinkun þar á áskilur Advania sér rétt til bóta, sbr. fyrri málsgrein. Undanskilið mögulegri bótakröfu eru þó bætur sem Advania gæti öðlast vegna aðgerða eða aðgerðaleysis af hálfu Advania eða aðila á þeirra vegum. 1. hæð verður afhent í samráði við leigutaka, enda liggur endanleg hönnun á henni ekki fyrir. Í samræmi við framangreint mun Advania greiða fulla umsamda leigu vegna nýbyggingarinnar frá og með 1. ágúst 2012.“

Í grein 3.1. viðaukans er kveðið á um að samningar aðila sem vísað er til haldist að öðru leyti óbreyttir eftir því sem við getur átt. Þá er mælt fyrir um það í grein 3.3. í viðaukanum að samkomulagið sé undirritað án fyrirvara af hálfu samningsaðila.

Þann 30. nóvember 2012 skrifuðu aðilar málsins undir viðauka nr. 7 um húsaleigusamning um atvinnuhúsnæði að Sætúni 8 í Reykjavík. Í lið 3.0 er fjallað sérstaklega um aukakostnað til hækkunar á leigugrunni en þar segir meðal annars svo:

„3.1. Með vísan til 5. gr. leigusamningsins hafa aðilar samið um að ef til frekari framkvæmda komi við hið leigða húsnæði en skilalýsing kveður á um, þá skyldu aðilar semja um hækkun á húsaleigu vegna viðbótarkostnaðar, sbr. viðauka nr. 4. Samkomulag aðila um viðbótarkostnað og viðbótarleigu vegna 1. áfanga var staðfest í viðauka 5.

Nú liggur fyrir samantekt verkfræðistofunnar Ferils ehf. á kostnaði vegna þeirra verkþátta sem leigusali telur vera hlutdeild leigutaka í kostnaði við innréttingar í nýbyggingu, 2. áfanga. Aðilar hafa komist að samkomulagi um að sá hluti viðbótarkostnaðarins sem beri að reikna inn í viðbótarleigu skuli vera kr. 163.500.000 án vsk.

3.2. Í samræmi við framangreint og aðferðarfræði um útreikning leigugrunns vegna viðbótarkostnaðar, sem lýst er í viðauka 4, hækkar leigugrunnur 2. áfanga samkvæmt 5. gr. húsaleigusamningsins um $163.500.000 * 0,012$ eða kr. 1.962 á mánuði, auk virðisaukaskatts. Hækkunin kemur til framkvæmda frá og með 1. ágúst 2012 við afhendingu áfanga 2. Grunnvísitala viðbótarleigu er 400,1 stig.

3.3. Samkvæmt framangreindu hækkar húsaleiga vegna 2. áfanga um kr. 1.962.000 án vsk á mánuði, sem nemur kr. 653,65 á fermetra, án vsk., m.v. að 2. áfangi taki til útleigu á 3.001,5 fermetrum. Grunnleigan fyrir 2. áfanga er kr. 1900 á hvern fermetra, án vsk., á verðlagi í júlí 2011 377,6 stig. Heildarleiga fyrir 2. áfanga reiknað á verðlagi 1. ágúst 2012 1. ágúst reiknast þannig vera kr. 2.666,87 fyrir hvern þeirra 3.001,6 fermetra sem tilheyrir þeim áfanga, eða kr. 8.004.866 á mánuði án vsk. [...].“

Í grein samkomulagsins nr. 4.3 er kveðið á um að samingar aðila sem vísað er til haldist að öðru leyti óbreyttir eftir því sem við getur átt. Þá er í grein samningsins nr. 4.5. kveðið á um að samkomulagið sé undirritað án fyrirvara af hálfu samningsaðila.

Með bréfi dags. 28. október 2013 skoraði lögmaður stefnanda á stefnda að ganga að uppgjöri með greiðslu 65.000.000 króna. Í bréfinu sagði meðal annars svo:

„Í febrúar 2012 hófust viðræður aðila um breytingu á tilteknum efnisatriðum húsaleigusamningsins og samkomulagsins frá 24. febrúar 2011, þannig að horfið yrði frá upphaflegum hugmyndum um stofnun framleigufélags og afslátt af leigugjaldi, en í stað þess kæmi núvirt eingreiðsla Stólpa ehf. Þá skyldi Advania hf. greiða fullt leigugjald fyrir Guðrúnartún 10 og falla frá riftunarrétti samkvæmt húsaleigusamningnum. Af samskiptum aðila, einkum tölvupóstum framkvæmdastjóra Stólpa ehf. til forsvarsmanna Advania hf. er ljóst að skuldbindandi samkomulag tókst með aðilum um núvirta eingreiðslu Stólpa ehf. til Advania hf. í stað afsláttar af leigugjaldi. Sú staðreynd endurspeglast jafnframt greinilega í því að Advania hf. hefur þegar fallið frá riftunarrétti sínum með viðauka við húsaleigusamning aðila og greitt leigugjald að fullu án afsláttar. Þá eru Stólpar ehf. ekki lengur aðili að leigusamningi um Guðrúnartún 10 og því getur félagið ekki efnt upphaflega skuldbindingu sína til að veita fyrirhugaðan afslátt af leigugjaldinu í samræmi við upphaflegt samkomulag aðila frá 24. febrúar 2011.

Advania hf. vill nú gefa Stólpum ehf. kost á að efna skuldbindingar sínar samkvæmt samkomulagi aðila um kostnaðarþátttöku félagsins í húsaleigukostnaði Advania með síðari breytingum með eingreiðslu að fjárhæð kr. 65.000.000.“

Framkvæmdastjóri stefnda svaraði þessu 7. nóvember 2013 með bréfi þar sem sagði meðal annars svo:

„Stólpar telja rétt að mótmæla einhliða og alfarið órökstuddri málavaxtalýsingu Advania sem fram kemur í bréfinu og vill félagið taka fram að fullyrðingar sem þar eru settar fram séu á engan hátt í samræmi við raunveruleikann, enda sýna gögn málsins fram á slíkt. Stólpar vísa í þessu sambandi til fjölda tölvupóstsamskipta, þess sem áður hefur komið fram á fundum Stólpa og Advania, bæði í viðurvist lögmanna Stólpa og Advania, og án þeirra, og telja Stólpar því lítið gagnast að vera að gera efnislegar athugasemdir við hvern og einn lið bréfsins frá 28. október sl., enda sé afstaða Stólpa gagnvart meintum kröfum Advania á hendur félaginu skýr og hafi sú afstaða áður verið kynnt Advania.

Í bréfinu er tekið fram að Advania vilji nú gefa Stólpum „kost á að efna skuldbindingar sínar samkvæmt samkomulagi aðila um kostnaðarþátttöku félagsins í húsaleigukostnaði Advania hf. með síðari breytingum með eingreiðslu að fjárhæð 65.000.000.“ Vegna þessa skal áréttað að Stólpar telja sig ávallt hafa staðið við skuldbindingar sínar gagnvart Advania og með því að hafa staðið að fullu við slíkar skuldbindingar þá eigi Advania engar kröfur á hendur Stólpum í dag. Munu Stólpar sökum þessa ekki greiða umrædda fjárhæð til Advania enda ljóst að Advania á engar kröfur á hendur Stólpum.

Hvað varðar niðurlag bréfsins frá 28. október 2013 um að Advania áskilji sér rétt til að draga frá mánaðarlegum leigugreiðslum vegna húsnæðisins að Guðrúnartúni 10, 105 Reykjavík, fjárhæð sem nemur upphaflegum afslætti af leigugjaldinu telur félagið rétt að benda á að samningssamband Advania við núverandi eiganda og leigusala viðkomandi húsnæðis sé Stólpum með öllu óviðkomandi. Telja Stólpar þó fulla ástæðu til að benda á að með engum hætti sé hægt að halda því fram að samningssamband Advania við núverandi eiganda og leigusala viðkomandi húsnæðis sé Stólpum með öllu óviðkomandi. Telja Stólpar þó fulla ástæðu til að benda á að með engum hætti sé hægt að halda því fram að samkomulag Stólpa og Advania frá 24. febrúar 2011 hafi verið forsenda leigugjaldsins samkvæmt þeim leigusamningi. Hefði slíkt verið raunin ætti það að vera sérstaklega tilgreint annaðhvort í umræddu samkomulagi eða leigusamningi aðilanna en bent skal á að forsendur Advania fyrir slíkum samningum eru sérstaklega tilgreindar í báðum samningum og hvergi er gerð grein fyrir slíku í hvorugum samninganna. Kjósi Advania samt sem áður að vanefna samningsskuldbindingar sínar gagnvart Stefni hf. núverandi leigusala og eiganda húsnæðisins er slíkt gert alfarið á ábyrgð Advania og Stólpum alls óviðkomandi. [...]“

Við aðalmeðferð málsins komu fyrir dóminn Jóhann Þór Jónsson, framkvæmdastjóri rekstrar og fjármála stefnanda, Gísli Steinar Gíslason, framkvæmdastjóri stefnda, Haukur Guðmundsson, fyrrverandi framkvæmdastjóri stefnda, og Einar Hafliði Einarsson, löggiltur endurskoðandi hjá Deloitte ehf., sem annast hefur endurskoðun ársreikninga stefnda. Er ekki ástæða til að rekja framburð þeirra sérstaklega umfram það sem gert hefur verið hér að framan og gert verður

hér á eftir.

III.

Málsástæður stefnanda og lagarök

Aðalkröfu sína grundvallar stefnandi á að stefndi hafi með undirritun samkomulags, dags. 24. febrúar 2011 um „fyrirhugað samstarf í fasteignamálum“, skuldbundið sig til að leggja stefnanda til allt að 80 milljónum króna í formi afsláttar af leigugjaldi þannig að stefnandi gæti tekið fasteignina að Guðrúnartúni 10 (þá Sætúni 8) á leigu af stefnda. Stefnandi hafi undirritað húsaleigusamning um nýjar höfuðstöðvar sínar að Guðrúnartúni 10 þann 25. febrúar 2011 í trausti þess að stefndi stæði við þá skuldbindingu sína.

Stefnandi kveður umrætt samkomulag aðila síðar hafa tekið þeim breytingum sem í stað þess að leggja stefnanda til fé í formi afsláttar af leigugjaldinu, hafi stefndi skuldbundið sig til þess að fullnægja skuldbindingunni með (núvirtri) eingreiðslu til stefnanda að fjárhæð 65.000.000 kr. gegn því m.a. að stefnandi féllist á að sérstök riftunarheimild í húsaleigusamningi aðila um Guðrúnartún 10 yrði felld niður.

Af hálfu stefnanda er því haldið fram að þessi breyting á samkomulaginu hafi átt sér stað með þeim hætti að fyrirsvarsmenn aðila hafi rætt saman símleiðis 4. febrúar 2012 og sammælst um að stefnandi félli frá kröfu um afslátt af leigugjaldi vegna Sætúns 8 gegn eingreiðslu stefnda að fjárhæð 65.000.000 kr. sem sé stefnufjárhæð aðalkröfu málsins. Samhliða hafi verið fallið frá upphaflegum fyrirætlunum um sameiginlegan rekstur á sérstöku framleigufélagi um leiguhúsnæði stefnanda. Stefnandi kveður fyrirsvarsmann stefnanda hafa fylgt samtalinu eftir samdægurs með tölvuskeyti, ásamt viðhengi með uppfærðu samkomulagi aðila í framangreinda veru. Stefnandi kveður stefnda engum athugasemdum hafa hreyft við þessu tölvuskeyti, enda hafi það verið í fullu samræmi við það munnlega samkomulag sem tekist hafði með aðilum fyrr um daginn og er jafnframt grundvöllur kröfugerðar aðalkröfu stefnanda.

Stefnandi kveðst þegar hafa staðið við þá skuldbindingu sem kveðið er á um í samkomulaginu um að hann falli frá riftunarheimild sinni með undirritun viðauka 6 við húsaleigusamning aðila. Stefnandi hafi enn ekki staðið við framangreinda greiðsluskyldu sína.

Stefndi bendir á að samkvæmt samkomulaginu skyldi hann greiða fjárhæðina til félags sem stefnandi vísar til, samkvæmt reikningi, innan tveggja vikna frá því að honum væri framvísað. Sá dráttur sem síðan varð á fullnustu og framkvæmd samkomulagsins sé af ástæðum er varða stefnanda, þar sem óljóst var hvort stefnandi sjálfur eða annar lögaðili á hans vegum skyldi gera kröfuna á hendur stefnda. Tafir á framkvæmd samkomulagsins komu stefnda aftur á móti til góða, sem þurfti ekki að leggja út fjármunina strax, en í því samhengi vekur stefnandi athygli á að ekki er gerð krafa um dráttarvexti úr hendi stefnda fyrr en frá 5. desember 2013, eða að liðnum mánuði frá því að formleg krafa stefnanda um greiðslu samkvæmt samkomulagi aðila barst stefnda.

Varakrafa stefnanda

Telji dómurinn ósannað að skuldbindandi samkomulag hafi tekist með aðilum um að í stað afsláttar af leigugjaldi af Sætúni 8 (nú Guðrúnartúni 10) kæmi sú eingreiðsla, sem gerð er krafa um í aðalkröfu stefnanda, heldur stefnandi því fram að samkomulag aðila um „fyrirhugað samstarf í fasteignamálum“, dags. 24. febrúar 2011, standi þá með öllu óhaggað. Stefndi geti þó ekki efnt samkomulagið eins og gert var ráð fyrir í upphafi þar sem hann hefur selt fasteignina að Guðrúnartúni 10. Með því hafi leigusamningssambandi aðila lokið, en núverandi leigusali fasteignarinnar sé samlagshlutafélagið SRE II, sem rekið er af Stefni hf., og stefnda óviðkomandi.

Stefnandi krefur stefnda því um greiðslu fjárkröfu, samsvarandi þeim afslætti sem stefndi skuldbatt sig til að veita af leigugjaldi fasteignarinnar út leigutíma hennar.

Til vara gerir stefnandi því kröfu um að stefndi verði dæmdur til greiðslu á 28.110.476 kr. sem samsvarar fjögurra mánaða leigugjaldi samkvæmt samkomulagi aðila frá 24. febrúar 2011 um fyrirhugað samstarf í fasteignamálum, auk 7.379.000 kr. sem nema umsömdum mánaðarlegum afslætti af leigugjaldi frá 31. mars 2012 til 30. nóvember 2013, hvort tveggja að teknu tilliti til áfallinna verðbóta miðað við grunnvísitölu vísitölu neysluverðs til verðtryggingar í júlí 2011 sem var 377,6 stig og sömu vísitölu í nóvember 2013 sem var 416,7 stig, auk dráttarvaxta af samtals 35.489.476 kr. frá þingfestingardegi til greiðsludags. Stefnandi sundurliðar þennan þátt í kröfugerð sinni með þeim hætti að honum beri mánaðarlegur afsláttur að fjárhæð 6.368.200 kr., sem með verðbótum nemi 7.027.619 kr. 1. nóvember 2011, 1. desember 2011, 1. janúar 2012 og 1. febrúar 2012, en mánaðarlegur afsláttur að fjárhæð 318.410 kr., með verðbótum 351.281 kr., frá og með 1. mars 2012 til og með 1. nóvember 2013.

Stefnandi krefst þess jafnframt að viðurkennt verði með dómi, að stefnda beri skylda til að greiða stefnanda 318.410 kr. fyrsta virka dag hvers mánaðar frá 1. desember 2013 til 1. maí 2026, og 79.090 kr. þann 1. júní 2026, ásamt áföllnum verðbótum hverju sinni, til samræmis við breytingar á vísitölu neysluverðs til verðtryggingar miðað við grunnvísitölu í júlí 2011, sem var 377,6 stig. Kröfugerðin tekur mið af mánaðarlegum afslætti af leigugjaldi eins og hans er getið í samkomulagi aðila, dags. 24. febrúar 2011, að teknu tilliti til þess að í fyrri kröfulið varakröfu er stefndi krafinn um greiðslu á svo miklum hluta afsláttarins sem er vegna þeirra gjalddaga húsaleigusamningsins sem þegar eru fallnir í eindaga. Í samkomulaginu er gert ráð fyrir að mánaðarlegur afsláttur af leigugjaldi verði 318.410 kr. allt fram að síðasta gjalddaga árið 2026, sem skyldi nema 79.090 kr.

Til stuðnings varakröfu sinni vísar stefnandi til samkomulags aðila um „fyrirhugað samstarf í fasteignamálum“, dags. 24. febrúar 2011. Þá bendir hann á að sérstaklega sé vísað til samkomulagsins í viðaukum sem gerðir voru við húsaleigusamning aðila þann 19. júní 2012 og 30. nóvember 2012, til áréttingar á skuldbindingargildi þess.

Um lagarök til stuðnings kröfum sínum vísar stefnandi einkum til meginreglna samninga- og kröfuréttarins um skuldbindingargildi samninga og efnidir loforða. Kröfur um dráttarvexti, þ.m.t. vaxtavexti, styður stefnandi ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndaálags, sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr 38/2001, um vexti og verðtryggingu, með síðari breytingum. Um vaxtavexti vísar stefnandi til 12. gr. sömu laga. Um upphafsdag dráttarvaxta í aðalkröfu vísar hann til 3. mgr. 5. gr. sömu laga, en til 4. mgr. sömu lagagreinar vegna fyrri liðar varakröfu.

Málsástæður stefnda og lagarök

Um aðalkröfu stefnanda.

Stefndi kveður málsástæðu stefnanda og aðalkröfu hans, sem grundvölluð er á samkomulaginu frá 24. febrúar 2011 og því að stefndi hafi þannig skuldbundið sig til að leggja fram allt að 80.000.000 kr. í formi afsláttar af leigugjaldi svo að stefnandi gæti tekið fasteignina að Sætúni 8 á leigu, vera villandi. Bendir stefndi á að í umræddu samkomulagi hafi verið kveðið á um að stefndi gæti með virkum hætti tekið þátt í stjórn framleigufélags og ákvarðanatöku þess félags að því er varðar málefni þeirra eigna sem fyrirhugað var að framleigja. Hugsunin að baki þátttöku stefnda í framleigufélaginu hafi einkum verið sú að með þessum hætti hefði hann haft tök á að mögulega endurheimta hluta þess afsláttar sem veita skyldi (og sem var að hluta til sannanlega veittur) stefnanda af leigu í Sætúni. Framlag stefnda til fyrirhugaðs framleigufélags með afslætti til handa stefnanda hafi verið samþykkt með það fyrir augum og á þeim grundvelli að stefndi hefði framvegis hlutdeild í stjórn framleigufélagsins, svo sem verið hefði ef það hefði verið stofnað, og með þeim hætti hefði stefndi náð til baka hluta af þeim afslætti sem fyrirhugað var að veita, og var að hluta til veittur stefnanda.

Af fyrirhuguðu framleigufélagi hafi hins vegar aldrei orðið. Ákvörðunarástæða og frumforsaenda stefnda fyrir framlagi sínu, allt að 80.000.000 kr. í formi afsláttar á húsaleigu samkvæmt leigusamningi aðila frá 25. febrúar 2011, hafi því verið brostin. Telur stefndi að telja verði þetta svo verulega forsendu að hann hafi losnað við skuldbindingu sína til framleigufélagsins þegar stefnandi firrti hann möguleikanum á að endurheimta afsláttinn sem stóð til að veita stefnanda, að því leyti sem hann var ekki veittur honum að hluta.

Hvað varðar fullyrðingar stefnanda um að ritað hafi verið undir leigusamning við stefnda í trausti þess að stefndi stæði við skuldbindingu sína gagnvart fyrirhuguðu framleigufélagi vísar stefndi til þess að forsendur stefnanda eru ritaðar inn í skjöl um leigu stefnanda á umræddu húsnaði en hins vegar sé hvergi í slíkum skjölum tekið fram að það hafi verið ákvörðunarástæða eða forsenda fyrir undirritun stefnanda á leigusamning aðila, 25. febrúar 2011, að stefndi stæði við skuldbindingar sínar um fyrirhugað framleigufélag. Stefndi bendir í þessu samhengi á að hann hafi vissulega staðið við skuldbindingar sínar samkvæmt samkomulaginu frá 24. febrúar 2011, og meðal annars veitt stefnanda afslátt á leigu í tiltekinn tíma eða allt þar til stefnandi óskaði sjálfur eftir leiðréttingu á afslættinum og að reiknuð yrði full leiga.

Stefndi bendir jafnframt á að stefnandi hafi í raun og veru þegar fengið allan þann afslátt sem aðilar gerðu ráð fyrir að veittur yrði stefnanda. Hafa beri í huga í þessu sambandi að stefndi hafi tekið þátt í auknum kostnaði í gegnum allt framkvæmdaferlið við hið leigða en aukinn kostnaður hlaust af ítrekuðum breytingarkröfum stefnanda á hinu leigða húsnæði. Telur stefndi þannig ljóst að kostnaðarþáttaka sín í umræddum framkvæmdum hafi verið umfram það sem upphaflega var samið um við stefnanda, sbr. húsleigusamning aðila frá 25. febrúar 2011, og upphaflega viðauka 1, 2, og 3 við leigusamninginn. Þannig hafi stefndi samþykkt að taka þátt í auknum kostnaði stefnanda vegna breytinga hans á skilalýsingu, og þannig þegar veitt stefnanda afslátt að fjárhæð 28.000.000 kr. samkvæmt viðauka 4. Auk framangreinds afsláttar tók stefndi jafnframt frekari þátt í kostnaði við framkvæmdir á hinu leigða, langt umfram það sem honum bar skylda til samkvæmt samþykktari skilalýsingu, og veitti stefnanda þannig þegar afslætti í slíku formi. Þá hafi stefnandi jafnframt óskað eftir því við stefnda að fá að notast við tilteknar skemmur sem stóðu á lóðinni að Sætúni 8 en stefnda bar að rífa. Vegna þessa voru útbúin drög að viljayfirlýsingu 15. júní 2012, og lagði stefndi í kostnað við að fá að viðhalda umræddum skemmum. Stefndi telur ljóst að afsláttur sem veittur var stefnanda með fyrrgreindum hætti sé umfram kröfufjárhæðir stefnanda og mun stefndi á síðari stigum leggja fram gögn um slíkt. Þegar af þeirri ástæðu telur stefndi ljóst að sýkna beri hann alfarið af öllum kröfum stefnanda.

Auk alls framangreinds eru staðhæfingar stefnanda um að fyrrgreint samkomulag frá 24. febrúar 2011 hafi tekið þeim breytingum sem hann heldur fram beinlínis rangar og ósannaðar. Aldrei hafi verið samið um neina greiðsluskyldu stefnda líkt og stefnandi heldur fram og það hefur stefndi sýnt fram á samkvæmt öllu framangreindu. Þá mótmælir stefndi dráttarvaxtakröfu stefnanda alfarið enda eigi hann enga kröfu á hendur stefnda. Brestur stefnanda því lagaheimild til kröfu dráttarvaxta úr hendi stefnda.

Krafa um frávisun varakröfu stefnanda

Stefndi telur varakröfu stefnanda ekki uppfylla kröfur e-liðar 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, um að í stefnu skuli greina svo glögg sem verða má málsástæður sem stefnandi byggir málsókn sína á, svo og önnur atvik sem greina þarf til þess að samhengi málsástæðna verði ljóst, en þessi lýsing skal vera gagnorð og skýr þannig að ekki fari milli mála hvert sakarefnið er.

Í því sambandi bendir stefndi á að í samkomulagi aðila frá 24. febrúar 2011 séu settar fram fjárhæðir sem virðast byggja á hámarksafslætti, án þess að það sé þó tilgreint sérstaklega, sem reikna skyldi til handa stefnanda og það yrði þar með framlag stefnda til fyrirhugaðs framleigufélags. Kröfugerð stefnanda virðist þannig sjálfkrafa miða við greindan hámarksafslátt en stefnandi hafi þó ekki haft fyrir því að leggja fram nein gögn til stuðnings þessari kröfu sinni. Bendir stefndi á að alls ekki sé fyrir séð að til slíks hámarksafsláttar hefði yfirleitt komið hefði stefnandi sjálfur virt samkomulagið frá 24. febrúar 2011.

Stefndi telur að sú fjárhæð sem stefndi er krafinn um í varakröfu hljóti að þurfa að endurspeglast í raunverulegum kostnaði stefnanda, þ.e. að framlag stefnda verði hlutfallslega hið sama og framlag/kostnaður stefnanda raunverulega var – hafi stefnandi raunverulega orðið fyrir þeim kostnaði á annað borð.

Stefndi telur ekkert liggja fyrir um slíkt í málinu. Þannig geri stefnandi hvergi neinn reka að því að sýna fram á meintan kostnað sinn, heldur virðist einungis miðað við fjárhæðir samkvæmt samkomulaginu frá 24. febrúar þar sem aðilar höfðu þó sammælt um að „skuldbinda sig til að vinna af heilum hug að því að framlög þeirra til framleigufélagsins, beint og óbeint, verði sem minnst“. Þannig kjósi stefnandi að telja meintan kostnað sinn nema ákveðinni fjárhæð sem einungis sé byggð á fjárhæðum sem settar eru fram í samkomulaginu án þess þó að gera nokkra grein í stefnu fyrir nokkrum forsendum, með útreikningum eða reikningum sem liggja ættu að baki meintum kostnaði stefnanda. Stefndi telur að einnig beri að hafa í huga að þessu leyti að stefndi hefði átt að fá að komast með virkum hætti að viðkomandi eignum sem skyldi framleigja í gegnum hið fyrirhugaða framleigufélag. Ekki fáist séð af varakröfu stefnanda að tekið hafi verið nokkurt tillit til þessa og ef svo hafi á annað borð verið gert, hvaða áhrif stefnandi telji að slíkt hefði geta haft. Er stefnda því ómögulegt að átta sig á forsendum kröfugerðar stefnanda í varakröfu, hvað þá að halda uppi vörnum þar að lútandi.

Stefndi bendir jafnframt á að af ástæðum sem varða stefnanda einhliða hafi stefnandi hafnað afslætti þeim sem aðilar höfðu þó sammælt um á sínum tíma (þó með fyrirvara um samþykki stjórnar stefnanda), í samkomulaginu frá 24. febrúar 2011. Auk þessa bendir stefndi á að stefnandi hafi sjálfur byggt aðalkröfu sína á því að efni umrædds samkomulags hafi sjálfkrafa breyst að mati stefnanda og fæst því með engu móti skilið hvernig stefnandi getur í fyrri hluta stefnu haldið fram greiðsluskyldu stefnda með þeim rökum að samkomulagið frá febrúar 2011 hafi breyst frá þátttöku í mögulegum kostnaði með afslætti af húsaleigu yfir í beina greiðsluskyldu, en í varakröfu haldið því fram að samkomulagið hafi ávallt verið í gildi og að tilvísun í síðari viðauka hafi verið gerð til að áréttu skuldbindingargildi þess.

Að því er varðar viðurkenningarkröfu stefnanda telur stefndi slíka kröfu ekki standast. Bendir hann einfaldlega á að ef krafa stefnanda næði fram að ganga yrði stefndi greiðsluskyldur gagnvart stefnanda um tiltekna fjárhæðir mánaðarlega í tiltekinn tíma án þess þó að tekið yrði tillit til afsláttar eða annarrar hagræðingar sem stefnandi, sem núverandi leigutaki, gæti mögulega notið í framtíðinni. Eðli málsins samkvæmt liggur þannig ekkert fyrir um hver nokkur framtíðarkostnaður stefnanda raunverulega verður. Þannig krefst stefnandi dóms fyrir framtíðarskuldbindingum sem alls er óvíst um hvort yfirleitt verði um að ræða. Næði viðurkenningarkrafa stefnanda þannig fram að ganga gæti staðan því raunverulega orðið sú að stefnandi yrði í betri stöðu síðar heldur en hann ætti rétt á gagnvart stefnda skv. samkomulagi aðila frá 24. febrúar 2011.

Stefndi telur einnig rétt að benda á að hvergi er í stefnu gerður neinn reki að því að rökstyðja á hvaða lagarökum stefnandi byggir viðurkenningarkröfu sína. Stefndi telur að í stefnu sé að þessu leyti hvorki sýnt fram á nokkuð það er talist geti vera kostnaður stefnanda né sé þar að finna næga umfjöllun um grundvöll varakröfunnar að öðru leyti, hvað varðar viðurkenningarkröfu. Þannig sé stefnandi að þessu leyti

ekki að gera kröfu gagnvart stefnanda um nokkuð sem hefur þegar til komið heldur er krafist viðurkenningar á greiðsluskyldu stefnda til framtíðar og er þar byggt á ætluðum framtíðarskuldbindingum stefnanda án þess að stefndi hafi þar nokkurn möguleika á að bregðast við og verja sig enda algjörlega ómögulegt þar sem slík atvik hafa ekki komið fram. Bendir stefndi á í þessu sambandi að kröfugerð sín taki einmitt mið af þessari óvissu þar sem viðurkenningarkrafa stefnda er byggð á samkomulaginu þar sem „gert er ráð fyrir að mánaðarlegur afsláttur“ nemi tiltekinni fjárhæð en stefndi telur augljóst að ekki sé hægt að taka mið af kröfugerð eða málsástæðum þar sem einungis sé gert ráð fyrir tilteknum kostnaði, sem byggður sé á skjali þar sem gert hafi verið ráð fyrir tilteknum greiðslum, sbr. samkomulagið frá 24. febrúar 2011, en ekkert liggi raunverulega fyrir um væntanlegan kostnað stefnanda.

Stefndi telur enn fremur rétt að benda á að í 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 er að finna fyrir mæli um efni stefnu. Samkvæmt d-lið ákvæðisins skuli greina svo glögg sem verða má dómkröfur stefnanda, svo sem fjárhæð kröfu í krónum, bætur fyrir tiltekið skaðaverk án fjárhæðar ef enn er óvíst um hana, vexti ef því er að skipta, viðurkenningu á tilteknum réttindum o.s.frv. Af orðalagi varakröfu stefnanda um viðurkenningu tiltekinna greiðsluskyldu stefnda inn í framtíðina má helst ráða að stefnandi óski liðsinnis dómsins við að sýna fram á að hann verði fyrir umframkostnaði hefði afsláttur skv. samkomulagi aðila frá 24. febrúar 2011 staðið. Engar upplýsingar liggja þó fyrir um meintan raunkostnað stefnanda af þessum sökum, hvers eðlis kostnaðurinn verði og hvernig hann hyggist færa sönnur á það. Engin tilraun er heldur gerð til þess að sýna fram á að það hafi verið háttsemi eða aðgerðir stefnda sem leiða muni til þess að stefnandi verði fyrir slíkum aukakostnaði. Telur stefndi að krafa stefnanda um mögulegar framtíðarskuldbindingar stefnanda brjóti í bága við fyrir mæli 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála. Telur stefndi því ekki verði hjá því komist að fallast á kröfur hans um að vísa kröfunni frá dómi.

Stefnandi hefur mótmælt frá vísunarkröfu stefnda og telur varakröfu sína uppfylla kröfur laga nr. 91/1991 til málatilbúnaðar.

Um efni varakröfu stefnanda.

Stefndi telur að ef samkomulag aðila frá 24. febrúar 2011 verði talið vera enn í gildi beri að taka tillit til þess að stefndi hefði átt að fá að komast með virkum hætti að viðkomandi eignum sem skyldi framleigja í gegnum hið fyrirhugaða framleigufélag. Í ljósi þess að slíkt hafi ekki verið mögulegt fyrir stefnda, vegna atvika er varða stefnanda sjálfan, hafi forsendur fyrir umræddu samkomulagi brostið.

Líkt og áður greinir er ljóst af efni samkomulagsins frá 24. febrúar 2011 að í því hafi einungis falist samkomulag um fyrirhugað samstarf. Eðli málsins samkvæmt hefur samkomulag um fyrirhugað samstarf einungis takmarkað skuldbindingargildi enda er efni þess bundið við að aðilar þess fyrirhugi samstarf á ákveðnum forsendum. Með réttu má telja skuldbindingargildi slíks samkomulags einungis

bindandi að því marki sem aðilar framkvæma efnislega þætti þess til samræmis við ákvæði slíks samkomulags en ekki að öðru leyti. Í ljósi þess að í samkomulaginu er ekki að finna nein ákvæði er lúta að vanefndum á ákvæðum þess má ætla að almennar reglur íslensks kröfuréttar hafi átt að gilda ef vanefndir yrðu á samkomulaginu. Sem kunnugt er þá er reglan um óvirka samninga ein af meginreglum íslensks kröfuréttar en telja verður að samkomulagið falli undir slíka samninga enda ljóst að loforð aðila þess, þ.e. stefnanda og stefnda, verða hvorki efnd samkvæmt aðalefni skyldu beggja aðila (greiðsla stefnda til fyrirhugaðs framleigufélags og afsláttur stefnda til handa stefnanda af leigugreiðslum vegna Sætúns 8) né heldur með greiðslu efnabóta. Í ljósi þessa telur stefndi að samkomulagið hafi sjálfkrafa fallið niður við vanefndir stefnanda á vormánuðum árið 2012.

Telji dómurinn hins vegar að umrætt samkomulag sé enn í gildi bendir stefndi á að taka verði tillit til hugsanlegra endurheimta stefnda á afslætti til handa stefnanda í gegnum hið fyrirhugaða framleigufélag og að draga beri slíkar áætlaðar endurheimtur frá þeim greiðslum sem stefnandi krefur stefnda um í varakröfu. Við slíkt mat telur stefndi að hafa verði í huga að stefndi starfar á bygginga- og leigumarkaði og er því líklegt að hann hefði náð umtalsvert hagstæðari kjörum en ella sökum þekkingar sinnar og reynslu á umræddum mörkuðum.

Stefndi telur að hafa verði einnig í huga að stefnandi hafnaði á sínum tíma afslætti sem stefndi hafði þegar veitt honum líkt og áður segir. Fær stefndi því ekki séð með hvaða hætti stefnandi geti nú krafið stefnda um afslátt sem var áður veittur en hafnað af hálfu stefnanda og leiðréttinga óskað. Verður því þegar af þeirri ástæðu að sýkna stefnda um kröfu stefnanda er varðar þann hluta varakröfu sem snýr að greiðslu á 28.110.476 kr. auk verðbóta og dráttarvaxta.

Þá bendir stefndi á að hvergi í neinum samningi er að nokkru leyti kveðið á um að stefnda hafi verið óheimilt að selja viðkomandi eign að Sætúni 8 (nú Guðrúnartún 10) og var stefndi því í fullum rétti þegar umrædd fasteign var seld ásamt réttindum og skyldum stefnda samkvæmt leigusamningi aðila frá 25. febrúar 2011. Hefur stefnandi sökum þessa enga heimild til að krefja stefnda um greiðslu samkvæmt varakröfu og þeim málsástæðum sem þar er byggt á. Bendir stefndi jafnframt á að samkomulag aðila hafi áður verið fallið niður líkt og áður greinir að framan og því ekki hægt að byggja á því.

Að þessu leyti telur stefndi einnig rétt að halda því sérstaklega til haga að stefnandi hafi aldrei haft uppi neina fyrirvara um fyrirhugaða sölu viðkomandi eignar eða gert neinar athugasemdir þar að lútandi, hvorki almenns eðlis né sérstaklega vegna meints réttar stefnanda gagnvart stefnda eða kaupanda eignarinnar. Að öðru leyti vísar stefndi til málsástæðna sem raktar eru að framan í tengslum við aðalkröfu stefnda um sýknu.

Komist dómurinn að þeirri niðurstöðu, þrátt fyrir framangreindar röksemdir stefnda, að honum beri að greiða fjármuni til stefnanda byggir hann varakröfu sína á því að lækka beri þá fjárhæð verulega frá því sem fram kemur í dómkröfu stefnanda eftir nánara mati dómsins. Byggir stefndi kröfu sína um lækkun fjárkröfu stefnanda á þeim rökum sem áður eru rakin að framan og hann hefur talið að leiða skuli til sýknu af kröfum stefnanda. Um lagarök vísar stefndi til almennra reglna samninga- og kröfuréttar, ákvæða laga nr. 91/1991 og laga nr. 38/2001.

IV.

Niðurstaða

Eins og að framan er rakið er aðalkrafa stefnanda byggð á því að stefndi hafi með undirritun samkomulags, dags. 24. febrúar 2011 um „fyrirhugað samstarf í fasteignamálum“, skuldbundið sig til að leggja stefnanda til allt að 80 milljónum króna í formi afsláttar af leigugjaldi og að stefndi hafi undirritað húsaleigusamning um leigu fasteignarinnar að Sætúni 8 (nú Guðrúnartúni 10) í trausti þess að stefndi stæði við þá skuldbindingu. Stefnandi kveður umrætt samkomulag aðila síðar hafa tekið þeim breytingum að í stað þess að leggja stefnanda til fé í formi afsláttar af leigugjaldinu hafi stefndi skuldbundið sig til þess að fullnægja skuldbindingunni með núvirtri eingreiðslu til stefnanda að fjárhæð 65.000.000 kr., gegn því m.a. að stefnandi féllist á að sérstök riftunarheimild í húsaleigusamningi aðila um Guðrúnartún 10 yrði felld niður. Hefur stefnandi haldið því fram að þessi breyting á samkomulaginu hafi átt sér stað með þeim hætti að fyrirsvarsmenn aðila hafi rætt saman símleiðis 4. febrúar 2012 og sammælt um að stefnandi félli frá kröfu um afslátt af leigugjaldi vegna Sætúns 8 gegn eingreiðslu stefnda að fjárhæð 65.000.000 kr. sem sé stefnufjárhæð aðalkröfu málsins. Samhliða hafi verið fallið frá upphaflegum fyrirætlunum um sameiginlegan rekstur á sérstöku framleigufélagi um leiguhúsnæði stefnanda.

Stefndi hefur eindregið mótmælt þeirri staðhæfingu stefnanda að samningur hafi komist á með þessum hætti í febrúar 2012. Ljóst er að stefnandi ber því sönnunarbyrði fyrir að stofnast hafi til þess munnlega samnings sem aðalkrafa hans byggist á.

Við mat á því hvort stefnanda hafi tekist sönnun um þetta atriði verður að meginstefnu að líta til þeirra gagna málsins sem fyrir lágu áður en ágreiningur sá er mál þetta lýtur að kom til sögunnar, enda hafa öndverðar staðhæfingar málsaðila um atvik málsins takmarkað sönnunargildi fyrir dómi, nema um sé að ræða atriði sem þeim er óhagstætt, sbr. 1. mgr. 50. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

Ráða má af gögnum málsins að stefnandi og stefndi hafi vissulega átt í viðræðum um gerð samkomulags af því tagi sem aðalkrafa stefnanda er byggð á. Þannig verður það ráðið af tölvuskeyti sem Gísli Steinar Gíslason, framkvæmdastjóri stefnda, sendi Jóhanni Þór Jónssyni, framkvæmdastjóra rekstrar og fjármála stefnanda, 4. febrúar 2012 og rakinn er hér að framan, svo og öðrum gögnum málsins að forsvarsmenn stefnda hafi verið reiðubúnir að fallast á 63.000.000 kr. greiðslu til stefnanda miðað við 5,5% ávöxtunarkröfu, jafnvel þótt stefndi hefði ekki verið búinn að tryggja sér þessi lánakjör. Sendi Jóhann Þór þá Gísla tölvuskeyti næsta dag með drögum að samkomulagi þar sem miðað er við að stefndi Stólpar ehf. greiði 65.000.000 kr. til félags sem Skýrr vísar til, ásamt virðisaukaskatti.

Samkvæmt vitnisburði Jóhanns Þórs Jónssonar fyrir dómi mun ástæða þess að þessi drög að samkomulagi voru aldrei undirrituð hafa verið sú að endurskoðandi félagsins gerði ákveðnar athugasemdir við það fyrirkomulag sem

þar var gert ráð fyrir. Gísli Steinar Gíslason skýrði tölvuskeyti sitt til Jóhanns Þórs hins vegar á þann veg fyrir dóminum að greiðsla sú sem nefnd var í tölvuskeytinu hefði verið bundin því að stefndi fengi eitthvert endurgjald í staðinn og að stefndi hafi að þessu leyti ekki verið tilbúinn að falla frá rétti sínum til leigufélagsins. Hann hafi enn fremur aldrei samþykkt þessi drög munnlega.

Í gögnum málsins liggja engar frekari upplýsingar fyrir um viðhorf aðila til skuldbindingargildis þessara draga að samkomulagi fram til þess að lögmaður stefnanda sendi stefnanda greiðsluáskorun 28. október 2013. Fyrir liggur þó að fram til þess tíma og frá 3. febrúar 2012 gerðu aðilar með sér og undirrituðu alls þrjú viðauka um breytingar á samkomulagi sínu og húsaleigusamningi, þ.e. viðauka 5, dags. 2. maí 2012, viðauka 6, dags. 19. júní 2012 og viðauka 7, dags. 30. nóvember 2012.

Í viðauka 6 við húsaleigusamning aðila er tekin sérstök afstaða til atriða sem aðilar málsins ræddu samhliða viðræðum sínum um hugsanlegt fjárframlag stefnda og sem aðalkrafa máls þessa lýtur að. Þannig er í gr. 1.1 í viðauka 6 fjallað sérstaklega um að Advania falli frá rétti sínum til að rifta einhliða samningum vegna ástæðna sem vísað er til í grein 2.0 í samkomulagi aðila frá 24. febrúar 2011 og húsaleigusamningi aðila frá 25. febrúar sama ár. Það að stefndi myndi hverfa frá þessari riftunarheimild var meðal þeirra atriða sem fjallað er um í drögum að samkomulagi 4. febrúar 2012, og í tölvupóstsamskiptum aðila 22. nóvember 2011, í aðdraganda þess að stefnandi lét útbúa drög að samkomulagi 25. nóvember 2011, meðfram því að hugsanleg fjárframlög stefnda voru rædd.

Í grein 3.1. viðaukans er tekið sérstaklega fram að samkomulagið sé undirritað án fyrirvara af hálfu samningsaðila og í grein 3.1. er kveðið á um að samningar aðila sem þar er vísað til haldist að öðru leyti óbreyttir eftir því sem við getur gátt. Sams konar ákvæði eru í viðaukum 6 og 7 sem gerðir voru í kjölfar þess að stefnandi telur það samkomulag sem aðalkrafa hans lýtur að hafa komist á.

Þegar litið er til framangreindra atriða verður að telja að stefnanda hafi átt að vera í lófa lagið að láta kveða á um fjárframlag stefnda að fjárhæð 65.000.000 kr. í eftirfarandi skriflegum samningum aðila ef slíkt samkomulag hefði komist á í reynd. Í þessu sambandi verður enn fremur að hafa í huga að stefnandi er lögaðili sem starfar að viðskiptum og naut aðstoðar lögmanns við samningagerð sína við stefnda.

Þá verður jafnframt að líta til þess að upphaflegt samkomulag aðila, sem stefnandi heldur fram að stefndi hafi samþykkt að breyta munnlega 4. febrúar 2012, gerði ráð fyrir að stefndi fengi sem endurgjald fyrir framlag sitt 23% eignarhlut í framleigufélagi aðila og gæti þannig notið hugsanlegs ávinnings ef vel tækist til með að framleigja umræddar eignir. Af gögnum málsins verður ekki séð hvaða endurgjald af hálfu stefnanda hafi átt að koma í staðinn fyrir núvirta eingreiðslu stefnda. Í ljósi þessa verður ekki dregin sú ályktun af upplýsingum úr ársreikningi stefnda fyrir árið 2012, þar sem vísað er til áfallinnar samningskvaðar að fjárhæð 65.000.000 kr., að stefndi hafi samþykkt að takast slíka skuldbindingu á herðar samkvæmt munnlegu samkomulagi. Er þá til þess að líta að í skýrslutöku af endurskoðanda stefnda, Einari Hafliða Einarssyni, kom fram að þótt umræddar upplýsingar hafi verið færðar í ársreikning hafi á grundvelli varfærnessjónarmiða ekki verið færðar inn upplýsingar um hugsanlegt endurgjald þar sem það hafi þótt

óvissar tekjur.

vissar tekjur. Þld 'uvarðhaldikvöðinguna. Er þæddar eignir. r þværrí fjst sönnun um að komist hafi mis n sætti gæsluvarðhaldiAð þessu virtu verður að telja að stefnanda hafi ekki tekist sönnun um að komist hafi á samningur aðila með þeim hætti sem aðalkrafa hans byggist á. Verður stefndi því sýknaður af aðalkröfu stefnanda.

Að því er varðar varakröfu stefnanda og frávísunarkröfu stefnda þá er ljóst að gengið var út frá því við upphaf samskipta aðila, sbr. undirritað samkomulag þeirra frá 24. febrúar 2011, að þeir myndu eiga með sér samstarf um að draga úr þeim kostnaði sem ljóst var að stefnandi hefði af því að losna úr fyrirliggjandi húsaleigusamningum félagsins. Í því sambandi var í grein 2.2. í samkomulaginu mælt fyrir um að Teymi hf., sem eitt þeirra félaga sem síðan sameinaðist stefnanda, myndi í samvinnu við Stólpa hf. stofna sérstakt einkahlutafélag sem tæki á framleiðu allar þær fasteignir sem T og/eða dótturfélög þess hefðu nú á leigu hjá Sýr ehf. um leið og þær losnuðu. Þær eru fasteignirnar að Ármúla 2, Lynghálsi 9 og Grensásvegi 8 og 10 í Reykjavík.

Í grein 2.3. í samkomulaginu er að finna sérstakt ákvæði um að stefndi Stólpar ehf. skuldbindi sig til að leggja fram allt að 80.000.000 kr. til að minnka áhættu Teymis af framangreindri framleiðu með afslætti á leigugreiðslum frá Teymi hf. til Stólpa hf. Er þar kveðið á um að hámarksfjárhæð Stólpa hf. miðist við að Teymi þurfi að leggja fram 275.000.000 kr. en reiknist hlutfallslega minna ef framlag Teymis reynist minna. Þá er þar kveðið á um að þessi fjárhæð skuli verðbætt að hluta.

Ekki liggja fyrir skýrar upplýsingar um það í skriflegum gögnum málsins hvaða kostnað stefnandi hafi borið vegna fyrri húsaleigusamninga sinna. Í skýrslutökum fyrir dómi kom hins vegar fram að kostnaður stefnanda af þeim hefði numið hærri fjárhæð en 275.000.000 kr. Aðspurður um hvort hann hefði á sínum tíma gert athugasemdir við það sem fram kom í drögum að samkomulagi sem Jóhann Þór Jónsson sendi honum 4. febrúar 2012 um að kostnaður Skýrr af afsetningu leigðra eigna frá Sýr ehf. myndi örugglega taka til hærri fjárhæðar en samtölu 275.000.000 og 80.000.000 kr. bar fyrirsvarsmaður stefnda, Gísli Steinar Gíslason, að stefnandi hlyti að hafa borið kostnað umfram þessa fjárhæð þar sem ekki hefði orðið af stofnun framleigufélagsins og menn hefðu orðið af tíma til að endurheimta tap vegna fyrri leigusamninga með framleiðu. Með þessu hefur fyrirsvarsmaður stefnda gefið yfirlýsingu, sem er ósamrýmanleg kröfu stefnda um frávísun varakröfu, sbr. 1. mgr. 50. gr. og 4. mgr. 48. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála. Af þeim sökum verður að hafna kröfu stefnda um frávísun.

Að því er snertir efni varakröfu stefnanda þá verður ekki hjá því litið að efni samkomulags aðila frá 24. febrúar 2011 gerir berum orðum ráð fyrir því að aðilar þess stofnuðu með sér einkahlutafélag um framleiðu þeirra fasteigna sem félög stefnanda höfðu á leigu. Ljóst er að ekkert varð úr þeim áformum vegna atriða sem tengdust fyrirliggjandi leigusamningum þeirra eigna sem ætlunin var að framleigja en telja verður að það hafi staðið stefndanda nær sem aðila að þessum samningum að ganga úr skugga um að af framleigunni gæti orðið. Að sama skapi er ljóst að stefnandi gerði enga fyrirvara og áskilnað um riftun ef ekki yrði af framleiðu fasteignanna rétt eins og um önnur atriði í samningnum. Í ljósi þess og þegar haft er í huga að ekki verður séð hvernig stefndi átti að geta vænst nokkurs ávinnings af

umræddu fjárframlagi sínu að fjárhæð 80.000.000 kr. til stefnanda þar sem ekki varð af stofnun framleigufélagsins er ekki unnt að fallast á þann málatilbúnað í varakröfu stefnanda að stefndi sé skuldbundinn til greiðslu slíkrar fjárhæðar á grundvelli samkomulags aðila frá 24. febrúar 2011. Verður stefndi því sýknaður af varakröfu stefnanda.

Með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 verður stefnanda gert að greiða stefnda málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 1.800.000 krónur.

Kjartan Bjarni Björgvinsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan að gættu ákvæði 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

D Ó M S O R Ð :

Stefndi, Stólpar ehf., er sýkn af kröfum stefnanda, Advania hf. Stefndi greiði stefnda 1.800.000 krónur í málskostnað.

Kjartan Bjarni Björgvinsson