

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 1. júní 2018 í máli nr. E-142/2017:

ÞG verktakar ehf.

(Bjarki Þór Sveinsson lögmaður)

gegn

Landhlíð ehf.

(Garðar Guðmundur Gíslason lögmaður)

Mál þetta, sem dómtekið var 12. apríl sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af ÞG verktökum ehf., [...], með stefnu birtri 16. janúar 2017, á hendur Landhlíð ehf., [...]

I.

Dómkröfur stefnanda eru þær að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda 49.652.855 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, af 48.377.461 krónu frá 31. janúar 2016 til 19. janúar 2017 og af 49.652.855 krónum frá 19. janúar 2017 til greiðsludags. Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda.

Stefndi krefst þess aðallega að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda. Til vara krefst stefndi þess að dómkröfur stefnanda verði lækkaðar verulega.

Þá krefst stefndi þess að stefnandi verði dæmdur til að greiða honum málskostnað samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi eða samkvæmt mati dómsins.

Í upphafi krafðist stefndi þess að málinu yrði vísað frá dómi og að stefnandi yrði dæmdur til að greiða stefnda málskostnað samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi eða samkvæmt mati dómsins. Þá áskildi stefndi sér rétt til að skila síðar greinargerð um efnisvarnir yrði málinu ekki vísað frá dómi.

Með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur 18. maí 2017 var málinu vísað frá dómi. Stefnandi skaut málinu til Hæstaréttar, sem með dómi nr. 347/2017 felldi hinn kærða úrskurð úr gildi og lagði fyrir héraðsdóm að taka málið til efnismeðferðar.

II.

Málsatvik

Forsaga málsins tengist uppbyggingu íbúðar- og atvinnuhúsnæðis á lóðinni Hlíðarenda 1–7 í Reykjavík. Stefndi var eigandi leigulóðar- og byggingarréttinda lóðarinnar á þeim tíma er atvik málsins áttu sér stað. Ágreiningur málsins hverfist um fjárkröfu stefnanda á hendur stefnda, en um kröfu sína vísar stefnandi til útlagðs kostnaðar fyrir vinnu við verkframkvæmdir á lóðinni frá haustmánuðum 2015 til vormánaða 2016.

Þann 23. september 2015 gerðu félögin Hlíðarfótur ehf., dótturfélag Valsmanna hf., og Arcus ehf. tvo samninga um kaup Arcusar ehf. á öllu hlutafé í stefnda, annars vegar 10% eignarhlut í stefnda og hins vegar 90% eignarhlut. Á þessum tíma var stefndi eigandi leigulóðar- og byggingarréttinda að Hlíðarenda 1–7, svokölluðum D-reit. Jafnframt var stefndi eigandi allrar hönnunar- og skipulagsvinnu, sem unnin hafði verið fyrir reitinn. Afhendingardagur samkvæmt kaupsamningi um 10% hlut í stefnda var við undirritun og samkvæmt kaupsamningi um 90% hlut í stefnda átti hann að vera sjö mánuðum eftir undirritun samningsins. Að uppfylltum tilteknum skilyrðum hafði Arcus ehf. allt fram að afhendingardegi rétt til að falla bóttalaust frá kaupunum. Í gr. 8.1 í kaupsamningi um 90% hlut í stefnda segir að þar sem ekki sé útilokað að koma muni til aðgerða og/eða aðgerðaleysis Reykjavíkurborgar og/eða íslenska ríkisins, sem kunna að leiða til tafa á útgáfu byggingarleyfis og/eða hamla eða tefja framkvæmdir og uppbyggingu að Hlíðarenda 1–7, Reykjavík, með öðrum hætti, séu aðilar sammála um að kaupandi skuli fram að afhendingardegi hafa rétt til þess að falla bóttalaust frá kaupum þeim sem lýst er í samningi í samræmi við það sem fram komi í greinum 8.2 og 8.3 í samningi.

Ástæða þessa fyrirkomulags var sú að ágreiningur var á milli íslenska ríkisins og Reykjavíkurborgar um lokun flugbrautarinnar NA/SV, 06/24. Því var óvissa um það hvers konar byggingar yrðu leyfðar á Hlíðarendareit vegna nálægðar svæðisins við helgunarsvæði flugbrautarinnar. Af þeim sökum mun Arcus ehf. ekki hafa viljað kaupa leigulóðar- og byggingarréttinn að fullu meðan niðurstaða í þessu ágreiningsmáli lá ekki fyrir. Hins vegar var ákveðið að hefja undirbúningsframkvæmdir svo uppbygging gæti hafist á svæðinu.

Samhliða kaupsamningum var einnig gerður samningur um kaup- og sölurétt milli félaganna. Á meðal gagna málsins er hluthafasamkomulag um stefnda, dags. 23. september 2015. Aðilar að hluthafasamkomulaginu eru stefndi sjálfur og félögin Arcus ehf. og Hlíðarfótur ehf. Tilgangur þessa hluthafasamkomulags mun hafa verið að ramma inn samstarf samningsaðila um uppbyggingu á lóðinni Hlíðarenda 1–7 í Reykjavík og var stefnda þannig ætlað að vera samstarfsvettvangur Arcusar ehf. og Hlíðarfótar ehf. Hluthafasamkomulag þetta var gert áður en stefnandi kom að framkvæmdum á svæðinu, en félagið Arcus ehf. er

systurfélag stefnanda.

Í hluthafasamkomulaginu kemur fram að í stjórn félagsins séu tveir stjórnarmenn, Hlíðarfótur ehf. skipi annan og Arcus ehf. hinn. Stjórnarmenn voru síðan kjörnir þeir Brynjar Harðarson og Þorvaldur Gissurarson. Sá síðarnefndi mun ekki hafa tekið sæti í stjórninni. Í grein 5.5 segir að allar ákvarðanir, sem tengist rekstri og starfsemi félagsins, skuli teknar samhljóða af báðum stjórnarmönnum. Komi til þess að ekki náist samstaða á milli stjórnarmanna félagsins við afgreiðslu einstakra mála skuli hvorum stjórnarmanni um sig heimilt að krefjast þess að málinu verði vísað til hluthafafundar.

Um verktöku sína á lóðinni, sem hafði vinnuheitid D-reitur, vísar stefnandi í stefnu til samkomulags, sem er á meðal gagna málsins og er dagsett 1. október 2015. Samkomulagið er óundirritað en með fyrirsögninni „Verksamningur milli Landhlíðar ehf. og ÞG Verktaka, Hlíðarendi D reitur“. Í framangreindum dómi Hæstaréttar nr. 347/2017 segir að með stefnu í málinu hafi stefnandi lagt fram óundirritaðan verksamning, sem hann kvað aðila þó ekki hafa samþykkt. Þá kemur fram í dómi Hæstaréttar að við flutning um frávísunarkröfu í málinu hafi Landhlíð ehf. lýst því yfir að verksamningurinn væri ekki í gildi og óskuldbindandi milli aðila. Vefengdu því báðir aðilar það að verksamningurinn væri skuldbindandi fyrir þá. Væri því ekki fyrir að fara í málinu gildum gerðarsamningi þar sem aðilar afsöluðu sér meðferð almennra dómstóla um þann ágreining.

Eftir að gengið var frá framangreindum samningum í september 2015 hóf Reykjavíkurborg gatnagerðarvinnu á Hlíðarendareit. Forsvarsmenn Hlíðarfótar og Valsmanna fengu það í gegn hjá Reykjavíkurborg að graftedleyfi yrði gefið út fyrir D-reit þannig að heimilt væri að hefja þar jarðvegsskipti og nýta tímann til undirbúningsframkvæmda meðan leyst væri úr ágreiningi ríkis og borgar. Upphaflega greiddi Reykjavíkurborg þessar framkvæmdir og Valsmenn ehf. munu síðan hafa endurgreitt borginni þennan kostnað og lögðu hvorki Arcus ehf. né stefnandi fé til framkvæmdanna.

Tafir urðu á verkframkvæmdum á D-reitnum síðla árs 2015 þar sem takmarkanir voru á heimild til að setja upp byggingarkrana og öðrum framkvæmdum vegna nálægðar lóðarinnar við Reykjavíkurlugvöll. Stefnandi hafði sótt um heimild þann 22. október 2015 til að reisa byggingarkrana á lóðinni en þeirri beiðni var hafnað með ákvörðun Samgöngustofu þann 3. nóvember sama ár. Arcus ehf. gerði Hlíðarfæti ehf. grein fyrir töfum með bréfi 15. desember 2015 og tilkynnti að stefnandi gæti ekki haldið áfram framkvæmdum miðað við óbreytt ástand og setti sem skilyrði fyrir áframhaldandi framkvæmdum að stefnanda yrði tryggt skaðleysi vegna kostnaðar sem hann hefði lagt í verkið. Á það var ekki fallist af hálfu Hlíðarfóts Hlíðarfótar ehf.

Kaup Arcusar ehf. á stefnda gengu til baka 23. apríl 2016. Vegna framangreindra atvika nýtti Arcus ehf., með stoð í hluthafasamkomulaginu 23. september 2015, heimild sína til að falla frá kaupunum. Eftir það var Hlíðarfótur ehf. eini eigandi stefnda.

Stefnandi gerði í framhaldinu stefnda reikning að fjárhæð 48.377.461 króna, samsvarandi fjárhæð dómkreftu stefnanda í málinu, fyrir kostnaði sem hann hefði orðið fyrir vegna verkframkvæmdanna. Stefnandi hafnaði greiðsluskyldu í bréfi til stefnanda þann 26. júlí 2016.

III.

Málstæður og lagarök stefnanda

Stefnandi byggir á því í stefnu að komist hafi á samningur á milli hans, sem verktaka, og stefnda, sem verkkaupa. Stefnandi hafi vanrækt þá frumskyldu að greiða stefnanda fyrir verkið, bæði fyrir eigin vinnu stefnanda og útlagðan kostnað vegna vinnu hönnuða, þó að verkið hefði verið unnið með vitund og vilja stefnda og í þágu hagsmuna hans. Stefnandi bendir á að alltaf hafi legið fyrir að stefnandi ætti að bera kostnað vegna upphafsáðgerða framkvæmdanna, sbr. gr. 6.1 og 6.3 í hluthafasamkomulaginu (dskj., **Error! Reference source not found.**, bls. 6). Jafnframt hafi stefnandi og stefnandi komist að samkomulagi um að stefnandi skyldi fjármagna framkvæmdirnar upp að botnplötu fyrir hönd stefnda.

Krafa stefnanda, vegna vinnu hans við undirbúning framkvæmda við Hlíðarenda 1–7 og útlagðs kostnaðar vegna hönnunarvinnu, verkfræðiþjónustu og vinnu verktaka, sundurliðist með eftirfarandi hætti en frekar sé fjallað um málsástæður stefnanda með tilliti til einstakra kröfuliða:

1. 25% hönnunarpóknun til Alark arkitekta ehf., dags. 19.10.15.	11.817.545
2. Greiðsla til Alark arkitekta ehf. vegna hönnunarkostnaðar dags. 4.11.2015	5.908.772
3. Póknun samkvæmt tilboði til Eflu, dags. 10.11.2015	359.600
4. Greiðsla til Grettisafns ehf. dags. 10.11.2015	52.080
5. Greiðsla til Mannvits fyrir verkfræðiþjónustu, dags. 16.11.2015	4.980.382
6. Greiðsla til ATR Verks ehf. vegna verktakavinnu, dags. 20.11.2015	277.760
7. Greiðsla til Mannvits fyrir verkfræðiþjónustu dags. 3.12.2015	5.726.938
8. Greiðsla til Alark arkitekta ehf. vegna hönnunarkostnaðar, dags. 4.12.2015	2.954.387
9. Greiðsla vegna lögfræðiþjónustu dags. 7.12.2015	46.314
10. Greiðsla til Grettisafns ehf. dags. 3.2.2016	17.980

11. Greiðsla til ATR Verks ehf. dags. 16.2.2016	39.680
12. Greiðsla til Sjónhags ehf. vegna mælingarvinnu, dags. 2.3.2016	15.810
13. Greiðsla til Alarks arkitekta ehf. vegna hönnunarkostnaðar, dags. 3.3.2016	703.304
14. Greiðsla til Mannvits fyrir verkfræðiþjónustu, dags. 8.3.2016	125.704
15. Greiðsla til Eflu fyrir verkfræðiþjónustu, dags. 17.3.2016	138.582
16. Greiðsla til Eflu fyrir verkfræðiþjónustu, dags. 18.4.2016	31.165
17. Álag vegna hönnunar- og verkfræðikostnaðar fyrir árið 2015	4.643.681
18. Álag vegna hönnunar- og verkfræðikostnaðar fyrir árið 2016	156.854
19. Kostnaður vegna vinnu stefnanda.	7.890.120
20. Skrifstofukostnaður/fjármögnunarkostnaður.	<u>3.766.197</u>
Samtals með	49.652.855

vsk.

Stuttu eftir að gengið hafði verið frá samningsgerðinni þann 23. september 2015 hafi stefnandi hafið viðræður við Alark arkitekta ehf. í því skyni að halda áfram með áður nefnda hönnunarvinnu, líkt og hafi verið mælt fyrir um í samningunum frá 23. september 2015, sbr. gr. 1.6 í samningnum um kaup Arcusar ehf. á 22.050.000 eignarhlutum í Landhlíð ehf. Samhliða því að haldið hafi verið áfram með hönnunarvinnu Alark arkitekta ehf. hafi Mannvit hf. og Efla ehf. verið fengin til að sinna verkfræðiþjónustu og hönnunarvinnu vegna fyrirhugaðra framkvæmda.

Þann 13. október 2015 hafi verið undirritaður samningur milli stefnanda, sem verkkaupa, og Alark arkitekta ehf., sem aðalhönnuðar, um arkitektahönnun á D-reit Hlíðarendalóðarinnar. Með samningnum hafi Alark tekið að sér að vinna alla arkitektahönnun verksins þannig að stefnandi gæti byggt íbúðir með tilheyrandi bílageymslum og sameignum á lóðinni Hlíðarenda 1–7, í Reykjavík.

Í 2. gr. samningsins, sem bar yfirskriftina „Samningsfjárhæð og greiðslur“, hafi verið mælt fyrir um þóknun Alark arkitekta ehf. vegna verksins. Í meginatriðum hafi annars vegar verið um að ræða þóknun, sem hafi verið greidd við upphaf verksins, og var 25% af heildarfjárhæðinni, og hins vegar framvindugreiðslur. Stefnandi hafi innt af hendi upphafsþóknunina þann 19. október 2015 og hluta umsaminna framvindugreiðslna. Fjárhæðin, sem stefnandi hafi greitt Alark arkitektum ehf. á haustmánuðum 2015, hafi numið samtals 20.680.704 krónum, eins og framlagðir reikningar Alark arkitekta ehf. beri með sér.

Arcus ehf. og Hlíðarfótur ehf., hluthafar og stjórnendur stefnda, hafi komi sér saman um að halda áfram samstarfinu við Alark arkitekta ehf. Stefnandi hafi ekki haft frumkvæðið að því að semja við Alark heldur hafi það verið forsendur stjórnenda stefnda að gengið yrði til samninga við þá tilteknu arkitektastofu. Stefnandi hafi hins vegar verið falið að hafa umsjón með samstarfinu við Alark arkitekta ehf. í þágu stefnda og greiða félaginu fyrir hönnunarvinnu sína, sem stefnandi hafi gert.

Stefnandi hafi einnig gengið til samninga við Mannvit ehf. vegna verksins. Samkvæmt samningi, sem bar yfirskriftina „Samningur um verkfræðihönnun“ og var undirritaður 27. október 2015, hafi Mannvit ehf. m.a. tekið að sér fullnaðarhönnun burðarþols og lagna vegna fyrirhugaðra framkvæmda við lóðina Hlíðarenda 1–7 í Reykjavík. Í 2. gr. sammingsins hafi verið mælt fyrir um sammingsfjárhæðir og greiðslur. Þar hafi verið tekið fram að stefnandi myndi greiða Mannviti ehf. fasta þóknun, samtals u.þ.b. 57 milljónir króna, og skyldi greiða fyrir verkið með framvindugreiðslum. Stefnandi hafi greitt Mannviti ehf. samtals 10.707.320 krónur á haustmánuðum 2015 fyrir hönnun burðarþols og lagnahönnun vegna fyrirhugaðra framkvæmda á lóðinni Hlíðarenda 1–7 í Reykjavík, líkt og framlagðir reikningar Mannvits ehf. beri með sér . _

Stefnandi hafi einnig komist að samkomulagi við Eflu ehf. um að taka að sér brunahönnun verksins. Stefnandi hafi greitt Eflu ehf. samtals 359.600 krónur vegna brunahönnunar verksins á haustmánuðum 2015, líkt og framlagðir reikningar Eflu beri með sér.

Ásamt því að semja við Alark arkitekta ehf., Mannvit ehf. og Eflu ehf. hafi stefnandi greitt Grettisafli ehf., ATR Verki ehf. og Málflutningsstofu Reykjavík ehf. samtals 376.154 krónur vegna verka í þágu framkvæmdanna að lóðinni Hlíðarenda 1–7, líkt og framlagðir reikningar þessara aðila beri með sér.

Eftir undirritun samninga við Mannvit ehf. og Alark arkitekta ehf. og samkomulag við Eflu ehf. um brunahönnun verksins hafi fyrirsvarsmenn stefnda og fulltrúar Alark arkitekta haldið reglulega hönnunarfundi, ásamt aðilum frá Mannviti hf. og Eflu ehf. Líkt og fundargerðir þessara funda beri með sér hafi verið komið gott skrið á verkið og búið að taka afstöðu til ýmissa atriði varðandi framhald þess og tilhögun fyrirhugaðra framkvæmda.

Að framangreindu virtu telji stefnandi liggja skýrt fyrir að stofnað hafi verið til þess hönnunar- og verkfræðikostnaðar sem hér hafi verið rakinn á haustmánuðum 2015, samtals að fjárhæð 32.123.958 krónur, með vitund og vilja stefnda. Ennfremur telji stefnandi að stofnað hafi verið til kostnaðarins á grundvelli þeirrar forsendu að hann myndi endanlega lenda á herðum stefnda, sem verkkaupa og eiganda lóðar- og byggingarréttinda lóðarinnar Hlíðarenda 1–7, Reykjavík, þar

sem umrædd vinna hafi farið fram í þágu framkvæmda á lóðinni. Stefnandi krefjist þess því að stefnda verði gert skylt að greiða honum þennan kostnað með dómi.

Stefnanda þyki rétt að benda á að áður raktar röksemdir, sem settar voru fram hér að framan, um greiðsluskyldu stefnda eigi einnig við, eftir því sem við á, um þá umfjöllun, sem fylgi hér á eftir.

Útlagður kostnaðar stefnanda vegna vinnu Alark arkitekta ehf., Mannvits hf. og Eflu ehf. á vormánuðum 2016 eigi rætur sínar að rekja til samninga sem fjallað hafi verið um hér að framan og hafi verið undirritaðir við þessa aðila af hálfu stefnanda á haustmánuðum 2015. Stefnandi hafi greitt Alark arkitektum ehf., Mannviti ehf. og Eflu ehf. samtals 998.755 krónur á vormánuðum 2016 í þágu fyrirhugaðra framkvæmda á lóðinni Hlíðarenda 1–7, Reykjavík.

Stefnandi hafi einnig samið við og greitt Grettisafli ehf., ATR Verki ehf. og Sjónhag ehf. samtals 73.470 krónur á vormánuðum 2016 í þágu fyrirhugaðra framkvæmda á lóðinni Hlíðarenda 1–7, Reykjavík.

Stefnandi og stefndi hafi komið sér saman um að stefnandi myndi reikna 14,5% álag ofan á allan raunkostnað vegna vinnu hönnuða, sem félli til vegna verksins, sbr. 2. mgr. 4. gr. verksamningsins á milli stefnanda og stefnda, sbr. **Error! Reference source not found.**, bls. 4. Stefnandi hafi greitt hönnuðum samtals 25.826.922 krónur á haustmánuðum 2015, án virðisaukaskatts, og því hafi umsamið álag verið samtals 3.744.904 krónur og með virðisaukaskatti hafi álagið verið samtals 4.643.681 króna.

Á vormánuðum 2016 hafi stefnandi greitt hönnuðum samtals 872.378 krónur, án virðisaukaskatts, og því hafi umsamið álag verið samtals 126.495 krónur vegna þeirra greiðslna. Með virðisaukaskatti hafi umsamið álag vegna útlagðs kostnaðar stefnanda á vormánuðum 2016 verið samtals 156.854 krónur.

Krafist sé greiðslu vegna 353,5 vinnustunda tæknimanna stefnanda; Stefán Mús, Birgis Karlssonar, Héðins Hákonarsonar og Arnar Tryggva Johnsen, samtals að fjárhæð 7.890.120 kr. að meðtöldum virðisaukaskatti.

Stefán Mús sé mælingamaður sem hafi unnið við mælingar á D-reit Hlíðarendalóðarinnar. Hann hafi séð um sniðmælingar á öllum reitnum ásamt því að gera yfirborðslíkan. Einnig hafi hann séð um mælingar og útreikninga á uppúrtekt verktaka og framvindu verksins og um útreikninga á magni. Birgir Karlsson hafi innt af hendi sérfræðiráðgjöf vegna grunnunar, jarðvegsskipta, hönnunarbreytinga og samningagerðar við jarðvinnuverktaka. Héðinn Hákonarson hafi verið byggingarstjóri verksins frá 1. október 2015 og hafi sem slíkur haft eftirlit með jarðvinnuframkvæmdum, setið verkfundi, farið yfir magnútreikninga, séð um samskipti við byggingaryfirvöld o.fl. Örn Tryggvi Johnsen hafi séð um verkefnastjórn, setið samráðs- og verkfundi, séð um samningagerð og verklýsingu

vegna jarðvinnu og haft samskipti við undirverktaka og byggingaryfirvöld ásamt öðru. Einnig hafi hann setið vikulega samráðsfundi frá 1. september 2015 til 31. desember 2015, samtals 21 fund, en hver fundur hafi að jafnaði tekið 2,5 tíma með akstri og undirbúningi. Einnig hafi hann setið reglubundna samráðsfundi og vikulega verkfundi frá janúar 2016 til mars 2016, samtals 14 fundi.

Með tilliti til samningssambands stefnanda, sem verktaka, og stefnda, sem verkkaupa, og þeirrar miklu vinnu sem innt hafi verið af hendi af hálfu stefnanda til að tryggja eðlilegan framgang verksins í samræmi við óskir stefnda sé eðlilegt að stefnandi krefjist, ásamt endurgreiðslu útlagðs kostnaðar, greiðslu fyrir þá vinnu sem hann innti af hendi vegna verksins.

Skrifstofu- og fjármagnskostnaður stefnanda, samtals að fjárhæð 3.766.197 kr., sé m.a. komin til vegna útlagðs kostnaðar af byggingarstjóratryggingu, ábyrgðatryggingu verktaka, umsýslu á skrifstofu, sem og vegna aðkeyptrar sérfræði- og lögfræðiráðgjafar vegna fjármögnunar verksins.

Þess sé krafist að stefndi greiði skuld sína við stefnanda vegna framangreindra verkframkvæmda við lóðina Hlíðarenda 1–7. Stefndi hafi vanefnt skyldur sínar gagnvart stefnanda með því að greiða honum ekki fyrir útlagðan kostnað og eigin vinnu, sem hafi farið fram í þágu og með vilja stefnda.

Stefnandi hafi gefið út reikning fyrir verkinu þann 31. desember 2015 og fjárkrafa stefnanda á hendur stefnda þá numið 48.377.461 krónu. Ekki sé krafist dráttarvaxta frá því að kostnaður féll til hjá stefnanda, sem þó hefði verið eðlilegt að gera, heldur einungis frá útgáfu reikningsins, sem sé lægri fjárhæð en ella. Krafa um greiðslu reikningsins hafi síðan verið ítrekuð þann 18. apríl 2016, en þá hafi reikningurinn sendur til til stefnda í tölvupósti. Með vísan til 3. mgr. 5. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 sé þess krafist að krafa stefnanda, að fjárhæð 48.377.461 króna, beri dráttarvexti frá 31. janúar 2016 til 19. janúar 2017. Með vísan til 4. mgr. 5. gr. laga um vexti og verðtryggingu, nr. 38/2001 sé þess krafist að krafa stefnanda, að fjárhæð 49.652.855 krónur, beri dráttarvexti frá 19. janúar 2017.

Kröfur stefnanda byggi m.a. á meginreglum samningaréttar um að gerða samninga skuli halda og meginreglu kröfuréttarins um efndir fjárskuldbindinga, en reglan fái m.a. lagastoð í 45., 47. og 51. gr. laga nr. 50/2000. Málskostnaðarkrafa stefnanda eigi sér stoð í 1. mgr. 129. gr. og 1. og 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Fyrirsvar eigi stoð í 4. mgr. 17. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Um varnarþing stefnanda sé vísað til 1. mgr. 33. gr. sömu laga.

IV.

Málsástæður og lagarök stefnda

Stefndi byggi á því að framangreindir samningar hafi átt að ramma inn samstarf samningsaðila um uppbyggingu og framkvæmdir á D-reit. Stefndi hafi átt

að vera samstarfsvettvangur Hlíðarfótar ehf. og Arcusar ehf. um uppbyggingu á reitnum, sbr. það sem komi t.d. fram í gr. 1.2 í kaupsamningnum frá 23. september 2015. Með þessu hafi átt að vera tryggt að allar ákvarðanir varðandi skipulag og undirbúningsframkvæmdir á reitnum yrðu teknar á vettvangi stefnda með aðkomu Hlíðarfótar ehf. á meðan Arcus ehf. væri ekki búð að kaupa stefnda að fullu. Arcus hafi enda verið með óverulegan eignarhlut, 10%, fram til þess tíma og víðtæka heimild til að ganga út úr samningum við Hlíðarfót um eignarhlutina í stefnda, sem Arcus ehf. hafi raunar nýtt síðar. Í gr. 1.4 í kaupsamningi um 90% eignarhlut í stefnda frá 23. september 2015 komi þannig eftirfarandi fram til samræmis við þetta: „Hyggjast aðilar starfa saman í gegnum sameiginlegt eignarhald sitt á Landhlíð að uppbyggingu og framkvæmdum lóðarinnar að Hlíðarenda 1–7, Reykjavík, a.m.k þar til það liggur fyrir hvort kaupandi muni nýta sér rétt sinn til að falla frá kaupum á eignarhlutum samkvæmt samningi þessum.“

Í stjórn stefnda hafi átt að vera annars vegar Brynjar Harðarson, skipaður af Hlíðarfæti, og hins vegar Þorvaldur H. Gissurarson, skipaður af Arcusi ehf., en hann sé fyrirsvarsmáður bæði Arcusar ehf. og stefnanda. Til þess hafi þó aldrei komið að Þorvaldur Gissurarson tæki sæti í stjórn stefnda. Það hafi hins vegar legið fyrir að allar ákvarðanir, sem tengdust rekstri og starfsemi stefnda, skyldu vera teknar samhljóða af báðum stjórnarmönnum félagsins, sbr. gr. 5.5 í hluthafasamkomulagi Arcusar ehf., Hlíðarfótar ehf. og stefnda. Þá hafi komið fram í gr. 3.2.8 í hluthafasamkomulaginu að samþykki allra (beggja) hluthafa stefnda þyrfti til að taka ákvarðanir um málefni, sem tengdust rekstri stefnda og ekki hefði náðst samstaða um í stjórn og vísað hefði verið til hluthafafundar. Með þessu hafi átt að tryggja sameiginlega ákvarðanatöku beggja hluthafa í stefnda.

Í kjölfar þess að gengið hafi verið frá framangreindum samningum í september 2015 hafi gatnagerðarvinna verið sett af stað á Hlíðarendareit af hálfu Reykjavíkurborgar fyrir tilstuðlan forsvarsmanna Hlíðarfótar ehf. og Valsmanna hf. Forsvarsmenn Hlíðarfótar ehf. og Valsmanna hf. hafi fengið það í gegn hjá Reykjavíkurborg að graftarleyfi yrði gefið út fyrir D-reit þannig að hægt væri að hefja þar jarðvegsskipti og nýta tímenn til undirbúningsframkvæmda meðan leyst væri úr ágreiningi ríkis og borgar. Þetta hafi fengist í gegn þó að gatnagerðargjöld yrðu ekki strax greidd, eins og venjan sé, en það hafi leitt til verulegs vaxtasparnaðar fyrir aðila. Framkvæmdir þessar hafi upphaflega verið greiddar af Reykjavíkurborg og Valsmenn hf. síðan endurgreitt borginni en hvorki stefnandi né Arcus hafi lagt út neina fjármuni vegna þessara framkvæmda.

Á þeim vikum sem hafi farið í hönd eftir fyrrgreinda samninga á milli aðila hafi hin fyrirhugaða samvinna við Arcus ehf. og Þorvald um undirbúningsvinnu fyrir D-reit ekki gengið sem skyldi. Lánveiting Arcusar til stefnda hafi ekki gengið

eftir þar sem Þorvaldur hafi ekki viljað gangast fyrir henni. Strax hafi verið óskað eftir við Þorvald að Arcus ehf. legði einhverja fjármuni inn á bankareikning stefnda til að greiða ýmsan upphafskostnað fyrir stefnda og því hafi hann einnig hafnað. Þorvaldur hafi síðan hafið að vinna einhliða að ýmiss konar breytingum á þegar fyrirbyggjandi hönnun bygginga fyrir D-reit í gegnum annað félag sitt, stefnanda, án samráðs við stjórnarmann stefnda, Brynjar, eða aðra forsvarsmenn Hlíðarfótar ehf. eða Valsmanna hf. Þannig hafi Þorvaldur staðið fyrir því að gerðar hafi verið viðamiklar breytingar á teikningum sem búið hafi verið að gera fyrir reitinn, en stærsti þáttur þeirra breytinga hafi verið að Þorvaldur hafi látið minnka áður teiknaðan bílakjallara á reitnum um 2/3 hluta og fylla hann með dýru jarðefni (bögglaefni), sem stefndi og móðurfélag stefnda hafi síðar verið krafín um greiðslu á af hálfu Reykjavíkurborgar. Framangreindar breytingar hafi aldrei verið samþykktar á stjórnarfundum stefnda eða gerðar í samráði við stefnda eða Hlíðarfót. Það hefði verið nauðsynlegt ef ætlunin hefði verið að binda stefnda við framangreindar ákvarðanir Þorvaldar og stefnanda, óháð efndum Arcusar ehf. á kaupsamningum við Hlíðarfót ehf., en Arcus hafði á þessum tíma möguleika á að ganga út úr kaupsamningum um stefnda, sem og félagið gerði síðar. Stefnanda og Þorvaldi hafi mátt vera ljóst að Brynjari, sem stjórnarmanni stefnda, og öðrum forsvarsmönnum Hlíðarfótar ehf. og Valsmanna hf. hugnuðust ekki þær breytingar sem Þorvaldur og stefnandi stóðu fyrir og hefðu aldrei samþykkt þær meðan ekki var ljóst hvort Arcus ehf. myndi kaupa hlutafé í stefnda að fullu eða ekki.

Stefnandi hafi hinn 22. október 2015 lagt inn umsókn til Samgöngustofu um að fá að reisa byggingarkrana á byggingarsvæði við D-reit. Þeirri umsókn hafi verið hafnað hinn 3. nóvember 2015, enda hafi á þeim tíma ekki verið búið að loka flugbraut NA/SV og deilur ríkis og borgar í hámmæli. Stefnanda hafi því mátt vera ljóst að slíkri beiðni yrði synjað á þeim tíma. Þá hafi einnig legið fyrir að byggingarkranar yrðu ekki reistir á svæðinu á þessum tíma þar sem jarðvegsframkvæmdir hafi enn verið í gangi þar.

Stefndi mótmæli því sem fram komi í stefnu að stefnandi og stefndi hafi komið sér saman um að fyrirkomulag framkvæmda á D-reit skyldi vera í formi stýriverktöku og að samningur, sem þó hafi ekki verið undirritaður, sbr. dskj. nr. 8, hafi verið gerður þar að lútandi. Þetta sé einfaldlega rangt. Aldrei hafi verið samið um slík atriði milli stefnanda og stefnda, hvorki munnlega né skriflega, en lögmaður stefnanda hafi þegar viðurkennt í munnlegum málflutningi um frávisunarkröfu stefnda að framangreindur samningur á dskj. nr. 8 hafi aldrei verið gerður á milli aðila. Það skjal hafi því enga þýðingu í málinu.

Þá sé því mótmælt að stefnandi hafi að fullu upplýst um framgang og tilhögun framkvæmda á D-reit á samráðs- og verkfundum, sem haldnir hafi verið vegna

Hlíðarendareits og stefnandi vísi til í stefnu. Á þeim fundum hafi aldrei verið fjallað um undirbúningsvinnu fyrir D-reitinn, heldur hafi þeir fundir snúið að framkvæmdum á Hlíðarendareit í heild, t.a.m. gatnagerðarframkvæmdum þar. Til þessa sé vísað í grein 8.1 í kaupsamningi um 10% hlut í stefnda, sbr. dskj. nr. 4, þar sem sagði: „Kaupandi mun meðal annars taka sæti í stýrihóp Hlíðarendareits og vinna þar að þeim verkefnum sem þar er stýrt. Stýrihópurinn vinnur sameiginlega að hagsmunamálum Hlíðarendareits.“ Þá sé því mótmælt, sem fram komi í stefnu, að stefnandi og stefndi hafi komið sér saman um að stefnandi myndi semja um og hafa umsjón með gerð allra hönnunargagna, sbr. áðurgreindan óundirritaðan verksamning á dskj. nr. 8. Aldrei hafi verið samið um slíkt milli stefnanda og stefnda. Stefnandi hafi tekið einhliða ákvörðun um að semja við verkfræðistofur og fleiri aðila um aðkomu að verkinu og að gera ýmiss konar breytingar á áðurgerðum teikningum fyrir reitinn.

Því sé sérstaklega mótmælt, sem fram komi í stefnu, að stefndi hafi verið að fullu meðvitaður um að stefnandi væri að leggja út í þann kostnað sem tilgreindur sé í stefnu vegna undirbúningsvinnu fyrirhugaðra verkframkvæmda á D-reit. Sá kostnaður hafi ekki orðið ljós fyrr en Þorvaldur hafi farið að þrýsta á að stefndi ábyrgðist kostnaðinn þegar hann hafi farið að fá bakþanka um flugvallarmálið og viljað geta tryggt sig úr verkefninu, sbr. bréf Arcusar ehf. til Hlíðarfótar ehf. frá 15. desember 2015. Brynjar Harðarson, sem stjórnarmaður í stefnda, og aðrir forsvarsmenn Hlíðarfótar ehf. hafi aldrei verið upplýstir um þær viðamiklu breytingar sem stefnandi lét gera á áðurgerðum teikningum og hönnun fyrir reitinn, og engan veginn verið meðvitaðir um hið mikla umfang þeirrar vinnu og þær kostnaðarhækkningar sem þær breytingar hefðu í för með sér. Í þessu sambandi sé rétt að benda á að stefnandi hafi samið við umrædda hönnuði og verkfræðistofur og stofnað til meirihluta umkrafins kostnaðar á aðeins nokkurra vikna tímabili. Eftir að Brynjar hafi fengið fregnir af því að Þorvaldur hefði sett af stað vinnu hjá Alark arkitektum ehf. hafi ítrekað verið gengið á eftir því við Þorvald að hann viðhefði formlegri samskipti við Brynjar sem stjórnarmann stefnda vegna vinnu á reitnum, en án árangurs. Þar sem ekki hafi gengið að fá Þorvald til að hafa samráð um vinnuna hafi verið óhjákvæmilegt að líta svo á að hann, í gegnum stefnanda eða Arcus, bæri ábyrgð á þeirri vinnu sem hann hefði ráðist í og færi í hana á eigin kostnað, enda hefði stefndi ekki getað verið bundinn af ákvörðunum hans þar að lútandi ef Arcus gengi á endanum út úr kaupsamningum um hlutafé í stefnda.

Þegar liðið hafi fram á vorið 2016 og frestur fyrir Arcus ehf. til að falla frá kaupum á stefnda verið að renna út hafi forsvarsmenn Hlíðarfótar ehf. lýst yfir vilja til að lengja frestinn þar til endanleg niðurstaða fengist í ágreiningsmáli ríkis og borgar. Það hafi verið gert að málaleitan Arcusar ehf. Reykjavíkurborg hafi þá verið

búin að stefna ríkinu vegna lokunar flugbrautarinnar og héraðsdómur fallið borginni í vil, sbr. dóm Héraðsdóms Reykjavíkur frá 22. mars 2016. Þegar til hafi átt að taka hafi forsvarsmenn Hlíðarfótar ehf. og Arcusar ehf. hins vegar ekki náð saman um lengingu á fresti og Þorvaldur og Arcus ehf. skyndilega ákveðið að hætta við kaupin á stefnda og gengið út úr áðurgerðum kaupsamningum. Þorvaldur hafi, f.h. Arcusar ehf., tilkynnt um það með bréfi hinn 22. apríl 2016.

Eftir að Arcus hafi gengið út úr samningunum hafi orðið ljóst að þær breytingar, sem Þorvaldur hafði gert á fyrirkomulagi jarðvegsskipta á D-reit hefðu skapað umtalsverðan kostnaðarauka á þeim verklið. Þorvaldur hafi gert ráð fyrir stórfelldri minnkun á bílakjallara fyrirhugaðrar byggingar, eins og áður segir, sem hafi haft í för með sér miklar auknar jarðvegsfyllingar. Nú þegar sé ljóst að nýr framkvæmdaaðili muni byggja á reitnum í grundvallaratriðum eftir þeim upphaflegu teikningum sem fylgdu með í kaupum Arcusar, og þurfi hann því að fjarlægja alla þessa viðbótarrúmmetra af svokölluðu bögglaefni. Þannig hafi jarðvegspúði D-reits orðið um 45 milljónum krónum dýrari en ef upphaflegum teikningum hefði verið fylgt, sbr. dskj. nr. 31. Því sé ljóst að þær ráðstafanir sem stefnandi hafi staðið fyrir á reitnum hafi ekki verið til hagsbóta fyrir eða í þágu stefnda, heldur þvert á móti hafi þær skapað stefnda og móðurfélögum stefnda kostnað. Þá hafi þær teikningar og hönnunargögn sem stefnandi lét vinna aldrei nýst af hálfu stefnda eða annarra, sem síðar keyptu lóðar- og byggingarréttindin af stefnda.

Eftir að Arcus ehf. og Þorvaldur hafi gengið út úr kaupsamningum um stefnda hafi Þorvaldur krafist þess f.h. Arcusar og stefnanda að stefndi greiddi stefnanda vegna vinnu og útlagðs kostnaðar, sem stefnandi hafði staðið fyrir. Hafi Þorvaldur, f.h. Arcusar ehf. og stefnanda, nokkur kröfubréf í því skyni, eins og rakið sé í stefnu, en þar hafi í ýmsum atriðum verið farið með rangt mál af þeirra hálfu. Þá sé ekki rétt, sem fram komi í stefnu, að kröfubréfi stefnanda og Arcusar frá 7. september 2016 hafi ekki verið svarað. Bréfinu hafi verið svarað af hálfu Hlíðarfótar ehf. hinn 29. september 2016. Stefndi hafi hafnaði greiðsluskyldu og kröfum stefnanda og í kjölfarið hafi stefnandi höfðað þetta mál.

Stefndi byggi sýknukröfu sína af kröfum stefnanda á því að enginn verksamningur hafi komist á milli stefnanda sem verktaka og stefnda sem verkkaupa, hvorki skriflegur né munnlegur, um þá vinnu og þann kostnað sem stefnandi hafi stofnað til vegna D-reits Hlíðarendareits og stefnandi krefji stefnda nú um greiðslu á. Þá byggi stefndi á því að umkrafin vinna og kostnaður hafi aldrei verið samþykkt á stjórnarfundum eða á öðrum vettvangi stefnda þannig að bindandi væri fyrir stefnda.

Stefnandi geri þá kröfu að stefndi greiði honum samtals 20.680.704 kr. vegna útlagðs kostnaðar til Alark arkitekta ehf. á haustmánuðum 2015. Stefndi hafni því að honum beri að greiða þennan kostnað. Stefndi byggir á því að hvorki hafi samningur milli hans og stefnanda verið gerður né að samþykki stefnda hafi legið fyrir vegna umkrafinnar vinnu arkitektastofunnar, sem ráðist var í fyrir tilstuðlan stefnanda og Þorvaldar, og hafi falist í breytingum á áðurgerðum teikningum fyrir D-reit.

Líkt og fram komi í tilvísuðum kaupsamningi í stefnu, sbr. gr. 1.6, hafi legið fyrir samþykktar byggingarnefndarteikningar Alark arkitekta ehf. þegar kaupsamningurinn var gerður og arkitektastofan þegar hafið vinnu við verkefningar. Þá komi fram í greininni að Hlíðarfótur ehf. og Arcus ehf. hafi ætlað sér í gegnum sameiginlegt eignarhald á stefnda að leitast við að semja við Alark arkitekta ehf. um áframhaldandi hönnun verksins. Ekkert hafi hins vegar rætt um að breyta ætti fyrirbyggjandi teikningum og minnka bílakjallara, sem stefnandi hafi hins vegar staðið fyrir að væri gert. Af framlögðum dómskjölum varðandi vinnu Alark arkitekta ehf., sbr. dskj. nr. 17, 21 og 23, megi glögglega sjá að vinna arkitektastofunnar á haustmánuðum 2015 hafi snúist um viðamiklar breytingar á áðurgerðum teikningum að beiðni stefnanda og Þorvaldar. Af fundargerðum á dskj. nr. 23 megi einnig sjá að stjórnarmaður stefnda, Brynjar Harðarson, eða aðrir fulltrúar Hlíðarfótar ehf. eða Valsmanna hf. hafi ekki setið neina af þeim fundum sem haldnir voru með arkitektastofunni og öðrum aðilum. Megi því vera ljóst að hvorki Brynjar, sem stjórnarmaður í stefnda, eða aðrir forsvarsmenn Hlíðarfótar ehf. og Valsmanna hf., hafi verið upplýstir eða meðvitaðir um þær breytingar sem stefnandi hafi staðið fyrir að væru gerðar, hvað þá að þeir hafi samþykkt slíkar breytingar. Óhjákvæmilegt sé að telja að Þorvaldur og stefnandi hafi talið þessa vinnu alfarið á sína ábyrgð og ekki koma stjórnarmanni stefnda við, þar sem eignarhald Hlíðarfótar ehf. í verkefninu ætti aðeins að vera tímabundið og stefndi yrði innan skamms alfarið í eigu Arcusar ehf.

Stefndi byggir á því að stefnandi hafi á eigin ábyrgð látið gera breytingar á þegar gerðum teikningum fyrir D-reit með því að leita ekki samþykkis stefnda eða Hlíðarfótar ehf. fyrir slíkri vinnu. Stefndi, sem reyndur verktaki, hafi mátt vita að ræða þyrfti slíkar breytingar og samþykkja sérstaklega áður en farið yrði í þær. Stefndi verði því að bera þann kostnað sem af þeirri vinnu hlaut. Systurfélag stefnanda, Arcus ehf., hafi ákveðið að ganga út úr kaupsamningum um stefnda, sem gerðir höfðu verið við Hlíðarfót ehf. Ljóst megi vera að stefnandi og Þorvaldur hafi ekki einhliða getað ráðist í umræddar breytingar með tilheyrandi kostnaði og gengið svo út frá því að stefndi myndi greiða fyrir þær breytingar ef og þá eftir að systurfélag stefnanda og Þorvaldur hættu við kaupin á stefnda. Sú vinna sem

stefnandi hafi staðið fyrir hafi hvorki nýst stefnda að neinu leyti né síðari kaupendum lóðar- og byggingarréttindanna á D-reit Hlíðarendareits. Breytingarnar hafi í grundvallaratriðum verið andstæðar hugmyndum forsvarsmanna stefnda og Hlíðarfótar ehf. um verkefnið, enda hafi þær teikningar sem fylgdu með í kaupunum til Arcusar endurspeglad hugmyndir og skoðanir þeirra á því hvernig þeir teldu verkefnið hagkvæmast og hagfelldast í uppbyggingu og markaðssetningu.

Samkvæmt öllu framangreindu beri að sýkna stefnda af kröfu stefnanda um greiðslu vegna útlagðs kostnaðar til Alark arkitekta ehf. á haustmánuðum 2015, samtals að fjárhæð 20.680.704 kr.

Stefnandi geri kröfu um að stefndi greiði honum samtals 11.443.074 kr. vegna útlagðs kostnaðar til Mannvits ehf., Eflu ehf., Grettisafns ehf., ATR Verks ehf. og Málflutningsstofu Reykjavíkur ehf. á haustmánuðum 2015. Stefndi hafni því að honum beri að greiða þennan kostnað. Stefndi byggi á því að hvorki hafi verið gerðir samningar milli hans og stefnanda um þessa vinnu né að samþykki stefnda fyrir vinnu þessara aðila hafi legið fyrir þegar stefnandi stofnaði til þessa kostnaðar.

Áður en Arcus og Þorvaldur að verkinu við D-reit hafi Valsmenn samið við VEB ehf. um verkfræðiþætti verksins. Þorvaldur hafi hins vegar kostið að nýta þá stofu ekki fyrir verkið og samið í staðinn, í gegnum stefnanda, við Mannvit ehf. og Eflu ehf. Stefnandi hafi tekið einhliða ákvörðun um að leita til þessara aðila og stofna til samninga við þá um hönnunar- og verkfræðiþjónustu, án vitneskju Brynjars, stjórnarmanns stefnda, og annarra forsvarsmanna Hlíðarfótar. Slíkt samráðsleysi sé auðvitað mjög óeðlilegt þar sem þegar hafi verið búið að finna aðila fyrir verkfræðiþætti verksins. Af reikningum, samningum og samskiptum við Mannvit ehf. og Eflu ehf. megi sjá, sbr. einkum dskj. nr. 19, 22 og 25, að verk þessara aðila hafi einkum verið unnið út frá breyttum teikningum Alark arkitekta ehf. Hið sama eigi við um vinnu ATR Verks ehf. og Grettisafns ehf., sbr. dskj. nr. 20. Vinna allra þessara aðila hafi aldrei nýst stefnda eða síðari kaupendum að lóðar- og byggingarréttindum við D-reit eins og áður segi. Hvað varði lögfræðiþjónustu, sem stefnandi hafi sótt sér, þá verði hann að bera slíkan kostnað sjálfur, enda alfarið hans ákvörðun að leita slíkrar þjónustu. Stefnandi hafi borið áhættuna af því að stofna til framangreindrar vinnu án samþykkis stefnda og verði að bera þann kostnað sem af þeirri vinnu hlaut. Beri því að sýkna stefnda af kröfum stefnanda að því er varðar útlagðan kostnað til framangreindra aðila, samtals að fjárhæð 11.443.074 kr.

Stefndi mótmæli þeirri staðhæfingu stefnanda að það liggi skýrt fyrir í framlögðum gögnum að stefnandi hafi stofnað til framangreinds hönnunar- og verkfræðikostnaðar, að fjárhæð 32.123.778 kr., með vitund og vilja stefnda.

Stefnandi hafi ekki lagt fram neina samninga eða önnur gögn sem sýni fram á að stefndi hafi skuldbundið sig til að greiða þennan kostnað, enda hafi stefndi aldrei skuldbundið sig til þess. Með þeim breytingum, sem stefnandi hafi gert á fyrirbyggjandi teikningum hafi ekki einvörðungu hugmyndafræði verkefnisins og hönnun verið kollvarpað, heldur einnig verkfræðilegum forsendum þess, þar sem gerðar hafi verið grundvallarbreytingar á burðarvirki bílakjallara byggingarinnar og öllu fyrirkomulagi hans. Á engum tíma hafi þessar umfangsmiklu breytingar verið ræddar eða kynntar stjórnarmanni stefnda eða öðrum forsvarsmönnum Hlíðarfótar ehf. og Valsmanna hf. Staðreyndin sé sú, að Þorvaldur hafi hagað sér líkt og Arcus ehf. hefði þegar eignast stefnda þegar stefnandi stofnaði til framangreinds kostnaðar og taldi sig ekki þurfa að bera neinar ákvarðanir undir Brynjar, stjórnarmann stefnda, eða aðra forsvarsmenn Hlíðarfótar ehf. Þorvaldi hafi hins vegar mátt vera ljóst að það þyrfti hann að sjálfsögðu að gera teldi hann ríkja einhvers konar samábyrgð um þessar breytingar. Umrædd vinna hafi ekki farið fram í þágu stefnda en breyttar teikningar og önnur vinna í þá veru hafa aldrei verið nýtt af stefnda. Sú vinna, sem stefnandi hafi staðið fyrir, hafi hins vegar haft í för með sér kostnað fyrir stefnda og móðurfélög stefnda, sbr. það sem áður sé rakið.

Stefnandi krefji stefnda um greiðslu vegna útlagðs kostnaðar til framangreindra aðila á vormánuðum 2016, samtals að fjárhæð 1.072.225 kr. Stefnandi vísi til sömu röksemda og raktar sé hér að framan, sem varði útlagðan kostnað á haustmánuðum 2015. Stefnandi hafni því að honum beri að greiða stefnanda framangreinda fjárhæð. Stefnandi vísi til og byggji á sömu málsástæðum og röksemdum og hér að framan um það að stefnda sé ekki skylt að greiða stefnanda vegna útlagðs kostnaðar stefnanda á vormánuðum 2016 en stefndi hafi aldrei samþykkt að stefnandi legði út í þennan kostnað. Til viðbótar við fyrri röksemdir sé einnig bent á að Arcus ehf., systurfélag stefnanda, hafi sent Hlíðarfæti bréf hinn 15. desember 2015 þar sem hafi komið fram að félagið, og þar með stefnandi, myndi ekki taka þátt í frekari framkvæmdum né leggja út fyrir frekari kostnaði fyrr en Hlíðarfótur ehf. hefði undirgengist tiltekin skilyrði, sem sett hafi verið í bréfinu. Hlíðarfótur hafi ekki gengist undir þau skilyrði. Þrátt fyrir fyrri staðhæfingu í framangreindu bréfi um að svo yrði ekki gert hafi stefnandi haldið áfram að vinna með og stofna til samninga við framangreinda aðila á vormánuðum 2016. Stefnandi hafi ekkert komið að þeirri vinnu og aldrei samþykkti þá vinnu. Verði stefnandi því að bera framangreindan kostnað sjálfur. Beri því að sýkna stefnda af greiðslukröfu stefnanda að fjárhæð 1.072.225 kr.

Stefnandi geri kröfu um að stefndi greiði honum 14,5% álag að fjárhæð 4.643.681 króna vegna greiðslu til hönnuða á haustmánuðum 2015 og að fjárhæð 156.854 kr. vegna greiðslu til hönnuða á vormánuðum 2016. Um þetta vísi stefnandi til 2. mgr. 4. gr. óundirritaðs verksamnings á dskj. nr. 8. Stefnandi mótmæli

Því að hann og stefnandi hafi komið sér saman um að stefnandi myndi reikna 14,5% álag ofan á allan raunkostnað vegna vinnu hönnuða, sem félli til vegna fyrirhugaðs verks, líkt og haldið sé fram í stefnu. Stefndi byggir á því að samningur um framangreint álag hafi aldrei verið gerður milli aðila, hvorki skriflegur né munnlegur. Eins og áður greini, og komið hafi fram í munnlegum málflutningi um frávísunarkröfu stefnda, þá hafi framangreindur óundirritaður samningur á dskj. nr. 8 aldrei verið gerður milli stefnanda og stefnda. Þá hafi stefnandi raunar einnig viðurkennt að skjal þetta hafi aldrei farið á milli aðila. Þessi kröfufliður stefnanda sé því algerlega úr lausu lofti gripinn. Stefnandi hafi ekki sýnt fram á að hann og stefndi hafi samið um framangreint álag. Beri því að sýkna stefnda af framangreindri kröfu stefnanda.

Stefnandi geri kröfu um að stefndi greiði stefnanda 7.890.120 kr. fyrir vinnu tæknimanna vegna fyrirhugaðs verks á D-reit. Stefndi hafni því að honum beri að greiða framangreinda fjárhæð vegna vinnu starfsmanna stefnanda. Í fyrsta lagi byggir stefndi á því að ekkert samkomulag hafi verið gert um framangreinda vinnu starfsmanna stefnanda. Í öðru lagi þá hafi engar vinnuskýrslur verið lagðar fram um vinnu umræddra starfsmanna. Í þriðja lagi þá hafi hvorki tímaskýrslur né tilgreindur tímafjöldi, sem sagður er hafa farið í verkið, nokkurn tíma verið samþykkt af hálfu stefnda, en það sé t.d. engan veginn mögulegt fyrir stefnda að átta sig á hvort hinn ætlaði tímafjöldi megi teljast eðlilegur í ljósi þeirrar vinnu sem stefnandi haldi fram að hafi verið unnin. Í fjórða lagi þá hafi stefnandi og Þorvaldur staðið fyrir breytingum á áðurgerðum teikningum fyrir reitinn, sem stefndi samþykkti aldrei. Sú mælingarvinna eða önnur vinna sem starfsmenn stefnanda hafi staðið fyrir hafi því ekki nýst stefnda, eða a.m.k. sé engan veginn hægt að sjá það af lýsingu stefnanda í stefnu hvort og þá hvaða vinna tæknimanna hafi varðað þær teikningar sem þegar hafi legið fyrir. Til viðbótar við framangreint þurfi einnig að hafa í huga að sú leið sem stefnandi hafi ákveðið að fara við vinnu á reitnum hafi ekki verið sú hagkvæmasta. Stefnandi hafi sem dæmi kosið að nota mun meira magn af yfirborðsfyllingu (grús) á reitinn en gert hafi verið á öðrum reitum á Hlíðarendareit. Á öðrum reitum hafi verið notað mun meira magn af svokölluðu undirfyllingarefni, sem sé mun ódýrara og hafi jafnvel fengist frítt frá öðrum verktökum, sem hafi þurft að losa sig við slíkt efni. Sú leið sem stefnandi hafi valið við vinnu á reitnum hafi því valdið stefnda og móðurfélögum auknum kostnaði.

Stefndi mótmælir því sérstaklega að honum beri að greiða stefnanda fyrir setu Arnar Tryggva Johnsen á vikulegum samráðs- og verkfundum um Hlíðarendareit, annars vegar frá september til desember 2015 og hins vegar frá janúar til mars 2016. Á þessum fundum hafi gatnagerðarframkvæmdir og aðrar sameiginlegar framkvæmdir á Hlíðarendareit verið ræddar en ekki atriði í tengslum við

framkvæmdir á einstökum reitum að öðru leyti en því sem hafi snúið að sameiginlegum málefnum, svo sem aðkomu að svæðum og lagnamálum. Þá hafi Brynjar, stjórnarmaður stefnda, einnig setið þessa fundi og enn fleiri fundi en Örn, án þess að fá nokkuð greitt fyrir þá vinnu, en ekki hafi verið gert ráð fyrir að greitt yrði fyrir hana sérstaklega. Samkvæmt öllu framangreindu beri að sýkna stefnda af kröfu stefnanda um greiðslu kostnaðar vegna ætlaðrar vinnu starfsmanna stefnanda samkvæmt þessum kröfulið.

Stefnandi geri kröfu um að stefndi greiði svokallaðan skrifstofu- og fjármögnunarkostnað stefnanda, sem stefnandi segi útlagðan kostnað vegna byggingarstjóratryggingar, ábyrgðartrygginga verktaka, umsýslukostnaðar á skrifstofu og aðkeyptrar sérfræði- og lögfræðiráðgjafar, samtals að fjárhæð 3.766.19 kr. Stefndi hafni þessum kröfulið alfarið. Stefndi byggi á því að hvorki samningar né samkomulag hafi komist á milli aðila um að stefnda bæri að greiða ætlaðan framangreindan kostnað. Þá hafi stefnandi ekki sannað að hann hafi lagt út fyrir framangreindum kostnaði, en hvorki reikningar né önnur gögn liggi fyrir um þennan ætlaða kostnað stefnanda. Þar að auki sé kostnaður þessi í engu sundurliðaður og því ómögulegt að sjá hver skipting hans sé milli mismunandi liða. Stefndi viti heldur ekki til þess að neinar tryggingar hafi verið lagðar fram af hálfu stefnanda eða annarra aðila vegna vinnu stefnanda. Stefnandi hafi hvorki sýnt fram á að lagt hafi verið út fyrir framangreindum kostnaði né að stefnda beri að greiða hann. Beri því að sýkna stefnda af kröfu stefnanda að því er varði þennan kröfulið.

Stefndi byggi á því að stefnandi hafi hvorki sýnt fram á að komist hafi á skriflegur né munnlegur samningur milli hans og stefnda um hina umkröfðu vinnu og kostnað. Þá hafi stefnandi ekki sýnt fram á hvað hafi falist í meintum munnlegum samningi aðila, sem hann hafi haldið fram að hefði komist á milli aðila um vinnu á D-reit. Raunar sé algerlega óljóst hvað stefnandi vilji meina að aðilar hafi samið um. Stefnandi beri hins vegar sönnunarbyrðina um framangreint. Staðreyndin sé sú að stefnandi eða nánar tiltekið fyrirvarsmaður stefnanda, hafi tekið einhliða ákvarðanir um ýmsa vinnu fyrir D-reit án þess að bera ákvarðanir sínar undir stefnda eða Hlíðarfót, sem helsta eiganda stefnda. Engir stjórnarfundir hafi verið haldnir á vegum stefnda þar sem teknar hafi verið ákvarðanir um hina umkröfðu vinnu, sem hefði hins vegar verið nauðsynlegt að gera þar sem um mikils háttar ákvarðanir hafi verið að ræða. Þetta hafi stefnanda, sem margreyndum verktaka og sérfróðum á sviði verksamningsgerðar, átt að vera ljóst. Háttsemi stefnanda hafi heldur ekki verið í neinu samræmi við fyrirætlanir Arcusar ehf. og Hlíðarfótar ehf. um samráð vegna þeirrar vinnu sem fara hafi átt í fyrir reitinn. Brynjar, stjórnarmaður stefnda, og aðrir forsvarsmenn Hlíðarfótar og Valsmanna hafi engan veginn verið meðvitaðir um umfang þeirrar vinnu sem stefnandi hafi

ráðist í, og sá kostnaður sem stefnandi hafi stofnaði til hafi engan veginn verið fyrirsjáanlegur. Með vísan til þessa og alls framangreinds sé sýknukrafa stefnda áréttuð.

Stefndi mótmæli kröfu stefnanda um dráttarvexti eins og hún er sett fram í stefnu. Stefndi hafni því að honum beri að greiða dráttarvexti af 48.377.461 krónu frá 31. janúar 2016 til 19. janúar 2017. Verði fallist á kröfur stefnanda byggji stefndi aðallega á því að honum beri eingöngu að greiða dráttarvexti af fjárhæðinni frá þeim degi þegar dómsmál var höfðað, sbr. 4. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001. Til vara byggji stefndi á því, ef fallist verður á dómkröfur stefnanda, að honum beri eingöngu að greiða dráttarvexti af 48.377.461 krónu frá 18. maí 2016, þegar liðinn var mánuður frá því að stefnandi krafði stefnda sannanlega um greiðslu með því að senda reikning hinn 18. apríl 2016 í tölvupósti, til 19. janúar 2017, en að öðru leyti frá þeim degi til greiðsludags.

Um lagarök vísi stefndi m.a. til meginreglu samningaréttar um stofnun samninga, meginreglu kröfuréttar um efnidir fjárskuldbindinga, IX. kafla laga um einkahlutafélög nr. 138/1994 og reglna félagaréttar um heimildir til skuldbindinga félags. Um málskostnað sé vísað til XXI. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, sbr. einkum 129. og 130. gr. laganna.

V.

Niðurstaða

Stefnandi byggir í stefnu kröfur sínar á því að komist hafi á verksamningur milli hans sem verktaka og stefnda sem verkkaupa og lagði hann samninginn fram óundirritaðan með stefnu. Stefndi byggir á því að enginn verksamningur hafi komist á milli aðila, hvorki skriflegur né munnlegur. Verksamningsdrögin eru óundirrituð en með fyrirsögninni „Verksamningur milli Landhlíðar ehf. og ÞG Verktaka, Hlíðarendi D reitur“. Í framangreindum dómi Hæstaréttar nr. 347/2017 segir að með stefnu í málinu hafi stefnandi lagt fram óundirritaðan verksamning, sem hann kvað aðila þó ekki hafa samþykkt. Þá kemur fram í dómi Hæstaréttar að við flutning um frávísunarkröfu í málinu hafi Landhlíð ehf. lýst því yfir að verksamningurinn væri ekki í gildi og óskuldbindandi milli aðila. Vefengdu því báðir aðilar að verksamningurinn væri skuldbindandi fyrir þá. Væri því ekki fyrir að fara í málinu gildum gerðarsamningi þar sem aðilar afsöluðu sér meðferð almennra dómstóla um þann ágreining. Hæstiréttur hafnaði frávísun af þessum sökum. Í máli þessu verður því að leggja til grundvallar atvikalýsingu og niðurstöðu í dómi Hæstaréttar um að framangreind verksamningsdrög séu ekki skuldbindandi fyrir aðila, sbr. 116. gr. laga um meðferð einkamála, nr. 91/1991.

Í hluthafasamkomulagi aðila um stefnda, dags. 23. september 2015, segir í grein 5.5 að allar ákvarðanir, sem tengist rekstri og starfsemi félagsins, skuli teknar samhljóða af báðum stjórnarmönnum. Komi til þess að ekki náist samstaða á milli stjórnarmanna félagsins við afgreiðslu einstakra mála skuli hvorum stjórnarmanni um sig heimilt að krefjast þess að málinu verði vísað til hluthafafundar. Eins og rakið hefur verið var tilgangur þessa hluthafasamkomulags að ramma inn samstarf samningsaðila um uppbyggingu á lóðinni Hlíðarenda 1–7 í Reykjavík og var stefnda þannig ætlað að vera samstarfsvettvangur Arcusar ehf. og Hlíðarfótar ehf.

Eins og rakið hefur verið fór vinna við gatnagerð á Hlíðarendareit í gang í framhaldi af samningum í september 2015 eftir að fengist hafði graftarleyfi hjá Reykjavíkurborg fyrir D-reit án þess að gatnagerðargjöld yrðu greidd strax. Þessar framkvæmdir voru upphaflega greiddar af Reykjavíkurborg. Valsmenn ehf. endurgreiddu síðan borginni þennan kostnað en stefnandi og Arcus ehf. lögðu ekki fram fé til þessara framkvæmda.

Varðandi breytingar á framkvæmdum á D-reit þá byggir stefndi á því að ákvarðanir um þær hafi verið teknar einhliða af hálfu Þorvaldar Gissurarsonar án samráðs við Brynjar, stjórnarmann í stefnda, eða aðra forsvarsmenn Hlíðarfótar ehf. eða Valsmanna hf. Þá hafi ákvarðanir um þessar breytingar og samningar þær varðandi aldrei verið teknar á stjórnarfundum í stefnda. Óumdeilt er í málinu að ákvarðanir um framangreint voru ekki teknar formlega á stjórnarfundum í stefnda, eins og þó var mælt fyrir um í hluthafasamkomulaginu.

Varðandi kröfu um útlagðan kostnað vegna vinnu Alark arkitekta ehf., samtals að fjárhæð 20.680.704 kr., þá byggir stefndi á því að fyrirsvarsmaður stefnda hafi vitað að Þorvaldur hefði verið í viðræðum við Alark arkitekta ehf. þar sem félagið hefði unnið þær samþykktu byggingarnefndarteikningar sem lágu fyrir við kaupsamninginn og leitast hafi átt við að fá félagið til áframhaldandi hönnunar verksins. Hann hafi síðan ekki séð þá samninga sem stefnandi hafi gert við Alark arkitekta, dagsetta 13. október og 27. október 2015, sem liggja fyrir í málinu, fyrr en dómsmál þetta fór af stað. Aldrei hafi hins vegar verið rætt um að breyta ætti fyrirliggjandi teikningum og minnka bílakjallara, sem stefnandi hafi einhliða á nokkurs samráðs staðið fyrir að gert yrði.

Þorvaldur Gissurarson gaf aðilaskýrslu við aðalmeðferð. Hann kvað umræddar breytingar hafa komið fram hjá sér við upphaf verks og kvaðst hafa litið svo á að heimilt væri að fara í þessar breytingar. Brynjar Harðarson hafi verið á annarri skoðun en hann en ekki gert sérstakan ágreining. Í þessu sambandi vísaði Þorvaldur til tölvuskeytis þann 18. ágúst 2015 frá Brynjari til sín og Valsmanna hf., en þar segir að búið sé að fara í gegnum teikningar og Alark-menn hafi lagt fram góðar tillögur eftir hans hugmyndum og breytingar á bílakjöllum muni ekki hafa

áhrif á stöðuna og vilja þeirra til að taka aftur við verkefninu fari svo að ríkið hlutist til um framgöngu málsins. Hann kvaðst ekki hafa skilið þetta öðru vísi en svo að Brynjar hefði verið sáttur við þessar breytingar.

Brynjar Harðarson gaf skýrslu við aðalmeðferð og kvað aðspurður um framangreint tölvuskeyti að Þorvaldur hefði á sínum tíma verið að spyrja af hverju bílakjallarinn væri með þeim hætti, sem sýndur var á byggingarnefndarteikningum. Hann hafi rætt tæknilegar breytingar, m.a. vegna halla í landinu, en ekkert hafi verið rætt um þær umfangsmiklu breytingar sem síðar komu til. Hann kvað hið sama eiga við varðandi tölvuskeyti frá Þorvaldi 13. ágúst 2015. Það skeyti hafi varðað útveggi. Brynjar kvað Þorvald ekkert samráð hafa haft við sig og kvaðst ítrekað hafa sent boð á Þorvald um að vera í tíðara sambandi við sig. Varðandi samráðsfundi þá kvað hann breytingar á bílakjallara aldrei hafa verið á dagskrá þar, enda þar eingöngu ræddar rætt um vegagerð, veitur og grunnvatnslagnir. Stefndi hafnar því að honum hafi mátt vera ljóst hvaða framkvæmdir voru í gangi á svæðinu. Varðandi tölvusamskipti, sbr. dskj. nr. 24, þar sem rætt er um ÞG fjármagni framkvæmdir eigi hann við Þorvald Gissurarson en ekki ÞG verk ehf.

Brynjar kvaðst ekki hafa áttað sig á hversu viðamiklar breytingar Þorvaldur hefði gert á bílakjallaranum fyrr en í lokin. Þessar breytingar hafi haft mikinn kostnaðarauka í för með sér fyrir stefnda, bílakjallarinn hafi verið færður í fyrra horf og uppfylling fjarlægð með miklum tilkostnaði fyrir stefnda. Framkvæmdir stefnanda hafi ekki nýst nýjum kaupanda, heldur hafi hann byggt að mestu á upphaflegum byggingarnefndarteikningum sem legið hefðu fyrir áður en gengið var til samninga á sínum tíma.

Örn Tryggvi Johnsen, rekstarstjóri ÞG verktaka ehf., gaf vitnaskýrslu við aðalmeðferð. Hann kvaðst hafa setið í samráðshóp vegna verksins. Brynjar teldi að Brynjar hafi vitað um breytingar á bílakjallara og talið að verið væri gera vitleysu. Vitnið kvaðst ekki vita hvort Brynjar hefði viljað láta stöðva breytingarnar. Vitnið kvað hafa verið gert ráð fyrir því að þeir yfirtækju félagið og stefnandi því ráðið ferðinni og verið með byggingarstjórnann í verkinu.

Dómurinn telur að vegna þessa sérstaka ákvæðis í gr. 8.1 í kaupsamningnum frá 23. september 2015, um 90% hlut í stefnda, þar sem segir að aðilar séu sammála um að kaupandi skuli fram að afhendingardegi hafa rétt til þess að falla bóta laust frá kaupum þeim sem lýst er í samningnum í samræmi við það sem fram komi í greinum 8.2 og 8.3, verði að gera þá kröfu til Þorvaldar Gissurarsonar, fyrirsvarsmanns stefnanda, að hann sýni fram á að fullt samráð hafi verið haft við Brynjar Harðarson, stjórnarmann í Landhlíð ehf. og fyrirsvarsmann Valsmanna hf., varðandi framkvæmdir og samninga og ákvarðanir teknar sameiginlega og í samræmi við óumdeilt hluthafasamkomulag Honum mátti, sem þrautreyndum aðila

á þessu sviði, mátt vera ljóst að ef stefnandi nýtti sér ákvæði í gr. 8.1 í kaupsamningi, þá kynna hann að sitja uppi með kostnað af framkvæmdum og samningum sem hann hefði ráðist í einhliða án þess að fyrir lægi formlegt samþykki stefnda eða fyrirvarsmanna Hlíðarfótar ehf. Það liggur fyrir að ákvarðanir um framkvæmdir og samninga, sem stefnandi gerði, voru ekki teknar á stjórnarfundum í samræmi við hluthafasamkomulag milli Arcusar ehf. og Hlíðarfótar ehf. og stefnda Landhlíðar ehf. Þar segir í grein 5.5, eins og að framan er rakið, að allar ákvarðanir, sem tengjast rekstri og starfsemi félagsins, skuli teknar samhljóða af báðum stjórnarmönnum. Stefnanda hefur ekki með öðrum hætti tekist að færa sönnur á að aðilar hafi komið sér saman um að fyrirkomulag framkvæmda skyldi vera í formi stýriverktöku og að stefnandi myndi semja um og hafa umsjón með gerð allra hönnunargagna. Stefnandi virðist hafa gert þá samninga og lagt í þann kostnað sem hann krefur stefnda um greiðslu á á grundvelli þess að svo hafi verið. Þá verður ekki séð að framkvæmdum hafi verið hagað í samræmi við það samráð, sem stefnt var að í upphafi. Það má ráða af því hve Þorvaldur, fyrirvarsmaður stefnanda, hafði lítið samband og samráð við Brynjar Harðarson, hinn stjórnarmanninn í stefnda og fyrirvarsmann Hlíðarfótar ehf., að hann hafi lítið svo á að hann réði ferðinni þar sem hann yrði síðar skv. kaupsamningum eini eigandi stefnda. Þetta á sér jafnframt stoð í framburði vitnisins Arnar Tryggva Johnsen, rekstrarstjóra ÞG verktaka ehf., í vitnaskýrslu við aðalmeðferð. Vitnið kvað hafa verið gert ráð fyrir því að þeir yfirtækju félagið og stefnandi hefði því ráðið ferðinni og verið með byggingarstjórnann í verkinu. Í skýrslu Brynjars kom fram að stefnandi hefði lítið svo á að ekkert samráð þyrfti að hafa þar sem Þorvaldur hafi lítið svo á að hann ætti Landhlíð ehf. 100% og flestir talið að svo myndi verða.

Í málinu liggja fyrir fundargerðir funda hjá Alark arkitektum ehf. vegna arkitekta- og verkhönnunar. Fram kemur að þar hafi setið fundi, auk starfsmanna Alark arkitekta ehf., Þorvaldur Gissurarson frá stefnanda, fulltrúar Mannvits ehf. og Eflu ehf. Brynjar Harðarson var ekki á þessum fundum og enginn frá Hlíðarfæti ehf. eða Valsmönnum hf. Telja verður að stefnandi hafi því á eigin ábyrgð látið gera breytingar á þegar gerðum teikningum fyrir D-reit án þess að leita samþykkis stefnda eða Hlíðarfótar ehf. fyrir þessari vinnu. Hið sama á við um samninga stefnanda við Mannvit ehf., Eflu ehf., Grettisafli ehf., ATR verk ehf. og Málflutningsstofu Reykjavíkur ehf., sbr. kröfuliði 1–9 í stefnu. Stefnandi hefur hvorki sýnt fram á að gerðir hafi verið samningar milli hans og stefnda um þessa vinnu né að samþykki stefnda fyrir vinnu þessara aðila hafi legið fyrir þegar stefnandi stofnaði til þessa kostnaðar. Það kom fram hjá stefnda að áður en Arcus ehf. og Þorvaldur hafi komið að verkinu við D-reit hafi Valsmenn hf. verið búnir að

semja við VEB ehf. um verkfræðiþætti verksins. Breytingar hvað þetta varðaði hafi Þorvaldur ákveðið einhliða og án samráðs og vitneskju Brynjars, stjórnarmanns stefnda. Þá kemur fram í gögnum málsins að verk þessara aðila hafi einkum verið unnið út frá breyttum teikningum Alark arkitekta ehf. Því ber að sýkna stefnda að þessum kröfum stefnanda.

Í kröfuliðum 10–16 krefst stefnandi greiðslu útlagðs kostnaðar vegna vinnu Alark arkitekta ehf., Mannvits ehf., Eflu ehf., Grettisafns ehf., ATR verks ehf. og Sjónhags ehf. Stefndi hafnar greiðslu þessa kostnaðar og vísar til sömu raka og varðandi útlagðan kostnað á haustmánuðum. Stefndi hafi aldrei samþykkt að stefnandi legði út í þennan kostnað. Þá komi fram í bréfi Arcusar ehf., systurfélags stefnanda, frá 15. desember 2015 að vísað hafi verið til þess að fyrir lægju bréf og af efni þeirra hafi verið ljóst að ekki gæti orðið af fyrirhuguðum framkvæmdum og uppbyggingu lóðarinnar að Hlíðarenda 1–7 með þeim hætti og innan þeirra tímamarka sem stefnt hafi verið að. Þar kom fram að félagið myndi hvorki taka þátt í frekari framkvæmdum né leggja út fyrir frekari kostnaði fyrir en Hlíðarfótur ehf. hefði undirgengist tiltekin skilyrði sem sett voru í bréfinu. Hlíðarfótur gekkst ekki undir þau skilyrði. Stefnandi hélt áfram með og stofnaði til samninga við þá aðila sem tilteknir eru í kröfuliðum 10–16 þrátt fyrir þetta. Stefnanda hefur hefur ekki tekist sönnun á því að stefndi hafi samþykkt vinnu þessara aðila. Stefnandi verður því sjálfur að bera þennan kostnað og því ber að sýkna stefnda af þessum kröfum stefnanda.

Stefnandi byggir kröfu um álag vegna hönnunar- og verkfræðikostnaðar, sbr. kröfuliði 17 og 18, 14,5% álag á raunkostnað vegna vinnu hönnuða, á verksamningi aðila, dskj. 8, bls. 4. Þessi samningsdrög hafa ekkert gildi með vísan til þess sem áður er rakið og hefur stefnanda ekki með öðrum hætti tekist að færa sönnur á að þetta hafi verið umsamið milli aðila gegn mótmælum stefnda.

Þá er kröfulið 19 mótmælt af hálfu stefnda. Útlagður kostnaður sé ósundurliðaður og án allra fylgiskjala. Sama eigi við um kröfulið 20, kröfu vegna skrifstofu- og fjármögnunarkostnaðar. Stefnandi hefur ekki fært sönnur á að stefndi hafi samþykkt þennan kostnað og ekki liggja fyrir í málinu reikningar þeir, sem greiddir eiga að hafa verið. Samkvæmt því sem rakið hefur verið verður ekki fallist á kröfur stefnanda skv. þessum liðum.

Stefnandi byggir kröfur sínar í stefnu á óundirrituðum verksamningi milli sín og stefnda. Eins og fram kemur í niðurstöðum Hæstaréttar í dómi nr. 347/2017 vefengdu báðir aðilar að verksamningurinn væri skuldbindandi fyrir þá. Þá verður að telja óumdeilt í málinu að ákvarðanir um framkvæmdir, samninga og greiðslur kostnaðar af hálfu stefnanda hafi ekki verið teknar á stjórnarfundum stefnda.. Þá verður ekki talið að stefnandi hafi fært sönnur á eða skýrt hvað hafi fallist í ætluðum

munlegum samningi aðila um D-reit eða að stefndi eða Hlíðarfótur ehf. hafi samþykkt framkvæmdir og samninga sem krafði er greiðslu á í stefnu. Stefnandi ber sönnunarbyrði fyrir þessum fullyrðingum sínum en honum hefur ekki tekist sú sönnun. Samkvæmt því sem rakið hefur verið ber að sýkna stefnda af kröfum stefnanda.

Að fenginni þessari niðurstöðu ber, með vísan til 130. gr. laga nr. 91/1991, að dæma stefnanda til að greiða stefnda málskostnað eins og nánar er kveðið á um í dómsorði.

Vegna embættisanna dómara hefur uppkvaðning dóms dregist umfram frest skv. 115. gr. laga nr. 91/1991. Aðilar eru sammála dómara um að ekki sé þörf á endurflutningi málsins.

Þórður Clausen Þórðarson héraðsdómari kveður upp dóminn.

Dómsorð:

Stefndi, Landhlíð ehf., er sýkn af kröfum stefnanda, ÞG verktaka ehf.

Stefnandi greiði stefnda 6.000.000 króna í málskostnað.

Þórður Clausen Þórðarson