

LANDSRÉTTUR

Dómur föstudaginn 3. júní 2022.

Mál nr. 203/2021:

Íslenskir aðalverktakar hf.

(Hjördís Halldórsdóttir lögmaður)

gegn

Hörpu tónlistar- og ráðstefnuhúsi ohf. og

(Baldvin Björn Haraldsson lögmaður,

Einar Brynjarsson lögmaður, 1. prófmál)

Sítusi ehf.

(Lúðvík Örn Steinarsson lögmaður,

Eva Halldórsdóttir lögmaður, 4. prófmál)

og til réttargæslu

Reykjavík Development ehf.

(Bjarki Þór Sveinsson lögmaður)

og gagnsök

Lykilorð

Skaðabætur. Viðurkenningarkrafa. Kröfuréttur. Verksamningur. Málflutningsyfirlýsing. Lagaskil. Fyrningarfrestur. Fyrning. Skuldskeyting.

Útdráttur

Í málinu krafðist Í hf. viðurkenningar á rétti sínum til skaðabóta úr hendi H ohf. og S ehf. á þeim grundvelli að þeir síðarnefndu hefðu ekki gætt að því við framsal á byggingarreitum 1 og 2 á lóðinni að Austurbakka 2 í Reykjavík í apríl og ágúst 2013 að kaupendur byggingarreitanna skuldbyndu sig beint gagnvart Í hf. til að virða rétt hans til verktöku samkvæmt nánar tilgreindum rammamningi 9. mars 2006. Hefði það leitt til þess að áðurgreindur réttur Í hf. var ekki virtur við byggingu bílakjallara á þeirri fasteign sem dómkröfur Í hf. lutu að. Í dómi Landsréttar var vísað til þess að samkvæmt dómi Hæstaréttar 30. október 2019 í máli nr. 18/2019 fælust í rétti Í hf. til verktöku samkvæmt rammamningnum kröfuréttindi í gagnkvæmu skuldarsambandi. Þá var talið að S ehf. hefði í því dómsmáli sem lauk með áðurgreindum dómi Hæstaréttar viðurkennt að hafa tekist á herðar þá skuldbindingu gagnvart Í hf. að virða rétt hans til verktökunnar og að sú viðurkenning byndi hann einnig í þessu máli, sbr. 45. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Krafa Í hf. hefði stofnast fyrir gildistöku laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda og samkvæmt 28. gr. þeirra laga giltu því um hana ákvæði laga nr. 14/1905 um fyrning skulda og annarra kröfuréttinda. Var fallist á með Í hf. að vanefnd H ohf. og S ehf. á þeim skyldum sínum að tryggja rétt Í hf. til verktöku við sölu á reitunum til þriðja aðila, sem ekki var bundinn af sömu skuldbindingu, hafi fyrst komið til við sölu S ehf. á byggingarreitunum í apríl og ágúst 2013. Málið hefði verið höfðað með áritun á

stefnu 24. apríl 2020 og teldist krafa Í hf. því ekki fyrnd, sbr. 2. mgr. 4. gr. og 1. mgr. 5. gr. laga nr. 14/1905. Við framangreinda sölu hefði ekki verið gætt að því að kaupendur byggingarreitanna skuldbyndu sig beint gagnvart Í hf. til að virða rétt hans til verktöku samkvæmt rammamningnum 9. mars 2006 og að Í hf. samþykkti skuldaraskiptin. Hefði því ekki orðið af skuldskeytingu og leiddi það til þess að réttindi Í hf. samkvæmt samningnum hefðu farið forgörðum. Á tjóni sem af því hlaust bæru H ohf. og S ehf. skaðabótaábyrgð gagnvart Í hf. Var því fallist á ofangreinda kröfu Í hf. um viðurkenningu á bótaskyldu H ohf. og S ehf.

Dómur Landsréttar

Mál þetta dæma landsréttardómaramirnir Oddný Mjöll Arnardóttir, Ragnheiður Bragadóttir og Símon Sigvaldason.

Málsmeðferð og dómkröfur aðila

- 1 Aðaláfrýjandi skaut málinu til Landsréttar 25. mars 2021. Áfrýjað er dómi Héraðsdóms Reykjavíkur 4. mars 2021 í málinu nr. E-2662/2020.
- 2 Aðaláfrýjandi krefst þess aðallega að viðurkenndur verði réttur hans til skaðabóta óskipt úr hendi gagnáfrýjenda, Hörpu tónlistar- og ráðstefnuhúss ohf. og Sítusar ehf., vegna tjóns sem hlaust af því að réttur aðaláfrýjanda í skilningi rammamnings milli hans, Nýsis hf., Landsafls hf. og Eignarhaldsfélagsins Portusar ehf. 9. mars 2006 til aðkomu að byggingarframkvæmdum við eign 0001 í matshluta 8, fastanúmer 236-0172 að Austurbakka 2 í Reykjavík (landnúmer 209357, staðgreinir 1110901) í formi stýriverktöku var ekki virtur.
- 3 Til vara gerir aðaláfrýjandi þær dómkröfur að viðurkenndur verði réttur hans til skaðabóta óskipt úr hendi gagnáfrýjenda vegna tjóns sem hlaust af því að við framsal á fasteignum að Austurbakka 2 í Reykjavík, annars vegar fastanúmer 230-9715 með kaupsamningi 24. apríl 2013 til Landbakka ehf. og hins vegar fastanúmer 230-1297 með kaupsamningi 22. ágúst 2013 til Stólpa III ehf., gættu gagnáfrýjendur ekki að því að setja nýjan skuldara í sinn stað gagnvart aðaláfrýjanda með hans samþykki þannig að nýr skuldari skuldbyndi sig beint gagnvart aðaláfrýjanda, með þeim afleiðingum að réttur aðaláfrýjanda í skilningi framangreinds rammamnings til aðkomu að byggingarframkvæmdum við áðurgreinda eign í formi stýriverktöku var ekki virtur.
- 4 Þá krefst aðaláfrýjandi málskostnaðar úr hendi gagnáfrýjenda í héraði og fyrir Landsrétti. Engar kröfur eru gerðar á hendur réttargæslustefnda.
- 5 Gagnáfrýjendur áfrýjuðu málinu fyrir sitt leyti 8. og 9. júní 2021. Þeir krefjast þess að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur um annað en málskostnað sem þeir krefjast úr hendi aðaláfrýjanda í héraði og fyrir Landsrétti.
- 6 Réttargæslustefndi krefst málskostnaðar úr hendi gagnáfrýjanda, Hörpu tónlistar- og ráðstefnuhúss ohf., en til vara úr hendi aðaláfrýjanda.

Málsatvik og sönnunarfærsla

- 7 Eins og rakið er í hinum áfrýjaða dómi áttu aðaláfrýjandi, Nýsir hf. og Landsafl hf. samstarf um þátttöku í útboði vegna byggingar tónlistar- og ráðstefnuhúss og fleiri mannvirkja að Austurbakka 2 í Reykjavík á grundvelli samstarfssamnings 9. júní 2004 og buðu í verkefnið undir heitinu „Portus“. Varð hópurinn hlutskarpastur í útboðinu sem fór fram á árinu 2004. Í kjölfarið hófust viðræður hópsins við Austurhöfn-TR ehf., sem stofnað hafði verið af íslenska ríkinu og Reykjavíkurborg til að vinna að undirbúningi mannvirkjana. Eftir þær viðræður gerðu samstarfsaðilarnir þrír með sér rammamning um samstarf og aðkomu þeirra að svokölluðu Austurhafnarverkefni.
- 8 Áðurgreindur rammamningur, sem dómkröfur aðaláfrýjanda eiga rætur að rekja til, var undirritaður 9. mars 2006 af aðaláfrýjanda, Nýsi hf. og Landsafl hf. Einnig var ritað undir samninginn af hálfu Eignarhaldsfélagsins Portusar ehf. sem Nýsir hf. og Landsafl hf. höfðu þá nýlega stofnað. Í rammamningnum var kveðið á um að aðaláfrýjandi drægi sig út úr samstarfi við Nýsi hf. og Landsafl hf. og þeir síðarnefndu myndu eftirleiðis standa einir að Portus en um það samstarf hefðu þeir stofnað áðurgreint eignarhaldsfélag og önnur félög tengd Austurhafnarverkefninu. Var eitt þeirra Situs ehf. sem hugsað var sem félag tengt gerð bílastæða. Þá stofnaði Eignarhaldsfélagið Portus ehf. dótturfélagið Totus ehf. sem tengt var tónlistar- og ráðstefnuhúsinu sjálfu. Rammamningurinn náði til Austurhafnarverkefnisins að undanskildum byggingarreit 9 sem ætlaður var undir tónlistar- og ráðstefnuhúsið. Samkvæmt samningnum skyldi Eignarhaldsfélagið Portus ehf. vera samningsaðili gagnvart Austurhöfn-TR ehf. en aðaláfrýjandi yrði á hinn bóginn verktaki verkefnisins og Eignarhaldsfélagið Portus ehf. gagnaðili hans. Með rammamningnum var fyrri samstarfssamningur aðila felldur úr gildi og með honum seldi aðaláfrýjandi sinn hlut í byggingarreitum 1, 3, 4, 6, 7, 8 og 10 á lóðinni að Austurbakka 2 og var endurgjaldið ákveðið 600.000.000 króna.
- 9 Samkvæmt grein 3.2 í rammamningnum kom fram að aðaláfrýjandi skyldi „byggja eða hafa umsjón með byggingu þeirra verkefna“ sem samningurinn næði til en þar á meðal var bygging bílastæðakjallara. Í grein 4 sagði að almennt skyldi stefnt að því að gera „partneringssamning“ eða „marksamning“ um hvert verkefni. Voru þeir nánar skilgreindir sem sitt hvor tegund samninga um hönnun og framkvæmdir með ýmist 14 eða 17% álagningu verktaka ofan á byggingarkostnað. Næðist ekki samkomulag um kostnaðarmarkmið í slíkri samningsgerð væri aðilum skylt að „ganga til samninga á grundvelli stýriverktöku“ aðaláfrýjanda. Í grein 4.3 sagði að í aðalatriðum væri átt við stýriverktöku þegar „Eignarhaldsfélagið Portus stýrir hönnun verksins og ÍAV framkvæmir verkið samkvæmt fyrirmælum þess.“ Aðaláfrýjandi skyldi þá fá „greiddan allan byggingarkostnað að meðtöldum kostnaði við aðstöðu og stjórnun að viðbætti 11% álagningu.“ Í grein 5.2 í rammamningnum var fjallað um byggingarreit 2. Þar var tekið fram að félli Landsbanki Íslands hf. frá rétti til byggingar höfuðstöðva sinna sem áttu að vera á reitnum og Eignarhaldsfélaginu Portus ehf. eða tengdum félögum yrði boðinn reiturinn til kaups, skyldi aðaláfrýjandi

eiga rétt á þriðjungshlut í þeim reit með sömu kjörum og aðrir aðilar. Í grein 5.3 var fjallað nánar um byggingu bílastæða, áætlaðan fjölda þeirra, kostnaðarskiptingu, umhverfismat og fleira, en við gerð rammasamningsins var gert ráð fyrir að bílastæðakjallarinn yrði sameiginlegur fyrir „alla hluta Austurhafnarverkefnisins“. Að öðru leyti var gert ráð fyrir að aðilar myndu gera með sér sérstakan samning um byggingu bílastæðakjallara. Sama dag og rammasamningurinn var undirritaður gerði Eignarhaldsfélagið Portus ehf. samning við Austurhöfn-TR ehf. um framkvæmd verkefnisins.

- 10 Í september 2006 eignaðist Landsbankinn fasteignafélag ehf. alla eignarhluti Landsafls hf. í Eignarhaldsfélaginu Portusi ehf. og Sítusi ehf. og tók þar með við yfirumsjón með hagsmunum Landsbanka Íslands hf. í tengslum við Austurhafnarverkefnið.
- 11 Í mars 2007 gerði Reykjavíkurborg lóðareigusamning um lóðina Austurbakka 2 við Landsbanka Íslands hf., Nýsi hf. og Eignarhaldsfélagið Portus ehf. og dótturfélög þess, Totus ehf., gagnáfrýjanda Sítus ehf. og Hospes ehf. Tekið var fram í samningnum að á lóðinni væru 11 byggingarreitir.
- 12 Samkvæmt eignaskiptayfirlýsingu 11. október 2010, sem var annað skref að gerð endanlegrar eignaskiptayfirlýsingar fyrir lóðina að Austurbakka 2, var henni skipt í tvo matshluta. Tónlistar- og ráðstefnuhúsið stóð eitt á byggingarreit 9 sem tilheyrði matshluta 1. Matshluta 2 tilheyrðu 10 byggingarreitir, nr. 1-8 og 10-11.
- 13 Samkvæmt málalíbúnaði aðaláfrýjanda hófust framkvæmdir við byggingu tónlistar- og ráðstefnuhúss í ársbyrjun 2007. Þær stöðvuðust haustið 2008 vegna fjárhagsörðugleika Eignarhaldsfélagsins Portusar ehf., Landsbanka Íslands hf. og Nýsis hf. í kjölfar falls viðskiptabankanna þriggja. Svo að verkefnið stöðvaðist ekki var ákveðið að Austurhöfn-TR ehf. tæki Austurhafnarverkefnið yfir í heild sinni og hinir upphaflegu samstarfsaðilar gæfu eftir hluta réttinda sinna í tengslum við það. Tók Austurhöfn-TR ehf. yfir og eignaðist Eignarhaldsfélagið Portus ehf., gagnáfrýjanda Sítus ehf. og dótturfélög beggja félaga. Aðaláfrýjandi ákvað einnig vegna þessara aðstæðna að skipta rekstri sínum upp í tvö einkahlutafélög, annars vegar ÍAV ehf. sem annast skyldi hreina verktakastarfsemi og hins vegar Ármannsfell ehf., sem halda skyldi utan um lóðir og framkvæmdir í eigu aðaláfrýjanda.
- 14 Í tengslum við skil á virðisaukaskatti rituðu Eignarhaldsfélagið Portus ehf. og gagnáfrýjandi Sítus ehf. undir yfirlýsingu 9. október 2008 vegna byggingar bílastæðahúss að Austurbakka 2, matshluta 2. Þar kom fram að sama dag hefði gagnáfrýjandi Sítus ehf. yfirtekið allar framkvæmdir og fyrirliggjandi undirbúningsgögn vegna fasteignarinnar að Austurbakka 2, matshluta 2. Jafnframt kom fram að fasteignin hefði verið afhent gagnáfrýjanda Sítusi ehf. til umráða 1. júlí 2008.

- 15 Haustið 2008 mun Eignarhaldsfélagið Portus ehf. hafa selt Landsbanka Íslands hf. byggingarrétt á byggingarreitum 1 og 2, sem um er deilt í málinu og félagið hafði áður keypt af Reykjavíkurborg, sjá nánar í málsgrein 17.
- 16 Hinn 31. mars 2009 undirrituðu aðaláfrýjandi, Ármannsfell ehf. og Landsbanki Íslands hf. skilmálablað um réttindi tengd áðurgreindum rammamningi frá 9. mars 2006. Þar féll aðaláfrýjandi frá öllum réttindum sínum á hendur Landsafl hf. og Nýsi hf., sem enn töldust gagnaðilar aðaláfrýjanda samkvæmt rammamningnum, en réttindi þessi voru metin á 868.000.000 króna. Sem endurgjald fyrir þessi réttindi skyldi vera kaupréttur Ármannsfells ehf., á byggingarreit 2 á lóðinni Austurbakka 2, og forkaupsréttur þess að tilteknum eignum í eigu Landsbankans fasteignafélags ehf. Tekið var fram að þegar Ármannsfell ehf. hefði fengið ofangreind réttindi í hendur skyldi aðaláfrýjandi falla formlega frá réttindum sínum samkvæmt rammamningnum. Einnig var tekið fram að aðaláfrýjandi og Ármannsfell ehf. gerðu ekki athugasemdir við að Landsbanki Íslands hf. framseldi rétt sinn til byggingarreits 2 til Austurhafnar-TR ehf., að því gefnu að forkaupsréttur Ármannsfells ehf. héldi gildi sínu áfram. Fram kemur í samningnum að Landsbanki Íslands hf. hefði umboð Landsbankans fasteignafélags ehf. til að ráðstafa í eigin nafni framangreindum hagsmunum þess.
- 17 Sama dag og áðurgreint skilmálablað var undirritað rituðu aðaláfrýjandi og Austurhöfn-TR ehf. undir samkomulag sem skyldi vera grundvöllur viðaukasamnings við verksamning milli aðaláfrýjanda og Totusar ehf. í tengslum við lúkningu byggingar tónlistar- og ráðstefnuhúss, sem og við verksamning aðaláfrýjanda og gagnáfrýjanda Situsar ehf. um bílastæði og fleira. Samkomulagið fékk heitið Viðauki 7 við verksamning aðaláfrýjanda og Totusar ehf. Var samkomulagið gert vegna fyrirhugaðrar yfirtöku Austurhafnar-TR ehf. á Eignarhaldsfélaginu Portusi ehf. og gagnáfrýjanda Sítusi ehf. og dótturfélögum þeirra „vegna byggingar Tónlistarhúss- og ráðstefnumiðstöðvar“ við Austurhöfnina í Reykjavík. Í samkomulaginu kom fram í grein 22 að kröfur sem aðaláfrýjandi kynni að eiga á grundvelli rammamningsins 9. mars 2006 við fyrri eigendur Portusar ehf., Landsafl hf. og Nýsi hf., beindust ekki að neinu leyti að Austurhöfn-TR ehf., Portusi ehf. eða gagnáfrýjanda Sítusi ehf. eftir að Austurhöfn-TR ehf. hefði tekið yfir þessi félög. Loks sagði eftirfarandi í niðurlagi greinarinnar: „Sú undantekning er á þessu ákvæði að ÍAV hefur þann sama rétt á verktöku, stýriverktöku eða marksamningi á byggingu bílakjallara á þeim byggingarreitum sem Portus/Situs eða Austurhöfn hafa yfírráð yfir eða veita öðrum yfírráð yfir, og um var samið í nefndum rammamningi.“ Í málalíbúnaði aðaláfrýjanda kemur fram að með þessu hafi staðið eftir réttur til byggingar bílakjallara, en ekki réttur til framkvæmda ofanjarðar, að öðru leyti en að því er varðaði byggingu tónlistar- og ráðstefnuhússins, en um það hafi verið fjallað í öðrum greinum samkomulagsins.

- 18 Hinn 19. janúar 2010 var verkefnasamningi frá 9. mars 2006 á milli Austurhafnar-TR ehf. og Eignarhaldsfélagsins Portusar ehf. breytt. Að samningnum voru þá komnir fleiri aðilar en þeir voru gagnáfrýjandi Situs ehf., Totus ehf., Rekstrarfélagið Ago ehf., Greiðslumiðlunin Hringur ehf., íslenska ríkið og Reykjavíkurborg. Í samningnum kom fram að Reykjavíkurborg hefði selt Eignarhaldsfélaginu Portusi ehf. byggingarrétt að byggingarreitum 1 og 2, sem hefði síðan í kjölfarið selt Landsbanka Íslands hf. þann rétt. Í tengslum við yfirtöku Austurhafnar-TR ehf. á Eignarhaldsfélaginu Portusi ehf. og gagnáfrýjanda Situs ehf. hafi á hinn bóginn verið samþykkt af öllum hlutaðeigandi aðilum að gagnáfrýjandi Situs ehf. skyldi eignast byggingarreiti 1 og 2 og sem hluti af því samkomulagi hefði Ármannsfell ehf. fengið kauprétt á byggingarreit 2.
- 19 Með kaupsamningi 12. janúar 2010 seldu Landsbanki Íslands hf. og Landsbankinn Fasteignafélag ehf. gagnáfrýjanda Situs ehf. byggingarreiti 1 og 2. Nánar tiltekið var um að ræða fasteignir með fastanúmerum 230-1297 og 230-9715. Afsal vegna kaupanna var gefið út 12. febrúar 2010 af Landsbanka Íslands hf. og tekið fram að Landsbankinn Fasteignafélag ehf. hafi af vangá verið tilgreint sem seljandi í kaupsamningi. Í 8. gr. kaupsamningsins var vísað til þess að kaupanda væri kunnugt um fyrrnefnt skilmálablað 31. mars 2009 varðandi réttindi tengd rammasamningnum 9. mars 2006 vegna byggingarreits 2 og lofaði kaupandi að virða rétt Ármannsfells ehf. sem þar væri kveðið á um. Hvorki var þar né í afsali getið um rétt aðaláfrýjanda til stýriverktöku á byggingarreitunum. Hinn 16. mars sama ár rituðu gagnáfrýjandi Situs ehf. og Ármannsfell ehf. undir samning um kauprétt síðarnefnda félagsins á byggingarreit 2.
- 20 Í viðaukasamningi nr. 31 við verksamning um byggingu Hörpu tónlistar- og ráðstefnuhúss, á milli aðaláfrýjanda og Totusar ehf., dótturfélags Eignarhaldsfélagsins Portusar ehf., frá 30. desember 2010 var samkomulagið á milli aðaláfrýjanda og Austurhafnar-TR ehf. frá 31. mars 2009, viðauki 7, ítrekað og áréttað að aðaláfrýjandi hefði sama rétt og kveðið væri á um í rammasamningnum frá 9. mars 2006 til stýriverktöku og fleira vegna byggingar bílakjallara á þeim byggingarreitum sem Eignarhaldsfélagið Portus ehf., gagnáfrýjandi Situs ehf. eða Austurhöfn-TR ehf. hefðu yfirráð yfir eða veittu öðrum yfirráð yfir. Þá sagði að þótt viðauki 7 hefði verið gerður á milli „Austurhafnar og verktaka“ skyldi hann teljast hluti af verksamningi aðila. Í samningnum var vísað til þess að í viðauka 6 væri gerð sérstök grein fyrir með hvaða hætti bílastæði hefðu verið tekin út úr verksamningnum og sett í sérstakan samning. Jafnframt sagði: „Verkkaupi mun beita sér fyrir því að eigendur byggingarréttar á reitum 1, 2, 5 og 6 hafi samráð við verktaka varðandi uppbyggingu á svæðinu og gefi þeim kost á að taka þátt í útboðum á byggingum á þessum reitum. Engar skuldbindingar eru þó á verkkaupa að ná árangri í slíkri umleitan.“ Í málátilbúnaði aðaláfrýjanda kemur fram að „eðli málsins samkvæmt“ hefði framangreint ákvæði ekki átt við um bílakjallarann heldur þau réttindi sem aðaláfrýjandi hefði gefið eftir með rammasamningnum 31. mars 2009.

- 21 Ármannsfell ehf. var 1. maí 2011 sameinað dótturfélagi Arion banka hf., sem þá hét EL-3 ehf. en eftir samrunann bar hið nýja félag nafnið Ármannsfell ehf. Nafni félagsins var síðar breytt í Landey ehf. Dótturfélag Landeyjar ehf. var Landbakki ehf.
- 22 Með kaupsamningi 24. apríl 2013 seldi gagnáfrýjandi Situs ehf. dótturfélagi Landeyjar ehf., Landbakka ehf., byggingarreit 2 við Austurbakka 2. Nánar tiltekið var um að ræða fasteign nr. 0102 með fastanúmerinu 230-9715 í matshluta 2. Í þeim kaupum var nýttur kaupréttur Landeyjar ehf. samkvæmt samningi gagnáfrýjanda Situsar ehf. og Ármannsfells ehf. 16. mars 2010. Í kaupsamningnum kom fram í grein 1.3: „Eftirfarandi gögn liggja frammi við samningsgerðina og hefur kaupandi kynnt sér efni þeirra [...] 1.3.5. Viðaukasamningur nr. 31 við verksamning um byggingu Hörpu tónlistar- og ráðstefnuhús, dags. 30. desember 2010.“ Í viðaukasamningnum var eins og áður greinir ákvæði um rétt aðaláfrýjanda til stýriverktöku. Í kaupsamningnum var hins vegar ekki sérstakt ákvæði þar sem kveðið var á um að Landbakki ehf. yfirtæki skuldbindingu gagnáfrýjanda Situsar ehf. um stýriverktöku og fleira við byggingu bílakjallara á hinum selda byggingarreit. Af gögnum málsins má ráða að áður en samningurinn var undirritaður hafi ákvæði þess efnis verið fellt úr samningsdrögum að kröfu Landbakka ehf. Gengið var frá afsali vegna kaupanna 15. júlí 2014.
- 23 Með kaupsamningi 22. ágúst 2013 keypti Stólpi III ehf. byggingarreit 1 við Austurbakka 2 af gagnáfrýjanda Sítusi ehf. Nánar tiltekið var um að ræða fasteign nr. 0101 með fastanúmerinu 230-1297 í matshluta 2. Í grein 2.4.6 í samningnum var getið um þau gögn sem kaupandi hefði kynnt sér við samningsgerð, þar á meðal „samantekt ákvæða samninga er varða rétt ÍAV til verktöku og annars vegna bílakjallara.“ Þá var í 7. gr. samningsins svohljóðandi ákvæði: „Kaupandi lýsir því yfir að með kaupum á lóðinni skuldbindi hann sig til yfirtöku á þeim ákvæðum samninga við ÍAV til verktöku, stýriverktöku, partneringssamningi eða marksamningi á byggingu bílastæðakjallara á lóðinni. Sjá nánar skjal sem vísað er til í lið 2.4.6 og er í viðauka 1 við þennan kaupsamning.“ Gengið var frá afsali vegna kaupanna í febrúar 2014.
- 24 Réttargæslustefndi, sem þá hét Landstólpar þróunarfélag ehf., keypti byggingarreit 1 af Stólpum III ehf. með kaupsamningi 15. apríl 2014 og byggingarreit 2 af Landbakka ehf. með kaupsamningi 18. júlí 2014. Í kaupsamningunum var ekki getið um rétt aðaláfrýjanda til stýriverktöku. Réttargæslustefndi neitaði að ganga til samninga við aðaláfrýjanda um byggingu bílakjallarans þar sem hann teldi sig óbundinn af réttindum hans, enda hefði hann ekki tekið þau yfir við kaup á byggingarreitunum. Lauk framkvæmdum á byggingarreitunum án aðkomu aðaláfrýjanda.
- 25 Eins og áður greinir voru upphaflega tveir matshlutar á lóðinni Austurbakka 2 en þeim var síðar fjölgað. Hinn 22. apríl 2016 var gerð eignaskiptayfirlýsing sem tók til fimm matshluta, þar á meðal matshluta 8, en allir voru þeir myndaðir úr matshluta 2 samkvæmt eignaskiptayfirlýsingunni frá 2010. Í eignaskiptayfirlýsingunni frá 2016 er tilgreint að fasteignin 236-0172, sem er sú fasteign sem dómkröfur aðaláfrýjanda lúta

að, sé ný fasteign sem komi úr fasteignunum 230-1297 og 230-9715 og skiptist upp í tvær fasteignir í matshluta 8. Fasteignir 230-1297 og 230-9715 voru þær fasteignir sem tilgreindar voru í áðurgreindum kaupsamningum og afsölum um byggingarreiti 1 og 2. Þá kemur fram í eignaskiptayfirlýsingunni að matshluti 8 sé bílakjallari undir reitum 1 og 2 þar sem gert sé ráð fyrir 106 bílastæðum. Nánar tiltekið sé eignin 0001 í matshluta 8, fastanúmer 236-0172, bílakjallari, 3.809 fm að stærð og með 106 bílastæðum.

- 26 Í lok árs 2012 sameinuðust Rekstrarfélagið Ago ehf., Totus ehf. og Eignarhaldsfélagið Portus ehf. undir kennitölu síðastnefnds félags og var nafni þess samhliða breytt í Harpa tónlistar- og ráðstefnuhús ehf. Í byrjun árs 2013 rann Austurhöfn-TR ehf. saman við það félag og var félagiforminu þá breytt úr einkahlutafélagi í opinbert hlutafélag. Nafn hins sameinaða félags varð eftir þetta Harpa tónlistar- og ráðstefnuhús ohf., sem er annar gagnáfrýjanda málsins.

Málsástæður aðila

Málsástæður aðaláfrýjanda

- 27 Aðaláfrýjandi byggir á því að gagnáfrýjendum hafi verið skylt við sölu á byggingarreitum 1 og 2 að tryggja rétt hans til verktöku í samræmi við efni rammasamningsins 9. mars 2006 og samkomulagsins 31. mars 2009 með því að setja nýjan skuldara í sinn stað með samþykki aðaláfrýjanda þannig að hinn nýi skuldari skuldbyndi sig beint gagnvart aðaláfrýjanda til að virða réttindi hans. Þessa skyldu hafi gagnáfrýjendur vanefnt og hafi sú vanefnd leitt til tjóns fyrir aðaláfrýjanda þar sem réttindi hans hafi verið virt að vettugi og farið forgörðum. Til réttinda aðaláfrýjanda hafi stofnast með samningi og standi öll skilyrði til þess að hann geti krafist gagnáfrýjendur um skaðabætur vegna vanefnda á samningnum. Skaðabótakrafan byggist á sakarreglunni en þegar skuldari hefur vanefnt skyldur sínar innan samninga gildi öfug sönnunarbyrði um sök skuldara. Í því felist að á skuldara hvíli sönnunarbyrðin um að tjón verði ekki rakið til háttsemi sem hann beri ábyrgð á. Að öðru leyti er um málsástæður aðaláfrýjanda vísað til hins áfrýjanda dóms.

Málsástæður gagnáfrýjenda

- 28 Af hálfu gagnáfrýjanda Hörpu tónlistar- og ráðstefnuhúss ohf. er á því byggt að skuldbinding forvera hans, Eignarhaldsfélagsins Portusar ehf., samkvæmt rammasamningi 9. mars 2006 hafi lotið að því einu að tryggja hlutfallslega skiptingu kostnaðar við byggingu bílakjallarans á milli eigenda byggingarreita. Þá er á því byggt að réttur aðaláfrýjanda til verktöku samkvæmt áðurgreindum rammasamningi hafi verið bundinn viðkomandi byggingarreitum og því hafi kröfur aðaláfrýjanda eingöngu getað beinst að þeim sem áttu eða höfðu umráðarétt fyrir byggingarreitunum hverju sinni.
- 29 Af hálfu gagnáfrýjanda Situsar ehf. er á því byggt að ósannað sé að hann hafi tekist á herðar þá skyldu gagnvart aðaláfrýjanda að ganga til samninga við hann um verktöku við fyrirhugaðar framkvæmdir á lóðinni að Austurbakka 2. Hann hafi hvorki verið

aðili að fyrrgreindum rammasamningi né öðrum samningum sem fjallað hafi um áðurgreindan rétt hans til verktöku. Þá hafi hann ekki við kaup sín á byggingarreitum 1 og 2 af Landsbanka Íslands hf. samþykkt að taka á sig þá skyldu að virða rétt aðaláfrýjanda til verktökunnar. Jafnframt byggir gagnáfrýjandi Situs ehf. á því að hann hafi fullnægt skyldum sínum gagnvart aðaláfrýjanda við sölu á byggingarreitunum í fyrsta lagi með því að kaupandi byggingarreits 1 hafi í kaupsamningi yfirtekið skyldur seljanda um að virða áðurgreindan rétt aðaláfrýjanda og í öðru lagi með því kynna rétt aðaláfrýjanda fyrir kaupanda byggingarreits 2.

- 30 Báðir gagnáfrýjendur byggja á því að ætluð bótakrafa aðaláfrýjanda á hendur þeim sé fyrnd. Að öðru leyti er um málsástæður gagnáfrýjenda vísað til hins áfrýjaða dóms.

Niðurstaða

- 31 Í málinu krefst aðaláfrýjandi viðurkenningar á rétti sínum til skaðabóta úr hendi gagnáfrýjanda á þeim grundvelli að þeir hafi ekki gætt að því við framsal á byggingarreitum 1 og 2 á lóðinni að Austurbakka 2 í Reykjavík í apríl og ágúst 2013 að kaupendur byggingarreitanna skuldbyndu sig beint gagnvart aðaláfrýjanda til að virða rétt hans til verktöku samkvæmt rammasamningi 9. mars 2006, sem áður er lýst. Hafi það leitt til þess að áðurgreindur réttur aðaláfrýjanda var ekki virtur við byggingu bílakjallara á þeirri fasteign sem dómkröfur aðaláfrýjanda lúta að.
- 32 Eins og áður greinir neitaði réttargæslustefndi, Reykjavík development ehf., að ganga til samninga við aðaláfrýjanda um byggingu bílakjallarans undir byggingarreitum 1 og 2. Höfðaði aðaláfrýjandi þá mál á hendur félaginu með stefnu til viðurkenningar á rétti aðaláfrýjanda til greiðslu skaðabóta úr hendi þess og var gagnáfrýjendum stefnt til réttargæslu í því máli ásamt Landey ehf. Var krafa aðaláfrýjanda í því máli aðallega reist á því að með ákvæðum rammasamningsins hafi stofnast til kvaðar á lóðarréttindum í formi réttar aðaláfrýjanda til verktöku er réttargæslustefnda sem síðari framsalshafa lóðarréttindanna hafi verið skylt að virða en hann ekki gert. Til vara var á því byggt að með samningum réttargæslustefnda 15. apríl og 18. júlí 2014 um kaup á lóðarréttindunum hafi félagið, sem vitað hafi um rétt aðaláfrýjanda til verktöku við væntanlegar framkvæmdir á lóðinni, samþykkt að taka yfir þær skuldbindingar sem fyrri eigendur réttindanna höfðu undirgengist í samningi við aðaláfrýjanda.
- 33 Málinu lauk með dómi Hæstaréttar 30. október 2019 í máli nr. 18/2019 og var réttargæslustefndi, Reykjavík development ehf., sýknaður af kröfu aðaláfrýjanda. Í forsendum sínum komst Hæstiréttur að þeirri niðurstöðu að réttur aðaláfrýjanda til verktöku við framkvæmdir að Austurbakka 2 samkvæmt rammasamningnum 9. mars 2006 væri ekki hlutbundinn réttur yfir fasteign heldur fælust í honum kröfurettindi í gagnkvæmu skuldarsambandi. Í því samningssambandi hefði aðaláfrýjandi, hvað rétt hans til verktöku varðaði, notið stöðu kröfuhafa samkvæmt óefndum gagnkvæmum samningi en viðsemjendur hans stöðu skuldara. Um skuldaraskipti gildi sú meginregla að skuldari gæti ekki sett annan skuldara í sinn stað nema með samþykki kröfuhafa.

Væri þá forsenda skuldskeytingar að kröfuhafi samþykkti skuldaraskiptin og nýr skuldari skuldbynda sig með bindandi hætti gagnvart kröfuhafa. Þótt viðsejendur aðaláfrýjanda hefðu sem handhafar lóðarréttindanna getað framselt þriðja manni þau réttindi sín hefðu þeir ekki losnað undan skyldum sínum gagnvart aðaláfrýjanda samkvæmt rammasamningnum með því að setja annan skuldara í sinn stað, nema til kæmi samþykki aðaláfrýjanda, og þá með þeim hætti að nýr skuldari skuldbynda sig beint gagnvart honum sem kröfuhafa.

- 34 Í forsendum dóms Hæstaréttar er síðan rakið að byggingarreitir 1 og 2 hafi komist í eigu réttargæslustefnda fyrir framsöl til þess félags. Seljandi byggingarreits 1 hafi viðurkennt rétt aðaláfrýjanda til verktökunnar við kaup sín á reitnum, en seljandi byggingarreits 2 hafi ekki gengist undir þá skyldu þegar hann keypti reitinn. Við kaup réttargæslustefnda á reitunum hafi hann í hvorugu tilvikinu samþykkt að taka á sig þá skuldbindingu að virða rétt aðaláfrýjanda til verktökunnar og hafi ekki skuldbundið sig gagnvart honum til þess. Hafi því ekki orðið af skuldskeytingu og skipti í því sambandi ekki máli hvort réttargæslustefndi hefði við kaup sín vitað eða mátt vita um rétt aðaláfrýjanda til verktökunnar samkvæmt rammasamningnum, eða hvort fyrri eigendur byggingarreitanna hefðu skuldbundið sig gagnvart aðaláfrýjanda til að tryggja skuldbindinguna kæmi síðar til sölu af þeirra hálfu.
- 35 Áður hefur verið rakið hvers vegna aðaláfrýjandi dró sig út úr áðurnefndum Portushóp og gerði svokallaðan rammasamning um samstarf 9. mars 2006 við aðra aðila hópsins, Landsafl hf. og Nýsi hf. Skyldi upphaflegur samstarfssamningur aðilanna frá 9. júní 2004 falla úr gildi og með undirritun rammasamningsins teldist aðaláfrýjandi hafa framselt viðsejendum sínum öll réttindi sem aðaláfrýjandi kynni að hafa átt á grundvelli upphaflega samstarfssamningsins. Endurgjald til aðaláfrýjanda fyrir þessu réttindi voru annars vegar fólgin í því að gagnaðilar hans, Landsafl hf. og Nýsir hf., skyldu greiða honum ákveðna fjárhæð fyrir eignarhlut hans í verkefninu og hins vegar að aðaláfrýjandi skyldi byggja eða hafa umsjón með byggingu þeirra mannvirkja sem rammasamningurinn næði til. Óumdeilt er að á meðal þeirra var bygging bílajakjallara sem þá stóð til að yrði sameiginlegur fyrir allt það svæði sem síðar varð lóðin að Austurbakka 2. Samkvæmt áðurgreindum dómi Hæstaréttar í máli nr. 18/2019 stofnaðist með rammasamningnum réttur aðaláfrýjanda í gagnkvæmu skuldarsambandi til þess að verða verktaki við nánar tilgreindar framkvæmdir á lóðinni að Austurbakka 2 gegn því endurgjaldi úr hendi gagnaðila sem samningurinn kvað nánar á um. Í skuldbindingu viðsejenda aðaláfrýjanda samkvæmt rammasamningnum fólust því fjárhagslegir hagsmunir. Samkvæmt því eru haldlausar þær varnir gagnáfrýjanda, Hörpu tónlistar- og ráðstefnuhúss ohf., að skyldur forvera hans, Eignarhaldsfélagsins Portusar ehf., hafi samkvæmt samningnum lotið að því einu að tryggja hlutfallslega skiptingu kostnaðar við byggingu bílajakjallarans á milli undirverkefna.

- 36 Eins og áður greinir var það niðurstaða dóms Hæstaréttar í máli nr. 18/2019 að réttur aðaláfrýjanda til verktöku við framkvæmdir að Austurbakka 2 samkvæmt rammamningnum 9. mars 2006 væri ekki hlutbundinn réttur yfir fasteign heldur fælust í honum kröfuréttindi í gagnkvæmu skuldarsambandi. Þótt viðsemjendur aðaláfrýjanda hefðu sem handhafar lóðarréttindanna getað framselt þriðja manni þau réttindi sín hefðu þeir ekki losnað undan skyldum sínum gagnvart aðaláfrýjanda samkvæmt rammamningnum með því að setja annan skuldara í sinn stað, nema til kæmi samþykki aðaláfrýjanda, og þá með þeim hætti að nýr skuldari skuldbyndi sig beint gagnvart honum sem kröfuhafa. Með hliðsjón af framangreindu er ekki fallist á þá málsástæðu gagnáfrýjanda, Hörpu tónlistar- og ráðstefnuhúss ohf., að réttur aðaláfrýjanda til verktöku samkvæmt rammamningnum hafi verið bundinn viðkomandi byggingarreitum og því hafi kröfur hans eingöngu getað beinst að þeim sem áttu eða höfðu umráðarétt yfir byggingarreitunum hverju sinni. Þá er heldur eigi fallist á þá málsástæðu gagnáfrýjandans að aðaláfrýjandi sé í skilningi 45. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála bundinn af þeirri málsástæðu sinni í dómsmáli því, sem lauk með dómi Hæstaréttar í máli nr. 18/2019, að réttindi hans til stýriverktöku hafi verið bundin byggingarreitunum og að við framsal þeirra hefðu réttargæslustefndu, gagnáfrýjendur í þessu máli, virt réttindi aðaláfrýjanda. Er þá vísað til þess að í stefnu þess máls var tekið fram að yrði niðurstaðan sú að réttindi stefnanda, aðaláfrýjanda í þessu máli, hefðu fallið niður við framsal byggingarreitanna væri ljóst að réttargæslustefndu, gagnáfrýjendur þessa máls, hefðu ekki virt réttindi hans og bæru eftir atvikum á því skaðabótaábyrgð.
- 37 Af hálfu gagnáfrýjanda Sítusar ehf. er á því byggt hann hafi ekki tekist á herðar þá skyldu gagnvart aðaláfrýjanda að ganga til samninga við hann um verktöku við fyrirhugaðar framkvæmdir á lóðinni að Austurbakka 2. Hann hafi hvorki verið aðili að rammamningnum 9. mars 2006 né öðrum samningum sem fjallað hafi um áðurgreindan rétt aðaláfrýjanda. Þá hafi hvorki verið minnst á rétt aðaláfrýjanda til verktöku í kaupsamningi 12. janúar 2010 né í afsali til hans 12. febrúar sama ár vegna kaupa hans á byggingarreitum 1 og 2. Við þau kaup hafi hann því ekki samþykkt að taka á sig þá skuldbindingu að virða rétt aðaláfrýjanda til verktökunnar.
- 38 Í dómi Landsréttar 28. febrúar 2019 í máli nr. 468/2018, en því lauk með áðurnefndum dómi Hæstaréttar í máli nr. 18/2019, kemur eftirfarandi fram í málsgrein 17: „Af gögnum málsins verður ráðið að auk upphaflegra viðsemjenda aðaláfrýjanda, Nýsis hf., Landsafis hf. og Eignarhaldsfélagsins Portus ehf., tók Austurhöfn-TR ehf., sem nú er réttargæslustefndi, Harpa tónlistar- og ráðstefnuhús ohf., á sig skuldbindingu um rétt aðaláfrýjanda til stýriverktöku. Þótt ekki liggi fyrir í málinu skrifleg staðfesting á því að réttargæslustefndi, Sítus ehf., hafi tekið yfir skuldbindinguna má ráða af málátilbúnaði þess félags að svo hafi verið.“ Þá er í dómnum rakið að þegar lóðarréttindin hafi verið framseld til Stólpa III ehf. og Landbakka ehf. hafi réttargæslustefndi Sítus ehf. freistað þess að semja með skýrum hætti um að kaupendur lóðarréttindanna tækju yfir skuldbindinguna gagnvart aðaláfrýjanda.

Fyrirnefnda félagið hafi samþykkt að taka skuldbindinguna yfir en Landbakki ehf. hafi hafnað því. Verði af þessu ályktað að fyrirsvarsmenn réttargæslustefnda Sítusar ehf. hafi við samningsgerðina talið þörf á skýru ákvæði í samninginn ef skuldbindingin ætti að flytjast til nýrra eigenda lóðarréttindanna. Í dómi héraðsdóms 7. maí 2018 í sama máli sagði einnig að ekki yrði annað ráðið af málalíbúnaði réttargæslustefnda Sítusar ehf. fyrir dóminum en að félagið hafi talið sig skuldbundið gagnvart stefnanda, aðaláfrýjanda þessa máls, samkvæmt samkomulaginu frá 31. mars 2009, einnig að því er varðaði byggingarreiti 1 og 2 og framkvæmdir þeim tengdar. Auk framangreinds verður og að benda á að meðal gagna þessa máls er bréf sem lögmaður gagnáfrýjanda Sítusar ehf. ritaði 15. desember 2015 til lögmanns aðaláfrýjanda þar sem fram kemur að afar erfitt sé fyrir kaupendur byggingarreita 1 og 2, Stólpa III ehf. og Landbakka ehf., að halda öðru fram en að með undirritun kaupsamninga um byggingarreitina hafi þeir „yfirtekið allar skyldur Sítus varðandi réttindi ÍAV“ í samræmi við efni samkomulagsins 31. mars 2009 og viðaukasamnings nr. 31 frá 30. desember 2010.

- 39 Í áðurnefndum dómi Hæstaréttar í máli nr. 18/2019 var einnig vísað til skyldna gagnáfrýjanda Sítusar ehf. í þessum efnunum þegar rakið var að Stólpi III ehf. hefði sem kaupandi byggingarreits 1 yfirtekið sérstaklega „þær skyldur seljandans, Sítusar ehf., sem kváðu á um rétt aðaláfrýjanda til verktöku.“ Að öllu framangreindu virtu verður að leggja til grundvallar í málinu að gagnáfrýjandi Sítus ehf. hafi í áðurgreindu fyrra dómsmáli á milli aðila viðurkennt að hafa tekist á herðar þá skuldbindingu gagnvart aðaláfrýjanda að virða rétt hans til verktökunnar og að sú viðurkenning bindi hann einnig í þessu máli, sbr. 45. gr. laga nr. 91/1991 og til hliðsjónar dóm Hæstaréttar 30. október 2014 í máli nr. 334/2014.
- 40 Samkvæmt framangreindu hvíldi sú skylda á gagnáfrýjendum að virða rétt aðaláfrýjanda til verktöku við byggingu bílakjallara á byggingarreitum 1 og 2 á lóðinni að Austurbakka 2 í Reykjavík þegar til framkvæmda á þeim kæmi. Byggir aðaláfrýjandi á því að gagnáfrýjendur hafi vanefnt þá skyldu þegar þeir hafi ekki gætt að því við framsal byggingarreitanna, annars vegar til Landbakka ehf. 24. apríl 2013 og hins vegar til Stólpa III ehf. 22. ágúst sama ár, að kaupendur byggingareitanna skuldbyndu sig gagnvart aðaláfrýjanda til að virða rétt hans til verktöku samkvæmt rammasamningnum 31. mars 2009. Með því hafi réttindi aðaláfrýjanda farið forgörðum og á því tjóni beri gagnáfrýjendur skaðabótaábyrgð gagnvart honum.
- 41 Gagnáfrýjandi Sítus ehf. byggir á því í málinu að hann hafi fullnægt skyldum sínum gagnvart aðaláfrýjanda við sölu á byggingarreitum 1 og 2 í apríl og ágúst 2013 með því í fyrsta lagi að kaupandi byggingarreits 1 hafi í kaupsamningi yfirtekið skyldur seljanda um að virða rétt aðaláfrýjanda til verktöku og í öðru lagi með því að kynna áðurgreindan rétt aðaláfrýjanda fyrir kaupanda byggingarreits 2. Á þetta verður ekki fallist. Eins og greinir í títtnefndum dómi Hæstaréttar í máli nr. 18/2019 fólust í rétti aðaláfrýjanda til verktöku samkvæmt rammasamningnum kröfuréttindi í gagnkvæmu skuldarsambandi þar sem aðaláfrýjandi naut stöðu kröfuhafa og viðsemjendur hans

stöðu skuldara. Sú meginregla gildi í kröfurétti að skuldari geti ekki sett annan skuldara í sinn stað nema samþykki kröfuhafa komi til og að forsenda skuldskeytingar sé að kröfuhafi samþykki skuldaraskiptin og að nýr skuldari skuldbindi sig með bindandi hætti gagnvart kröfuhafa. Ljóst er áðurgreindum skilyrðum skuldskeytingar var ekki fullnægt við sölu gagnáfrýjanda Situsar ehf. á byggingarreitunum.

- 42 Af hálfu gagnáfrýjenda er á því byggt að ætluð bótakrafa aðaláfrýjanda á hendur þeim sé fyrnd. Samkvæmt málatilbúnaði aðaláfrýjanda hafi hún stofnast við sölu á byggingarreitunum í apríl og ágúst 2013 og um hana gildi því ákvæði laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda, sbr. 28. gr. þeirra laga. Samkvæmt 2. mgr. 2. gr., sbr. 3. gr. laganna hafi krafan því verið fyrnd þegar málið var höfðað 24. apríl 2020.
- 43 Í samræmi við niðurstöðu Hæstaréttar í áðurgreindu máli nr. 18/2019 byggir aðaláfrýjandi á því að með rammasamningnum 9. mars 2006 hafi stofnast réttur hans í gagnkvæmu skuldarsambandi til þess að verða verktaki við nánar tilgreindar framkvæmdir á lóðinni að Austurbakka 2 gegn því endurgjaldi úr hendi gagnaðila sem samningurinn kvað nánar á um. Dómkrafa aðaláfrýjanda um viðurkenningu á skaðabótaskyldu gagnáfrýjenda vegna vanefnda á samningnum á sömuleiðis rætur sínar í rammasamningnum og stofnaðist því einnig þegar hann komst á 9. mars 2006 þótt hún hafi ekki orðið virk fyrr en síðar. Samkvæmt lagaskilareglu 28. gr. laga nr. 150/2007 gilda því um kröfuna ákvæði eldri laga nr. 14/1905 um fyrning skulda og annarra kröfuréttinda. Samkvæmt 4. gr. þeirra laga gildir því um kröfuna 10 ára fyrningarfrestur sem telst frá þeim degi er krafan varð gjaldkræf, sbr. 5. gr. laganna. Er þar efnislega um sömu reglu að ræða og nú er að finna í 2. mgr. 2. gr. laga nr. 150/2007 þar sem segir að fyrningarfrestur krafna, sem stofnast vegna vanefnda, reiknist frá þeim degi þegar samningurinn er vanefndur. Í slíkum tilvikum verði krafa gjaldkræf þegar vanefnd kemur til, sbr. athugasemdir í frumvarpi til laga er urðu að núgildandi lögum nr. 150/2007.
- 44 Af hálfu gagnáfrýjanda, Hörpu tónlistar- og ráðstefnuhúss ohf., er á því byggt að miða beri við að vanefnd hans á rammasamningnum hafi komið til mun fyrr en aðaláfrýjandi miðar við, eða við yfirtöku Landsbanka Íslands hf. á byggingareitunum á árinu 2008 eða í síðasta lagi við framsal bankans á reitunum til gagnáfrýjanda Situsar ehf. 12. febrúar 2010. Hafi því verið liðin meira en 10 ár frá því að vanefnd gagnáfrýjanda, Hörpu tónlistar- og ráðstefnuhúss ohf., á samningnum kom til þegar málið var höfðað 24. apríl 2020. Á þetta verður ekki fallist. Eins og fram hefur komið komust byggingarreitir 1 og 2 í eigu gagnáfrýjanda Situsar ehf. eigi síðar en 12. febrúar 2010 við framsal Landsbanka Íslands hf. á reitunum til hans og hefur þessi gagnáfrýjandi viðurkennt svo bindandi sé að við það hafi hann talið sig hafa tekið yfir skuldbindinguna gagnvart aðaláfrýjanda um rétt hans til verktöku samkvæmt rammasamningnum 9. mars 2006 og samkomulaginu frá 31. mars 2009. Með viðaukasamningi 31 frá 30. desember 2010 á milli aðaláfrýjanda og Totusar ehf., var áðurgreint samkomulag frá 31. mars 2009 á milli Austurhafnar-TR ehf. og

aðaláfrýjanda um áðurgreindan rétt þess síðarnefnda til verktöku áréttað og tekið fram að það teldist hluti af verksamningi á milli aðila sem viðauki 7. Áður hefur komið fram að Austurhöfn-TR ehf. og Totus ehf. eru nú gagnáfrýjandi, Harpa, tónlistar- og ráðstefnuhús ohf. Eins og fyrr greinir voru þessir samningar gerðir í kjölfar efnahagshrunsins til þess að tryggja að framkvæmdir á lóðinni að Austurbakka 2 stöðvuðust ekki. Í sama tilgangi var 19. janúar 2010 gerð breyting á verkefnasamningi á milli Austurhafnar-TR ehf. og Eignarhaldsfélagsins Portusar ehf. frá 9. mars 2006 og var þar meðal annars samþykkt af öllum hlutaðeigandi aðilum að gagnáfrýjandi Situs ehf. skyldi eignast byggingarreiti 1 og 2 enda lá fyrir frá upphafi að því félagi var ætlað að koma að byggingu bílakjallarans á reitunum. Fór félagið einnig með umráð lóðarinnar frá 1. júlí 2008 samkvæmt þinglýstri yfirlýsingu frá 9. október sama ár og gerði meðal annars leigusamning við Bílastæðasjóð Reykjavíkurborgar um byggingarreitina 23. júlí 2009. Af öllum þessum gerningum er ljóst að fullt samkomulag var á milli aðila að eignarhald Landsbankans á byggingarreit 1 og 2 væri aðeins tímabundið og að til stóð að eignarhaldið færðist annað hvort til Austurhafnar-TR ehf. við yfirtöku þess á Eignarhaldsfélaginu Portusi ehf., gagnáfrýjandanum Sítusi ehf. og tengdum félögum eða til Sítusar ehf.

- 45 Með hliðsjón af öllu framangreindu er fallist á með aðaláfrýjanda að vanefnd gagnáfrýjenda á þeim skyldum sínum að tryggja rétt aðaláfrýjanda til verktöku við sölu á reitunum til þriðja aðila sem ekki var bundinn af sömu skuldbindingu hafi fyrst komið til við áðurgreinda sölu gagnáfrýjanda Sítusar ehf. á byggingarreitunum í apríl og ágúst 2013. Málið var höfðað með áritun á stefnu 24. apríl 2020 og telst krafa aðaláfrýjanda því ekki fyrnd, sbr. 2. mgr. 4. gr. og 1. mgr. 5. gr. laga nr. 14/1905. Við framangreinda sölu var ekki gætt að því að kaupendur byggingarreitanna skuldbyndu sig beint gagnvart aðaláfrýjanda til að virða rétt hans til verktöku samkvæmt rammasamningnum 9. mars 2006 og samkomulaginu 31. mars. 2009 og að aðaláfrýjandi samþykkti skuldaraskiptin. Varð því ekki af skuldskeytingu og leiddi það til þess að réttindi aðaláfrýjanda samkvæmt áðurgreindum samningum fóru forgörðum. Á tjóni sem af því hlaut bera gagnáfrýjendur skaðabótaábyrgð gagnvart aðaláfrýjanda. Gagnáfrýjendur báru báðir sömu skyldu gagnvart aðaláfrýjanda á grundvelli áðurgreindra samninga. Er því fallist á aðalkröfu aðaláfrýjanda um að viðurkenndur verði réttur hans til skaðabóta óskipt úr hendi þeirra eins og nánar greinir í dómsorði.
- 46 Samkvæmt úrslitum málsins og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 er gagnáfrýjendum gert að greiða aðaláfrýjanda óskipt málskostnað vegna meðferðar málsins í héraði og fyrir Landsrétti eins og greinir í dómsorði.
- 47 Réttargæslustefndi hefur látið málið til sín taka að tilhlutan gagnáfrýjanda, Hörpu tónlistar- og ráðstefnuhúss ohf., en ekki aðaláfrýjanda. Er því fallist á aðalkröfu réttargæslustefnda til greiðslu málskostnaðar úr hendi áðurgreinds gagnáfrýjanda eins og í dómsorði greinir.

Dómsorð:

Viðurkenndur er réttur aðaláfrýjanda, Íslenskra aðalverktaka hf., til skaðabóta óskipt úr hendi gagnáfrýjenda, Hörpu tónlistar- og ráðstefnuhúss ohf. og Situsar ehf., vegna tjóns aðaláfrýjanda sem hlaust af því að réttur hans í skilningi rammasamnings á milli hans, Nýsis hf., Landsafls hf. og Eignarhaldsfélagsins Portusar ehf. 9. mars 2006, til aðkomu að byggingarframkvæmdum við eign 0001 í matshluta 8, fastanúmer 236-0172, að Austurbakka 2 í Reykjavík, landnúmer 209357, staðgreinir 1110901, í formi stýriverktöku var ekki virtur.

Gagnáfrýjendur greiði aðaláfrýjanda óskipt 7.000.000 króna í málskostnað vegna meðferðar málsins í héraði og fyrir Landsrétti.

Gagnáfrýjandi, Harpa tónlistar- og ráðstefnuhús ohf., greiði réttargæslustefnda, Reykjavík development ehf., 500.000 krónur vegna meðferðar málsins fyrir Landsrétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 4. mars 2021

Mál þetta, sem dómtekið var að lokinni aðalmeðferð þess, þann 4. febrúar sl., var höfðað með stefnu, birtri 24. apríl 2020 af stefnanda, Íslenskum aðalverktökum hf., Höfðabaka 9, Reykjavík, á hendur stefnda, Hörpu tónlistar- og ráðstefnuhúsi ohf., Austurbakka 2, Reykjavík og stefnda, Sítusi ehf., Tjarnargötu 11, Reykjavík.

Stefnandi gerir í málinu aðallega þær dómkröfur að viðurkenndur verði réttur stefnanda til skaðabóta óskipt úr hendi stefndu, Hörpu tónlistar- og ráðstefnuhúss ohf. og Situsar ehf., vegna tjóns stefnanda sökum þess að réttur stefnanda, í skilningi rammasamnings milli stefnanda, Nýsis hf., Landsafls hf. og Eignarhaldsfélagsins Portusar ehf., dags. 9. mars 2006, til aðkomu að byggingarframkvæmdum við eign 0001 í matshluta 8, Fastanúmer 236-0172 að Austurbakka 2 Reykjavík (Landnúmer 209357, Staðgreinir 1110901), í formi stýriverktöku var ekki virtur.

Til vara gerir stefnandi þær dómkröfur að viðurkenndur verði réttur stefnanda til skaðabóta óskipt úr hendi stefndu, Hörpu tónlistar- og ráðstefnuhúss ohf. og Situsar ehf., vegna tjóns stefnanda sökum þess að við framsal á fasteignum að Austurbakka 2, Reykjavík, annars vegar fastanúmer 230-9715 með kaupsamningi dags. 24. apríl 2013 til Landbakka ehf. og hins vegar fastanúmer 230-1297 með kaupsamningi dags. 22. ágúst 2013 til Stólpa III ehf., gættu stefndu ekki að því að setja nýjan skuldara í sinn stað gagnvart stefnanda, með samþykki stefnanda, þannig að nýr skuldari skuldbindi sig beint gagnvart stefnanda með þeim afleiðingum að réttur stefnanda, í skilningi rammasamnings milli stefnanda, Nýsis hf., Landsafls hf. og Eignarhaldsfélagsins Portusar ehf., dags. 9. mars 2006, til aðkomu að byggingarframkvæmdum við eign 0001 í matshluta 8, Fastanúmer 236-0172, að Austurbakka 2 Reykjavík (Landnúmer 209357, Staðgreinir 1110901), í formi stýriverktöku var ekki virtur.

Stefnandi krefst þess jafnframt í öllum tilvikum að stefndu, Harpa tónlistar- og ráðstefnuhús ohf. og Situs ehf., verði dæmdir til að greiða stefnanda málskostnað.

Stefndu, Harpa tónlistar- og ráðstefnuhús ohf. og Situs ehf., gera hvor um sig kröfu um sýknu af dómkröfum stefnanda í málinu og krefjast báðir í öllum tilvikum málskostnaðar úr hendi stefnanda, þá báðir að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

Með stefnu, birtri 22. september 2020, afréð stefndi, Harpa tónlistar- og ráðstefnuhús ohf., að stefna inn í málið til réttargæslu, Reykjavík Development ehf., Lágmúla 7, Reykjavík, þar sem skorað var á réttargæslustefnda að veita þeim stefnda styrk í málinu og gæta þar réttar síns að öðru leyti.

Réttargæslustefndi gerir aðallega kröfu um málskostnað úr hendi stefnda, Hörpu tónlistar- og ráðstefnuhúss ohf., en til vara er krafist málskostnaðar úr hendi stefnanda.

Ágreiningsefni og málsatvik

Ágreiningur málsaðila snýr að því að stefnandi krefst viðurkenningar á bótarétti sínum þar sem samningsbundin kröfuréttindi hans til stýriverktöku í tengslum við gerð bílastæða undir fasteigninni Austurbakka 2 í Reykjavík hafi ekki verið virt við framkvæmdir þar og sem stefnandi telur vera á ábyrgð stefndu. Vísar stefnandi til þess að samkvæmt eignaskiptasamningi fyrir lóðina Austurbakka 2, frá 11. október 2010, skiptist lóðin í tvo matshluta og stendur tónlistar- og ráðstefnuhúsið Harpa á hluta 1. Matshluti 2 skiptist síðan í 10 byggingarreiti, þar af einn reit sem sé sameiginleg bílageymsla fyrir allan matshlutann. Með eignaskiptasamningi fyrir Austurbakka 2, frá 22. apríl 2016, var matshlutum fjölgað og bílakjallari þá færður undir matshluta 8. Málið lýtur samkvæmt stefnanda einungis að þeim bílakjallara sem nú hefur verið byggður undir byggingarreitum 1 og 2 á núverandi matshluta 8. Ágreiningur aðila snýr nánar tiltekið að því að stefnandi telur að umrædd kröfuréttindi hans er byggja á rammasamningi, dags. 9. mars 2006, hafi farið forgörðum við framsal fasteignarinnar með kaupsamningum, dags. 24. apríl 2013 og 22. ágúst 2013, án þess að fyrir hafi legið samþykki stefnanda fyrir skuldskeytingu. Telur stefnandi að stefndu beri á þessu ábyrgð gagnvart stefnanda, í ljósi umrædds rammasamnings og síðari löggerninga, en stefndu hafi í þessu ferli ekki gætt að því að setja nýjan skuldara í sinn stað við framsal á réttindum stefnanda og telur stefnandi að hann eigi því nú rétt til skaðabóta óskipt úr hendi stefndu. Stefndu krefjast hins vegar sýknu af dómkröfum stefnanda þar sem stefnandi eigi ekki slíka kröfu á hendur þeim, eða að hún sé þá í öllu falli fyrnd. Rétt er að geta þess að varakrafa stefnanda er að hans mati nánari útlistun á aðalkörfunni.

Forsaga málsins er sú að í apríl 2003 stofnuðu íslenska ríkið og Reykjavíkurborg félagið Austurhöfn-TR ehf. Var því félagi ætlað að vinna að undirbúningi byggingar tónlistar- og ráðstefnuhúss á austurbakka Reykjavíkurborgar, sem síðar hlaut nafnið Harpa. Lagt var þá upp með að bygging hússins yrði boðin út sem einkaframkvæmd og að einkaaðili myndi annast hönnun, byggingu, fjármögnun og rekstur þess.

Þann 9. júní 2004 gerðu stefnandi Íslenskir aðalvertakar hf. (hér eftir ÍAV hf.), Nýsir hf. og Landsafl hf., samstarfssamning um samstarf þeirra við þátttöku í útboði á byggingu tónlistar- og ráðstefnuhúss, hótels og verslunar- og skrifstofuhúsnæðis á lóðinni að Austurbakka 2. Félögin sömdu um að ef svo færi að þau yrðu hlutskörpust í útboðinu þá myndu þau stofna hlutafélag sem yrði viðsemjandi Austurhafnar-TR ehf. Útboðið fór fram síðar á árinu 2004 og var þá boðið út sérleyfi til að byggja, eiga og reka tónlistarhús, ráðstefnumiðstöð og hótél, ásamt tilheyrandi bílastæðum. Hópurinn, sem þá hafði tekið sér nafnið „Portus hópurinn“, varð hlutskarpastur í útboðinu. Í kjölfarið hófust samningaviðræður Portus hópsins við Austurhöfn-TR ehf. um nánari framkvæmd verksins. Á meðan á viðræðum stóð varð aðilum hópsins ljóst að eðlilegra væri að stefnandi, sem ætlunin var að yrði verktaki við uppbygginguna, yrði ekki jafnframt einn eigenda framkvæmdaraðilans. Hófust því samhliða viðræður á milli aðila innan hópsins um hvernig hagsmunir þeirra allra yrðu þá best tryggðir.

Svo fór að þann 9. mars 2006 undirrituðu stefnandi, Nýsir hf., Landsafl hf. og Eignarhaldsfélagið Portus ehf. (hér eftir Portus ehf.), sem þá var nýstofnað félag um samstarfið, rammasamning um aðkomu þessara aðila að Austurhafnarverkefninu (hér eftir „rammasamningurinn“). Aðilar rammasamningsins sömdu þar um að stefnandi myndi draga sig út úr samstarfi við Nýsi hf. og Landsafl hf. um að standa að Portus ehf. og yrði aðeins verktaki Austurhafnarverkefnisins og

samstarfssamningur aðila frá 2004 skyldi falla úr gildi. Í rammasamningnum kom fram að Nýsir hf. og Landsafl hf. hefðu stofnað Portus ehf. og önnur félög tengd Austurhafnarverkefninu. Var eitt þeirra félaga stefndi, Situs ehf., sem hugsað var sem félag tengt gerð bílastæða. Þá stofnaði Portus ehf. dótturfélagið Totus ehf. sem tengt var tónlistar- og ráðstefnuhúsinu sjálfu. Á þeim tíma þegar rammasamningurinn var undirritaður hafði lóðunum ekki verið úthlutað til samningsaðila og stefndi Situs ehf. var ekki aðili þess samningsins, en það félag var sérstaklega sett á laggir í tengslum við gerð bílastæða undir lóðunum.

Í grein 3.2 í rammasamningnum kom fram að stefnandi myndi byggja eða hafa umsjón með byggingu verkefna sem samningurinn nærði til. Í 4. gr. var þetta hlutverk útfært frekar og kom m.a. fram að stefnandi fengi greiddan allan byggingarkostnað að meðtöldum kostnaði við aðstöðu og stjórnun, að viðbætti 11% álagningu. Grein 5.3 fjallaði um byggingu bílastæðakjallarans. Kom þar fram að áætlað væri að 1600 stæði yrðu byggð í tengslum við Austurhafnarverkefnið, flest í bílastæðakjallara. Áformað var að 460 stæði yrðu hluti af byggingu tónlistar- og ráðstefnuhússins og gert væri ráð fyrir þeim kostnaði í samningi Austurhafnar-TR ehf. og Portusar ehf. um byggingu þess, en að öðru leyti myndu aðilar gera sérsamning um byggingu bílastæðakjallara.

Þann 22. mars 2007 var gerður lóðarsamningur um Austurbakka 2. Aðilar voru borgarstjórinn í Reykjavík annars vegar, og hins vegar sem leigjendur, Portus hf., Totus ehf., stefndi Situs ehf., Hospes ehf., Landsbanki Íslands hf. (hér eftir LBÍ hf.) og Nýsir ehf. Fram kom í gr. 1(f) þess samnings að á lóðinni væru 11 skilgreindir byggingarreitir, ómálsettir og sem gætu tekið breytingum. Jarðvegsframkvæmdir vegna byggingar Hörpu hófust vorið 2006 og steypuframkvæmdir í byrjun árs 2007.

Þegar efnahagshrunið reið yfir haustið 2008 lentu hins vegar eigendur Portusar ehf. og tengdra félaga, í verulegum fjárhagserfiðleikum sem leiddu til þess að verkið stöðvaðist. Hægt var á framkvæmdum í október 2008 og öll vinna svo stöðvuð í desember 2008. Til að koma í veg fyrir að húsið stæði hálfklárað og til að forða því að þeir fjármunir sem þegar hafði verið varið til verksins færu forgörðum var ákveðið að Austurhöfn-TR ehf. skyldi taka yfir Portus ehf. og ljúka verkinu. Austurhöfn-TR ehf. skyldi þá einnig taka yfir stefnda Situs ehf., sem og dótturfélög beggja félaganna.

Þann 9. október 2008 yfirtók Situs ehf. allar framkvæmdir og fyrirliggjandi undirbúningsgögn vegna lóðarinnar sem um ræðir, þ.e. lóð nr. 2 á matshluta 2 við Austurbakka 2, sbr. yfirlýsingu þar um. Umrædd fasteign var fyrir þann tíma ekki í umráðum eða í eigu Situsar ehf. og undir yfirlýsinguna ritaði, ásamt Situs ehf., Portus ehf. En í yfirlýsingunni, 9. október 2008, kom fram að þann dag hefði Situs ehf. yfirtekið allar framkvæmdir og fyrirliggjandi undirbúningsgögn vegna Austurbakka 2, matshluta 2. Þá kom fram að fasteignin hefði verið afhent Situs ehf. til umráða 1. júlí 2008. Var yfirlýsingin undirrituð af hálfu Portusar ehf. og Situsar ehf.

Í ljósi aðstæðna haustið 2008 undirgekkst stefnandi að falla frá ýmsum réttindum samkvæmt rammasamningnum, þ. á m. rétti til að sjá um byggingarframkvæmdir. Var rekstri stefnanda þá skipt upp á milli stefnanda annars vegar og systurfélags stefnanda, Ármannsfells ehf., hins vegar. Stefnandi sinnti áfram verktakastarfsemi en lóðir voru færðar til Ármannsfells ehf. Í tengslum við þessa uppskiptingu var Ármannsfell ehf. síðan látið renna inn í samstæðu Arion banka hf., viðskiptabanka stefnanda. Þá um haustið 2008 kemst umrædd lóð í eigu LBÍ hf., sem ekki var aðili rammasamningsins 2006 og því ekki bundið af skuldbindingum samkvæmt því samkomulagi. Var þetta nánar staðfest í skilmálablaði, dags. 31. mars 2009, þar sem stefnandi staðfestir að hann falli frá réttindum sínum samkvæmt rammasamningnum frá 2006 og skyldi ekki eiga neinar kröfur á hendur LBÍ hf. á grunni hans, en aðilar að þessum gerningi voru stefnandi, Ármannsfell ehf. og LBÍ hf. Sama dag undirrituðu Austurhöfn-TR ehf. og stefnandi samning sem staðfesti brottfall allra réttinda stefnanda samkvæmt rammasamningnum frá 2006, að því undanskildu að stefnandi skyldi hafa sama rétt til verktöku, stýriverktöku eða marksamnings á byggingu bílakjallara á þeim byggingarreitum, eða lóðum, sem

„Portus/Situs eða Austurhöfn hafa yfírráð yfir eða veita öðrum yfírráð yfir“. Lóðirnar voru sem fyrr segir enn í eigu LBÍ hf. á þeim tíma.

Sem fyrr segir undirrituðu stefnandi, LBÍ hf. og Ármannsfell ehf., 31. mars 2009, samkomulag um réttindi tengd rammasamningi stefnanda við Nýsi hf. og Landsafl hf., dags. 9. mars 2006 (hér eftir „skilmálablað“). Í því var rakið hvernig stefnandi hefði dregið sig út úr Portus hópnum og framselt Nýsi hf. og Landsafl hf. réttindi sem stefnandi kynni að hafa átt á grundvelli upphaflegs samstarfssamnings aðila. Þá var þar tilgreint að 28. september 2006 hefði Landsafl hf. selt allan eignarhlut sinn í Portusi ehf. og stefnda Sítusi ehf. til Landsbankans fasteignafélags ehf., sem þar með hefði tekið við yfirumsjón með hagsmunum LBÍ hf. tengdum Austurhafnarverkefninu. Skömmu síðar hefði Landsafl hf. verið framselt til Fasteignafélagsins Stoða. Í grein 3.0 í skilmálablaðinu var tilgreint endurgjald til stefnanda vegna eftirgjafar á öllum réttindum sem stefnandi kynni að eiga á hendur Landsafl hf. og Nýsi hf. á grundvelli rammasamningsins. Fékk stefnandi kauprétt til handa systurfélaginu, Ármannsfelli ehf. á byggingarreit 2. Tiltekið var meðal annars að stefnandi og Ármannsfell ehf. myndu ekki gera athugasemd við það að LBÍ hf. framseldi rétt sinn til byggingarreitar 2 til Austurhafnar-TR ehf., að því gefnu að kaupréttur Ármannsfells ehf. héldist.

Í öðru lagi gerðu Austurhöfn-TR ehf. og stefnandi þá, sem fyrr segir, samkomulag, dags. 31. mars 2009, í tengslum við fyrirhugaða yfirtöku Austurhafnar-TR ehf. á Portusi ehf. og Sítusi ehf. Varð samkomulagið viðauki nr. 7 við verksamninginn á milli stefnanda og Totusar ehf. Í grein 21 kom þar fram að í tengslum við þetta hefði ÍAV hf. ákveðið að greina milli verktakastarfsemi og eigin framkvæmda. Samningur við Totus ehf. um tónlistar- og ráðstefnuhúsið og samningur um bílastæði yrði í verktakahluta. Í grein 22 lýsti stefnandi yfir að kröfur er hann kynni að eiga á grunni rammasamnings frá 2006 beindust hvorki að Austurhöfn-TR ehf. né Portusi ehf., eftir að Austurhöfn-TR ehf. hefði eignast hlutafé í því félagi, né að Sítusi ehf. eftir að Austurhöfn-TR ehf. hefði eignast hlutafé í því félagi og lóðarréttindi að hluta eða öllu leyti. Svo sagði: „Sú undantekning er á þessu ákvæði að ÍAV hefur þann sama rétt á verktöku, stýriverktöku eða marksamningi á byggingu bílakjallara á þeim byggingarreitum sem Portus/Situs eða Austurhöfn hafa yfírráð yfir eða veita öðrum yfírráð yfir, og um var samið í nefndum rammasamningi.“ Þá kom fram að Austurhöfn-TR ehf. hefði í skilmálaskjali vegna samninga við „NBI og GLÍ“, (Landsbankans hf. og LBÍ hf.) um kaup á Portusi ehf. og Sítusi ehf. ásamt öllum byggingarrétti á lóðinni undirgengist að veita stefnanda kauprétt í 4 ár á byggingarreit 2. Geta ber þess að stefndi, Sítus ehf., var ekki aðili að samkomulaginu 31. mars 2009, en sams konar ákvæði um réttindi stefnanda eru jafnframt í viðaukasamningi nr. 31 við verksamning um byggingu Hörpu, tónlistar- og ráðstefnuhúss, milli stefnanda og Totusar ehf., dags. 30. desember 2010.

Með kaupsamningi, 12. janúar 2010, milli stefnda Sítusar ehf., sem kaupanda, og Landsbankans fasteignafélags ehf. og LBÍ hf., sem seljenda, keypti stefndi, Sítus ehf., byggingarreiti 1 og 2. Voru fasteignirnar seldar með tilheyrandi lóðarréttindum og öllu er fylgir og fylgja ber. Var þar einnig vísað til fyrirnefnds skilmálablaðs sem LBÍ hf., stefnandi og Ármannsfell ehf. höfðu undirritað 31. mars 2009, vegna kaupréttar á byggingarreit 2. Engir fyrirvarar voru þó þar gerðir um meintan rétt stefnanda til þess að annast byggingu bílakjallara. Þá var ekki kveðið á um skuldaraskipti á meintri kröfu stefnanda og ekki lá fyrir samþykki stefnanda fyrir skuldaraskiptum. Með afsali, dags. 12. febrúar 2010, afsalaði LBÍ hf. byggingarreitum 1 og 2 til stefnda Sítusar ehf., en þar kom fram að í kaupsamningi hefði Landsbankinn fasteignafélag ehf. af vangá verið tilgreindur seljandi. Ekki liggur fyrir hvers vegna LBÍ hf. hafði byggingarreit 1 til ráðstöfunar á þessu tímamarki. En vísað var til reitsins í rammasamningnum í upptalningu á reitum sem stefnandi, Nýsir hf. og Landsafl hf. hefðu jafnan rétt yfir. Hins vegar liggur fyrir í þinglýstum skjölum, að fasteignin Austurbakki 2, matshluti 2, var afhent stefnda Sítusi ehf. til umráða 1. júlí 2008. Þann 11. október 2010 var síðan gerður eignaskiptasamningur um byggingarreitina. Fyrir lá í upphafi að það stóð aldrei til af hálfu Sítusar ehf. að félagið myndi nýta byggingarrétt á þeim reitum, heldur var yfirlýst markmið þess og eigenda þess (ríkis og

Reykjavíkurborgar) að freista þess að selja reitina. Lóðirnar voru í eigu Situsar ehf. fram til 2013 þegar Situs ehf. seldi þær.

Þann 30. desember 2010 var samkomulag stefnanda og Austurhafnar-TR ehf. frá 31. mars 2009 ítrekað í viðaukasamningi nr. 31 við verksamning um byggingu Hörpu, tónlistar- og ráðstefnuhúss, á milli stefnanda og Totusar ehf. Í grein 3.1.3 í þeim samningi var áréttað að stefnandi hefði sama rétt og samkvæmt rammasamningnum 2006 til verktöku, stýriverktöku, partneringsamnings eða marksamnings við byggingu bílahúss á þeim byggingarreitum sem Portus ehf., stefndi Situs ehf. eða Austurhöfn-TR ehf. hefðu yfírráð yfir eða veittu öðrum yfírráð yfir. Þar segir m.a. orðrétt: „Í VIÐAUKA 7 lýsir verktaki því yfir að kröfur sem fyrirtækið kann að eiga á grundvelli ramma samnings frá 9. mars 2006, sjá fylgiskjal 1, við fyrri eigendur Portusar beinist ekki að neinu leyti að Austurhöfn-TR, né heldur Portusi eða Situs. Sú undantekning er á þessu ákvæði að verktaki hefur þann sama rétt á verktöku, stýriverktöku, partneringsamningi eða marksamningi á byggingu bílahúss á þeim byggingarreitum sem Portus/Situs eða Austurhöfn hafa yfírráð yfir eða veita öðrum yfírráð yfir eða framselja, og um var samið í nefndum rammasamningi.“ Þá kom fram að verkkaupi myndi beita sér fyrir því að eigendur byggingarréttar á reitum 1, 2, 5 og 6 hefðu samráð við verktaka um uppbyggingu á svæðinu og gæfu honum kost á að taka þátt í útboðum. Er þessi viðaukasamningur nr. 31, frá 30. desember 2010, síðasti samningurinn sem vísar ótvírætt til umræddra réttinda stefnanda samkvæmt rammasamningnum frá 2006.

Þann 1. maí 2011 var Ármannsfell ehf. sameinað öðru félagi sem Landey ehf., en dótturfélag Landeyjar ehf. var Landbakki ehf., er nú hefur verið sameinað móðurfélagi sínu. Á árinu 2012 sameinuðust Portus ehf., Rekstrarfélagið Ago ehf. og Totus ehf. undir kennitölu Portusar ehf. Samhliða samrunanum var nafni Portusar ehf. breytt í Harpa tónlistar- og ráðstefnuhús ohf. (hér eftir stefndi Harpa ohf.). Austurhöfn-TR ehf. rann síðan saman við stefnda Hörpu ohf. á árinu 2013.

Með kaupsamningi, 24. apríl 2013 og afsali 15. júlí 2015, seldi stefndi Situs ehf. og afsalaði byggingarreit 2 við Austurbakka 2 til Landbakka ehf. Fólst í því nýting á kauprétti sem hafði verið fenginn Ármannsfelli ehf. Í kaupsamningi var í grein 1.4 vísað til gagna er lágu frammi við samningsgerðina og kaupandi taldist hafa kynnt sér. Var þar á meðal viðaukasamningur nr. 31, þar sem fram kom réttur stefnanda til stýriverktöku. Með sömu skilmálum seldi Situs ehf. byggingarreit 1 við Austurbakka 2 til Stólpa III ehf. með kaupsamningi, 22. ágúst 2013, og afsali 20. febrúar 2014. Var því lýst yfir í þeim gerningi að umrædd réttindi stefnanda væru tekin yfir. Þá lágu fyrir upplýsingar frá VSÓ ráðgjöf fyrir söluna um framangreind réttindi stefnanda. Í báðum kaupsamningum var því af hálfu seljanda, Situsar ehf., kveðið á um réttindi stefnanda.

Nánar tiltekið var í kaupsamningi við Landbakka ehf., grein 1.3, getið um að við samningsgerðina hefði legið fyrir og kaupandi kynnt sér viðaukasamning nr. 31. Í kaupsamningi við Stólpa III ehf. segir að við samningsgerðina hafi legið fyrir og kaupandi kynnt sér „Samantekt ákvæða samninga er varða rétt ÍAV hf., kt. 660169-2379 („ÍAV“) til verktöku og annars vegna byggingar bílakjallara“, sbr. grein 2.4.6. Þá er getið um réttindi stefnanda í grein 7.1 í kaupsamningi þar sem segir að kaupandi lýsi „því yfir að með kaupum á lóðinni skuldbindi hann sig til yfirtöku á þeim ákvæðum samninga við ÍAV sem kveða á um rétt ÍAV til verktöku, stýriverktöku, partneringsamningi eða marksamningi á byggingu bílastæðakjallara á lóðinni“.

Í aðdraganda framsalsins á lóðunum frá Situs ehf. til framangreindra kaupenda árið 2013 áttu aðilar þessa máls í samskiptum vegna réttar stefnanda til þátttöku í byggingu bílakjallarans á lóðunum. Í samræmi við það vakti Situs ehf. athygli beggja kaupenda á ákvæðum rammasamningsins og síðari samninga varðandi bílakjallarann á lóðunum. Í báðum kaupsamningum var vísað til rammasamningsins 2006 og réttinda stefnanda samkvæmt honum. Í hinum síðari kaupsamningi lýsti kaupandinn, Stólpa III ehf., því yfir að hann tæki yfir réttindi stefnanda samkvæmt rammasamningnum.

Árið 2014 seldu kaupendurnir frá 2013 svo lóðirnar áfram til nýs eiganda, Landstólpa þróunarfélags ehf. (nú réttargæslustefndi Reykjavík Development ehf.). Ekki var að finna þar neinar tilvísanir til rammasamningsins eða hugsanlegra réttinda stefnanda samkvæmt honum. Svo fór að lokum að Reykjavík Development ehf. samdi við annan verktaka en stefnanda um byggingu bílastæðakjallara á lóðunum.

Á árunum 2013 til 2015 var stefnandi í samskiptum við stefndu, Hörpu ohf. og Situs ehf., í þeim tilgangi að tryggja að réttindi hans yrðu virt. Í þeim samskiptum lýsti stefnandi því yfir að nauðsynlegt hefði verið að leita samþykkis hans vegna framsals stefndu á réttindum hans til þriðja aðila samkvæmt meginreglum kröfuréttar um samþykki kröfuhafa þegar framsal skuldbindinga ætti sér stað. Þá áskildi stefnandi sér allan rétt hefði ekki réttilega verið staðið að framsalinu.

Þann 10. maí 2013 ritaði stefnandi bréf til stefndu til að árétta réttindi sín til stýriverktöku á Austurhafnarsvæðinu. Með bréfi, 7. janúar 2014, voru framangreind réttindi ítrekuð af hálfu stefnanda. Þann 20. febrúar 2014 lýstu lögmenn stefndu því yfir að tryggt hefði verið við framsal byggingarreitanna að réttindi stefnanda yrðu virt, en höfnuðu því að við framsalið hefði Situs ehf. þurft að leita samþykkis stefnanda. Með svarbréfi stefnanda, dags. 15. apríl 2014, var ekki fallist á skilning félaganna um að ekki hefði verið nauðsyn að leita samþykkis stefnanda vegna framsals á réttindum hans til þriðja aðila. Með bréfi, 24. júní 2015, óskaði stefnandi eftir því að hitta fyrirvarsmenn stefndu þar sem viðsemjendur stefndu hefðu hafnað því að hafa yfirtekið réttindi stefnanda hvað varðar byggingarreiti 1 og 2. Þá áskildi stefnandi sér rétt til að sækja rétt sinn fyrir dómstólum. Þann 15. desember 2015 lýstu lögmenn stefndu yfir að skilningur viðsemjenda sinna sætti furðu. Ítrekuðu stefndu að við framsal á byggingarrétti á reitunum á Austurhafnarsvæði hefðu kaupendur verið að fullu upplýstir um rétt stefnanda til stýriverktöku, partneringssamnings eða marksamnings við byggingu bílkjallara þar. Þá var stefnandi í samskiptum við Landey ehf., Landbakka ehf. og Stólpa III ehf. á árunum 2013-2014, sem keyptu umrædd lóðarréttindi af Sítusi ehf., í þeim tilgangi að tryggja að réttindi hans yrðu virt.

Með kaupsamningi, dags. 15. apríl 2014, og afsali, dags. 18. júlí 2014, framseldi, sem fyrr segir, Stólpi III ehf. yfirráð yfir byggingarreit 1 til félagsins Reykjavík Development ehf. (áður Landstólpar þróunarfélag ehf.). Þá framseldi Landbakki ehf. til Reykjavík Development ehf. yfirráð yfir byggingarreit 2 með kaupsamningi og afsali, dags. 18. júlí 2014. Í þeim gjörningum var ekki getið um réttindi stefnanda.

Í bréfaskriftum stefnanda við Reykjavík Development ehf. á árinu 2016 ítrekaði stefnandi réttindi sín og að þeim yrði haldið til haga, eftir atvikum með málshöfðun, en sá aðili hafnaði því að stefnandi ætti viðkomandi réttindi gagnvart honum.

Með stefnu, birtri 9. febrúar 2017, höfðaði stefnandi bótamál gegn Reykjavík Development ehf., og stefndi í því til réttargæslu öðrum sem hann taldi sig geta átt réttindi gagnvart. Í því máli byggði stefnandi á því að stefndi Situs ehf. hefði að fullu tryggt réttindi stefnanda við sölu byggingarreitanna til Landbakka ehf. og Stólpa III ehf. Tóku þá réttargæslustefndu, en nú stefndu Harpa ohf. og Situs ehf., undir málatilbúnað stefnanda, en Landey ehf. mótmælti honum. Var héraðsdómur í málinu kveðinn upp 7. maí 2018, dómur Landsréttar 28. febrúar 2019 og dómur Hæstaréttar 30. október 2019. Varð niðurstaðan í málinu sú að Reykjavík Development ehf. var sýknað á öllum dómstigum, loks með dómi Hæstaréttar Íslands í máli nr. 18/2019. Kom þar fram að umrædd réttindi stefnanda, ÍAV hf., til stýriverktöku á grunni rammasamningsins, dags. 9. mars 2006, væru í eðli sínu réttindi kröfuréttarlegs eðlis í gagnkvæmu skuld sambandi og væru því ekki hlutbundin réttindi á borð við ígildi kvaðar á lóðirnar. Við kaup Reykjavík Development ehf. á byggingarreitunum hafi sá kaupandi ekki samþykkt að taka á sig þá skuldbindingu að virða þennan rétt stefnanda til verktökunnar og varð því ekki af skuldskeytingu. Þótt viðsemjendur stefnanda hafi getað framselt þriðja manni réttindi, sem handhafar lóðaréttinda, hafi þeir þó ekki getað losnað undan skyldum sínum gagnvart stefnanda, ÍAV hf.,

samkvæmt samningnum, með því að setja annan skuldara í sinn stað, nema til kæmi samþykki stefnanda fyrir því, þá þannig að nýr skuldari skuldbindi sig beint gagnvart stefnanda.

Seljendur framangreindra byggingarreita, sem stefnandi telur, með hliðsjón af framansögðu, að hafi verið skuldbundnir til þess að virða réttindi hans til stýriverktöku á framangreindum reitum við framkvæmdir tengdum bílastæðum þar, fóru þannig ekki þá leið að leita samþykkis stefnanda áður en fyrrnefnt ætlað andlag réttinda hans var framselt til þriðja aðila. Hvað stefndu varðar, þá virðast þeir hafa litið svo á að við framsal byggingarreitanna hafi réttindi stefnanda verið tryggð, en báðir stefndu, líkt og stefnandi, virðast í fyrstu hafa litið svo á að réttindi stefnanda væru hlutbundin, þ.e. að réttindi stefnanda væru tryggð með áréttingu þeirra við sölu byggingarreitanna.

Framvindan í kjölfar framangreindra framsala á umræddum reitum og síðan dóms Hæstaréttar í máli 18/2019 hafi þannig leitt til þess að við framsal lóðarréttindanna til þriðja aðila hafi réttur stefnanda verið virtur að vettugi, en framkvæmdum við byggingarreit 1 og 2 sé nú lokið án aðkomu stefnanda, sem hafi nú höfðað mál þetta.

Málsástæður og lagarök stefnanda ÍAV hf.

Stefnandi telur að stefndu hafi verið skylt að setja nýjan skuldara í sinn stað, með samþykki stefnanda, þannig að nýr skuldari skyldbindi sig beint gagnvart stefnanda þegar réttindi hans samkvæmt rammasamningi, dags. 9. mars 2006, voru framseld þriðja aðila með framsali á fasteignum að Austurbakka 2, Reykjavík, annars vegar fastanúmer 230-9715, með kaupsamningi, dags. 24. apríl 2013, til Landbakka ehf., og hins vegar fastanúmer 230-1297, með kaupsamningi, dags. 22. ágúst 2013, til Stólpa III ehf., án hans aðkomu, þar sem skuldaraskipti geta ekki farið fram án samþykkis kröfuhafa. Krafa stefnanda um viðurkenningu á rétti til skaðabóta byggji á meginreglum kröfuféttar og þeirri staðreynd að framkvæmdum við byggingu bílakjallara á byggingarreitum 1 og 2 við Austurhöfn sé nú lokið án aðkomu stefnanda. Hafi réttindi stefnanda því verið virt að vettugi þrátt fyrir að ítrekað hafi verið á þau minnt. Vanefnd stefndu sé því algjör og ljóst að hún hafi valdið stefnanda tjóni. Aðalkrafa stefnanda í málinu vísi til þess að réttur stefnanda, í skilningi rammasamnings milli stefnanda, Nýsis hf., Landsafls hf. og Portusar ehf., dags. 9. mars 2006, til aðkomu að byggingarframkvæmdum við eign 0001 í matshluta 8, Fastanúmer 236-0172 að Austurbakka 2 Reykjavík (Landnúmer 209357, Staðgreinir 1110901), í formi stýriverktöku hafi ekki verið virtur, og tjóninu valdið þar með. Varakrafa er sett fram telji dómurinn að þau atriði sem þar greinir umfram aðalkröfu séu ekki málsástæður heldur atriði sem beri að tilgreina í kröfugerð.

Málinu sé beint að stefndu, Hörpu ohf., og Situs ehf., þar sem málsgögn, síðari gerningar og viðaukar, sem rakið er í málsatvikakafla, sýna að tilvist þessara aðila megi rekja til þeirra félaga sem staðið hafi að gerð upphaflega rammasamningsins, dags. 9. mars 2006. Í því samhengi beri að áréttta nokkur atriði:

Í rammasamningnum komi fram að Nýsir hf. og Landsafl hf. hafi stofnað Portus ehf. og önnur félög tengd Austurhafnarverkefninu. Hafi stefndi, Situs ehf., verið eitt þeirra, hugsað sem félag tengt gerð bílastæða. Þá hafi Portus ehf. stofnað dótturfélagið Totus ehf., sem tengt hafi verið tónlistar- og ráðstefnuhúsinu sjálfu, og sem með sameiningu við Rekstrarfélagið Ago ehf. hafi síðar orðið að stefnda, Hörpu ohf.

Þann 31. mars 2009 hafi stefnandi fallið frá margvíslegum réttindum samkvæmt rammasamningnum. Annars vegar hafi með svonefndu skilmáblaði verið fallið frá réttindum á hendur Nýsi hf. og Landsafl hf., sem fyrr segir. Ekki hafi verið fallið frá neinum réttindum gagnvart Portusi ehf. með skilmáblaðinu.

Hins vegar sé til þess að líta að með viðauka 7 við rammamninginn, dags. 31. mars 2009, hafi stefnandi og Austurhöfn-TR ehf. gert með sér samkomulag í tengslum við fyrirhugaða yfirtöku Austurhafnar-TR ehf. á Portusi ehf. og Situs ehf. ásamt dótturfélögum þeirra, þ. á m. Totusi ehf. Þar sem kveðið hafi verið á um að í tengslum við yfirtökuna myndi stefnandi falla frá ýmsum réttindum sem félagið hafi átt á grundvelli rammamningsins við Nýsi ehf., Landsafl hf. og Portus ehf. Í viðauka 7 hafi þó skýrlega verið tekið fram að stefnandi skyldi eiga sama rétt á verktöku, stýriverktöku eða marksamningi á byggingu bílakjallara á þeim byggingarreitum sem Portus/Situs eða Austurhöfn hefði yfirráð yfir eða veitti öðrum yfirráð yfir, og um hafi verið samið í nefndum rammamningi. Með viðauka þessum hafi Austurhöfn-TR ehf. tekist á hendur skuldbindingu sem náð hafi m.a. til Portusar ehf., og dótturfélags þess, Totusar ehf. (nú stefndi Harpa ohf.) og Situsar ehf. Þann 12. febrúar 2010 hafi byggingarreitir 1 og 2 komist í eigu stefnda Situsar ehf. og þá ljóst að stefndu hafi borið að huga vel að skuldbindingum sem búið hafi verið að stofna til.

Með viðauka 31 við rammamninginn, dags. 30. desember 2010, hafi stefnandi og Totus ehf. gert samkomulag þar sem áréttað hafi verið samkomulagið í viðauka 7 við rammamninginn um að stefnandi hefði sama rétt við byggingu bílahúss og fram komi í rammamningnum á þeim byggingarreitum sem Portus ehf., Situs ehf. eða Austurhöfn-TR ehf., hefðu yfirráð yfir. Ljóst sé af orðalagi framgreindra gerninga að stefndu hafi á fyrri stigum haft yfirráðarétt yfir byggingarreitum 1 og 2 og auk þess verið skuldbundin til að virða réttindi stefnanda sem upphaflega hafi verið stofnað til með rammamningnum, dags. 9. mars 2006, og áréttuð með síðari viðaukum, þó að eignarhald Situsar ehf. á byggingarreitum 1 og 2 hafi fyrst formlega verið staðfest með afsali, dags. 12. febrúar 2010. Á þeim grundvelli hafi þeim borið að tryggja réttindi stefnanda við framsal skuldbindinga sinna til þriðja aðila, með samþykki stefnanda með þeim hætti að nýr skuldari skuldbindi sig beint gagnvart honum.

Með vísan til 4. mgr. 116. gr. laga nr. 91/1991, og niðurstöðu dóms Hæstaréttar Íslands í málinu nr. 18/2019 frá 30. október 2019, hafi með rammamningi, dags. 9. mars 2006, stofnast réttur stefnanda í gagnkvæmu skuldarasambandi til þess að verða verktaki við nánar tilgreindar framkvæmdir á lóðinni við Austurhöfn gegn því endurgjaldi úr hendi gagnaðila sem samningurinn hafi nánar kveðið á um. Í þessu tiltekna samningssambandi hafi stefnandi haft stöðu kröfuhafa, samkvæmt óefndum gagnkvæmum samningi, en viðsemjendur hans í því tilliti haft stöðu skuldara.

Byggingarreitir 1 og 2 hafi 12. febrúar 2010 komist í eigu stefnda Situsar ehf. við sölu LBÍ hf. á reitunum. Í málalíbúnaði stefnda, Situsar ehf., fyrir Landsrétti í því máli, sem lokið hafi með dómi Hæstaréttar í máli 18/2019, komi fram að við framsal lóðarréttinda að byggingarreitum 1 og 2 með kaupsamningi og afsali, dags. 12. janúar 2010, frá LBÍ hf., þá hafi stefndi, Situs ehf., talið sig hafa tekið yfir skuldbindingar gagnvart stefnanda vegna réttinda hans til verktöku á reitunum.

Þá hafi þann 30. desember 2010 verið gerður sérstakur verksamningur með viðauka 31, milli Totusar ehf., dótturfélags Portusar ehf. (síðar stefndi Harpa ohf.), sem verkkaupa annars vegar og stefnanda sem verksala hins vegar, þar sem réttur stefnanda til verktöku á byggingarreitunum hafi verið áréttaður.

Hafi stefndu þannig skuldbundið sig til að virða réttindi stefnanda sem upphaflega hafi verið stofnað til með rammamningnum, dags. 9. mars 2006, og verið áréttuð með síðari viðaukum. Af orðalagi umræddra gerninga sé einnig ljóst að stefndu hafi á fyrri stigum haft yfirráðarétt yfir byggingarreitum 1 og 2 við Austurhöfn þó að eignarhald Situsar ehf. á byggingarreitum 1 og 2 hafi fyrst formlega verið staðfest með afsali, dags. 12. febrúar 2010. Hafi stefndu því verið skuldbundnir til þess að tryggja að réttindi stefnanda héldust við framsal til þriðja aðila.

Það sé meginregla í kröfurétti að kröfuhafaskipti geti átt sér stað án samþykkis skuldara og með hverjum þeim hætti sem leitt geti til aðilaskipta. Öndverð regla gildi um skuldaraskipti því þar sé meginreglan að skuldari geti ekki sett annan skuldara í sinn stað nema með samþykki kröfuhafa. Sé þá forsenda skuldskeytingar að kröfuhafi samþykki skuldaraskiptin og nýr skuldari skuldbindi sig með

bindandi hætti gagnvart kröfuhafa. Sé upphaflegur skuldari því ekki laus undan skyldu sinni fyrir en kröfuhafi hafi samþykkt nýjan skuldara og sá orðinn skuldbundinn beint gagnvart kröfuhafa.

Þó svo að stefndu, sem handhafar lóðarréttindanna, hafi getað framselt þriðja manni þau réttindi sín, hafi þeir samkvæmt framangreindu ekki getað losnað undan skuldbindingum sínum gagnvart stefnanda, nema þá með samþykki stefnanda og með þeim hætti að nýr skuldari skuldbindi sig beint gagnvart stefnanda sem kröfuhafa. Þannig geti skuldari að kröfuréttindum ekki einhliða fellt niður skyldur sínar með því að framselja þær eignir eða þau réttindi sem skyldan varðar til þriðja aðila. Stefnandi hafi aldrei veitt samþykki sitt fyrir því að nýr skuldari kæmi í stað stefndu í því samningssambandi er upphaflega hafi verið stofnað til með rammasamningnum, dags. 9. mars 2006. Engu skiptir þó að stefndu telji sig hafa tryggt réttindi hans með ákvæðum í kaupsamningum um að kaupandi skuldbindi sig til þess að yfirtaka ákvæði samninga við stefnanda um rétt til verktöku vegna byggingar bílastæðakjallara á lóðinni. Að setja annan skuldara í stað stefndu leysi stefndu ekki undan skuldbindingum gagnvart stefnanda enda sé skilyrði skuldskeytingar um samþykki kröfuhafa ekki fyrir hendi.

Þrátt fyrir að stefndu hafi ítrekað haldið því fram að réttindi stefnanda hafi verið nægilega tryggð við framsal umræddra lóðarréttinda þá hafi síðari atvik og niðurstaða dóms Hæstaréttar í máli nr. 18/2019 leitt í ljós hið gagnstæða. Að öllu framangreindu virtu telji stefnandi að réttindi sín hafi ekki verið virt við framangreint framsal og stefndu hafi því í raun aldrei losnað undan skuldbindingum sínum gagnvart stefnanda.

Í ljósi þess að um réttindi í gagnkvæmu skuldarasambandi sé að ræða og að leita hefði þurft samþykkis stefnanda sem kröfuhafa fyrir framsali skuldbindinga liggja fyrir að með því að standa ekki réttilega að framsali umræddra lóðarréttinda til þriðja aðila hafi stefndu vanefnt skuldbindingar sínar gagnvart stefnanda. Af þeirri vanefnd leiðir að stefnandi hafi öðlast rétt til skaðabóta úr hendi stefndu, enda séu efndir *in natura* ómögulegar. Þar sem um sé að ræða réttindi sem stofnað sé til með samningum á milli aðila sé öllum skilyrðum fyrir rétti stefnanda til efndabóta fullnægt. Fyrir hendi sé bótagrundvöllur byggður á sakarreglunni, en um öfuga sönnunarbyrði sé að ræða um sök þegar skuldari hafi vanefnt skyldur sínar innan samninga. Eigi það við í þessu tilviki þar sem stefndu hafi vanefnt skyldu sína til þess að leita samþykkis stefnanda fyrir framsali á skyldum sínum gagnvart stefnanda til þriðju aðila og þeir ekki virt réttindi stefnanda samkvæmt rammasamningi, dags. 9. mars 2006.

Vanefnd stefndu hafi leitt til tjóns fyrir stefnanda þar sem réttindi hans hafi verið virt að vettugi og orsakasamband sé milli þeirrar vanefndar og tjónsins. Inntak réttinda stefnanda sé slíkt að það geti engum dulist að það leiði til tjóns séu þau ekki virt. Beri því stefndu að bæta það tjón sem með sanngirni hafi mátt sjá fyrir að gæti orðið afleiðing vanefndar. Ekki sé nauðsyn að fjalla um umfang tjóns stefnanda enda sé um viðurkenningarmál að ræða og ekki fjallað um fjárhæð bóta. Auðvelt sé þó að gefa sér mynd af umfangi tjónsins þar sem mælt hafi verið fyrir um álag stefnanda í ákvæðum rammasamningsins. Að framangreindu virtu telji stefnandi ljóst að fallast beri á kröfu hans um viðurkenningu á skyldu stefndu til greiðslu efndabóta.

Verði ekki fallist á framangreint geri stefnandi kröfu um skaðabætur á grundvelli sakarreglunnar utan samninga. Séu öll skilyrði til þess uppfyllt í málinu. Stefndu hafi með sagnæmum og ólögum hætti valdið stefnanda tjóni þegar skuldbindingar stefndu samkvæmt rammasamningi, dags. 9. mars 2006, hafi verið framseldar þriðja aðila án samþykkis og án þess að nýr skuldari skuldbyndi sig beint gagnvart stefnanda með þeim afleiðingum að réttindi hans til stýriverktöku á byggingarreitum 1 og 2 hefðu verið virt að vettugi. Ljóst sé að tjón stefnanda sé sennileg afleiðing háttsemi stefndu og orsakatengsl séu á milli hinnar ólögmu háttsemi og tjóns stefnanda. Beri stefndu því bótaábyrgð á tjóni því sem hin ólögmu háttsemi hafi haft í för með sér.

Heimild til að höfða viðurkenningarmál til greiðslu skaðabóta byggja á 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991. Í áskilnaði framangreinds lagaákvæðis felist, er stefnandi máls fari fram á viðurkenningu á

skaðabótaskyldu, að stefnanda beri að gera það líklegt að hann hafi orðið fyrir tjóni þó að hann þurfi ekki að sanna fjárhæð þess.

Stefnandi telji sig hafa gert það nægilega líklegt að hann hafi orðið fyrir fjártjóni. Stýriverktökuréttur hafi tryggt að stefnandi myndi fá greiddan allan byggingarkostað að meðtöldum kostnaði við aðstöðu og stjórnun að viðbættu 11% álagi. Hafi hagnaður stefnanda því verið tryggður. Sé því ljóst að stefnandi hafi orðið fyrir tjóni er nemi í það minnsta 11% af byggingarkostnaði við byggingu bílakjallara við byggingarreiti 1 og 2. Með því að virða ekki rétt stefnanda við framsal byggingarreitanna hafi stefndu valdið honum tjóni og hann hafi því lögvarða hagsmuni af að fá dóm um kröfu sína.

Krafa um skaðabætur vegna vanefnda á samningi virkist ekki fyrir en það atvik verði er leiði þær af sér. Með framsali stefnda Situsar ehf. á umræddum lóðarréttindum til þriðja aðila, 24. apríl og 22. ágúst 2013, hafi hið bótaskylda atvik átt sér stað. Á þeim tímapunkti hafi stefndu borið að tryggja réttindi stefnanda og leita samþykkis hans fyrir nýjum skuldara, áður en umræddar skuldbindingar hafi verið framseldar til þriðja aðila, og hafi þeim aðila borið að skuldbinda sig beint gagnvart stefnanda. Hafi því fyrningarfrestur kröfunnar fyrst byrjað að líða á því tiltekna tímamarki.

Um fyrningu þessarar kröfu fari eftir lögum nr. 14/1905, sbr. 28. gr. laga nr. 150/2007, þar sem upphaflega hafi verið stofnað til réttinda þeirra sem krafa þessi snúi að með rammamningi, dags. 9. mars 2006. Krafan fyrnist á 10 árum samkvæmt 2. mgr. 4. gr. laga nr. 14/1905, enda falli hún hvorki undir ákvæði 2. gr. né 3. gr. laganna. Samkvæmt 5. gr. laga nr. 14/1905 hefjist fyrning þegar krafa sé gjaldkræf.

Í máli því sem lokið hafi með dómi Hæstaréttar Íslands í máli nr. 18/2019 frá 30. október 2019 hafi stefndu, Harpa ohf., og Situs ehf., tekið undir málalíbúnað stefnanda og áréttað umrædd réttindi stefnanda til stýriverktöku á byggingarreitum 1 og 2 við framkvæmdir á lóðinni við Austurhöfn. Þá hafi komið fram í málalíbúnaði stefnda Situsar ehf. fyrir Landsrétti að við framsal lóðarréttinda að byggingarreitum 1 og 2 með kaupsamningi og afsali, dags. 12. janúar 2010, frá Landsbanka Íslands hf., hafi stefndi Situs ehf. talið sig hafa tekið yfir skuldbindingar gagnvart stefnanda vegna réttinda hans til verktöku á byggingarreitunum. Verði því með hliðsjón af framansögðu að telja að stefndu hafi, í því máli sem hófst með héraðsdómsstefnu, birtri 9. febrúar 2017, síðast viðurkennt umrædda kröfu og réttindi stefnanda samkvæmt rammamningi, dags. 9. mars 2006, sbr. 6. gr. laga nr. 14/1905.

Sé mál þetta höfðað vegna sömu réttinda og innan 6 mánaða frests er fram komi í 14. gr. laga nr. 14/1905 eftir að fyrri málssókn hafi verið lokið með niðurstöðu Hæstaréttar dags. 30. október 2019 og sé kröfunni þar með haldið í gildi. Ef ekki verði fallist á framangreint hafi krafa stefnanda allt að einu verið viðurkennd með viðauka 31 sem undirritaður hafi verið 30. desember 2010. Krafan hefði því í fyrsta lagi fyrnst 30. desember 2020, svo álitafni tengd fyrningu kröfunnar komi því ekki til skoðunar.

Vísist til meginreglna kröfuréttar, sérstaklega um aðilaskipti að kröfuréttindum, samþykki kröfuhafa fyrir skuldskeytingu, um bætur innan samninga og til sakarreglu. Krafa um málskostnað byggist á XXI. kafla laga nr. 91/1991, einkum 1. mgr. 130. gr.

Málsástæður og lagarök stefnda, Hörpu ohf.

Stefndi, Harpa ohf., geri athugasemdir við kröfugerð stefnanda, sem sé óljós og skorti alla afmörkun, sem ekki geti leitt til annars en sýknu stefnda, þá bæði af aðal- og varakröfu stefnanda. Óljóst sé fyrir hvaða meinta réttindamissi stefnandi geri kröfu um bætur. Í dómkröfum sé vísað til aðkomu að byggingarframkvæmdum við eign 0001 í matshluta 8, fastanr. 236-0172 að Austurbakka 2 í Reykjavík, í formi stýriverktöku, en hvergi sé afmarkað nánar við hvers kyns aðkomu sé átt, eða að hvaða framkvæmdum. Verði þetta enn óljósara þegar litið sé til þess að í málinu sé lögð fram

eignaskiptayfirlýsing fyrir lóðirnar að Austurbakka 2, þar sem fram komi að undir reitnum séu 106 bílastæði, en lóðinni fylgi einnig 39 bílastæði á annarri lóð undir Geirsgötu, þ.e. matshluta 15. Ekki verði séð hvort stefnandi byggji á því að hann hafi átt rétt til þess að byggja umrædd 106 bílastæði, þessi 39 til viðbótar undir Geirsgötu, stæði undir Reykjastræti, eða einhvern allt annan fjölda bílastæða er hvergi komi fram. Ekki dugi að vísa til fylgigagna við afmörkun á meintum rétti eða bótarétti og því síður þegar umræddir samningar séu ekki skýrir um rétt stefnanda. Stefndi geti ekki áttað sig á til hvers viðurkenningarkrafa stefnanda taki, sem sé grundvallaratriði, ekki síst sökum þess að fyrir liggja ábyrgðaryfirlýsing Reykjavík Development ehf., o.fl., um skaðleysi stefnda vegna hvers kyns krafna stefnanda vegna bílastæða undir Geirsgötu og Reykjastræti. Slíkar kröfur geti gefið tilefni fyrir stefnda til þess að stefna Reykjavík Development og tryggingarfélagi þess félags til réttargæslu í málinu.

Þá sé hvergi útskýrt hvernig stefnandi geti átt kröfu til skaðabóta innan samninga *in solidum* á hendur stefnda og Situs ehf., eða hvernig stefndu geti borið sameiginlega ábyrgð á meintu tjóni hans. Ljóst sé að Situs ehf. hafi aldrei verið í samningssambandi við stefnanda og geti því ekki borið ábyrgð gagnvart stefnanda á grundvelli reglna kröfurettar. Þá sé útilokað að Harpa ohf. geti borið bótaábyrgð gagnvart stefnanda innan samninga með þeim hætti er stefnandi hafi ákveðið að byggja málatilbúnað sinn upp. Stefndi byggji á því að meintur tjónsatburður hafi orðið við framangreinda sölu á lóðum frá Situs ehf. til Landbakka og Stólpa III árið 2013. Það framsal hafi Situs ehf. framkvæmt, en ekki stefndi, og því sé óútskýrt í stefnu hvernig stefndi geti hafa brotið gegn ákvæðum þeirra samninga sem gerðir hafi verið við stefnanda, þar sem stefndi hafi ekki framselt eignirnar, né hafi átt kost á því að koma í veg fyrir framsalið.

Þá sé einnig með öllu óljóst á hvaða grundvelli stefnandi telji sig geta átt skaðabótakröfu utan samninga *in solidum* á hendur báðum stefndu. Ljóst sé að málatilbúnaður stefnanda grundvallast á því að meint saknæm háttsemi hafi verið viðhöfð með meintu broti gegn samningum sem gerðir hafi verið við stefnanda. Séu því forsendur fyrir skaðabótakröfu utan samninga þegar fallnar um sjálfar sig.

Að lokum verði ekki séð fyrir hvaða réttindamissi stefnandi krefjist bóta. Hvergi sé í kröfugerð stefnanda gerð grein fyrir meintum réttindum hans, né þau afmörkuð að því leytir sem dugi til þess að unnt sé að viðurkenna meintan rétt hans til skaðabóta. Í öllu falli hafi meintur réttur stefnanda þá verið takmarkaður við tiltekna framkvæmdir við byggingu bílastæðakjallara. Þar að auki hafi fjöldi bílastæða verið skipulagður og hafi verið reist á reitunum við Austurhöfn, en stefnandi hafi samkvæmt rammasamningnum ekki haft rétt til þess að byggja nema hluta þeirra, sem skýrt hafi verið afmarkaður í samningum aðila. Stefndi mótmælir því að stefnandi hafi nokkru sinni átt þann rétt sem tilgreindur sé í kröfugerð hans, enda sé það ósannað með öllu.

Meint krafa stefnanda sé fallin niður sökum fyrningar, enda hafi meira en fjögur ár liðið frá því meint vanefnd á rammasamningnum hafi átt sér stað að sögn stefnanda og þar til hann hafi rofið fyrningu gagnvart stefnda með höfðun þessa máls. Stefndi hafni málsástæðu stefnanda að um dómkröfu hans gildi ákvæði eldri fyrningarlaga nr. 14/1905. Skipti mestu máli að stefnandi geri ekki kröfu um efnir á samningskröfu á grunni Rammasamningsins, sem gerður hafi verið 9. mars 2006, heldur sé dómkrafa stefnanda skaðabótakrafa innan samninga. Það sé því ekki krafist efnda á meintum réttindum sem eigi að hafa orðið til á gildistíma eldri fyrningarlaga, heldur sé krafist skaðabóta vegna meints tjóns sem eigi að hafa orðið til við hin meintu bótaskyldu atvik, árið 2013, í gildistíð nógildandi laga um fyrningu kröfurettinda nr. 150/2007.

Stefnandi byggji sjálfur á því að meint bótakrafa hans hafi stofnast með framsali lóðarréttinda Situsar ehf. til annars vegar Landbakka ehf., 24. apríl 2013, og hins vegar til Stólpa III ehf., 22. ágúst 2013. Stefndi sé bundinn við þá ráðstöfun á sakarefni sem felist í þeirri yfirlýsingu, sbr. 45. gr. laga nr. 91/1991. Af því leiðir að stefnandi hafi sjálfur byggt á því að krafa hans hafi stofnast á þessum tveimur dögum árið 2013, sem leiðir þá til þess að um fyrningu hennar fari eftir nógildandi

fyrningarlögum, enda gildi þau um allar kröfur sem stofnast hafi eftir gildistöku þeirra, sbr. 28. gr. laganna.

Samkvæmt 2. mgr. 2. gr. gildandi fyrningarlaga reiknist fyrningarfrestur krafna, er stofnast hafi vegna vanefnda á samningi, frá þeim degi er samningur sé vanefndur. Samkvæmt stefnanda séu þeir dagar 24. apríl og 22. ágúst 2013. Um fyrningarfrest kröfu um skaðabætur vegna vanefnda fari eftir 3. gr. laganna og fyrndist meint skaðabótakrafa stefnanda því á fjórum árum, þ.e. 24. apríl og 22. ágúst 2017. Ljóst sé að stefnandi hafi ekki rofið fyrningu meintrar kröfu sinnar fyrr en með birtingu stefnu í málinu 24. apríl 2020 og séu dómkröfur hans því fyrndar, sem leiði til sýknu stefnda.

Stefndi hafni því sem röngu og ósönnuðu að hann hafi nokkru sinni viðurkennt kröfu stefnanda í málinu. Hér beri að hafa í huga að krafa stefnanda sé skaðabótakrafa, sem stefndi hafi aldrei viðurkennt og hafi þvert á móti ávallt hafnað. Það sé því ekkert í samskiptum aðila málsins sem gefi minnsta tilefni til að líta svo á að fyrning meintrar kröfu stefnanda hafi verið rofin með samþykki stefnda.

Þá liggi fyrir að stefnandi hafi haft fullt tilefni til þess að setja kröfur sínar fram gagnvart stefnda mun fyrr en hann hafi gert og að hann hafi ætíð verið meðvitaður um það. Þannig hafi stefnandi lýst því yfir í greinargerð til héraðsdóms í dómsmálinu gegn Reykjavík Development ehf. o.fl. að stefnda væri réttargæslustefnt í því máli sökum þess að stefnandi gæti átt kröfu á hendur honum, eftir því hver úrslit þess máls yrðu. Stefnandi geti því ekki borið fyrir sig að fyrningarfrestur meintrar kröfu hans hafi byrjað að líða á einhverju öðru og síðara tímamarki en geti um hér að framan.

Stefnandi hafi ekki og geti ekki byggt á því að fyrningarfrestur hafi verið rofinn með réttargæslustefnu á hendur stefnda í framangreindu máli á grundvelli 19. gr. núgildandi fyrningarlaga, enda gildi umrætt ákvæði eingöngu í þeim tilvikum þegar réttargæslustefndi sé samskuldari, þ.e. *in solidum* skuldari eða ábyrgðarmaður. Ákvæðið gildir því aðeins við þær aðstæður þegar kröfuhafi eigi þess kost að sækja sömu kröfu á hendur fleiri en einum skuldara. Ljóst sé af atvikum máls og málatilbúnaði stefnanda að um slíkt tilvik sé ekki að ræða. Stefndi geti ekki talist samskuldari Reykjavík Development ehf. með nokkru móti enda sé málatilbúnaður stefnanda í máli þessu grundvallaður á allt öðrum forsendum og öðrum samningum en byggt hafi verið á í kröfugerð stefnanda gagnvart Reykjavík Development ehf.

Þótt fallist yrði á með stefnanda að um fyrningu meintrar kröfu stefnanda gildi ákvæði eldri fyrningarlaga þá byggir stefndi á því að krafan sé engu að síður fyrnd. Hér beri að líta til þess að stefnandi byggir á meintum brotum stefndu gegn réttindum sínum sem eigi að hafa stofnast við undirritun rammasamningsins árið 2006. Fyrir liggi að enginn sjálfstæður réttur hafi stofnast síðar, enda innihaldi síðari viðaukar við rammasamninginn ekki annað en tilvísanir til þeirra réttinda sem orðið hafi til með gerð rammasamningsins og hvergi sé kveðið á um að aðrir fyrirbyggjandi samningar myndi einhvern annan sjálfstæðan rétt. Frá þeim degi þegar rammasamningurinn hafi verið gerður hafi eignarhald á lóðunum, sem málið snúist um, skipt um hendur tvisvar. Samkvæmt skýru fordæmi Hæstaréttar Íslands í máli nr. 18/2019 hafi meint réttindi stefnanda talist vera kröfuréttindi, sem ekki hafi getað skipt um hendur við framsal á lóðarréttindunum, nema hvort tveggja stefnandi og kaupandi lóðanna staðfestu beint hvor gagnvart öðrum að þeir tækju við réttindum og skuldbindingum. Af því leiði að meintur tjónsatburður hafi orðið við framsal á lóðunum til nýs eiganda sem ekki hafi verið aðili að rammasamningnum. Sé því ljóst að tímunkturinn sem stefnandi byggir á að hafi markað réttindamissi hans gagnvart síðari eigendum lóðanna geti ekki verið 24. apríl og 22. ágúst 2013, enda hafi lóðirnar skipt um eigendur löngu fyrr.

Með vísan til framangreinds, og skýrrar niðurstöðu Hæstaréttar Íslands, leiðir af eðli meintra réttinda stefnanda, að þau hafi, miðað við forsendur stefnanda sjálfs, farið forgörðum við framsal á lóðarréttindunum til aðila sem ekki hafi verið aðili að rammasamningnum. Það sé þá við eigendaskipti á lóðunum frá Nýsi hf. til LBÍ hf. haustið 2008. Verði ekki fallist á það hafi það í allra síðasta lagi verið við framsal á lóðinni frá LBÍ hf. til Situsar 12. janúar 2010. Bæði framsöl hafi átt sér stað eftir gildistöku

gildandi fyrningarlaga. Engu skiptir því við hvort tímamarkið sé miðað, eða hvora málshöfðun, þar sem meira en fjögur ár hafi verið liðin þegar stefnandi hafi fyrst getað hafa rofið fyrningarfrest fyrir meintri skaðabótakröfu með málshöfðun.

Skaðabótakrafa stefnanda gagnvart stefnda Hörpu ohf. byggir á þeirri málsástæðu að stefndi hafi þurft að leita samþykkis stefnanda sem kröfuhafa fyrir framsali skuldbindinga samkvæmt rammasamningnum og hafi því ekki staðið réttilega að framsali lóðarréttindanna til Landbakka ehf. og Stólpa III ehf. árið 2013. Stefndi telji ljóst, með vísan til umræddra samninga og þeirrar staðreyndar að stefndi hafi ekki haft eignarhald á eða umráð yfir umræddum lóðum, að stefndi hafi enga slíka skyldu borið gagnvart stefnanda. Krafa stefnanda byggir enda alfarið á því að ranglega hafi verið staðið að sölu lóðanna til þriðju aðila, en fyrir liggir að stefndi, Harpa ohf., hafi enga aðild átt að umræddri sölu eða þeim kaupsamningum sem að baki henni hafi legið.

Stefnandi leiði meintan rétt sinn frá ákvæði greinar 3.2 í rammasamningi á milli Landsafls hf., Nýsis hf. og stefnanda, dags. 9. mars 2006, þar sem segi orðrétt: „ÍAV mun byggja eða hafa umsjón með byggingu þeirra verkefna sem samningur þessi nær til“. Stefndi byggir einnig á samkomulagi milli Austurhafnar-TR ehf. og stefnanda, dags. 31. mars 2009 (viðauki 7). Þar segi, með vísan til rammasamningsins, að stefnandi „hefur þann sama rétt á verktöku, stýriverktöku eða marksamningi á byggingu bílakjallara á þeim byggingarreitum sem Portus/Situs eða Austurhöfn hafa yfirráð yfir eða veita öðrum yfirráð yfir, og um var samið í nefndum rammasamningi“. Á þessum tímapunkti hafi því ekki verið ljóst hvaða lögaðili myndi eiga, eða hafa umráð fyrir, hverja og eina lóð og gert hafi verið sérstaklega ráð fyrir því að lóðirnar gætu gengið kaupum og sölum áður en ráðist yrði í framkvæmdir við bílakjallara.

Stefnandi hafi sjálfur staðfest þann skilning stefnda á ákvæðum rammasamnings og viðauka við hann í málatilbúnaði sínum í fyrrgreindu máli Hæstaréttar Íslands nr. 18/2019. Þar hafi stefnandi lýst því yfir gagnvart stefnda, sem þá hafi haft stöðu réttargæslustefnda, að meint réttindi stefnanda séu samkvæmt orðalagi þeirra samningsákvæða sem þau byggir á bundin við byggingarreitina og skýrt sé af orðalagi ákvæðanna að hverjum þeim sem hafi umráðarétt yfir byggingarreitunum á hverjum tíma beri að tryggja rétt stefnanda við framsal þeirra. Hér sé um að ræða bindandi málflutningsyfirlýsingu stefnanda, sem m.a. hafi verið beint að stefnda, og sé stefnandi því bundinn við þá ráðstöfun sakarefnis samkvæmt 45. gr. laga nr. 91/1991.

Verði því talið að stefnandi hafi öðlast sjálfstæð kröfuréttindi til tiltekinna framkvæmda á lóðunum á hendur samningsaðilum með undirritun rammasamnings, þá hafi þau réttindi eingöngu beinst að þeim aðila eða aðilum sem höfðu yfirráð yfir lóðunum á þeim tíma þegar réttindin yrðu virk. Enda verði ekki séð hvernig nokkur annar aðili en eigandi eða umráðamaður lóðanna geti staðið að framsali þeirra með þeim hætti sem stefnandi byggir á að stefndu hafi borið að gera.

Stefndi Harpa ohf. hafi hins vegar ekki verið eigandi eða umráðamaður lóðanna sem Situs ehf. hafi framselt 24. apríl og 22. ágúst 2013 og því engar skyldur borið gagnvart stefnanda í tengslum við umrætt framsal. Stefndi hafi engin yfirráð haft yfir lóðunum tveimur og ekki með nokkru móti getað borið þær skyldur sem stefnandi byggir kröfur sínar á að hafi verið vanefndar. Stefndi hafi ekki verið aðili að þeim kaupsamningum Situsar ehf., og því ekki getað gert nokkra fyrirvara eða mælt fyrir um kvaðir á þeim kaupum er þar hafi farið fram, hvað þá athafnað sig með nokkrum öðrum hætti er stefnandi telji að feli í sér að réttilega sé staðið að framsali á lóðunum.

Stefndi hafi þá ekki haft nokkurt boðvald yfir Sítusi ehf., sem hafi á þeim tíma þegar framsalið hafi átt sér stað, verið systurfélag stefnda. Hafi stefndi því engin úrræði haft til þess að koma í veg fyrir framsalið eða til að kveða á um nokkurs konar skuldaraskipti á meintri samningskröfu stefnanda samhliða framsali á lóðunum.

Hér skiptir einnig grundvallarmáli að skaðabótakrafa stefnanda grundvallist á sakarreglunni, það er að stefndi Harpa ohf. hafi valdið stefnanda tjóni með saknæmri og ólögmati háttsemi í tengslum við framsal á lóðunum árið 2013. Ljóst sé að stefndi verði ekki talinn hafa sýnt af sér saknæma háttsemi fyrir að hafa ekki gripið til aðgerða sem honum hafi einfaldlega ekki verið heimilt að grípa til.

Sé því ljóst að ákvæði rammasamningsins 2006 og samkomulagsins frá 31. mars 2009 hafi ekki fellt neinar skyldur á stefnda Hörpu ohf. gagnvart stefnanda sem voru eða hafi orðið virkar á þeim tímapunkti þegar Situs ehf. hafi selt lóðirnar til þriðju aðila, sem hafi svo kosið að virða ekki meintan rétt stefnanda. Beri því þá þegar að sýkna stefnda á grunni aðildarskorts til varnar, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991.

Hvað sem öðru líði byggi stefndi á því að skilyrði skaðabótaábyrgðar séu ekki uppfyllt, hvorki innan né utan samninga. Bæði aðal- og varakrafa stefnanda byggi á meintri saknæmri háttsemi stefnda í tengslum við sölu Situsar ehf. á umþrættum lóðum árið 2013. Stefnandi byggi á því einu að við framsalið hafi átt að leita samþykkis stefnanda fyrir framsalinu og samfarandi skuldaraskiptum. Það hafi ekki verið gert og því hafi ekki verið réttilega staðið að framsalinu. Samkvæmt stefnanda hafi þetta verið hin bótaskylda vanefnd og eða tjónsatvik málsins.

Stefndi Harpa ohf. hafi ekki átt aðild að framsali lóðanna eða kaupsamningum þar að baki, heldur hafi það verið Situs ehf., sem sé sjálfstæður lögaðili og sem á þeim tíma hafi verið systurfélag stefnda Hörpu. Það hafi því verið Situs ehf. sem einn og óstuddur hafi framkvæmt umrætt framsal. Stefnandi byggi á því að framsalið hafi valdið honum tjóni og á því geti Situs ehf. einn borið ábyrgð. Ljóst sé að Harpa ohf. hafi ekki getað viðhaft þá háttsemi er stefnandi telji að félaginu hafi borið samkvæmt rammasamningi og síðari samningum, enda hafi hann hvorki framkvæmt framsal né getað komið í veg fyrir það. Stefnandi hafi ekki getað gripið til þeirra úrræða sem stefnandi telji að hann hafi átt að gera við framsalið og þar við sitji hvað saknæmi varði. Engin lagaskilyrði séu fyrir því, hvorki í kröfu- né skaðabótarétti, að meta aðila það til sakar að hafa ekki aðhafst eitthvað sem hann hafi ekki haft heimild til.

Af sömu ástæðum leiðir að skilyrði um orsakatengsl og sennilega afleiðingu séu ekki uppfyllt. Þar sem stefndi hafi ekki verið aðili að framsali lóðanna eða kaupsamningum þar að baki hafi stefndi hvorki getað komið í veg fyrir framsalið á grundvelli þess að meint réttindi stefnanda væru ekki tryggð né skilyrt það. Framsalið hafi farið fram án aðkomu stefnda og hefði farið fram með þeim hætti sem það gerði óháð því til hvaða aðgerða stefndi hefði gripið. Háttsemi stefnda hafi því ekki orsakað neitt í tengslum við framsalið, hvorki meint tjón stefnanda né nokkuð annað. Af því leiðir og að meint tjón geti ekki talist sennileg afleiðing háttsemi stefnda, enda sé ljóst og hafi verið ljóst á þeim tíma að athafnir stefnda hafi engu máli skipt um framsalið.

Byggt sé á almennum reglum fjármuna-, kröfu- og skaðabótaréttar, á lögum um meðferð einkamála nr. 91/1991, einkum 2. mgr. 16., 45., 129. og 130. gr., og lögum um fyrningu kröfuréttinda nr. 150/2007, einkum 2. mgr. 2. gr., 3. gr. og 28. gr. þeirra.

Málsástæður og lagarök stefnda, Situs ehf.

Stefndi Situs ehf. gerir athugasemdir við framsetningu á kröfugerð stefnanda sem hann telji að óhjálkvæmilegt sé að leiði til sýknu hans. Í stefnu sé á engan hátt útskýrt hvernig stefnandi telji sig geta átt kröfu á hendur báðum stefndu *in solidum* á grundvelli skaðabótaábyrgðar innan samninga en Situs ehf. sé ekki aðili að neinum samningi við stefnanda. Réttarsamband aðila hafi verið ólíkt þar sem ekkert samnings- samband hafi verið á milli stefnda Situsar ehf. og stefnanda, og geti Situs ehf. því ekki verið ábyrgur *in solidum* með stefnda Hörpu ohf. vegna meintrar vanefndar þess aðila.

Þá sé málatilbúnaður stefnanda alfarið á því byggður að brotið hafi verið gegn samningsbundnum réttindum hans og falli því varakrafa hans um skaðabótaábyrgð utan samninga um sig sjálfa. Þá sé ekki gerð grein fyrir því hvernig stefndi Situs ehf. eigi að hafa tekið á sig samningsbundna skyldu gagnvart stefnanda, enda ljóst að það gerist ekki sjálfkrafa við framsal á fasteign, sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr. 18/2019.

Stefnandi geri kröfu um skaðabætur *in solidum* úr hendi stefndu. Ljóst sé að slík kröfugerð geti ekki gengið upp þar sem málsgrundvöllur sé ólíkur hvað varði meinta ábyrgð stefndu. Ábyrgð stefnda Situsar ehf. geti aldrei verið á grunni ábyrgðar innan samninga þar sem ekkert samningssamband hafi verið til staðar og ábyrgð stefnda, Hörpu ohf., geti aldrei verið utan samninga þar sem sá aðili hafi ekki átt aðkomu að þeim verknaði sem krafist sé hér bóta fyrir. Komi ábyrgð *in solidum* því ekki til greina í málinu og í ljósi þess hvernig stefnandi hagi kröfugerð sinni beri að sýkna stefnda.

Þá sé óljóst fyrir hvaða meinta réttindamissi stefnandi geri kröfu um bætur. Í dómkröfum sé vísað til aðkomu að byggingarframkvæmdum við eign 0001 í matsluta 8, fastanr. 236-0172 að Austurbakka 2 í Reykjavík í formi stýriverktöku, en hvergi afmarkað nánar við hvers kyns aðkomu sé átt, eða að hvaða framkvæmdum. Verði þetta enn óljósara þegar litið sé til þess að lögð sé fram eignaskiptayfirlýsing fyrir lóðirnar að Austurbakka 2, þar sem fram komi að undir reitnum séu 106 bílastæði en lóðinni fylgi einnig 39 bílastæði á annarri lóð undir Geirsgötu, þ.e. matsluta 15. Ekki verði séð hvort stefnandi byggji á því að hann hafi átt rétt til þess að byggja umrædd 106 bílastæði, þessi 39 til viðbótar undir Geirsgötu, bílastæði undir Reykjastræti, eða einhvern allt annan fjölda bílastæða er hvergi komi fram. Ekki dugi að vísa til fylgigagna við afmörkun á meintum rétti eða bótarétti og því síður þegar umræddir samningar séu alls ekki skýrir um meintan rétt stefnanda. Stefndi geti því ekki áttað sig á því til hvers viðurkenningarkrafa stefnanda taki. Framangreindir annmarkar á kröfugerðinni leiði til sýknu þar sem ekki sé hægt að taka kröfu hans til greina eins og hún sé fram sett og því verði ekki breytt eftir að mál hafi verið höfðað.

Stefndi byggji sýknukröfu í fyrsta lagi á því að hann hafi aldrei tekist á hendur skuldbindingu um rétt stefnanda til stýriverktöku. Þær samningsskuldbindingar sem málatilbúnaður stefnanda sé byggður á sé í fyrsta lagi samkomulag milli Austurhafnar -TR ehf. og stefnanda, dags. 31. mars 2009. Stefndi Situs ehf. sé ekki aðili að því samkomulagi og eignarhald Austurhafnar-TR ehf. á stefnda á þeim tíma breyti engu þar um. Réttindi stefnanda hafi verið áréttuð í viðaukasamningi 31, sem hafi verið á milli stefnanda og Totusar ehf., og hafi stefndi því ekki verið aðili að því. Þótt stefndi Situs ehf. hafi síðar eignast þær fasteignir er mál þetta varði hafi hann aldrei yfirtekið neinar samningsskuldbindingar er lotið hafi að réttindum stefnanda til stýriverktöku.

Stefnandi byggji málatilbúnað aðallega á skaðabótaskyldu innan samninga en ljóst sé að slík krafa gangi ekki upp gagnvart stefnda Situs ehf., enda sé ekkert samnings- samband á milli aðila. Situs ehf. hafi ekki vanefnt samningsskuldbindingar gagnvart stefnanda og geti því ekki borið ábyrgð á grunni reglna um bætur innan samninga.

Hvað varði varakröfu stefnanda um skaðabætur utan samninga, þá hafi stefndi Situs ehf. enga skyldu borið til að tryggja kröfuréttindi stefnanda. Stefndi hafi ekki tekið á sig slíka skyldu með samningi né verði slík skylda leidd af lögum. Hafi stefndi ekki sýnt af sér sök og skorti því öll skilyrði fyrir slíkri skaðabótaábyrgð hans.

Stefndi Situs ehf. hafi þannig enga skyldu haft gagnvart stefnanda til þess að tryggja rétt hans til stýriverktöku og sé kröfunni því ranglega beint að honum. Beri af þeim sökum að sýkna stefnda af kröfunni sökum aðildarskorts, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991, eða, eftir atvikum, á þeim grunni að skilyrði skaðabótaábyrgðar skorti þar sem stefndi, Situs ehf., hafi ekki viðhaft saknæma háttsemi.

Verði þó talið að stefndi, Situs ehf., hafi borið skyldu gagnvart stefnanda til að tryggja rétt hans, sé á því byggt að stefndi hafi gert það við sölu fasteignanna til Landbakka ehf. og Stólpa III ehf.

Niðurstaða Hæstaréttar í máli nr. 18/2019 sé á því byggð að réttindin hafi ekki verið yfirtekin við sölu síðarnefndra aðila til Reykjavík Development ehf. Á því geti Situs ehf. ekki borið ábyrgð enda ekki aðili að þeim viðskiptum. Í kaupsamningi stefnda við Landbakka ehf. komi fram með skýrum hætti að Landbakki hafi kynnt sér efni Viðaukasamnings 31 er sé fylgiskjal við samninginn, en sem áður segi sé stýriverktökurétturinn þar áréttaður. Félagið Landbakki ehf. hafi þannig talist að fullu upplýst um réttindi stefnanda og hafi fyrirvarsmenn félagsins engan fyrirvara gert eða athugasemdir við þau í kaupsamningnum, heldur undirritað hann athugasemdalaust. Engu máli skipti að mati stefnda að Landbakki ehf. hafi í téðum kaupum verið að nýta kauprétt þar sem ekki hafi verið kveðið á um réttindi stefnanda. Þessi kaupréttur sé grundvallaður á Viðauka 7 og Viðauka 31. Í báðum tilvikum sé kveðið á um rétt stefnanda til aðkomu að byggingu bílahússins á öllum byggingarreitum og um kauprétt Ármannsfells ehf. vegna byggingarreitar nr. 2. Túlkun þessara ákvæða samkvæmt orðanna hljóðan leiði til þess að Ármannsfelli ehf. hafi borið að virða ákvæði samninganna um rétt stefnanda, þegar og ef til þess kæmi að félagið myndi nýta kauprétt sinn. Ef önnur túlkun hefði átt að gilda um þetta atriði, hefði að sjálfsgöðu þurft að kveða á um það með afdráttarlausum og skýrum hætti.

Hafi stefndi Situs ehf. haft skyldur gagnvart stefnanda hafi hann fullnægt þeim í téðum kaupsamningum. Í kaupsamningi við Landbakka ehf. liggja fyrir í grein 1.3. (1.3.5) að við samningsgerðina hafi legið fyrir og kaupandi kynnt sér viðaukasamning nr. 31. Í kaupsamningi við Stólpa III ehf. segi að við kaupsamningsgerðina hafi legið fyrir og kaupandi kynnt sér „Samantekt ákvæða samninga er varða rétt ÍAV hf., kt. 660169-2379 („ÍAV“) til verktöku og annars vegna byggingar bílakjallara“, sbr. grein 2.4.6. Þá sé getið um réttindi stefnanda í grein 7.1 í kaupsamningi þar sem segi að kaupandi lýsi „því yfir að með kaupum á lóðinni skuldbindi hann sig til yfirtöku á þeim ákvæðum samninga við ÍAV sem kveða á um rétt ÍAV til verktöku, stýriverktöku, partneringssamningi eða marksamningi á byggingu bílastæðakjallara á lóðinni“.

Með þessum ákvæðum í kaupsamningum hafi Situs ehf. fullnægt meintum samningsskyldum að öllu leyti gagnvart stefnanda, hafi þær verið til staðar. Fyrir liggja samkvæmt téðum samningum að kaupendum hafi að fullu verið kunnugt um réttindi stefnanda. Vísist um þetta til dóms Hæstaréttar í máli nr. 18/2019 þar sem fram komi að kaupsamningur vegna sölu stefnda til Landbakka ehf. hafi „að geyma tilvísun til fylgiskjala og á meðal þeirra var framangreindur viðaukasamningur“. Þá segi þar: „Í síðari kaupsamningnum yfirtók kaupandinn, Stólpi III ehf., á hinn bóginn sérstaklega þær skyldur seljandans, Situsar ehf., sem kváðu á um rétt [stefnanda] til verktöku.“

Stefnandi hafi einnig með athöfnum sínum og athafnaleysi samþykkt að Situs ehf. hafi með fullnægjandi hætti gætt réttinda hans við sölu fasteignanna. Þetta megi sjá af því að stefnandi hafi upphaflega beint kröfum að Reykjavík Development ehf. og byggt málatilbúnað sinn á því að Landbakki ehf. og Stólpi III ehf., og síðar Reykjavík Development ehf., hafi yfirtekið skylduna til að virða réttindi stefnanda. Vísist hér sérstaklega til stefnu í hinu fyrra máli, þar sem segi: „Stefnandi telur að réttargæslustefndu [þ.e. stefndu í þessu máli] hafi virt réttindi stefnanda við framsal byggingarreitanna og skorar því á þessa aðila að veita sér liðsinni í málinu.“ Sé hér um bindandi málflytningsyfirlýsingu að ræða sem stefnandi geti ekki vikið frá nú, sbr. 45. gr. laga nr. 91/1991. Hafi stefndi því gætt að réttindum stefnanda við sölu reitanna til Landbakka ehf. og Stólpa III ehf. Stefndi beri ekki ábyrgð á því að þeir aðilar hafi ekki fullnægt skyldum að þessu leyti við sölu til Reykjavík Development ehf. Stefndi hafi enga aðkomu haft að þeim viðskiptum né getað hlutast til um efni þeirra.

Stefndi byggi sýknukröfu sína enn fremur á því að hin meinta bótakrafa sé fyrnd. Í stefnu sé á því byggt að um fyrningu kröfunnar fari eftir lögum nr. 14/1905 „þar sem upphaflega var stofnað til réttinda þeirra“ sem krafa hans lúti að á gildistíma þeirra laga, en á sama tíma sé byggt á því að krafan hafi stofnast við framsal stefnda á lóðarréttindum þann 24. apríl og 22. ágúst 2013. Þetta geti með engu móti staðist.

Kveðið sé á um lagaskil á milli eldri og yngri fyrningarlaga í 28. gr. laga nr. 150/2007. Þar segi: „Lög þessi öðlast gildi 1. janúar 2008. Lögin gilda einvörðungu um þær kröfur sem stofnast eftir gildistöku laganna.“ Meint skaðabótakrafa innan samninga stofnist ekki við gerð samnings heldur við meinta vanefnd, sbr. 2. mgr. 2. gr. laga nr. 150/2007. Engin slík vanefnd hafi átt sér stað fyrir gildistöku laganna og fari því um fyrningu eftir þeim lögum, sbr. 28. gr. Sé fyrningarfrestur því fjögur ár, sbr. 3. gr. Þar sem byggt sé á því að hinn bótaskyldi atburður hafi átt sér stað 2013 sé ljóst að meint krafa stefnanda hafi verið löngu fyrnd þegar mál þetta hafi verið höfðað.

Hvað varði fyrningu á meintri skaðabótakröfu utan samninga þá gildi um hana fjögurra ára fyrningarfrestur, sbr. 1. mgr. 9. gr. fyrningarlaga. Byrji fyrningarfrestur að líða á þeim degi er tjónþoli hafi fengið nauðsynlegar upplýsingar um tjónið og þann sem ábyrgð ber á því eða bar að afla sér slíkra upplýsinga. Máltilbúnaður stefnanda grundvallist á því að tjónsatburður hafi orðið við framsal byggingarreitanna árið 2013. Sjá megi í bréfaskriftum sem fyrir liggja í málinu að stefnandi hafi vitað þá þegar, eða a.m.k. stuttu síðar, hvernig staðið hafi verið að framsölum. Hafi fyrningarfrestur því byrjað að líða á árinu 2013 og krafan því verið löngu fyrnd er mál þetta var höfðað.

Stefndi hafi aldrei viðurkennt kröfu stefnanda og hafi fyrningu því ekki verið slitið eftir 14. gr. laga nr. 150/2007 eða 6. gr. laga nr. 14/1905. Viðurkenning á rétti stefnanda til stýriverktöku feli ekki í sér að stefndi hafi viðurkennt bótaskyldu, en stefndi hafi aldrei viðurkennt bótaskyldu gagnvart stefnanda. Að stefnda hafi verið stefnt til réttargæslu í fyrra dómsmáli slíti ekki fyrningu gagnvart honum. Ákvæði 19. gr. fyrningarlaga eigi samkvæmt orðalagi sínu aðeins við þegar fleiri en einn skuldari sé að sömu kröfu og einum sé stefnt til varnar og öðrum til réttargæslu. Sú aðstaða hafi ekki verið uppi í því máli sem stefnandi hafi höfðað gegn Reykjavík Development ehf., enda sé ljóst að stefndi Situs ehf. geti ekki verið samskuldari með þeim aðila.

Byggt sé á almennum reglum samninga-, kröfu- og skaðabótaréttar. Þá vísist til 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991 og laga nr. 150/2007. Krafa um málskostnað styðjist við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991.

Athugasemdir réttargæslustefnda Reykjavík Development ehf.

Vísað sé til þess málareksturs sem endað hafi með dómi Hæstaréttar Íslands í máli nr. 18/2019. Réttargæslustefnandi, Harpa ohf., virðist byggja aðild réttargæslustefnda á grein 1.2 í samningi um skaðleysi, en réttargæslustefndi hafni því að mál þetta varði hann. Af umræddum samningi megi ráða að skaðleysi sé einungis ætlað að verja Hörpu ohf. gegn kröfum sem kunni að verða beint að félaginu sem sameiganda að Austurbakka 2. Meint og hugsanlegt tjón hans, sem kunni að leiða af þessu máli, varði félagið ekki sem núverandi sameiganda að Austurbakka 2 í heild sinni, heldur sé tilkomið vegna stöðu Hörpu ohf. sem fyrri eiganda að byggingarreit 1 og 2. Samningi þessum sé ekki ætlað að verja fyrri eigendur að byggingarreitum sem gengið hafi kaupum og sölum. Þá hafi Reykjastræti og Geirsgata verið á milli byggingarreita en lóðarhafar hafi hafið viðræður um að byggður yrði bílakjallari undir göturnar sem staðfest hafi verið á sama tíma og samkomulagið. Fram að þeim tíma hafi ekki verið ráðgert að byggður yrði bílakjallari undir Reykjastræti og Geirsgötu.

Að framangreindu virtu telji réttargæslustefndi að allt meint og hugsanlegt tjón Hörpu ohf. í málinu falli utan ákvæða umrædds samnings og verði því ekki beint að réttargæslustefnda í framhaldi af þessum málarekstri. Þegar af þessari ástæðu fær réttargæslustefndi ekki séð að hann hafi einhverra hagsmuna að gæta í máli þessu og telji engar forsendur vera fyrir því að hann eigi nokkra aðild að því.

Jafnvel þó að litið væri svo á að skaðleysið væri allsherjarskaðleysi til Hörpu ohf., sem núverandi lóðarhafa að Austurbakka 2, þá sé kröfunni engu að síður hafnað. Grein 1.4 í samkomulagi um skaðleysi áskilji að Harpa ohf. skyldi verjast kröfu stefnanda. En Harpa ohf. hafi ekki tekið til varna í

dómsmáli Hæstaréttar nr. 18/2019, né á fyrri dómstigum, heldur hafi þá þvert á móti tekið undir kröfugerð stefnanda. Aðkoma Hörpu ohf. að því máli hafi því ekki verið til hagsbóta fyrir réttargæslustefnda. Ljóst sé að samkomulaginu sé ætlað að aðilar vinni saman að því að lágmarka tjón en Harpa ohf. hafi þá þvert á móti gert tilraun til að skapa tjón. Aðgerðir Hörpu ohf. í máli nr. 18/2019 hafi verið á eigin áhættu. Fari svo að einhver skylda verði lögð á stefndu í máli þessu, telji réttargæslustefndi að það sé einvörðungu vegna þess hvernig stefndu hafi tekið undir málatilbúnað stefnanda í máli nr. 18/2019. Þannig hafi þeir mögulega viðurkennt réttindi stefnanda sem aldrei hafi raunverulega verið til staðar. Stefndu geti þó eingöngu búið þannig til réttindi stefnanda gagnvart sjálfum sér en ekki öðrum.

Títtnefndur samningur fjalli annars einungis um kröfur sem tilkomnar séu vegna lóðar undir Geirsgötu og undir Reykjastræti. Málatilbúnaður stefnanda fjalli hins vegar um lögskipti að baki sölu á byggingarreitum 1 og 2, en þeir nái ekki til lóðar undir Reykjastræti sunnan Geirsgötu. Réttargæslustefndi komi ekki auga á að neinar málsástæður séu færðar fram af hálfu stefnanda um bótaskyldu vegna bílakjallara undir Geirsgötu og Reykjastrætis. Að framangreindu virtu hafi engar röksemdir verið færðar fram um hvernig réttargæslustefndi gæti átt hagsmuna að gæta í máli þessu.

Hvað sem líður því að aðild réttargæslustefnda að þessu máli sé með öllu óþörf, þá geti hann þó ekki annað en tekið undir málatilbúnað stefndu um að stefnandi eigi engan rétt til bóta. Vísi hann því til stuðnings til röksemda sinna í hinu fyrra dómsmáli og byggi á því að þær málsástæður eigi allar við hér. Hafi stefnandi hafi í öndverðu átt einhver réttindi, þá hafi þau endanlega verið rofin þegar LBÍ hf. hafi eignast byggingarreit 1 og 2. Skoða verði viðauka nr. 7 í samhengi við skilmáblað sem hafi verið gert á milli LBÍ hf., stefnanda og Ármannsfells ehf. Þessi tvö skjöl séu undirrituð sama dag, 31. mars 2009. Samkvæmt skilmáblaðinu sé skýrt að stefnandi hafi fallið frá öllum kröfum er hann kynni að eiga á hendur Nýsi hf. og Landsafli hf. á grunni Rammasamningsins 2006, en í stað þess þá hafi Ármannsfell ehf., fengið kauprétt og forkaupsrétt. Umræddur Rammasamningur frá 2006 sé grundvallarskjal í málatilbúnaði stefnanda. Í málinu liggja fyrir að stefnandi hafi með bindandi hætti fallið frá rétti sínum samkvæmt Rammasamningnum, sbr. fyrrgreint skilmáblað.

Í viðauka nr. 7 sé þó hins vegar tilgreint að stefnandi hafi sama rétt á stýriverktöku á þeim byggingarreitum sem Portus ehf., Situs ehf. eða Austurhöfn hafi yfirráð yfir eða veiti öðrum yfirráð yfir. Samkvæmt eigendasögu Þjóðskrár Íslands hafi reitur 1 verið í eigu Nýsis hf. þann dag, en reitur 2 í eigu LBÍ hf., aðalstöðva. Þannig beri ákvæði viðauka nr. 7 augljóslega með sér að meintur stýriverktökuréttur hafi ekki fylgt með reit 1 og 2. Þetta ákvæði viðauka nr. 7 virðist þannig hafa átt við um reiti 3 og 6. Ákvæðið hafi því ekkert skuldbindingargildi fyrir reiti 1 og 2 og sé stefnandi því ekki rétt hafi samkvæmt neinum verktakasamningi. Framangreint styðjist við síðari samningsgerð um byggingarreiti 1 og 2. Það sé ekki fyrr en með kaupsamningi 12. janúar 2010 að Situs ehf. eignist reiti 1 og 2 með kaupsamningi frá Landsbankanum Fasteignafélagi ehf. Í þeim samningi sé ekkert kveðið á um meint réttindi stefnanda en hins vegar sé forkaupsréttur Ármannsfells ehf., þáverandi systurfélags stefnanda, áréttáður. Virðist aðilar þessarar samningsgerðar hafa gengið út frá þeirri forsendu að enginn stýriverktökuréttur hafi verið til staðar á reit 1 og 2.

Í áðurgreindu máli, sem endað hafi með dómi Hæstaréttar í máli nr. 18/2019, virðast hins vegar viðurkenningar eða túlkun stefndu á réttindum stefnanda hafa haft áhrif á það að dómstólar hafi komist að þeirri niðurstöðu að réttindin hafi verið til staðar árið 2010 og síðar. Réttargæslustefndi telji útilokað að slík viðurkenning stefnda eða stefndu í áðurgreindu dómsmáli geti virkjað meinta skaðabótaskyldu hans í þessu máli. Stefndu beri sjálfir alla áhættu af sínum málatilbúnaði í hinu fyrra máli og geti með engu móti gert réttargæslustefnda skaðabótaskyldan fyrir því í þessu máli.

Þá telji réttargæslustefndi kröfu stefnanda óljósa og óskýra. Ekkert liggja fyrir um það hvaða skyldur felist í stýriverktöku. Þannig væri ómögulegt fyrir matsmann að leggja mat á meint tjón. Ekki sé þá gerð grein fyrir meintri kröfu um stýriverktökurétt utan byggingarreita 1 og 2, sem dómkrafa

stefnanda virðist þó fjalla um. Loks sé byggt á að allar hugsanlegar kröfur stefnanda séu fallnar niður vegna fyrningar og tómlætis.

Með vísan til alls framangreinds geri réttargæslustefndi kröfu um málskostnað vegna málareksturs. Málskostnaðarkrafan eigi stoð í 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991.

Niðurstaða

Málavextir og lagarök eru ítarlega rakin að framansögðu og vísast til þess hér í niðurstöðum. En eins og rakið er í dómi Hæstaréttar Íslands í máli nr. 18/2019 frá 30. október 2019, þá liggur fyrir að hér umrædd réttindi stefnanda til stýriverktöku á hér tilgreindum reitum við Austurbakka 2, sbr. framangreind kröfugerð stefnanda, samkvæmt rammasamningi frá 9. mars 2006 og síðari samningum, teljast ekki vera hlutbundin réttindi, heldur kröfuréttindi stefnanda í gagnkvæmu skuld sambandi.

Liggur þá enn fremur fyrir að um er að ræða loforðsgjafa í því skuld sambandi, sem ber eða þá bar umrædda skyldu gagnvart stefnanda, og þá mögulega einnig aðra aðila sem hafa með einhverjum gildum hætti tekist á hendur þær skuldbindingar.

Sé tekið mið af öllu framangreindu og fyrirliggjandi gögnum í málinu þá liggur fyrir að mati dómsins að stefndi Situs ehf. hefur aldrei ótvírætt tekist á hendur að efna umræddar kröfuréttarlegar skyldur gagnvart stefnanda í framangreindum samningum, þ.e. í rammasamningi frá 2006, í viðauka nr. 7 frá 2009 eða í viðauka nr. 31 frá 2010, enda er Situs ehf. óumdeilt ekki aðili að þeim samningum sem geta um umræddan rétt stefnanda. Er það enn fremur mat dómsins að framangreindir viðaukar árétti í þessu sambandi aðeins eftirstandandi fyrirliggjandi réttindi stefnanda frá 2006 og að afstaða og viðbrögð Sítusar ehf., í ýmsum þeim gögnum málsins sem stefnandi vísar til að framansögðu, virðist taka mið af því að gæta ætlaðra hagsmuna tengdra félaga fremur en að viðurkennd sé þar kröfuréttarleg efnaskylda, a.m.k. ekki gagnvart stefnanda. Þá er heldur ekki sýnt fram á það hvernig stefndi, Situs ehf., geti í tengslum við sölu umræddra byggingarrita nr. 1 og 2 árið 2013 hafa bakað sér bótaskyldu gagnvart stefnanda þótt réttindi hans kunni í framhaldi af því að hafa farið forgörðum. Þá verður heldur ekki séð að stefnandi hafi sýnt fram á bótaskyldu Sítusar ehf. á öðrum grunni. Verður því, að framangreindu virtu, að sýkna stefnda, Situs ehf., af kröfum stefnanda.

Réttarstaða stefnda, Hörpu ohf., gagnvart stefnanda er önnur en stefnda Sítusar ehf., því ótvírætt er að sá málsaðili telst, þá sem ótvírætt beinn arftaki Portusar ehf. og Austurhafnar-TR ehf., hafa orðið skuldbundinn gagnvart stefnanda með hliðsjón af rammasamningnum frá 2006 og framangreindum viðaukasamningi nr. 7 frá 2009. Enn fremur er það mat dómsins að sá stefndi geti þar af leiðandi ekki vikið sér undan beinum efnaskyldum sínum gagnvart stefnanda, um stýriverktöku stefnanda til að hafa aðkomu að framkvæmdum við bílakjallara með þeim kjörum sem lýst er hér að framansögðu samkvæmt ofangreindum samningum, með því að það hafi verið honum ókleift við breytt eignarhald á umræddri fasteign. Þvert á móti bar þeim stefnda áður en aðskilnaður varð á þeim réttindum og skyldum að tryggja nægilega skuldskeytingu á kröfuréttindum stefnanda við framsal á þeim fasteignaréttindum, með því að tryggja þá samþykki stefnanda, sem ekki var gert. Getur stefnandi því að mati dómsins í öllu falli beint framangreindum kröfum sínum að stefnda, Hörpu ohf., alveg óháð því hvort einhverjir aðrir aðilar hafi síðan mögulega tekist á hendur umræddar skuldbindingar. Felst dómurinn þá á með stefnanda að nægilega sé sýnt fram á það að um hafi verið að ræða vanefndir á ábyrgð stefnda Hörpu ohf. er leitt hafi til einhvers tjóns stefnanda.

Kröfur stefnanda taka hér mið af því að um sé að ræða kröfu um efnabætur vegna vanefndar, sem komið hafi fram við sölu á umræddri fasteign, 24. apríl og 22. ágúst 2013. Sé tekið mið af þeirri framsetningu stefnanda blasir við að fallast verður á þær málsástæður stefnda, Hörpu ohf., að kröfur stefnanda teljist þegar vera fyrndar, sbr. lög nr. 150/2007, er gilda um vanefndakröfu er stofnast til eftir

gildistöku laganna. En eins og vísað er hér til af stefnda, Hörpu ohf., þá reiknast fyrningarfrestur samkvæmt lögunum, um kröfu um bætur vegna vanefnda, sbr. 2. mgr. 2. gr. þeirra, samkvæmt 3. gr. þeirra, sem fjögur ár frá því að samningur telst vera vanefndur. Er þá einnig fallist á það að stefnandi getur sannanlega ekki talist hafa rofið þá fyrningu gagnvart stefnda, Hörpu ohf., fyrr en með birtingu stefnu í máli þessu, þann 24. apríl 2020. En fallast verður á það með stefnda Hörpu ohf. að ákvæði 19. gr. laga nr. 150/2007 eigi hér ekki við, þar sem að það geti því aðeins átt við í þeim tilvikum þegar fleiri menn ábyrgjast skuld saman, til dæmis aðalskuldari og ábyrgðarmaður eða fleiri samskuldarar. Með hliðsjón af framansögðu ber því að sýkna stefnda Hörpu ohf. af dómkröfum stefnanda.

Með hliðsjón af öllu hér framangreindu verður að mati dómsins ekki talið að aðrar fram komnar röksemdir eða málsástæður hafi við svo búið sérstaka þýðingu í málinu eða geti leitt til annarrar niðurstöðu í því, sbr. e-lið 1. mgr. 114. gr. laga nr. 91/1991.

Með hliðsjón af öllu framangreindu er það því niðurstaða dómsins að sýkna beri stefnda, Hörpu ohf., og stefnda, Situs ehf., af dómkröfum stefnanda í máli þessu, en fyrir liggur að varakrafa stefnanda telst vera nánari útfærsla á aðalkröfu hans í málinu.

Eins og mál þetta er vaxið þykir þó rétt að málskostnaður á milli aðila falli niður og nær það þá enn fremur til réttargæslustefnda er afreð að láta málið svo til sín taka.

Mál þetta fluttu lögmennirnir Hjördís Halldórsdóttir, fyrir stefnanda ÍAV hf., Einar Brynjarsson, fyrir stefnda Hörpu ohf., Eiríkur Guðlaugsson, fyrir stefnda Situs ehf., og Bjarki Þór Sveinsson, fyrir réttargæslustefnda Reykjavík Development ehf.

Pétur Dam Leifsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndi, Harpa tónlistar- og ráðstefnuhús ohf., og stefndi, Situs ehf., eru sýknaðir af dómkröfum stefnanda í máli þessu.

Málskostnaður á milli aðila fellur niður.