

Héraðsdómur Reykjaness

Dómur 11. apríl 2022

Mál nr. E-1335/2021:

Fasteignasalan Tröð ehf

(Björn Jóhannesson lögmaður)

gegn

GBV 17 ehf.

og

M9 ehf.

(Lúðvík Bergvinsson lögmaður,)

Dómur

Með stefnu þingfestri 1. september 2021 höfðaði Fasteignasalan Tröð ehf., kt. [...], Skipholti 50 b, Reykjavík, mál á hendur GBV 17 ehf., kt. [...], Línakri 6, Garðabæ, og M9 ehf., kt. 520417-0520, Markarflöt 9, Garðabæ.

Dómkröfur stefnanda eru þær að stefndi GBV 17 ehf. verði dæmdur til að greiða stefnanda 5.288.425 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af stefnufjárhæð frá 23. febrúar 2021 til greiðsludags.

Að stefndi M9 ehf. verði dæmdur til að greiða stefnanda 2.604.746 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 23. febrúar 2021 til greiðsludags.

Þá er krafist málskostnaðar að skaðlausu.

Stefndu krefjast sýknu af öllum kröfum stefnanda. Þá er krafist málskostnaðar.

Fór aðalmeðferð málsins fram þann 17. mars sl. og var málið dómtekið að málflutningi loknum.

Málsatvik.

Samkvæmt gögnum málsins leitaði fyrirsvarsmaður Álsejjar ehf., kt. [...], Gunnar Berg Viktorsson, til fasteigasölnunnar Traðar ehf. og setti í sölu lóð að Óseyrarbraut 25 í Hafnarfirði. Eigendur að Álsej ehf. eru hin stefndu félög þannig að GBV ehf. er eigandi að 67% hlutum og M9 ehf. að 33% hlutum.

Í samningi um sölubjónustu stefnanda segir að eignin sé sett í almenna sölu og sölubóknun skuli vera 1,5% til 2% af söluverði eignarinnar. Var samningurinn

uppsegjanlegur með 35 daga fyrirvara en gildi annars þar til eignin yrði seld eða um annað samið. Þá segir að seljist eignin undir 140.000.000 króna skuli þóknun vera 1,5% auk virðisaukaskatts en seljist hún yfir því verði skuli þóknunin vera 2% auk virðisaukaskatts. Er samningurinn undirritaður 3. september 2020.

Í kjölfar samningsins hafði stefnandi samband við hugsanlegan kaupanda og kannaði byggingarmöguleika á lóðinni ásamt því að afla upplýsinga frá Hafnarfjarðarbæ og Möndli ehf., sem hafði teiknað hús fyrir eigendur Álsejjar ehf.

Þann 6. nóvember 2020 barst tilboð í lóðina Óseyrarbraut 25 í Hafnarfirði frá Eignarhaldsfélaginu Ögri ehf. og var kaupverð lóðarinnar 140.000.000 króna. Átti kaupverðið annars vegar að greiðast með peningum að fjárhæð 106.000.000 króna og með afsali á plastbát af gerðinni Sómi 870 að verðmæti 34.000.000 króna. Var tilboðið gert með fyrirvara um fjármögnun og hins vegar varðandi nýtingu lóðarinnar þar sem fram kom í kauptilboðinu að fyrirvari væri gerður um að jákvætt svar fengist frá byggingaryfirvöldum í Hafnarfirði um að heimilt væri að reisa 15 metra háa iðnaðarbyggingu á lóðinni. Þá var fyrirvari um að leitað yrði svara við því hvort kvaðir væru samkvæmt skipulagi um að eld- og sprengihætta stafaði ekki af fyrirhugaðri starfsemi á lóðinni og hamlaði ekki eða útilokaði starfsemi sem fælist í nýsmíði trefjabáta á lóðinni. Fengu forsvarsmenn Álsejjar ehf. sent samdægurs tilboðið en tilboðið gildi til kl. 12.00 þann 9. nóvember 2020.

Þann 11. nóvember sendi fyrirvarsmaður Álsejjar ehf. tölvupóst til stefnanda þar sem kom fram að hann væri að hugleiða að gera gagntilboð að fjárhæð 146.000.000 króna þannig að greiddar yrðu 112.000.000 króna í peningum og eftirstöðvar með fyrrnefndum bát. Þá óskaði fyrirvarsmaður Álsejjar eftir því að það yrði skoðað hvort ekki væri rétt að stilla upp gagntilboði með þeim hætti að það kvæði á um kaup á öllu hlutafé Álsejjar ehf. fremur en að um bein kaup væri að ræða á lóðinni með hliðsjón af þeirri skattainneign sem væri til staðar í félaginu.

Þann 17. nóvember gerði Álsej ehf. Eignarhaldsfélaginu Ögri ehf. gagntilboð í lóðina þar sem kaupverðið var 157.000.000 króna sem átti að greiðast með peningum að upphæð 114.000.000 króna, með afhendingu hraðplastbáts að verðmæti 33.000.000 króna og við afsal þann 1. apríl 2021 með greiðslu 10.000.000 króna. Segir í gagntilboðinu að lóðin verði seld með því að framselt verði allt hlutafé í Álsej ehf., þar sem helsta eign félagsins verði lóðin/byggingaréttur við Óseyrarbraut að bókfærðu verði um 102.000.000 króna og krafa á ríkissjóð um endurgreiðslu virðisaukaskatts að

bókfærðu verði um 24.000.000 króna sem fáist endurgreiddur ef á lóðinni verði byggð fasteign sem notuð séu undir virðisaukaskattsskylda starfsemi. Félagið sé að mestu skuldlaust fyrir utan skuld við hluthafa að fjárhæð nú um 127.000.000 króna. Hlutabréfin verði því framseld til kaupanda fyrir 30.000.000 króna og eignist þar með félagið Álsej ehf., ásamt inneign á virðisaukaskatti að fjárhæð 24.000.000 króna. Skuld við hluthafa sé annars vegar við GBV 17 ehf. 86.500.000 krónur og M9 ehf. 41.500.000 krónur eða samtals 127.000.000 króna. Skuldin sé í formi lánsamnings milli hluthafa og Álsejjar ehf. Undir tilboðið ritar Gunnar Berg Viktorsson fyrir hönd Álsejjar ehf.

Þann 17. nóvember gerði Eignarhaldsfélagið Ögur ehf. GBV 17 ehf. og M9 ehf., stefndu þessa máls, tilboð í allt hlutafé Álsejjar ehf. og var kaupverðið 147.000.000 króna sem átti að greiða þannig: Við undirritun kaupsamnings 114.000.000 króna og með afhendingu Sóma hraðplastbáts að verðmæti 33.000.000 króna. Undirrituðu tilboðsgjafi og Gunnar og Aðalsteinn fyrir hönd seljenda kauptilboðið.

Þann 20. nóvember gerði Eignarhaldsfélagið Ögur ehf. GBV 17 ehf. og M9 ehf. aftur kauptilboð og þá í allt hlutafé Álsejjar ehf., og var kaupverðið 157.000.000 króna sem greiddist með 100.000.000 króna við undirritun kaupsamnings, með afhendingu bátsins að fjárhæð 33.000.000 króna og með lokagreiðslu þann 1. maí 2021 að upphæð 24.000.000 króna. Segir að eign félagsins skuli framseld þar sem helsta eign félagsins sé lóðin/byggingaréttur við Óseyrarbraut 25 á bókfærðu verði um 102.000.000 króna og krafa á ríkissjóð um endurgreiðslu virðisaukaskatts að bókfærðu verði um 24.000.000 króna sem fáist endurgreiddur ef á lóðinni sé byggð fasteign sem notuð sé undir virðisaukaskattsskylda starfsemi. Félagið sé að mestu skuldlaust fyrir utan skuld við hluthafa að fjárhæð nú um 127.000.000 króna. Hlutabréfin verði því framseld til kaupanda fyrir 30.000.000 króna samhliða því að kaupandi greiði upp skuld Álsejjar ehf. við núverandi hluthafa að fjárhæð 127.000.000 króna. Samtals greiði kaupandi 157.000.000 króna og eignist þar með félagið Álsej ehf. sem eigi öll lóðarréttindi að Óseyrarbraut 25 auk virðisaukaskattsinneignarinnar að fjárhæð 24.000.000 króna. Skuld við hluthafa sé annars vegar við GBV 17 ehf., 86.500.000 krónur, og M9 ehf., 41.500.000 krónur, eða samtals 127.000.000 króna. Skuldin sé í formi lánsamnings milli hluthafa og Álsejjar ehf. Þá segir enn fremur að kaupandi muni lána Álsej þá upphæð sem þurfi til að gera upp lánsamninga. Fáist vsk inneign hjá RSK einhverra saka vegna ekki endurgreidd og hún fellur niður dauð og ómerk, muni lokagreiðsla vegna kaupanna þann

1. maí 2021 lækka um 12.000.000 króna. Undir tilboðið ritar Gunnar Berg Viktorsson fyrir hönd GBV 17 ehf. og Aðalsteinn Jónsson Þorsteinsson fyrir hönd M9 ehf.

Í gögnum eru nokkur tölvupóstsamskipti. Þann 19. nóvember 2020 lá fyrir að inneign virðisaukaskatts Álseyjar var 21.488.851 króna en ekki 24.000.000 króna eins og reiknað var með í ofangreindum tilboðum. Þann 20. nóvember 2020 sendi starfsmaður stefnanda Gunnari Berg tölvupóst þar sem fram kemur að skrifað hafi verið undir nýtt tilboð þar sem verðið hafi verið samþykkt en það hafi verið útfært aðeins og fært nær raunveruleikanum og sanngjarnari útfærslu byggðri á því hvernig kaupin gerist á eyrinni; þar sem þessum áður 10.000.000 króna plús 12.000.000 króna virðisauka og 2.000.000 króna betur, eða 24.000.000 króna, sé í grundvallaratriðum haldið sem tryggingu þar til virðisaukaskattsgreiðslan hafi gengið í gegn. Gangi hún ekki í gegn þá lækki kaupverðið um 12.000.000 króna og lokagreiðslan um sömu fjárhæð.

Þann 25. nóvember 2020 sendi Guðlaugur, framkvæmdastjóri stefnanda, fyrirvarsmanni GBV 17 ehf., Gunnari, tölvupóst og segir að hann hafi fengið allt frá honum. Þá segir m.a.: „Nú varðandi þóknunina til okkar ef þetta gengur allt saman eftir, þá þurfum við að setja munnlegt samkomulag okkar um þóknunina á blað. Skriflegt samkomulag okkar var 2% þóknun + vsk. af þessum 145 mkr. vegna beinnar sölu lóðarinnar og síðan 6 mkr. vegna viðbótarinnar. Þú óskaðir eftir að þessar 6 mkr. innihéldu vsk., sem þýðir að upphæðin lækkar um kr. 1.440 þús., spurning hvort við skiptum þeirri upphæð á milli okkar?“ Þann sama dag svaraði Gunnar tölvupóstinum þannig: „Það verður engin skipting á þessum 6 mil. Ég borga 6 þar sem vsk er innifalinn. Finnst það vera mjög mikið og svo + 2%.“

Tölvupóstur frá Gunnari til stefnanda liggur fyrir frá 9. desember 2020 þar sem hann spyr hvort náist að klára þetta fyrir áramót. Stefnandi svarar sama dag og kveðst vona það. Þá kemur fram að stefnandi var að bíða eftir upplýsingum frá Hafnarfjarðarbæ um tímatakmörk í lóðarsamningi. Kvaðst Gunnar einnig ætla að ýta á bæjaryfirvöld með að fá svör.

Þann 23. desember 2020 sendi Jón G. Briem lögmaður drög að kaupsamningi vegna kaupa á öllu hlutafé í Álsey ehf. til allra aðila auk upplýsinga um frekari framkvæmd gagnvart lóðarleigu, fasteignagjöld o.fl. Þá kemur fram að seljendur þurfi að gefa upp nákvæma stöðu á skuldum félagsins við hvorn um sig og inn á hvaða bankareikninga megi greiða þær. Enn fremur þurfi að gefa upp inn á hvaða bankareikning

skuli greiða eftirstöðvar kaupverðs þegar búið sé að gera upp við hluthafana og fasteignasöluna.

Þann 27. desember s.á. sendi Gunnar tölvupóst á alla viðkomandi þar sem hann staðfesti fyrirspurn Jóns G. Briem um skuldir og gjöld, hver væri endurskoðandi Álsejjar ehf. og að hann vildi fá bátinn afhentan í Reykjavíkurhöfn.

Þann 29. desember s.á. sendi Gunnar tölvupóst á alla viðkomandi aðila og segir að þar fylgi með drög að kaupsamningi og mælti með að málið yrði klárað 5. janúar. Þá liggja fyrir tölvupóstar þann 30. desember þar sem aðilar eru að reyna að finna tíma til undirritunar kaupsamningsins þar sem allir komist á sama tíma. Þann sama dag sammæltust menn um að skrifa undir samninga og fylgiskjöl og afhenda greiðslur þann 8. janúar kl. 10.00.

Frá 29. desember til 4. janúar fara á milli aðila tölvupóstar þar sem verið er að upplýsa um breytingar frá endurskoðendum, tilkynningar til hlutafélagaskrár o.fl. Með tölvupósti þann 30. desember 2020 sendi framkvæmdastjóri stefnanda tölvupóst til Gunnars og lýsti m.a. því að stefnandi hefði átt hugmyndina að því að bæta virðisaukaskattinum ofan á söluverðið og ná honum þannig til baka. Hafi stefnandi lagt til að virðisaukaskattsinn sem Gunnar hafi verið búinn að gefa frá sér yrði sett inn í söluverðið og Gunnar því lagt glaður til að ef stefnandi næði henni inn þá myndu þeir skipta þeirri fjárhæð á milli sín. Hafi stefnandi lagt til að 24.000.000 króna yrði skipt á milli kaupanda og seljanda að jöfnu og þeir myndu þá aftur skipta 12.000.000 króna á milli sín ef það næðist. Það hafi orðið. Ef hann hefði ekki lagt þetta til þá væru stefndu með sölu upp á 135.000.000 króna og bæri að greiða 1,5% sölulaun af þeirri fjárhæð. Virðisaukaskattsfjárhæðin stæði þannig óhöggð inni í félaginu, leggist ofan á verið lóðarinnar og myndi endanlegt söluverð upp á 147.000.000 króna. Það komi því ekki til breytinga á greiðslu til stefnanda hvað virðisaukaskattinn varði. Söluverð lóðarinnar hafi breyst úr 145.000.000 króna í 135.000.000 króna og þar af leiðandi taki stefnandi samkvæmt gerðu samkomulagi á sig 25% lækkun á þóknun af söluverði. Endanleg greiðsla verði því 6.000.000 króna auk 1,5% af 135.000.000 króna auk virðisaukaskatts. Þetta sé þeirra samkomulag, því verði hvorki breytt einhliða af honum né stefnanda. Gunnar Berg svaraði þessum tölvupósti þannig að 2% þóknun stæði fyrir sölu yfir 140.000.000 króna og hann muni standa við þann samning.

Þann 6. janúar 2021 sendi Sigurvin Ólafsson lögmaður tölvupóst á Jón G. Briem lögmann þar sem hann tundaði ágreining aðila um uppgjör vegna vinnu stefnanda við

sölu á félaginu Álsey ehf. Kvað hann engan samning vera á milli hinna stefndu félaga og stefnanda og lýsing starfsmanns stefnanda á samkomulagi aðila sé röng. Kveður hann allt traust til stefnanda horfið og forsendur brostnar fyrir frekara samstarfi. Því muni endanlegur frágangur, skjalagerð og undirritun samninga ekki fara fram hjá stefnanda.

Ekki náðist samkomulag milli aðila um uppgjör fyrir vinnu stefnanda.

Í gögnum málsins liggja fyrir drög að kaupsamningi um allt hlutafé Álseyjar, samin af lögmanni stefnanda þar sem stefndu eru seljendur og Eignarhaldsfélagið Ögur ehf. kaupandi og er kaupverðið 147.000.000 króna. Kemur fram í drögnum hvaða gagna var aflað fyrir kaupsamningsgerðina og önnur þau atriði sem nauðsyn bar til við sölu. Eru drögin dagsett 30. desember 2020. Í ljósi nýrra upplýsinga frá endurskoðendum o.fl. voru gerð ný drög, samin af lögmanni stefnanda dagsett 10. janúar 2021.

Nokkur tölvupóstsamskipti áttu sér stað fram til 19. janúar 2021 þar sem aðila greinir á um munnlegan samning, samning um sölubókun o.fl. Er ekki ástæða til að reyfa þá tölvupósta frekar hér.

Þann 18. febrúar 2021 gaf stefnandi út reikning á hendur GBV 17 ehf., að fjárhæð 5.288.425 krónur með virðisaukaskatti, sem sundurliðast þannig að 1.356.750 krónur eru vegna þóknunar á sölu hlutafélagsins Álseyjar ehf., þóknun vegna lóðar að Óseyrarbraut 25, þóknun 1,5% af 135.000.000 króna, og þóknun vegna inneignar á virðisaukaskatti, 50% af 21.528.691 krónu, sem geri 10.764.345 krónur eða 8.680.923 krónur án virðisaukaskatts. Þóknun sé því 50% af 8.680.923 krónum og 67% sé hlutur stefnda GBV 17 ehf., 2.908.109 krónur, eða samtals með virðisaukaskatti 5.288.425 krónur.

Þann sama dag gaf stefnandi út reikning á hendur stefnda M9 ehf. samtals að fjárhæð 2.604.746 krónur sem var með sama útreikning og að framan utan að M9 ehf. átti 33% hlut í Álsey ehf.

Stefnandi sendi stefndu innheimtuviðvörðun þann 8. mars 2021 en með bréfaskiptum lögmannna aðila sem liggja fyrir í málinu er kröfu stefnanda hafnað. Þá liggur fyrir að samningstilraunir hafi ekki tekist milli aðila.

Þá liggur fyrir í gögnum málsins samkomulag Eignarhaldsfélagsins Ögurs ehf. og stefndu um kaup og framsal á öllum hlutum í félaginu Álsey, sala og framsal á hlutum félagsins, uppgjör á skuldum Álseyjar við seljendur, afhendingu báts og greiðsla með peningum. Er söluverðið 144.741 króna. Er sá samningur dagsettur 8. janúar 2021 og vottaður af Sigurvin Ólafssyni lögmanni.

Málsástæður og lagarök stefnanda.

Stefnandi byggir kröfur sínar á hendur stefndu samkvæmt fyrirbyggjandi reikningum á því að stefndu hafi sem eigendur einkahlutafélagsins Álsejjar ehf. samþykkt að greiða stefnanda þóknun vegna vinnu stefnanda í þágu stefndu. Sé í því sambandi annars vegar vísað til samnings um sölupjónustu fasteignasala, dags. 3. september 2020, þar sem stefndu sem eigendur Álsejjar ehf. skuldbundu sig með söluumboði til stefnanda til að kaupa af honum ákveðna þjónustu, þ.e. að annast sölu á fasteigninni að Óseyrarbraut 25, Hafnarfirði, og greiða fyrir þá þjónustu ákveðna þóknun, sem sérstaklega hafi verið tilgreind í samningnum að væri 1,5% af söluverði eignarinnar ef hún yrði seld undir 140.000.000 króna en 2% af söluverði ef eignin yrði seld á 140.000.000 króna eða meira. Með samningnum, sem undirritaður hafi verið af fyrirsvarsmanni Álsejjar ehf., veittu eigendur Álsejjar ehf. stefnanda umboð til að leita eftir tilboðum í eignina, semja kaupsamning, skuldabréf, afsal og aðra þá löggerninga, sem tengjast sölu eignarinnar. Hins vegar sé vísað til samkomulags málsaðila um sérstaka viðbótarþóknun sem samið hafi verið um í söluferlinu, sbr. tölvupóstssamskipti framkvæmdastjóra stefnanda og fyrirsvarsmanns Álsejjar ehf. í nóvember 2020.

Í samræmi við ákvæði samningsins frá 3. september 2020 hafi starfsmenn stefnanda unnið að sölu eignarinnar að Óseyrarbraut 25, Hafnarfirði, m.a. með því að hafa samband við mögulega kaupendur, afla upplýsinga um eignina, annast gerð tilboða og leita leiða til að koma viðskiptunum á. Eins og samningurinn hafi kveðið á um var í upphafi ráðgert að selja fyrrgreinda fasteign sem var í eigu Álsejjar ehf., en í söluferlinu hafi málin þróast með þeim hætti að síðar var ákveðið að selja allt hlutafé einkahlutafélagsins Álsejjar ehf., sem hafi átt fasteignina í heild sinni. Einkahlutafélagið var í eigu stefndu, þ.e. GBV 17 ehf., sem átti 67% hlutafjárins í félaginu, og M9 ehf. sem átti 33% af heildarhlutafé félagsins. Ástæðu þess að fyrrgreind leið var farin megi fyrst og fremst rekja til þess að til staðar í félaginu var virðisaukaskattsinn eign sem ljóst var að kæmi ekki til endurgreiðslu nema félagið stæði sjálft að byggingarframkvæmdum á lóðinni að Óseyrarbraut 25, Hafnarfirði.

Vegna fyrrgreindra breytinga sem urðu í söluferlinu, eins og sjá megi af fyrirbyggjandi gögnum, hafi það orðið að samkomulagi milli framkvæmdastjóra stefnanda og forsvarsmanns Álsejjar ehf. að stefnandi fengi greidda sérstaka viðbótarþóknun sem kæmi til viðbótar þeirri þóknun sem kveðið var á um í samningi aðila frá 3. september 2020. Þessi viðbótarþóknun hafi verið háð þeirri forsendu að það

tækist að koma virðisaukaskattsinn eign Álsejjar ehf. í verð við sölu á hlutafé félagsins. Forsvarismaður Álsejjar ehf. hafi haft frumkvæðið að því að bjóða stefnanda helming af þeirri fjárhæð sem fengist fyrir fyrrgreinda inneign í viðskiptunum við Eignarhaldsfélagið Ögur ehf. Að tillögu framkvæmdastjóra stefnanda hafi gagna tilboði verið stillt upp með þeim hætti að virðisaukaskattsinn eigninni var skipt til helminga milli tilboðsgjafa og tilboðshafa, þ.e. að tilboðsgjafi greiddi hærra verð fyrir hið selda og þá sem næmi 12.000.000 króna en miðað var við að inneignin væri ca 24.000.000 króna. Þessi fjárhæð kæmi til með að taka breytingum til hækkunar eða lækkunar eftir því hver endanleg fjárhæð virðisaukskattseignarinnar yrði við gerð kaupsamnings. Endanleg fjárhæð inneignarinnar reyndist síðan vera 21.528.691 króna og kom helmingur þeirrar fjárhæðar til hækkunar á kaupverði hins selda.

Þrátt fyrir að ekki hafi verið gerður skriflegur samningur milli stefnanda og forsvarsmanns Álsejjar ehf. um fyrrgreinda viðbótarþóknun, þá liggja fyrir í málinu tölvupóstssamskipti milli framkvæmdastjóra stefnanda og forsvarsmanns Álsejjar ehf. frá 16., 20. og 25. nóvember 2020, sem staðfesta fyrrgreint samkomulag um viðbótarþóknun. Stefnandi telur hafið yfir allan vafa að fyrrgreind tölvupóstssamskipti staðfesti það munnlega samkomulag sem gert hafi verið um áður nefnda þóknun. Stefnandi telur í þessu sambandi mikilvægt að hafa í huga að sú breyting sem gerð var 17. desember 2020, á áður samþykktu tilboði, hafi eingöngu verið tilkomin vegna aukinna krafna varðandi fyrirhugaða byggingu á lóðinni en snéri í engu að fyrrgreindri virðisaukaskattsinn eign. Þannig hafi, eftir sem áður, verið gengið út frá þeirri skiptingu á inneigninni sem samkomulag aðila kvað á um. Að mati stefnanda sé fráleitt að halda því fram að fyrrgreind viðbótarþóknun hafi átt að falla niður við þessa breytingu á fyrri kautilboði eða að forsendur til greiðslu viðbótarþóknunar hafi brostið eins og ýjað hafi verið að af hálfu forsvarsmanns Álsejjar ehf. á seinni stigum. Forsvarismaður Álsejjar ehf. hafi heldur aldrei fært það í tal við stefnanda við gerð eða undirritun kautilboðsins þann 17. desember 2020 að gera þyrfti breytingar á samkomulagi aðila um fyrrgreinda þóknun. Það hafi fyrst verið í símtali þann 29. desember 2020 sem fram komu andmæli af hálfu forsvarsmanns Álsejjar ehf. varðandi greiðslu á þóknun vegna viðskiptanna en þá hafi verið kominn á bindandi samningur milli kaupanda og seljenda um viðskiptin og gerð kaupsamnings af hálfu stefnanda á lokastigi.

Stefnandi bendir á að hann hafi að öllu leyti innt þá þjónustu af hendi sem samningar málsaðila kváðu á um og hann eigi því rétt á greiðslu samningsbundinnar

þóknunar vegna vinnunnar. Stefnandi hafi komið fyrrgreindum viðskiptum á, aflað gagna um hið selda, og þá bæði varðandi fasteignina að Óseyrarbraut 25, Hafnarfirði, og félagið Álseý ehf., var í samskiptum við kaupanda og seljendur, annaðist gerð tilboða, aflaði nauðsynlegra gagna vegna viðskiptanna og annaðist skjalagerð, þ.m.t. gerð kaupsamnings, þó svo að stefndu hafi, eftir að kaupsamningurinn var tilbúinn til undirritunar, ákveðið að fá annað aðila til að gera þann kaupsamning sem að endingu var skrifað undir. Þannig liggi það fyrir að stefnandi hafi í raun unnið alla þá vinnu sem til þurfti vegna viðskiptanna. Fullyrðingum um að stefnandi hafi ekki annast þá skjalagerð sem hér um ræðir sé mótmælt.

Stefnandi vísar jafnframt til þess að gerða samninga skuli halda og breytir engu í því sambandi hvort þeir séu skriflegir eða munnlegir, þótt vissulega kunni að vera erfiðara að sanna efni munnlegra samninga. Í málinu liggi fyrir fjölmörg tölvupóstssamskipti sem staðfesta fyrrgreint samkomulag málsaðila um viðbótarþóknun vegna viðskiptanna.

Stefnandi telur einnig einsýnt af gögnum málsins að umboð stefnanda hafi ekki verið bundið við sölu fasteignarinnar að Óseyrarbraut 25, Hafnarfirði, heldur hafi það einnig náð til sölu á einkahlutafélaginu Álseý ehf. eins og síðar varð raunin. Þrátt fyrir að fyrirvarsmaður stefnda M9 ehf. hafi ekki undirritað samninginn frá 3. september 2020 þá liggi það fyrir að forsvarsmaður Álseýjar ehf. hafi komið fram fyrir hönd félagsins og verði að ætla að hann hafi haft umboð til að koma fram fyrir hönd félagsins og skuldbinda eigendur þess. Þá sé einnig til þess að líta að fyrirvarsmaður M9 ehf. hafi undirritað kauptilboðin frá 20. nóvember 2020 og 17. desember 2020 og var fullkunnugt um að greiða þyrfti umsamda þóknun til stefnanda vegna þeirrar vinnu sem innt var af hendi í þágu stefndu. Stefnandi telji þannig að stefndi M9 ehf. sé á sama hátt og stefndi GBV17 ehf. skuldbundinn til að greiða umsamda þóknun til stefnanda vegna viðskiptanna.

Varðandi fjárhæð þeirra reikninga sem liggja til grundvallar dómkröfum stefnanda þá komi fram á reikningunum hvernig þóknun stefnanda sé reiknuð. Þóknunin sé tvískipt, annars vegar er reiknuð 1,5% þóknun af 135 miljónum króna (verð lóðar) og hins vegar er umsamin hlutdeild (¼ hluti) af virðisaukaskattsinnæign Álseýjar ehf., þ.e. ¼ af 21.528.691 krónu eða 5.382.172 krónur, en innifalið í þeirri fjárhæð sé virðisaukaskattur. Þóknuninni sé síðan skipt milli stefndu í samræmi við eignarhlut þeirra í Álseý ehf., en GBV17 ehf. var eigandi 67% hlutafjár félagsins og M9 ehf. var eigandi

að 33% hlutafjárins. Með vísan til alls þess sem að framan er rakið telur stefnandi að ekkert sé fram komið í málinu sem gefi stefndu tilefni til að neita ótvíræðri greiðsluskyldu þeirra á fyrirbyggjandi reikningum sem enn séu ógreiddir og dómkröfur stefnanda taki til. Reikningarnir séu í alla staði sanngjarnir og grundvallist á samningum aðila um greiðslu þóknunar vegna vinnu sem innt hafi verið af hendi af stefnanda og viðskipta sem hann kom á.

Varðandi heimild stefnanda til að höfða málið á hendur stefndu í einu máli er vísað til 1. mgr. 19. gr. laga nr. 91/1991 þar sem fram kemur að heimilt sé að sækja mál á hendur fleiri en einum í sama málinu ef dómkröfur stefnanda eiga rót sína að rekja til sama atviksins, aðstöðu eða löggernings. Dráttarvaxta sé krafist af dómkröfum stefnanda frá 23. febrúar 2021, þ.e. frá gjalddaga þeirra reikninga sem stefnandi gaf út á hendur stefndu og sem liggja til grundvallar dómkröfum stefnanda. Varðandi lagarök vísar stefnandi til grundvallarreglna samninga- og kröfuréttar um skuldbindingargildi samninga og efndir loforða. Þá er vísað til laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa og þeirra meginreglna sem þar koma fram. Krafa stefnanda um dráttarvexti styðst við ákvæði laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, einkum III. og IV. kafla laganna. Krafa stefnanda um málskostnað er byggð á XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, einkum 129. og 130. gr. laganna. Um varnarþing vísast til 1. mgr. 32. gr. laga nr. 91/1991. Varðandi heimild til að höfða málið gegn stefndu í einu máli er vísað til 1. mgr. 19. gr. sömu laga.

Málsástæður og lagarök stefndu.

Stefndu kveða stefnanda byggja kröfugerð sína á hendur stefndu á tveimur málsástæðum. Annars vegar sé vísað til samnings Álseyjar við stefnanda um sölubjónustu fasteignasala, dags. 3. september 2020, og hins vegar sé vísað til þeirrar málsástæðu að tekist hafi sérstakt munnlegt samkomulag milli aðila um að stefnanda yrði greidd sérstök viðbótarþóknun ef honum tækist að koma virðisaukaskattsinneign Álseyjar í verð við sölu á öllu hlutafé félagsins. Virðist sem fjárhæð kröfugerðar stefnanda í stefnu sé þannig uppbyggð að endanlegt verð lóðarinnar hafi numið 135 milljónum króna. Fyrir þann hluta sölunnar hafi stefnanda borið þóknun sem jafngildi 1,5% af söluandverði lóðarinnar, þ.e. kr. 2.025.000 eða kr. 2.511.000 m/vsk. Hins vegar hafi þóknun til stefnanda átt að nema kr. 5.382.172, m/vsk. (þ.e. 1/4 af kr. 21.528.691) vegna sölu á virðisaukaskattsinneign Álseyjar ehf. Samanlagðar fjárhæðir þessara tveggja þátta, þ.e. vegna sölusamnings annars vegar og munnlegs viðbótarsamnings hins vegar, skýri

heildarfjárhæð kröfu stefnanda. Kröfugerðinni sé svo skipt upp í tvær sjálfstæðar (pro rata) fjárkröfur á hendur stefndu eftir því hver eignarhlutdeild þeirra var í hinu selda félagi, þ.e. stefndi GBV17 var eigandi 67% alls hlutafjár og stefndi M9 ehf. var eigandi 33% alls hlutafjárins.

Stefndu gera ekki sjálfstæða kröfu um frávísun málsins frá dómi. Á hinn bóginn telja stefndu að til álita komi að dómari vísi málinu frá *ex officio*. Ástæða þess að vakin er athygli dómara á þeim möguleika er sú að þótt fjárkrafa stefnanda sé ákveðinn hvað fjárhæð varðar er óljóst um að uppfylltur sé áskilnaður einkamálalaga um að málsástæður skuli vera ljósar og skýrar. Er þar einkum vísað til þess að grundvöllur fjárkrafa stefnanda er afar óljós. Kröfugerðin byggist annars vegar á samningi um sölu lóðar og hins vegar munnlegum viðbótarsamningi um aukagreiðslur vegna sjálfstæðrar sölu á virðisaukaskattsinn eign. Hvorki virðisaukaskattsinn eignin né lóðin sé andlag hins selda eins og glögglega megi sjá af kaupboðum, drögum að kaupsamningum, og svo í endanlegum kaupsamningi, sem liggja frammi í málinu.

Það kann því að ríkja nokkur óvissa um það hvort kröfugerð stefnanda, eins og hún sé sett fram í stefnu, sé svo ljós og svo skiljanleg, m.t.t. krafna sem einkamálalög gera til kröfugerðar í dómsmáli, að dómsúrlausn geti verið byggð á kröfugerðinni eins og mál þetta liggja fyrir í stefnu, sbr. eftir atvikum e-lið 80 gr., 2. tl. 111. gr. og e-lið 114 gr. eml.

Stefndu byggja sýknukröfu sína á aðildarskorti.

Í fyrsta lagi komi fram í málatilbúnaði stefnanda að kröfugerð hans sé byggð á sölusamningi Álseyyjar og Fasteignasölnunnar Traðar ehf. Það leiðir af meginreglum réttarfars að efndir meintra kröfuréttarlegra skuldbindinga sem kunni að hafa stofnast, í þessu tilviki á grundvelli sölusamnings stefnanda og Álseyyjar, verða ekki knúnar fram með málsókn á hendur öðrum aðilum en þeim sem áttu aðild að umræddum sölusamningi. Það er óumdeilt að hvorugur stefndu voru aðilar að því réttarsambandi sem sölusamningurinn ber um og málsókn stefnanda grundvallast á. Af þeim sökum liggja fyrir að málið sé höfðað gegn röngum aðilum.

Í annan stað sé byggt á því í stefnu, auk samnings um söluumboð, að komist hafi á munnlegur samningur aðila, þ.e. einhvers konar viðaukasamningur við fyrirliggjandi sölusamning, ef skilningur er réttur, þess efnis að kæmi stefnandi virðisaukaskattsinn eign Álseyyjar í verð við sölu á öllum hlutum í Álseyy bæri honum helmingsgreiðsla af því verði sem fengist fyrir inneignina. Þessu hafi verið hafnað af hálfu stefndu frá upphafi sem

röngu, enda hafi aldrei verið gerður nokkur samningur milli aðila þessa efnis. Staðreyndin sé sú að ekkert liggi fyrir um að stefnandi hafi nokkru sinni eignast sjálfstæða kröfu á hendur stefndu á grundvelli munnlegs samnings vegna meintrar sölu hans á umræddri inneign, enda enginn samningur til um það, þ.e. hvorki munnlegur né skriflegur. Í því ljósi verði því ekki séð að stefnanda sé mögulegt að knýja fram efndir á meintum skuldbindingum með dómsúrlausn á hendur stefndu. Þá leiði það af eðli máls að ef enginn samningur sé til staðar geti skuldbindingar ekki hafa stofnast vegna hans og aðildarskortur því nokkuð augljós þar sem enginn á aðild að samningi sem ekki er til.

Í þriðja lagi liggi fyrir að fyrirvarsmaður M9 ehf. hafi aldrei átt nokkurt samtal við forsvarsmann og/eða starfsmenn stefnanda né veitt stefnanda eða nokkrum öðrum nokkurt umboð þannig að viðkomandi hafi getað bundið það félag við nokkra þá skuldbindingu sem getur réttlætt að það félag, þ.e. M9 ehf., þurfi að þola dóm um greiðslu á tiltekinni fjárhæð. Það sé útilokað að nokkurt réttarsamband hafi nokkru sinni stofnast milli M9 ehf. og stefnanda. Aðildarskortur sé því augljós.

Með vísan til þess sem að framan greini um að stefndu geti ekki með réttu, eins og málatilbúnaði stefnanda sé háttáð, átt aðild að því dómsmáli sem um ræðir, þar sem þeir eigi enga aðild að þeim meintu samningum sem málatilbúnaður stefnanda byggist á, er óhjákvæmilegt annað en að sýkna stefndu af kröfum stefnanda með vísan til 1. mgr. 16. gr. eml.

Þá byggja stefndu á því að lagaskylda sé til að gera skriflegan samning um sölu eignar. Í 9. gr. laga um sölu fasteigna komi fram að sú ófrávíkjanlega skylda hvíli á fasteignasala að hann geri, þegar óskað sé eftir milligöngu hans um kaup eða sölu eigna eða annarrar þjónustu, skriflegan sölusamning við gagnaðila. Samkvæmt ákvæðinu skuli samningur gerður áður en fasteignasali tekur að sér starfann. Í samningnum skal m.a. tilgreina hvaða verkefnum fasteignasali muni sinna fyrir umbjóðanda sinn, hver þóknun hans skuli vera og/eða hvernig hún skuli ákveðin.

Ákvæði í lögum um skyldu fasteignasala til að gera skriflega samninga við viðskiptavini sína hafi fyrst komið inn í lög um sölu fasteigna nr. 99/2004. Í athugasemdum í frumvarpi sem varð að þeim lögum kemur fram að orðalagi greinarinnar, sem fjallaði um þetta atriði, hafi verið hagað þannig að ekki léki nokkur vafi á því að áskilnaður væri um að fasteignasölum væri skylt að gera skriflega samninga við viðskiptavini sína hverju sinni þegar þeim væri falið að selja. Þessi sama skylda hvíli jafnframt á fasteignasölum ef þeir taka að sér sölu fyrirtækja, sbr. ákvæði reglugerðar nr.

939/2004. Þessi skylda um gerð og ritun skriflegra samninga byggði löggjafinn á því sjónarmiði að ekki væri önnur hagfelld leið til að tryggja sér sönnur um hvert væri verkefni og verksvið fasteignasala hverju sinni og þá þóknun sem þeir áskildu sér að þiggja fyrir verkefnið. Með öðrum orðum að fasteignsalinn yrði að tryggja sér sönnur fyrir því hvert væri umfang þess verkefnis sem hann hafi tekið að sér og hvaða þóknun hann áskildi sér fyrir þann starfa.

Í reglugerð um samninga um þjónustu fasteignasala og söluyfirlit, nr. 939/2004, séu skyldur fasteignasala í þessu efni útfærðar enn frekar. Þar komi fram að skylda hvíli á fasteignasala til að ganga frá skriflegum sölusamningi áður en vinna hefjist við kynningu og sölu á fyrirtæki. Með öðrum orðum skylda fasteignasala til skriflegrar samningsgerðar er ætíð til staðar hvort heldur andlag hins selda er fyrirtæki eða fasteign.

Í umræddri reglugerð nr. 939/2004 sé aukinheldur kveðið á um skyldu fasteignasala til að vinna nákvæmt söluyfirlit samhliða skriflegri samningagerð, þar sem öll atriði komi fram sem geti haft áhrif á endanlegt söluverð hins selda og enn fremur hverju það sæti fyrir seljanda ef söluyfirlit ber ekki um réttar og fullnægjandi upplýsingar um verðmyndun. Fasteignasala er skylt að afla þessara upplýsinga sjálfur og kynna þær seljanda, enda óhjákvæmilegur liður í því að ákvarða endanlegt verð á viðkomandi eign.

Framangreindar reglur, auk siðareglna fasteignasala, séu settar með það að markmiði að ekki leiki vafi á því hvert sé hlutverk og verksvið fasteignasala hverju sinni og hvernig hann skuli haga störfum sínum í því efni.

Í málinu liggi fyrir að enginn skriflegur sölusamningur var gerður um þjónustu stefnanda við stefndu varðandi sölu á hlutum í fyrirtækinu Álsey. Þá liggi einnig fyrir að ekkert söluyfirlit var unnið í tengslum við þá sölu sem hér sé undir varðandi það hvaða atriði hefðu áhrif á verðmyndun eignar. Það sé því ljóst að stefnandi uppfyllti ekki lögbundnar skyldur um að gera skriflegan sölusamning sem kveði með skýrum hætti á um verksvið fasteignasala við sölu á hlutum í Álsey, auk þess sem söluyfirlit sem innihélt þau atriði sem verðmyndun byggðist á hafi heldur ekki verið gert. Stefnandi ber því bæði halla og ábyrgð á því að lögum að skriflegur sölusamningur var ekki gerður og ekkert söluyfirlit unnið.

Stefnandi byggi málatilbúnað sinn á því að með gerð sölusamnings stefnanda við Álsey um sölu á lóð félagsins hafi eigendur félagsins, þ.e. stefndu, skuldbundið sig með söluumboði til að kaupa af stefnanda ákveðna þjónustu og greiða fyrir hana. Þessum málatilbúnaði stefnanda sé mótmælt af hálfu stefndu. Sölusamningur stefnanda við Álsey

bindi ekki aðra en þá sem aðild eiga að þeim samningi. Stefnu séu ekki aðilar að þeim samningi.

Þessi málatilbúnaður stefnanda um skuldbindingar stefndu vegna umrædds sölusamnings sé svo í fullkominni andstöðu við fyrri sjónarmið hans sjálfs um eðli umrædds sölusamnings og efni hans, sem þáverandi lögmaður stefnanda setti fram í tölvupósti. Þar skýrði þáverandi lögmaður stefnanda og eigandi fasteignasölnunnar efni sölusamningsins á eftirfarandi hátt: „*Söluumboð til fasteignasölnunnar er dagsett 3. sept. s.l. en það á aðeins við um sölu á lóð Álseyjar en ekki á félaginu sjálfu sem varð niðurstaðan í viðskiptunum. Söluumboðið er því ekki grundvöllur að ákvörðun um greiðslu til fasteignasölnunnar.*“

Þessi framsetning og túlkun þáverandi lögmanns stefnanda á efni og þýðingu söluumboðs um að það geti ekki eðli málsins samkvæmt verið grundvöllur ákvörðunar stefnanda um greiðslu þóknunar honum til handa, þar sem það fjalli ekki um sölu hluta í félagi, sé í fullkomnu ósamræmi við málatilbúnað stefnanda í stefnu. Þar sé einmitt á því byggt, í andstöðu við framangreind sjónarmið þáverandi lögmanns og eiganda fasteignasölnunnar, að grundvöllur kröfu stefnanda sé annars vegar umræddur sölusamningur, þ.e. 1,5% þóknun af 135 milljóna króna söluandvirði (kr. 2.025.000 auk vsk.) og hins vegar tiltekin hlutdeild af virði virðisaukaskattsinn eignar Álseyjar í söluandvirði alls hlutafjár Álseyjar.

Auk þessa ósamræmis í málatilbúnaði stefnanda, sem rakin sé hér að framan, þá verði lausungin og ósamræmið enn augljósara við lestur á tölvupóstsamskiptum Sigurvins Ólafssonar lögmanns og Jóns G. Briem, lögmanns og eiganda stefnda. Er í þeim samskiptum t.a.m. af hálfu lögmanns stefnanda vísað eftir atvikum til misvísandi prósentutalna varðandi meinta þóknun stefnanda, ýmist vísað til talna á bilinu 1,5 – 2%, auk þess sem vísað sé til mismunandi söluandvirðis hins selda með tilviljanakenndum hætti þegar verið er að færa rök að meintum forsendum fyrir mismunandi þóknun. Það sé augljóslega ekkert samræmi í þeim málflutningi eins og fram komi í umræddu dómskjali og því sem fram komi í stefnu og séu þau sjónarmið stefnanda í stefnu að engu hafandi og geti aldrei orðið grundvöllur fjárkröfu á hendur stefndu.

Til viðbótar því augljósa ósamræmi, sem birtist í málatilbúnaði stefnanda og rakið sé hér að framan, átti sér stað óvæntur og afar sérstæður atburður meðan á samskiptum lögmannanna stóð. Eftir að lögmaður stefndu hafði gagnrýnt vinnubrögð stefnanda við söluna og skort á því að gætt hafi verið að öllum formsatriðum og lagaskyldum hafi

stefnandi tekið sig til og breytt opinberri verðskrá fasteignasölnunnar á þann veg að bætt var við verðskrána sérstakri gjaldtöku vegna sölu á fyrirtækjum, sem ekki hafði verið til staðar áður. Þrátt fyrir ítrekaðar tilraunir stefndu til að fá útskýringar á skyndilegri breytingu á opinberri gjaldskrá stefnanda hafi þær ekki fengist. Væntanlega hafi þessi breyting af hálfu stefnanda á verðskrá verið gerð í því skyni að geta sótt frekari fjárhæðir til stefndu á síðari stigum, eins og fram komi í umræddum tölvupóstsamskiptum. Slíkt framferði fasteignasölu, þ.e. stefnanda, sé ekki hægt annað en að átelja, enda undirstriki það ýmislegt annað í samskiptum aðila undir rekstri málsins. Það liggi því í hlutarins eðli að það takmarkaða traust sem eftir var í samskiptum aðila á þessum tímamarki hafi horfið í einu vetfangi þegar stefndu varð ljóst að stefnandi reyndi að breyta efni skjala, sem kynnu að skipta máli varðandi framhald málsins og möguleika stefnanda um að gera frekari fjárkröfur á hendur stefndu á síðari stigum, með þeim hætti sem raun bar vitni. Eftir þessa hegðun stefnanda hafi verið nánast útilokað að nokkur von væri um að aðilar hefðu getað átt með sér eðlileg samskipti þar sem allt traust var horfið.

Í stefnu sé því haldið fram að stefnandi og stefndu hafi gert með sér sérstakt munnlegt samkomulag um að stefnandi fengi greidda sérstaka þóknun vegna sölu á hlutum í Álsey, sem kæmi til viðbótar þeirri þóknun sem samið var um í samningi aðila frá 3. september 2020 um sölu lóðar. Sú viðbótarþóknun hafi, skv. stefnu, átt að taka mið af því að stefnandi kæmi í sérstakt verð virðisaukaskattsinn eign Álseyjar við sölu á hlutum stefndu í Álsey og fengi stefnandi greiddan helming söluandvirðis virðisaukaskattsinn eignar, án tillits til þess hvaða verð fengist fyrir bréfin við söluna, sem sé vitaskuld fráleit túlkun.

Þessari málsástæðu stefnanda um tilvist og efni hins meinta munnlega samkomulags um viðbótarþóknun sé alfarið hafnað sem röngu. Í fyrsta lagi liggi ekkert fyrir um tilvist og efni slíks samkomulags með því efni sem haldið sé fram í stefnu. Í annan stað sé ljóst að ef slíkt samkomulag hefði komið til álita hefði þurft að færa það inn í skriflegan samning, sbr. ákvæði laga um fasteignasala og reglugerð nr. 939/2004 um samninga um þjónustu fasteignasala. Þessu sé svo við að bæta að fram komi með afar skýrum hætti, feitletrað, í samningi, að allar breytingar á þeim samningi yrði að gera með skriflegum hætti þannig að þær fengju eitthvert gildi. Sá meinti munnlegi viðaukasamningur við samninginn um sölu lóðar í eigu Álseyjar, sem stefnandi telur að hafi verið gerður við stefndu, hafi vitaskuld ekki verið skriflegur og geti því ekki, þó ekki nema af þeirri ástæðu að hann hefði borið að gera skriflega, verið sú viðbót við umræddan

sölusamning sem stefndi virðist byggja á. Þessi staðreynd dragi fram á einfaldan og afar skýran hátt hve fráleitir málatilbúnaður stefnanda sé.

Í málinu liggja fyrir að fyrirvarsmaður M9 ehf. hafi aldrei átt nein samskipti né neitt samtal við stefnanda eða starfsmenn hans sem hefði getað leitt til þess að munnlegt samkomulag hafi stofnast við M9 ehf. um það efni sem haldið sé fram í stefnu.

Á því sé byggt af hálfu stefndu að sá sem haldi því fram að munnlegt samkomulag, tiltekins efnis um tiltekið atriði, hafi komist á verði að sýna fram á tilvist slíks samnings. Þá verði sá sem haldi slíku fram einnig að sanna efni hans. Sönnunarbyrðin hvíli því alfarið á þeim sem haldi því fram að munnlegur samningur hafi komist á og hafi það efni og þau réttaráhrif sem haldið sé fram. Þessi sönnunarbyrði verði því meiri og þyngri þegar lög áskilja sérstaklega skyldu um að gerðir séu skriflegir samningar við viðskiptavinum um þá þjónustu sem um ræðir og þá þóknun sem sé áskilin fyrir hana. Að mati stefndu liggur því fyrir með skýlausum og afgerandi hætti að stefnandi hafi ekki hegðað sér í samræmi við kröfur sem lög og reglur gera um störf fasteignasala og verður stefnandi að bera allan halla af því.

Líkt og að framan greinir byggja stefnandi kröfugerð sína alfarið og eingöngu á tveimur málsástæðum, þ.e.a.s. á tilvist sölusamnings og meintu munnlegu viðaukasamkomulagi um viðbótarþóknun. Á grundvelli sölusamningsins sé krafist greiðslu fjárhæðar að upphæð 2.025.000 krónur auk vsk., þ.e. 1,5% þóknun auk vsk. af söluandvirði að fjárhæð 135.000.000 króna og á hinn bóginn sé á grundvelli hins meinta munnlega viðbótarsamnings krafist greiðslu að fjárhæð 5.382.172 krónur. Samtala þessara tveggja þátta skýrir kröfufjárhæð. Ábyrgð og greiðslu á kröfufjárhæð sé svo skipt upp á milli stefndu eftir eignarhlutdeild þeirra á hlutum í Álsey ehf. (pro rata ábyrgð). Ekki sé vísað til neinna tiltekinna réttarheimilda, samninga eða annarra réttarsambanda varðandi það hvernig stefnandi telur sig geta skipt kröfu sinni upp á hendur stefndu með þeim hætti sem gert sé í stefnu, þ.e. krafist pro rata ábyrgðar hvors um sig á greiðslu kröfunnar.

Fyrir liggja að stefnandi hafi meinað stefndu alfarið að nýta nokkur þau gögn sem stefnandi hafði unnið meðan á sölutilraunum hans stóð. Það bann hafi leitt af sér að stefndu þurftu að láta vinna öll skjöl sem þurfti til svo að hægt væri að ganga frá umræddri sölu frá grunni með tilheyrandi kostnaði. Stefnandi geti því ekki krafist greiðslna vegna þeirrar vinnu. Af þeim sökum m.a. komi ekki til álita að mati stefndu að þeim verði gert að greiða nokkurn kostnað vegna þeirrar vinnu, enda hvorki gerð krafa

um það í stefnu né færðar fram málsástæður varðandi það tiltekna atriði í stefnu.

Í ljósi útilokunarreglu 5. mgr. 101. gr. einkamálalaga sé ljóst að stefnandi komi ekki að frekari málsástæðum undir rekstri málsins en þeim sem fram koma í stefnu, enda sé gerð krafa um það í lögum að stefnandi marki málatilbúnaði sínum skýran farveg strax í upphafi.

Með vísan til þess sem að framan greinir um málatilbúnað stefnanda sé rétt að nefna að gefnu þessu tilefni að dómari málsins sé bundinn af þeim málsástæðum og þeirri kröfugerð sem fram komi í stefnu, sbr. 2. tl. 111. gr. einkamálalaga, og sé honum óheimilt að byggja niðurstöðu sína á öðrum málsástæðum en þeim sem þar greinir, þ.e. í þessu tilviki umræddum sölusamningi og meintu munnlegu samkomulagi aðila sem afmarka stefnufjárhæð.

Með vísan til þess sem að framan sé rakið, þ.e. verði málinu ekki vísað frá dómi ex officio, sé það skýlaust mat stefndu að ekki komi til álita að gera þeim með dómi að greiða þær kröfur sem fram koma í stefnu né aðrar, enda engar forsendur til að kveða á um slíkt í dómi í ljósi málatilbúnaðar stefnanda.

Um lagarök vísa stefndu til almennra reglna kröfuréttar og meginreglu samningaréttar um skilyrði stofnunar og efni samninga, en þessar reglur fá meðal annars stoð í lögum nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Þá vísa stefndu til laga um sölu fasteigna og skipa nr. 70/2015 og til reglugerðar nr. 939/2004 um samninga um þjónustu fasteignasala. Þá vísa stefndu til laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, þar sem þau eiga við. Krafa stefndu um málskostnað styðst við XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, m.a. 129. og 130. gr. Þá styðst krafa um virðisaukaskatt af málflutningsþóknun við lög nr. 50/1988.

Skýrslur fyrir dómi.

Við aðalmeðferð málsins gáfu skýrslu fyrirvarsmenn stefnanda, Guðlaugur Örn Þorsteinsson og Jón G. Briem, fyrirvarismaður GBV 17 ehf., Gunnar Berg Viktorsson og fyrirvarismaður M9 ehf., Aðalsteinn Jónsson Þorsteinsson. Verður vitnað til framburðar þeirra við úrlausn málsins eftir því sem þörf þykir.

Forsendur og niðurstaða.

Ágreiningur aðila snýr í fyrstu að því hvort vísa eigi málinu frá dómi ex officio vegna málatilbúnaðar stefnanda en stefndu telja hann ekki uppfylla kröfur 80. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála um skýrleika kröfugerðar. Er þess mótmælt af hálfu stefnanda. Samkvæmt stefnu og öðrum gögnum hafnar dómurinn því að vísa beri málinu

frá dómi án kröfu vegna óskýrleika málatilbúnaðar stefnanda. Stefndu hafa tekið til varna og er ekki að sjá að nokkuð í málatilbúnaði stefnanda sé þannig að það hafi komið niður á vörnum stefndu. Þá er samlagsaðild heimil skv. 1. mgr. 19. gr. laga nr. 91/1991.

Er þessari málsástæðu því hafnað.

Stefndu byggja á því að stefnandi hafi ekki lokið við samningsgerð aðila og m.a. bar hann því við í málflutningi að þeir hefðu orðið að hætta við samningsgerðina þar sem að öðrum kosti hefði stefnandi haldið eftir af söluandvirðinu þeirri fjárhæð sem deilt sé um og stefndu því orðið að höfða dómsmál til innheimtu þeirrar kröfu. Þessu mótmælti stefnandi og benti á að í þeim samningsdrögum sem send voru aðilum til yfirlestrar væri tekið sérstaklega fram að kaupverðið ætti að greiða inn á bankareikninga stefndu. Er þessari málsástæðu stefndu því hafnað sem haldslausri.

Stefndu krefjast sýknu vegna aðildarskorts en stefndu hafi ekki gert neinn sölusamning við stefnanda. Þessu mótmælir stefnandi. Í gögnum málsins liggur ljóst fyrir að eini stjórnarmaður Álseyjar ehf., Gunnar Berg, skrifaði undir sölusamninginn hjá stefnanda. Í samningsferlinu breyttust forsendur þannig að eigendur Álseyjar, stefndu í máli þessu, töldu rétt að þeir, sem einu eigendur Álseyjar ehf., myndu selja hluti sína í Álsey ehf. og þannig færu eignir Álseyjar, m.a. lóðin að Óseyrarbraut, í hendur nýrra kaupanda. Undir það tilboð skrifuðu báðir eigendur stefndu, sem voru einnig einu eigendur Álseyjar. Telur dómurinn að með samþykki sínu hafi þeir samþykkt að stefnandi hefði heimild og umboð til að ganga frá sölu í þeirra nafni í stað Álseyjar ehf. Einnig liggja fyrir fjölmargir tölvupóstar milli aðila þar sem endanlegt fyrirkomulag um það hver yrði seljandi er tíundað en endanlegir seljendur voru einu eigendur Álseyjar ehf. Telur dómurinn að í því hafi falist útvíkkun á umboðið Álseyjar ehf. til stefnanda.

Með undirritun stefndu á kauptilboð var kominn á bindandi samningur milli kaupanda og seljenda, sbr. 1. mgr. 7. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Er óumdeilt að stefnandi vann að gerð þess kauptilboðs. Skiptir þá engu máli að aðilar hafi ekki gert nýjan sölusamning í nafni stefndu en allar götur fram að undirritun kauptilboðs þann 20. nóvember 2020 var Gunnar Berg, fyrirsvarsmaður Álseyjar ehf. og GBV 17 ehf., í beinu sambandi við stefnanda um gerð samninga. Þá kvað Aðalsteinn Jónsson Þorsteinsson að Gunnar hefði haft munnlegt umboð frá sér til að sjá um söluna á félaginu og lóðinni. Er því ekki um aðildarskort að ræða. Þá eru ekki aðrar varnir hafðar uppi varðandi gildi söluumboðsins en aðildarskortur. Samkvæmt drögum að kaupsamningi dagsettum 5. janúar 2021 var endanlegt kaupverð 144.741.000 krónur. Stefnandi gerir í dómkröfum

sínum kröfu um 1,5% sölubóknun af 135.000.000 krónum sem skýrist af lækkun á kaupverði lóðarinnar vegna kvaða á lóðinni sem kaupandi varð að taka á sig. Samkvæmt gögnum málsins var fyrirsvarsmaður stefnda GBV 17 ehf. samþykkur því að greiða 2% í sölubóknun. Verður sú krafa stefnanda því tekin til greina.

Þá verður leyst úr því hvort á hafi komist bindandi samningur milli aðila um að greiða stefnanda hlutdeild í virðisaukaskatti sem félagið Álsej ehf. átti inni hjá skattyfirvöldum í stað sölubóknunar.

Guðlaugur, framkvæmdastjóri stefnanda, kvað fyrir dóminum aðdraganda viðskipta aðila hafa byrjað þannig að stefnandi hafi verið að vinna fyrir þriðja aðila við að finna lóð sem hentaði þeim aðila og þá komist að því að umþrætt lóð í þessu máli væri til sölu. Stefnandi hafi haft samband við Gunnar Berg hjá Álsej ehf. og hann hafi samþykkt að stefnandi tæki lóðina til sölu. Hafi þeir rætt hugsanlegt verð lóðarinnar og samkomulag orðið um að ef lóðin seldist fyrir 140.000.000 króna eða meira yrðu sölulaun 2% af söluverði en sölulaun undir því verði yrðu 1,5%. Var söluumboð undirritað í ljósi þess af hálfu Álsejar ehf. þann 3. september 2020.

Stefnandi kvaðst hafa haft samband við hugsanlegan kaupanda sem að endingu hafi gert tilboð í lóðina. Kvað stefnandi að upplýsingar um kvaðir á lóðinni, vegna brunavarna o.fl., hafi komið fram fljótlega þegar verið var að skoða skilmála lóðarinnar og gögn frá bæjaryfirvöldum. Hafi heilmikil vinna farið í að afla þeirra upplýsinga. Fljótlega hafi komið tilboð í lóðina og öll samskipti hafi verið með ágætum. Eftir að tilboðið var komið í lóðina hafi Gunnar lýst því yfir að hann hefði hug á að selja félagið með lóðinni innifalinni. Hafi þeir þá rætt um að sölubóknun myndi breytast. Gunnar hafi viljað hækka lóðina um sex milljónir, honum hafi þótt verðið á bátnum of hátt og hafi andvirði bátsins verið lækkað um eina milljón króna en lóðin hækkuð um fimm milljónir. Í framhaldi hafi komið í ljós að skattinneign væri í félaginu um 24.000.000 króna. Viðskipti með lóðir séu sérstök en í þessu tilviki hafi verið virðisaukaskattur sem myndaðist við kaup stefndu þegar þeir keyptu lóðina. Stefnandi hafi spurt Gunnar hvort hann ætlaði að rétta kaupanda lóðarinnar þessar tuttugu og fjórar milljónir með sölunni. Gunnar hafi svarað því að ef stefnandi gæti komið því í verð þá myndu þeir skipta því á milli sín. Stefnandi hafi lagt til að inneignin myndi verða hluti af söluverði lóðarinnar þannig að kaupandi fengi til sín endurgreiðslu að fjárhæð tólf milljónir króna og mismunurinn, tólf milljónir, myndi skiptast á milli seljanda lóðarinnar og fasteignasalans. Hafi það átt að vera viðbótarþóknun. Á þessum tíma hafi hins vegar ekki

verið ljóst að kaupandi gæti fengið virðisaukaskattinn endurgreiddan svo að hann var settur sem síðasta greiðsla í gagntilboði í lok apríl 2021.

Á þessum tímapunkti hafi ekki verið ljóst að stefndu væru einu eigendur hluta í Álseý ehf., en oft væru fasteignir í eigu félaga seldar þannig að félögin sem slík væru seld. Í aðdraganda þess að stefndu urðu seljendur að lóðinni töldu endurskoðendur stefndu og kaupanda rétt að stefndu yrðu skráðir seljendur hlutanna í Álseý ehf. Var því nýtt gagntilboð gert þar sem stefndu voru seljendur félagsins. Guðlaugur kvað Gunnar ætíð hafa komið fram fyrir hönd Álseýjar ehf. og beggja stefndu.

Guðlaugur hafi reynt að fá viðbótarsamninginn skriflegan en Gunnar hafi ekki svarað þeirri beiðni sinni frá 16. nóvember 2020, þ.e. að þóknunin fyrir hvort tveggja yrði samtals 6%. Myndi það ná yfir fyrra samkomulag þeirra um helming af virðisaukaskattsinnveigninni og sölu lóðarinnar. Síðar hafi Gunnar sent í tölvupósti að hann myndi greiða sex milljónir að frádregnum virðisaukaskatti á þá fjárhæð. Guðlaugur hafi ekki samþykkt það þar sem það stangaðist á við fyrra samkomulag.

Kauptilboð hafi endað í 147.000.000 króna úr 157.000.000 króna. Hafi lækkunin verið út af fyrirvara í fyrra tilboði vegna hæðar byggingarinnar svo og sprengju- og brunakvöð á lóðinni sem kaupandi varð að taka á sig. Samið hafi verið um að kaupandi tæki þann kostnað að sér og var því umsamið að lækka kaupverðið um tíu milljónir. Hafi Gunnar samþykkt lækkun á söluverði félagsins vegna þessa viðbótarkostnaðar hjá kaupana lóðarinnar. Ekki hafi verið rætt um breytingu á samningi aðila um skiptingu á virðisaukaskattinum.

Guðlaugur kvað ágreining um þóknunina fyrst hafa komið upp þegar kom að lokafrágangi. Gunnar hafi þá sagst eingöngu greiða eina milljón króna vegna virðisaukaskattsins sem stefnandi hafi ekki samþykkt. Í ljós hafi komið frá endurskoðanda stefnda að virðisaukaskatturinn nam rúmlega 21 milljón króna en ekki 24 milljónum. Samkomulagið hafi ekkert breyst við þetta, það er að helmingaskipti áttu að vera. Ítrekaðar tilraunir um að gera nýjan samning hafi ekki gengið eftir en í lokin hafi Gunnar samþykkt að greiða sex milljónir að frádregnum virðisaukaskatti og svo 2% sölulaun vegna lóðarinnar.

Aðspurður um það hvers vegna ekki hafi verið undirritað söluumboð vegna sölu á hlutum Álseýjar ehf., kvaðst Guðlaugur hafa verið með skriflegt söluumboð frá eigendum stefndu en þeir hafi báðir verið eigendur Álseýjar og hann því í ljósi framvindu málsins ekki þurfa að breyta söluumboðinu.

Guðlaugur kvaðst ekki hafa hitt fyrirvarsmann stefnda M9 ehf. á samningsferlinu. Aðspurður um það hvað hann hafi meint með setningu sinni í tölvupósti: „ef þetta gengur allt eftir“, kvað Guðlaugur það hafa snúist um það hvort virðisaukaskatturinn myndi seljast með lóðinni eða ekki og þá um heildarverð lóðarinnar. Þá kvaðst hann hafa gengið eftir því í tölvupósti að munnlegt samkomulag sem hann hefði gert við Gunnar um skiptingu virðisaukaskattsins yrði sett á blað.

Jón G. Briem kom fyrir dóminn og kvaðst eingöngu koma að gerð kaupsamninga þegar sölu færu fram. Hann komi ekki að tilboðsgerð almennt. Kvað hann samninga aðila í máli þessu hafa verið mjög flókna, m.a. vegna aðkomu endurskoðenda, athugasemda þeirra o.fl. Aðspurður um tölvupóst um þóknunina þann 5. janúar 2021 til stefndu kvaðst hann hafa verið að ítreka við stefndu að samningur um þóknun fyrir sölu fasteigna fæli ekki í sér sömu þóknun og fyrir sölu fyrirtækja. Kvaðst hann ekki hafa trúað því að stefndu væru að ganga frá samningunum þar sem samningarnir hafi verið komnir á lokasprettinn. Hann hafi því verið að reyna settir um þennan þátt málsins. Kvað hann sölu oft byrja á því að fasteignir séu settar í sölu en enda á því að félagið sem eigi eignina sé selt. Svo hafi verið í þessu máli en munur sé á þóknun þegar fasteign sé seld eða félag í heild sinni.

Gunnar Berg Viktorsson kvaðst hafa verið eini stjórnarmaður Álsejjar ehf. Eigendur Álsejjar ehf. hafi verið stefndu, GBV 17 ehf. og M9 ehf. Hann hafi haft umboð til að skuldbinda Álsej ehf. Hann hafi líka haft umboð til að selja lóðina. Kvaðst hann í upphafi hafa viljað fá þann pening sem hann hefði lagt í félagið til baka með sölu á lóðinni.

Kvað hann aðdraganda þessa máls hafa verið að lóðin hafi verið á sölu hjá Remax en hann fengið símtal frá stefnanda. Stefnandi hafi verið með líklegan kaupanda og hann samþykkt að stefnandi tæki lóðina til sölumeðferðar. Kvaðst stefndi hafa gert sér grein fyrir því að sá sem keypti lóðina þyrfti að byggja á henni til að fá virðisaukaskattinn til baka. Hentugra væri því að selja félagið í heilu lagi. Neitaði hann því að gerð hafi verið drög að samkomulagi um þóknun fyrir sölu á félaginu. Þegar kauptilboð hafi verið samþykkt að fjárhæð 157.000.000 króna hafi hann talið að kaupin væru gengin í gegn. Spurður um fullyrðinguna „ég borga 6 þar með vsk er innifalinn.“ kvaðst hann hafa verið sáttur við 145. 000.000 króna. Hann hafi líka sagt að ef hann fengi eitthvað meira fyrir lóðina skyldu þeir splitta því upp. Ef hann fengi meira þá væri Gunnar sáttur og Guðlaugur fengi helminginn af því. Það hafi ekki staðið á Gunnari að standa við það þótt

hann hafi í lokin verið ósáttur við að borga sex milljónir króna auk virðisaukaskatts ofan á það en úr því sem komið var þá ætlaði hann að standa við það. Hans skilningur sé hins vegar að allt umfram 145.000.000 króna hafi stefnandi átt að fá. Gunnar kvað ástæðu þess að hann hafi hætt við að þiggja þjónustu stefnanda hafa verið símtal frá Guðlaugi þar sem hann hafi farið að ræða þóknunina. Gunnar hafi sagt að söluverðið væri 147.000.000 króna og Guðlaugur fengi helming af því sem væri umfram 145.000000 króna.

Kvað hann söluverðið hafa verið hækkað upp í 157.000.000 króna þar sem inni í Álsej ehf. hafi komið upplýsingar um að betra væri að selja félagið í heild sinni en sennilega hafi þessi hækkun komið til í samtali kaupanda og stefnanda. Aðspurður kvaðst Gunnar ekki hafa haft umboð frá stefnda M9 ehf. til að selja hluti Álsejjar en hann hafi samt haldið áfram með söluferlið. Kvaðst Gunnar hafa verið að selja hluti Álsejjar. Gunnar ítrekaði að hans skilningur á samningi aðila hafi verið að allt umfram 145.000.000 króna ætti að skiptast til helminga milli stefnanda og stefndu. Ekki hafi staðið á Gunnari að ganga frá samningum en kaupverðið hafi verið lækkað vegna kostnaðar við brunavarnir sem lentu á kaupanda og hafi því verðið verið lækkað um tíu milljónir vegna þess. Því hafi endanlegt söluverð verið 147.000.000 króna. Það snerti hins vegar ekki endurgreiðsluna á virðisaukaskattinum. Aðspurður um það hver þóknunin til stefnanda hefði orðið ef endanlegt söluverð hefði verið 157.000.000 króna kvað hann hana líklega hafa orðið sex milljónir plús 2%. Hann hefði þá reynt að skoða það með meðstefnda hvernig það yrði gert upp. Aðspurður kvaðst hann ekki hafa orðið hissa á því að verðið hafi allt í einu hækkað úr 145.000.000 króna í 157.000.000 króna, hann hafi verið mjög sáttur við það. Hann hafi hins vegar aldrei verið að selja neinn virðisaukaskatt.

Kvað hann Guðlaug hafa ýtt á sig með samning um þóknunina og Gunnar þá ákveðið að hann myndi standa við 2% þóknun vegna sölu yfir 140.000.000 króna. Síðar hafi hann tekið ákvörðun um að skipta ekki við stefnanda.

Aðalsteinn Jónsson Þorsteinsson kvað fyrir dóminum að hann hafi ekki haft persónuleg samskipti við stefnanda vegna sölu á Álsej ehf. og aldrei komið að neinu samkomulagi um þóknun fyrir söluna. Gunnar hafi farið fyrir sölunni. Eignarhlutur stefnda í Álsej ehf. hafi verið 33%. Gunnar hafi farið fyrir sölunni og Aðalsteinn hafi vitað af því. Seinna í ferlinu hafi Gunnar sagt sér að selja ætti Álsej. Gunnar hafi haft munnlegt samþykki sitt fyrir því að selja hluti M9 ehf. í Álsej ehf. Aðalsteinn kvaðst

hafa undirritað kaupsboð í Álsej og vissi að hann þyrfti að greiða þóknun fyrir þá sölu. Kvaðst hann ekki hafa vitað að samkomulag hafi verið gert um viðbótarþóknun. Þá kvað hann lóð hafa verið einu eign Álsejar ehf., og þá hafi hann vitað að virðisaukaskattur var inneign í félaginu en vissi ekki hvort hann væri söluvara. Aðspurður um ástæðu þess að söluverðið hafi lækkað úr 157.000.000 króna í 147.000.000 króna kvað hann hana þá að upp hafi komið að dýrara yrði fyrir kaupandann að byggja hús á lóðinni en talið var í fyrstu. Þá kvaðst Aðalsteinn ekki muna hvort hann hafi fengið kaupsamninga í janúar til yfirlustrar.

Eins og rakið er að framan er óumdeilt að Gunnar Berg Viktorsson, fyrirsvarsmáður Álsejar ehf. og eigandi og fyrirsvarsmáður stefnda GBV 17 ehf., ritaði undir söluumboð fyrir hönd Álsejar ehf. þann 3. september 2020 þar sem stefnandi tók lóðina að Óseyrarbraut 25 í Hafnarfirði til sölumeðferðar. Í samningnum segir að 1,5% sölulaun skuli greiðast seljist lóðin undir 140.000.000 króna en 2% seljist hún yfir 140.000.000 króna. Uppahaflega kom tilboð í lóðina að fjárhæð 140.000.000 króna en samkvæmt fyrirsvarsmanni stefnanda hafi komið í ljós að um 24.000.000 króna virðisauki hafi verið til í félaginu sem að hægt væri að koma í pening fyrir bæði kaupanda og seljanda. Einnig er óumdeilt að í samningsferlinu breyttust forsendur hjá seljanda Álsej ehf. þannig að stefndu voru seljendur samkvæmt kaupsboði frá 20. nóvember 2020 og var söluvaran hlutir í Álsej ehf. en ekki lóðin ein og sér að Óseyrarbraut.

Í því tilboði er sérstaklega tekið fram að síðasta greiðslan, 24.000.000 króna, skuli greiðast þann 1. maí 2021. Í drögum að kaupsamningi sem unnin voru af lögmanni stefnanda þann 5. janúar 2021 er tekið sérstaklega fram að megineign félagsins sé fasteignin Óseyrarbraut 25 í Hafnarfirði en að auki eigi félagið kröfu um endurgreiðslu virðisaukaskatts, um 21.528.691 krónu. Endurgreiðsla fáist endurgreidd ef á lóðinni verði byggð fasteign sem verði notuð undir virðisaukaskattsskylda starfsemi. Í kaupsboði sem stefndu undirrita 20. nóvember 2020 er tekið sérstaklega fram að hluti af söluverði félagsins sé virðisaukaskattsinneign að fjárhæð 24.000.000 króna. Telur dómurinn því sannað að hluti af söluverði félagsins hafi verið væntanleg inneign virðisaukaskatts sem svo reyndist vera 21.528.691 króna.

Stefndu byggja báðir á því að ekkert samkomulag hafi verið um viðbótargreiðslu vegna virðisaukaskattsinneignar félagsins. Samkvæmt stefnanda þá var sú inneign háð því að sá sem átti skattinn inni þyrfti að byggja sjálfur á lóðinni til að fá skattinn endurgreiddan og því hafi orðið sú niðurstaða að hækka verð lóðarinnar um 12.000.000

króna til að bæði kaupandi og seljandi nytu góðs af inneigninni, helmingur sæti eftir hjá kaupanda og helmingur færi til seljanda.

Þá byggja stefndu á því að sölusamningur hafi ekki verið gerður á milli stefndu og stefnanda eins og skylda sé samkvæmt reglugerð nr. 939/2004 um samninga um þjónustu fasteignasala. Samkvæmt kafla III í ákvæðum til bráðabirgða í lögum nr. 70/2015 um fasteigna- og skipasala segir að reglugerðir sem settar hafa verið samkvæmt lögum nr. 99/2004 skulu halda gildi sínu, eftir því sem við getur átt, þar til settar hafa verið reglugerðir samkvæmt lögum þessum. Lög nr. 99/2004 voru felld úr gildi með lögum nr. 70/2015 og ákvæði um sölu fyrirtækja þar með. Er því ekki að finna að skylda sé til að lögum að gera sölusamninga við sölu fyrirtækja eins og stefndu halda fram. Þrátt fyrir það liggur fyrir að stefndu undirrituðu kautilboð og skuldbundu sig með því eins og fyrir lægi sölusamningur. Þá kvað Aðalsteinn fyrir dóminum að Gunnar hafi haft munnlegt umboð sitt til að sjá um samninga fyrir sína hönd. Með þessu verður litið svo á að með aðgerðum sínum hafi stefndu samþykkt vinnuframlag stefnanda.

Í framburði fyrirvarsmanns stefnda GBV 17 ehf. fyrir dóminum kom fram að hann hafi ekki samið við stefnanda um sérstaka greiðslu vegna sölu á hlutum Álsejjar ehf., sem þá átti inneign á virðisaukaskatti að fjárhæð 24.000.000 króna sem síðar kom í ljós að voru rúmlega tuttugu og ein milljón króna. Sá framburður hans fyrir dóminum að stefnandi hafi einungis átt að fá til viðbótar 2% sölulaun samkvæmt sölusamningnum og helming af því sem söluverðið færi umfram 145.000.000 króna samrýmist ekki gögnum sem stafa frá honum sjálfum, sbr. tölvupóst frá Gunnari þann 11. nóvember 2020 til framkvæmdastjóra stefnanda: „Þú kannski leggur undir þá þessar extra 6 mil. Ég ætla að tala við endurskoðandann um hvernig væri best að ganga frá þessu. Skatturinn er VSK sem búið er að borga af lóð.“ Einnig tölvupóstur frá 25. nóvember 2020 þar sem m.a. kemur fram: „ég borga 6 þar sem vsk er innifalinn. Finnst það vera mjög mikið og svo +2%.“ Telur dómurinn sannað að gerður hafi verið munnlegur samningur um að stefnandi fengi greiddan helming af þeim hluta virðisaukaskatts sem fengist endurgreiddur við það að selja félagið en ekki lóðina.

Þá liggur framburður Aðalsteins fyrir dóminum þar sem hann kvað Gunnar hafa haft munnlegt samþykki sitt til að ganga til samninga fyrir sína hönd og honum hafi verið ljóst að hann þyrfti að greiða fyrir þjónustu fasteignasölnunar. Þrátt fyrir að hann hafi sagst ekki vita um samninginn vegna virðisaukaskattsins verður að telja að umboð hans hafi náð til þess að semja um þóknun til fasteignasalans, hver sem hún á endanum yrði.

Þá liggur fyrir að Gunnar leitaði upplýsinga um mögulegan virðisaukaskatt hjá endurskoðanda sínum 17. nóvember 2020 eða nokkru eftir að stefnandi tók lóðina og félagið í sölu. Telur dómurinn því frásögn stefnanda um að hann hafi bent stefndu á þennan möguleika trúverðugan.

Samkvæmt gögnum málsins var endanlegt söluverð lóðarinnar og félagsins 157.000.000 króna sem svo lækkaði vegna fyrirsjáanlegs kostnaðar sem kaupandi yrði fyrir niður í 147.000.000 króna. Telur dómurinn að sú lækkun hafi ekki áhrif á þann munnlega samning sem aðilar gerðu um skiptingu á virðisaukaskattsinneign stefndu.

Ekki er tölulegur ágreiningur í málinu né ágreiningur um að stefndi GBV 17 ehf. átti 67% í Álsey ehf. og stefndi M9 ehf. 33%.

Verða stefndu því dæmdir til að greiða stefnanda dómkröfur stefnanda eins og segir í dómsorði.

Með vísan til 130. gr. laga nr. 91/1991 verða stefndu dæmdir til að greiða stefnanda 1.300.000 krónur í málskostnað.

Ástríður Grímsdóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndi GBV 17 ehf. greiði stefnanda, Tröð fasteignasölu, 5.288.425 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 23. febrúar 2021 til greiðsludags.

Stefndi M9 ehf. greiði stefnanda, Tröð fasteignasölu, 2.604.746 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 23. febrúar 2021 til greiðsludags.

Stefndu greiði stefnanda in solidum 1.300.000 krónur í málskostnað.