

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjavíkur föstudaginn 18. apríl 2008 í máli nr. X-9/2007:

Leiguvélar ehf.

(Heiðar Ásberg Atlason hdl.)

gegn

Kaupþingi banka hf.

(Magnús Pálmi Skúlason hdl.)

Með bréfi skiptastjóra, móttæknu 30. október 2007 var ágreiningsefni máls þessa skotið til úrlausnar dómsins. Málið var þingfest 30. nóvember 2007. Dómari málsins fékk því úthlutað 27. febrúar sl. Aðalmeðferð var fyrirhuguð 4. mars sl., en vegna embættisanna dómara varð henni ekki við komið þann dag. Með samkomulagi við lögmenn málsins var aðalmeðferð frestað til 7. apríl sl. og var málið tekið til úrskurðar þann dag.

Dómkröfur sóknaraðila eru eftirfarandi:

1. Að söluverð fasteigna að Járnhálsi 2 (fastanúmer 204-4211) og Krókhálsi 1 (fastanúmer 204-4210) og byggingarréttur að Járnhálsi 4 (fastanúmer 204-4212), allt í Reykjavík, verði að lágmarki metið á samtals 226.000.000 kr. við sölu þeirra út úr þrotabúi V&P hf., kt. 591275-0389 til Rekstrarfélagsins Vélar og þjónusta ehf., kt. 490904-3520, með aðild Kaupþings banka hf., kt. 560882-0419, með samkomulagi og afsali sem gert var 1. júní 2005.
2. Að söluverð vörulagers þb. V&P, sem seldur var til Rekstrarfélagsins Vélar og þjónusta ehf., kt. 490904-3520 með aðild Kaupþings banka hf., kt. 560882-0419, með samningi frá 29. september 2004 og samkomulagi frá 9. október 2006, verði 300.000.000 kr.

Þá er þess krafist að varnaraðili greiði sóknaraðila málskostnað.

Dómkröfur varnaraðila eru eftirfarandi:

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað og kaupverð fasteigna og vörulagers ákveðið með eftirfarandi hætti.

1. Aðallega að kaupverð fasteigna þrotabúsins vegna sölu til varnaraðila verði ákveðið 167.300.000 kr.

Til vara að kaupverð fasteignanna vegna sölu til varnaraðila verði ákveðið 174.800.000 kr.

2. Aðallega að kaupverð vörulagers þrotabúsins vegna sölu til varnaraðila verði ákveðið 60.926.327 kr. Til vara að kaupverð lagers verði ákveðið 95.101.355 kr. Til þrautarvara að kaupverð lagers verði ákveðið 135.330.360 kr.

Varnaraðili krefst þess jafnframt að sóknaraðila verði gert að greiða varnaraðila málskostnað að skaðlausu skv. mati réttarins að viðbættum lögmæltum virðisaukaskatti.

Málavextir:

Hinn 7. september 2004 var kveðinn upp úrskurður í Héraðsdómi Reykjavíkur og bú V&P hf. (áður Vélar og Þjónusta hf.), Járnhálsi 2, Reykjavík, tekið til gjaldþrotaskipta að beiðni félagsins. Hinn 9. september 2004 gerði þáverandi skiptastjóri samkomulag við varnaraðila, Kaupþing banka hf., og Rekstrarfélagið Vélar og Þjónustu ehf., þar sem gert er ráð fyrir að Rekstrarfélagið Vélar og Þjónusta ehf. tæki við öllum rekstri V&P hf. sem fram hafði farið í húseignun þar sem rekstur þrotabúsins fór fram við Járnháls og Krókháls í Reykjavík. Af ástæðum sem ekki skipta máli hér var það ekki fyrr en með samningi 29. september 2004 að varnaraðili leysti til sín eignir hins gjaldþrota félags og færði inn í Rekstrarfélagið Vélar og Þjónusta ehf.

Hinn 1. júní 2005 gerðu skiptastjóri, f.h. þrotabúsins, varnaraðili, sem veðhafi, og Rekstrarfélagið Vélar og Þjónusta ehf. samning um kaup varnaraðila á ýmsum eignum þrotabúsins sem voru veðsettar honum.

Í nefndum samningi var gengið út frá því að verðmæti fasteignanna væri 157,7 millj. og var stuðst við álit Björns Þorra Viktorssonar, lögg. fasteignasala. Sóknaraðili var ekki sáttur við það verð og fór fram á að dómkvaddir yrðu tveir matsmenn, þau Jón Guðmundsson og Sveinbjörg Birna Sveinbjörnsdóttir, lögg. fasteignasalar, til að meta markaðsverð eignanna í september 2004. Þau skiluðu matsgerð dagsettri 11. maí 2006. Niðurstaðan var sú að verðmæti fasteignarinnar Járnháls 2 væri 147.000.000 kr., verðmæti Krókháls 1 væri 19.000.000 kr. og byggingarréttarins við Járnháls 4 væri 60.000.000 kr. Samtals var verðmæti eignanna metið 226.000.000 kr.

Varnaraðili fór fram á yfirmat og voru dómkvödd sem yfirmatsmenn þau Guðrún Árnadóttir, Ingileifur Einarsson og Sverrir Kristjánsson, lögg. fasteignasalar. Þau mátu virði eignanna 174.8 millj. kr. og 167.5 millj. kr. Í upphæðum þessum var miðað við mismunandi mikinn byggingarétt.

Í samningi frá 29. september 2004 skuldbatt þrotabúið sig til að afhenda varnaraðila nánar tilgreindan vörulager sem veðsettur hafði verið bankanum skv. verðtryggðu tryggingabréfi að fjárhæð 404.000.000 kr. Viðmiðunarverð í viðskiptunum var ákveðið 300.000.000 kr., en í samningnum segir: „Við endanlega talningu og skráningu verður verðmætið endurskoðað ef veruleg frávik reynast frá því sem bráðabirgðatalning KPMG endurskoðunar gaf til kynna, hvort sem er til hækkunar eða lækkunar. Við mat á verðlagi lagersins yrði þá miðað við gildandi innkaupsverð í hverjum vöruflokki.“

KPMG endurskoðun var fengin til að annast talningu á umræddum lager. Niðurstaðan lá fyrir í ágúst 2006. Í skýrslu KPMG kemur fram að eftir umfangsmikla talningu, sem fram fór í september og október 2004 og annað mat á birgðum, sem fram fór í desember 2005 og maí 2006, var niðurstaða sú að verulegur munur reyndist vera á töldum einingum og fjölda eininga samkvæmt birgðabókhaldi félagsins. Enn fremur kom fram í skýrslunni að verðmæti birgða, sé einungis horft til einingafjölda, hafi verið 135.330.360 kr., en ef litið væri til þess hvers virði lagerinn var við yfirtökuna, eftir að búið var að koma honum í söluhæft ástand, var verðmæti hans talið vera 95.101.355 kr.

Ekki hefur náðst sátt milli deiluaðila um uppgjörið og hefur því skiptastjóri vísað ágreiningnum til Héraðsdóms Reykjavíkur.

Málsástæður og lagarök sóknaraðila.

1. Varðandi fasteignir þrotabúsins bendir sóknaraðili á að í desember 2003 hafi V&P hf., sem síðar varð gjaldþrota, selt Hverá ehf. allar fasteignir félagsins við Járnháls 2 og Krókháls 1 auk byggingarréttar að Járnhálsi 4, fyrir 190 millj. kr. Þetta er verð sem varnaraðili samþykkti sem eðlilegt söluvirði fyrir eignirnar og samþykkti einnig sem veðandlag vegna skuldbindinga V&P við varnaraðila. Þeim kaupsamningi var hins vegar rift þar sem skilyrði hans voru ekki uppfyllt þrátt fyrir áskorun þess efnis. Ekki hefur verið sýnt fram á að þetta verð hafi verið óraunhæft enda varla hægt að halda því fram um sölu á frjálsum markaði.

Söluvirði í ofangreindum viðskiptum, sem varnaraðili telur fyllilega eðlilegt í árslok 2003, og á sér stað tæpu ári fyrir það tímamark þegar eignirnar voru seldar til RVP, er mun herra verð en það sem yfirmatsmenn töldu vera eðlilegt markaðsvirði tæpu ári síðar. Það getur að mati sóknaraðila ekki talist vera trúverðugt fyrir matið. Augljóst er að yfirmatsmenn fara villur vega í sínu mati.

Sóknaraðili taldi á skiptafundi að verðmatið, sem lá til grundvallar samningi þb. V&P við varnaraðila og RVP, væri alltof lágt. Því til staðfestingar vísaði sóknaraðili til fyrri samnings sem gerður hafði verið um sömu eignir nokkru áður þar sem söluverðið var ákveðið 190 milljónir króna. Þá lagði sóknaraðili einnig fram matsgerð frá Smáranum-Húsinu fasteignasölu frá 22. júní 2005 en þar voru eignirnar metnar á 300.200.000 kr.

Sóknaraðili telur að niðurstaða matsmanna grundvallist á eðlilegum forsendum og sé hún því fyllileg sönnun um rétt verðmæti þeirra fasteigna og

byggingarréttar sem þb. V&Þ seldi RVÞ, sbr. 44. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Verðmætið skuli því vera 226 milljónir kr. miðað við 29. september 2004. Ekki hefur verið sýnt fram á að forsendur þessara matsmanna hafi verið rangar.

Samkvæmt niðurstöðu yfirmatsgerðar, sem síðar var staðfest á milli varnar aðila, RVÞ og þb. V&Þ hf., var verðið fyrir allar fasteignirnar auk byggingarréttar ákveðið 174,8 milljónir kr. Telur varnaraðili að niðurstöður yfirmatsins séu rangar enda liggi rangur útreikningur að baki niðurstöðum matsins. Því beri dóminum að líta fram hjá niðurstöðu yfirmatsins, sbr. 2. mgr. 66. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

Í því sambandi bendir sóknaraðili á að í forsendum yfirmatsins kemur fram að matið miðast við niðurstöður verðkönnunar á atvinnuhúsnæði á sambærilegum stað og hinar seldu eignir. Við fyrstu sýn kann þetta að hljóma skynsamlegt en þegar það er nánar skoðað sést að útreikningurinn er rangur, þótt forsendurnar séu eðlilegar. Sóknaraðili bendir á að einstakir hlutar hinna seldu eigna eru brotnir upp í yfirmatinu miðað við ætlað verðmæti mismunandi hluta (kjallari, 1. hæð, 2. hæð, geymsla o.s.frv.). Því sé viðmiðunarverðið mismunandi eftir því um hvaða hluti húsnæðis sé rætt.

Í fylgiskjalinu með yfirmatsgerðinni er gerð grein fyrir því hversu margir fermetrar eru á mismunandi hæðum og hlutum hinna umþrættu húsa. Síðan er meðalverðið, sem er nálægt 78 þúsund kr. per fermetra, lækkað verulega eftir því við hvaða hluta hússins er átt. Til dæmis er kjallari metinn á 45.000 kr. á fermetra, geymsla á 50.000 kr. per fermetra, 2. hæð og pallar á 65.000 kr. per fermetra og 2. hæð á 70.000 kr. per fermetra, en 1. hæðin er metin á 75.000 kr. per fermetra. Allar fjárhæðir eru því lægri en sem nemur meðalverðinu.

Sóknaraðili bendir á að þessi aðferðafræði yfirmatsmanna, sem gengur hreinlega ekki upp, hafi verið sett upp samkvæmt kröfu lögmanns varnaraðila á matsfundi. Þessi aðferðafræði yfirmatsmanna tekur ekki tillit til þess að þegar litið er á einstakar sölu fasteigna, eins og var gert við verðkönnunina, þá liggja mismunandi hlutar eignanna þar á bak við. Við útreikning á meðalverðinu, sem ætti að vera nær 78 þúsund kr. á hvern fermetra, er tekið verð eigna sem eru líkt og hið umþrætta, þ.e. geymslur, ris, kjallari og einstakar misgóðar hæðir. Meðalverð hefur því þegar tekið tillit til þess að mismunandi hlutar eigna eru misjafnlega verðmætir. Vegna þessa skýra annmarka á matsgerð yfirmatsmanna ber að líta alfarið fram hjá matsgerð þeirra og til undirmatsgerðarinnar þegar verðmæti fasteignanna og byggingarréttarins er metið.

Þá bendir sóknaraðili einnig á veðsetningar sem voru á hinum umþrættu fasteignum. Varnaraðili, sem krafðist yfirmats, var búinn að samþykkja að þinglýsa á eignina tryggingabréfum sem eru langt umfram það mat sem síðar er sett á eignina. Þessi tryggingabréf voru sett á eignirnar, samþykkt af varnaraðila og metin af starfsmönnum hans talsvert fyrir gjaldþrotið. Af því má ljóst vera að varnaraðili mat eignirnar á mun hærra verði fyrir gjaldþrotið en sem nemur fjárhæð yfirmatsins.

Vegna alls ofangreinds krefst sóknaraðili þess að söluverð fasteigna þb. V&Þ að Járnhálsi 2 (fastanúmer 204-4211) og Krókhálsi 1 (fastanúmer 204-4210) og byggingarréttur að Járnhálsi 4 (fastanúmer 204-4212), verði með dómi ákveðið að lágmarki samtals 226.000.000 kr. við sölu þeirra til RVÞ.

2. Að því er varðar sölu á vörulager bendir sóknaraðili á að í riftunarmáli sem þb. V&P höfðaði gegn Vélaborg ehf. og eigendum þess félags (hæstaréttarmál nr. 212/2007, ódæmt er sókn er rituð) þá byggist málatilbúnaður þb. V&P á því að finna álagningu á sölu á vörum sem voru samkvæmt tilteknum reikningi þar sem innkaupsverðið var liðlega 25.049.799 kr. en söluvirði 31.186.999 kr. Í mati sem fram fór vegna þessa var virði varanna talið vera 71.252.728 kr. að meðtöldum virðisaukaskatti. Héraðsdómur lækkaði kröfu sem nam virðisaukaskatti og miðaði verðmæti lagersins við 57.231.107 kr. eða sem samsvaraði 132% álagningu ofan á innkaupsverð.

Í dómsmálinu var um að ræða verulega álagningu sem snýr að þeim hluta lagersins sem seldur var skömmu fyrir gjaldþrotið. Samkvæmt bókhaldi þb. V&P var það innan við 10% af heildarlagar félagsins, sbr. einnig upplýsingar úr skýrslu sem PriceWaterhouseCoopers vann að beiðni skiptastjóra þb. V&P. Með því að beita sömu aðferðafræði að því er varðar þann hluta vörubirgðanna sem tekinn var yfir af RVP með samþykki varnaraðila, myndi verðmæti þess lagers vera yfir 600 milljónir kr.

Samkvæmt samningi á milli þb. V&P, RVP og varnaraðila frá 29. september 2004, var söluverð vörulagers ákveðið 300 milljónir kr. Sú fjárhæð miðaði við bókfært virði lagersins en enga álagningu. Verðið var ákveðið með fyrirvara um talningu og mat KPMG. Í samkomulagi þb. V&P, RVP og varnaraðila frá 9. október 2006, er verðmæti lagersins hins vegar fært niður um 55%, þ.e. verðmætið lækkað um 55% frá bókfærðu innkaupsvirði varanna og kaupverðið gefið upp 135.330.360 kr., í stað 300 milljónir kr. Samkomulagið var gert með fyrirvara um staðfestingu skiptafundar.

Sóknaraðili bendir á að ótækt sé að líta til einhliða „talningar og mats“KPMG sem eðlilegs viðmiðs. KPMG er endurskoðunarfélag varnaraðila. Því beri að taka mið af „niðurstöðu“ þeirra í því ljósi. Telja verði að sönnunargildi skýrslu KPMG sé ekki meira en aðilaskýrslu fyrir dómi og hafi ekki sönnunargildi umfram þau atriði sem kunnir að vera varnaraðila í óhag.

Sökum augljósra tengsla á milli KPMG og varnaraðila, þess tíma sem það tók KPMG að skila af sér skýrslu í málinu og með hliðsjón af því að skýrslan er einhliða unnin af KPMG samkvæmt beiðni varnaraðila, RVP og skiptastjóra þb. V&P, án þess að félagið hafi verið sérstaklega kvatt til verksins sem óhlutrægur þriðji aðili, telur sóknaraðili rétt að líta alfarið fram hjá skýrslunni.

Sóknaraðili tekur fram að samkvæmt 8. gr. samningsins frá 29. september 2004, gat hvor aðili hans farið fram á dómkvaðningu matsmanna til að meta hið selda (þ.á m. vörubirgðir) ef hann var ósammála hinu endurskoðaða mati eða talningu KPMG. Varnaraðili hafði enga aðild að þessum samningi og sá hann ekki fyrr en löngu eftir gerð hans og gat því ekki farið fram á dómkvaðningu matsmanna til að meta eða telja verðmætið. Þar að auki var selt af lagernum frá fyrsta degi þannig að hann var ekki til staðar til að telja hann. Halli af slíkum aðgerðum verður að virða varnaraðila í óhag. Með því að RVP seldi frá fyrsta degi af lagernum var hann rýrður og um leið eyðilagður möguleiki annarra aðila á að telja og skoða lagerinn.

Það þarf varla að taka fram að útilokað er að láta endurskoða meinta talningu og mat KPMG þegar á fjórða ár er liðið frá því að birgðirnar voru teknar yfir. Á öllum þeim tíma sem liðinn er hafa vörur verið keyptar og seldar, lagerinn færður upp, niður og til hliðar. Óumdeilt er að RVP seldi vörur af lagernum frá fyrsta degi en þess er ekki getið í skýrslu KPMG að tekið sé neitt tillit til þess. Það er því útilokað að sjá í dag hvernig staðan var á yfirtökudegi lagersins á haustdögum 2004. Því telur sóknaraðili að engar forsendur séu fyrir því að víkja frá upphaflegu viðmiðunarverði á söluverðmæti lagersins, sem óumdeilt var 300 millj.

Vegna alls ofangreinds, og með hliðsjón af ákvæðum 44. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, telur sóknaraðili rétt að dómari taki til greina kröfu um að verðmæti vörulagers, sem seldur var RVP með samningi 29. september 2004, sbr. einnig samkomulag um uppgjör frá 9. október 2006, skuli vera 300 millj. kr.

Um lagarök er vísað til laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 og laga um gjaldþrotaskipti nr. 21/1991.

Málsástæður og lagarök varnaraðila

1. Varnaraðili byggir aðal- og varakröfu sína um verðmæti fasteigna á yfirmati, sbr. matsgerð í matsmáli nr. 86/2006, frá 24. október 2006.

Varnaraðili byggir á samningi frá 29. september 2004, bæði í aðal- og vara kröfu, milli varnaraðila og þrotabúsins. Samkvæmt þeim samningi var umsamið kaupverð 190.000.000 kr. Þrotabú V og Þ hf. gerði hins vegar fyrirvara við skuldbindingu samkvæmt samningi, þ.e. að fyrir lægi mat löggilts fasteignasala. Í fyrrgreindu samkomulagi var jafnframt tekið fram að aðilum væri frjálst að leita með ágreining sinn fyrir dómstóla eftir hefðbundnum leiðum, eftir atvikum að fengnu áliti dómkvadds matsmanns. Jafnframt var tekið fram að endurskoðun á verðmæti fasteignanna gæti leitt til hækkunar eða lækkunar á framangreindu kaupverði þeirra. Þrotabúið fékk Björn Þorra Viktorsson hdl. og lögg. fasteignasala til þess að meta fasteignina. Á grundvelli þess mats varð að samkomulagi milli þrotabúsins og varnaraðila að varnaraðili keypti fasteignir búsins á 157.500.000 kr.

Sóknaraðilar vildu ekki una því mati og fóru í undirmat þar sem niðurstaðan var samtals 226.000.000 kr. Varnaraðilar töldu undirmatið ekki í nokkru samhengi við fyrri mót og ekki greina raunverulegt verðmæti eignanna. Auk þess urðu varnaraðilar þess áskynja eftir að matið lá fyrir að annar ofangreindra matsmanna, Jón Guðmundsson, hefði framkvæmt verðmat á eigninni í janúar 2005. Samkvæmt því verðmati sem miðaðist við verð eignanna á þeim tíma sem þær voru metnar, mat nefndur matsmaður fasteignina Járnháls 2 á markaðsverði 118.000.000 kr. og byggingarréttinn á eigninni Járnháls 4 á 45.000.000 kr.

Bendir varnaraðili sérstaklega á að í undirmatinu er fasteignin Járnháls 2 metin á 147.000.000 kr. og byggingarrétturinn á 60.000.000 kr. Í því samhengi er bent á að það mat miðast við markaðsverð í september 2004 en í fyrra verðmati Jóns Guðmundssonar var miðað við verð í janúar 2005. Þessi mikli munur er ekki

skýrður í matinu, en bent er á að fyrri mat Jóns er til samræmis við mat Björns Þorra Viktorssonar, hdl. og lögg. fasteignasala, og Sverris Kristinssonar, lögg. fasteignasala, sem liggur frammi í máli þessu og er lægra en yfirmatið.

Varnaraðili byggir aðalkröfu sína á yfirmatinu. Samkvæmt því mátu dóm kvaddir yfirmatsmenn fasteignirnar, auk byggingarréttar, á 167.300.000 kr. og jafnframt á 174.800.000 kr. Skýrist sá munur sem er í yfirmatinu, og þá um leið á aðal- og varakröfu varnaraðila, af því að hærri talan miðast við sama ranga útreikninginn á heimiludu byggingarmagni á lóðinni og gert var í undirmatinu. Varnaraðilar báru brigður á að heimilt væri að byggja 2.407 fm. húsnæði á þar til greindri lóð, með tilliti til nýtingarstuðuls lóðar og þess byggingamagns sem nú þegar er til staðar á lóðinni. Samkvæmt upplýsingum frá Reykjavíkurborg er nýtingarhlutfall lóðarinnar, sem er 5.502 fm. 0,7. Nú þegar eru á lóðinni 1.841,5 fm. Séu 5.502 margfaldaðar með 0,7 fæst út talan 3851,5 sem er heildarnýtingarhlutfall lóðarinnar. Sé frá þeirri tölu dregið það byggingarmagn sem er fyrir á lóðinni (1.841,5) fæst út byggingarmagnið 2.009,9 sem er það magn sem miðað var við þegar lægri talan í matinu var notuð.

Fallist dómurinn ekki á að byggja á 167.300.000 kr., skv. yfirmati, er byggt á því að miða eigi kaupverð eignanna við 174.800.000 kr. Skýrist munur á þeim tveimur tilgreindu tölum í yfirmatinu með því, svo sem fyrr greinir, að annars vegar er miðað við að magn byggingarréttar sé 2009,9 fm og hins vegar 2.407 fm. Að öðru leyti er byggt á sömu sjónarmiðum í aðal- og varakröfu.

Því er mótmælt sem röngu og ósönnuðu að varnaraðili hafi haft einhverja að komu að sölu fyrirsvarsmanna V og Þ hf. til Hverár ehf. sem þeir voru einnig í forsvari fyrir. Því er einnig mótmælt að varnaraðili hafi samþykkt söluverð eignanna eða á nokkurn hátt lagt mat á eignirnar sem mögulegt veðandlag.

Varnaraðili mótmælir öllum athugasemdum sóknaraðila varðandi meintan ágalla á yfirmatsgerð. Í raun skilur varnaraðili ekki athugasemdir sóknaraðila. Þar virðist hann ganga út frá því að forsendur matsins séu réttar en útreikningur rangur. Ljóst er að fermetraverð í húsi er mismunandi eftir staðsetningu í húsinu. Þannig kostar t.d. fermetri á skrifstofuhæð meira en fermetri í kjallara eða risi, en það var sú aðferð sem yfirmatsmenn beittu til að finna raunverulegt verðmæti fasteignanna. Varnaraðili bendir á að yfirmatsmennirnir séu allir sérfróðir um fasteignir sem fast eignasalar og því best til þess fallnir að meta verðmæti þeirra með þeim aðferðum sem þeir telja réttar. Órökstuddar hugmyndir sóknaraðila um að aðferðin gangi ekki upp geta aldrei vikið til hliðar yfirmatsgerð.

Því er mótmælt að hægt sé að byggja á undirmati þegar yfirmat hefur farið fram, líkt og sóknaraðili byggir á í greinargerð sinni. Skv. 64. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, getur aðili krafist yfirmats þar sem tekin verði til endurmats þau atriði sem áður hafa verið metin. Fyrir liggur í máli þessu að það var gert með fyrrgreindu yfirmati. Þegar af þeirri ástæðu liggur fyrir að undirmatinu var hnekkt og því ekki hægt að byggja á undirmatinu, sbr. fyrrgreind grein. Jafnframt er undirmatið svo stórlega gallað að ekki er á nokkurn hátt hægt að byggja á því. Svo sem fyrr greinir hafði sami matsmaður áður metið eignina á u.þ.b. 60 milljónum kr. lægra verði miðað við janúar 2005, sem var um hálfu ári frá þeirri dagsetningu sem undirmatið miðar við. Auk þess liggur fyrir að byggingarmagn í undirmati er rangt reiknað, en í undirmatinu er reiknað með 400 fermetrum umfram leyfilegt

byggingarmagn á lóðinni.

Þá er því mótmælt sem röngu að varnaraðili hafi verið búinn að samþykkja veðsetningu eignanna umfram það verð sem dómkvaddir yfirmatsmenn mátu þær. Sóknaraðili hefur ekkert lagt fram til þess að styðja þessa fullyrðingu sína og mót mælir varnaraðili henni sem ósannaðri. Enn fremur bendir varnaraðili á að verðmæti fasteignanna miðast við þann 29. september 2004 og því sjái varnaraðili ekki að það skipti máli hvert hann metur verðmæti þeirra síðar.

2. Varnaraðili byggir kröfu sína, um að lækka eigi söluverð lagersins verulega, á því að ástand lagersins hafi verið þannig, þegar hann tók við honum, að hann hafi verið nánast verðlaus og óseljanlegur. Svo sem framan greinir samanstóð lagerinn af þeim vörum sem fyrrsvarsmenn sóknaraðila höfðu ekki selt fyrirtæki í þeirra eigu á undirverði. Voru þær gamlar og í því ástandi að varnaraðili þurfti að leggja út í verulegan kostnað til þess að koma lagernum í söluhæft ástand. Auk þess hafði varnaraðili ekki birgðakerfi félagsins sem gerði þennan kostnað umtalsvert meiri.

Varnaraðili byggir á samningi dagsettum 29. september 2004. Byggir varnaraðili á því að það hafi verið vilji beggja sammingsaðila að varnaraðili borgaði rétt kaupverð fyrir vörulagerinn, hvorki of hátt né of lágt verð. Þannig byggir varnaraðili á því að sökum þess hve verðmæti fyrrgreinds lagers hafi verið óljóst, þess ástands sem hann var í og þess að birgðirnar voru gamlar og höfðu ekki verið færðar niður í lengri tíma, hafi verið gengið frá nefndum samningi með þeim hætti að ekki var samið um endanlegt kaupverð, heldur sett inn í samninginn að viðmiðunarverð væri 300.000.000 kr., sem var það verð sem fyrrum forráðamenn V og Þ hf. mátu vörulagerinn á. Enn fremur var tekið fram í samningnum að KPMG endurskoðun myndi annast talningu á lagernum og meta verðmæti hans. Síðan yrði endanlegt kaupverð ákvarðað út frá niðurstöðu KPMG. Tekið var fram í samningnum að viðmiðunarverð það sem þar var tilgreint yrði endurskoðað þegar niðurstaða KPMG lægi fyrir. Reyndist söluverðmæti lagersins hærra en 300 milljónir kr., svo einhverju næmi, þá myndi varnaraðili greiða hærri fjárhæð, en ef verðmætið reyndist lægra, sem einhverju næmi, myndi varnaraðili greiða lægri fjárhæð.

Með skýrslu í ágúst 2006 lá mat KPMG endurskoðunar fyrir. Komst KPMG að þeirri niðurstöðu að verðmæti yfirtekinna birgða á yfirtökudegi hefði verið umtalsvert lægra en 300.000.000 kr. Samkvæmt mati KPMG reyndist heildarverðmæti lagersins vera 95.101.355 kr. En meginástæða þess að eitthvert verðmæti var í lagernum var sú að varnaraðili hafði eytt gríðarlegum fjármunum í að koma honum í söluhæft ástand. Varnaraðili byggir á því, svo sem fyrr greinir, að markmiðið með ofangreindum samningi hafi verið að varnaraðili keypti lagerinn á réttu verði. Þess vegna byggir varnaraðili á því að raunverulegt verðmæti lagersins verði fundið með því að draga frá innkaupsverði hans þann kostnað sem varnaraðili hafði af því að koma lagernum í söluhæft ástand. Svo sem ofangreind málavaxtalýsing ber með sér hafði varnaraðili umtalsverðan kostnað af því að koma lagernum í söluhæft ástand. Svo sem framlögð dómskjöl bera með sér var samanlagður kostnaður við að koma lagernum í söluhæft ástand 34.175.028 kr. Varnaraðili byggir á því að vegna þess markmiðs með samningnum, að varnaraðili keypti lagerinn á sem réttustu verði, og að ástæða þess að eitthvert verðmæti sé enn í lagernum sé það að varnaraðili lét skrá og flokka hann, eigi að draga þennan kostnað frá heildarverðmæti lagersins. Byggir varnaraðili á því að aðeins þannig

fáist raunverulegt verðmæti hans. Þannig byggir varnaraðili á því að eðlileg greiðsla hans fyrir lagerinn til þrotabús V og Þ hf., skuli vera 60.926.327 kr. Hún er fundin þannig að 34.175.028 kr. eru dregnar frá 95.101.355 kr. sem er sú tala sem reyndist vera heildarverðmæti lagersins skv. mati KPMG.

Telji dómurinn að ekki beri að miða við verðmæti skv. fyrrgreindum samningi, að frádregnum kostnaði við að koma lagernum í söluhæft ástand, er byggt á því að miða eigi kaupverðið við verðmæti lagersins skv. mati KPMG, 95.101.355 kr.

Varnaraðili byggir á því að samkvæmt samningi, dagsettum 29. september 2004, skuli kaupverð miðast við verðmæti lagersins, eins og það er metið skv. niður stöðu KPMG. Fyrir liggur í málinu að KPMG mat verðmæti lagersins 95.101.355 kr.

Varnaraðili byggir á meginreglu samningaréttar, um að samninga skuli efna. Fyrir liggur að varnaraðili og skiptastjóri, fyrir hönd þrotabús V og Þ hf. sömdu svo að miða bæri við niðurstöðu KPMG. Í því samhengi vísar varnaraðili sérstaklega til 1. mgr. 122. gr. laga nr. 21/1991, um gjaldþrotaskipti. Samkvæmt þeirri grein fer skiptastjóri með forræði þrotabúsins, meðan á skiptum stendur, og er einn bær um að ráðstafa hagsmunum þess og svara fyrir um skyldur þess. Sóknaraðili hefur ekki sýnt fram á eða reynt að sýna fram á að skiptastjóri hafi með samningi þessum farið út fyrir umboð sitt skv. nefndri grein eða sýnt fram á að skiptastjóri hafi ekki með samningi þessum ráðstafað eignunum á sem hagkvæmastan hátt eða réttindi farið forgörðum, sbr. 2. mgr. 122. gr. laga nr. 21/1991.

Telji dómurinn að ekki beri að miða við verðmæti skv. fyrrgreindum samningi að frádregnum kostnaði við að koma lagernum í söluhæft ástand eða verðmæti samkvæmt samningnum án þess að kostnaður sé dreginn frá er byggt á því að miða eigi kaupverðið við samning skiptastjóra og varnaraðila frá 9. október 2006, 135.330.360 kr.

Varnaraðili byggir á því að samkvæmt nefndum samningi skuli kaupverð vera 135.330.360 kr. Miðast verðmætið í samningi þessum við bókfært verðmæti yfirtekinna birgða sé einungis horft til einingafjölda.

Varnaraðili byggir á því að þrátt fyrir að raunverulegt verðmæti lagersins væri 95.101.355 kr. hafi skiptastjóri samið við varnaraðila um hærra verð, 135.330.360 kr., sem varnaraðili hafi sætt sig við með það að markmiði að reyna að ljúka skiptunum sem fyrst.

Varnaraðili byggir á meginreglu samningaréttar um að samninga skuli efna. Fyrir liggur að varnaraðili og skiptastjóri, fyrir hönd þrotabús V og Þ hf., sömdu svo að miða bæri við niðurstöðu KPMG. Í því samhengi vísar varnaraðili sérstaklega til 1. mgr. 122. gr. laga nr. 21/1991, um gjaldþrotaskipti. Samkvæmt þeirri grein fer skiptastjóri með forræði þrotabúsins, meðan á skiptum stendur, og er einn bær um að ráðstafa hagsmunum þess og svara fyrir um skyldur þess. Sóknaraðili hefur ekki sýnt fram á, eða reynt að sýna fram á, að skiptastjóri hafi með samningi þessum farið út fyrir umboð sitt skv. nefndri grein eða sýnt fram á að skiptastjóri hafi ekki með samningi þessum ráðstafað eignunum á sem

hagkvæmastan hátt eða réttindi farið forgörðum, sbr. 2. mgr. 122. gr. laga nr. 21/1991.

Í varakröfu og þrautavarakröfu er í báðum tilfellum byggt á sömu sjónar miðum og í aðalkröfu varðandi ástand lagers og tilurð og tilgang þeirrar fjárhæðar sem tilgreind var í samningi frá 29. september 2004.

Varnaraðili mótmælir samanburði sóknaraðila á vörusölu fyrirsvarsmanna sóknaraðila til Vélaborgar ehf. annars vegar og sölu þrotabús V og Þ hf. til varnaraðila hins vegar. Fyrir liggur að verið er að bera saman algjörlega óskylda hluti. Þegar vörur eru seldar milli félaga í fullum rekstri á slík sala að fara fram á fullu verði með fullri álagningu, svo sem niðurstaða Hæstaréttar frá 20. desember 2007, í máli nr. 212/2007 ber með sér. Í því máli var annar fyrirsvarsmanna sóknaraðila dæmdur fyrir að hafa selt Vélaborg lager V og Þ hf. á undirverði. Þegar á hinn bóginn keyptur er óflokkaður lager gamalla vara af þrotabúi, þar sem verðmæti er óljóst, liggur alveg fyrir að verðmæti slíkra vara er aðeins brot af markaðsverði varanna væru þær seldar í venjulegum viðskiptum milli félaga í fullum rekstri. Varnaraðili byggir þannig á því að samanburður á þessum tveimur sölum gefi enga hugmynd um það hvert verðmæti lagersins hafi í raun verið.

Þá er því mótmælt að tengsl varnaraðila við KPMG séu eitthvað meiri en þau að KPMG sjái um að endurskoða reikninga varnaraðila. Þannig eru ekki nokkur eignatengsl milli félaganna eða stjórnunartengsl. Telur varnaraðili þannig að tengsl hans við KPMG séu ekki önnur en viðskiptalegs eðlis og geti aldrei verið talin á einhvern hátt óeðlileg eða veruleg. Í því samhengi er bent á að skv. lögum nr. 18/1997, um endurskoðendur, ber endurskoðendum að vera óháðir í störfum sínum. Þá telur varnaraðili af og frá að um einhliða talningu varnaraðila hafi verið að ræða. Það liggur fyrir að talningin átti sér stað fyrir og skv. beiðni skiptastjóra, svo sem skýrsla KPMG ber með sér. Þá er því enn fremur mótmælt að tíminn sem það tók að klára talninguna skipti máli. Ljóst er, miðað við hvernig fyrirsvarsmenn sóknaraðila skildu við lagerinn, að það tæki umtalsverðan tíma að telja og flokka hann. Því er sá tími sem það tók að ganga frá lagernum síst of langur og alls ekki óeðlilegur.

Þá er því mótmælt að útilokað sé fyrir sóknaraðila að láta endurskoða talninguna, með dómkvaðningu matsmanna. Fyrir liggur að allar þær vörur sem taldar voru, voru skráðar í bókhald félagsins og allar þær vörur sem seldar hafa verið hafa einnig verið skráðar þar. Þannig ætti sóknaraðila að vera í lófa lagið að láta yfirfara það verðmæti lagersins sem KPMG komst að. Varnaraðili byggir á því að ljóst sé að mat dómkvaddra matsmanna byggði alltaf á niðurstöðu úr talningu KPMG, þ.e. hvort verðlagningin er rétt, en færir ekki fram með þeim hætti að þeir framkvæmdu sjálfstæða talningu.

Telur varnaraðili ljóst að eina ástæða þess að sóknaraðili óskaði ekki mats á verðmæti lagersins sé sú að honum sé jafn ljóst og varnaraðila að verðmæti lagersins nær a.ö.l. ekki að vera 10% af þeirri fjárhæð sem varnaraðili var tilbúinn að greiða þrotabúinu, sbr. samning dagsettan 9. október 2006.

Um lagarök vísast til 122. gr. laga nr. 21/1991, um gjaldþrotaskipti og 130. gr. s.l. Enn fremur vísar varnaraðili til meginreglu samningaréttar, um að samninga skuli efna. Jafnframt er vísað til XI. kafla laga nr. nr. 91/1991, um meðferð

einkamála. Krafan um málskostnað styðst við 1. mgr. 130. gr. laga. Krafa um virðisaukaskatt af málflutningsþóknun er reist á lögum nr. 50/1988. Stefnandi er ekki virðisaukaskattskyldur og ber honum því nauðsyn til að fá dóm fyrir skatti þessum úr hendi stefndu.

Forsendur og niðurstaða

Ágreiningsefni málsins eru tvö. Annars vegar snýr það að söluverði fasteigna og hins vegar að söluverði vörubirgða.

Varðandi söluverð fasteignanna að Járnhálsi 2, Krókhálsi 1 og byggingarétt að Járnhálsi 4 liggja fyrir í málinu nokkrar matsgerðir um söluverð þeirra. Sóknaraðili byggir kröfugerð sína á undirmatsgerð þeirra Jóns Guðmundssonar lögg. fasteignasala og Sveinbjargar Birnu Sveinbjörnsdóttur, hdl. og lögg. fasteignasala, en niðurstaða þeirrar matsgerðar var 226.000.000 kr. Varnaraðili byggir á yfirmatsgerð þeirra Guðrúnar Árnadóttur, viðskiptafræðings og lögg. fasteignasala, Ingileifs Einarssonar, lögg. Fasteignasala, og Sverris Kristjánssonar, lögg. fasteignasala. Niðurstaða þeirra er sú að miðað við að byggingarétturinn sé 2407 fm sé söluverðið 174.800.000 kr. Sé byggingarétturinn aftur á 2010 fm. sé söluverðið 167.300.000 kr. Sönnunargildi yfirmatsgerðar þriggja dómkvaddra matsmanna hlýtur að öðru jöfnu að vega þyngra við mat á sönnun en undirmatsgerð tveggja matsmanna að því tilskildu að ekki hafi verið sýnt fram á galla á yfirmatsgerðinni. Sóknaraðili telur að yfirmatsgerðin sé haldin þeim göllum annars vegar að niðurstaðan sé rangt reiknuð og röng tegund af húsnæði sé höfð til viðmiðunar og hins vegar telur hann niðurstöðuna ótrúverða í ljósi þess kaupverðs sem sama húseign var seld á í desember 2003, en þeim kaupum var rift. Dómurinn hafnar fyrri málsástæðu sóknaraðila að um galla á yfirmatsgerðinni sé að ræða. Rökstuðningur sóknaraðila fyrir hinum ætlaða galla er tilvísun hans til eins fylgi skjals, sem matsmenn öfluðu frá Fasteignamati ríkisins og létu fylgja matsgerð sinni. Þar kemur fram að meðalverð á hvern fermetra iðnaðarhúsnæðis í Hálsahverfinu árið 2004 sé rúmlega 77.000 kr. Að mati dómsins rýrir þetta skjal ekki sönnunargildi matsgerðarinnar þannig að hún verði ekki lögð til grundvallar í málinu. Ljóst má vera að við mat á söluverði eignanna koma til skoðunar margir fleiri þættir, svo sem ástand hennar, staðsetning, endurbætur og fleira. Eitt skjal frá Fasteignamatinu skiptir því ekki máli þegar sönnunargildið er metið. Þá telur dómurinn það augljóst að í fasteignum geta matshlutar verið misjafnlega verðmætir. Kjallari er t.d. ekki jafn verðmætur og aðalhæð í húsi. Því er eðlilegt að taka tillit til þessa, eins og yfirmatsmenn gerðu, og mun þessi háttur vera viðhafður í mötum. Þá hefur tilvitnun sóknaraðila til kaupsamnings, þ.m.t. kaupverðs á sömu eign frá desember 2003, ekki þýðingu. Í fyrsta lagi er kaupandinn, Hverá ehf., með sama heimilisfang og sóknaraðili málsins, þ.e. að Tjaldanesi 11 í Garðabæ, og í öðru lagi skilaði Hverá ehf. eignun inn í þrotabúið þar sem kaupsamningurinn var rift. Þetta atriði hefur því engin áhrif á sönnunargildi yfirmatsgerðarinnar. Þá er ósannað að varnaraðili hafi verið búinn að samþykka veðsetningu eignarinnar umfram það sem yfirmatsmenn mátu eignina. Niðurstaðan er því sú að yfirmatsgerðin verður lögð til grundvallar söluverði fasteignarinnar svo sem varnaraðili hefur krafist.

Þá er að líta til þess hvort leggja eigi til grundvallar aðalkröfu varnaraðila eða varakröfu hans. Þar munar 7.500.000 kr. sem helgast af því að í aðalkröfunni

(167.300.000 kr.) er reiknað með að byggingarrétturinn sé 2010 fm. en í varakröfunni (174.800.000 kr.) er byggingarrétturinn 2407 fm. Fyrir liggur að hin umþrætta lóð er 5.502 fm. og nýtingahlutfallið er 0.7. Nú þegar eru 1.841.5 fm. byggðir á lóðinni. Því er byggingarréttur á lóðinni 2010 fm. og ber því að leggja til grundvallar aðalkröfu varnaraðila um að söluverð á fasteignunum sé 167.300.000 kr.

Hitt ágreiningsefni málsins eru kaupverð vörulagersins. Sóknaraðili krefst þess að verðið verði ákveðið 300.000.000 kr. Varnaraðili telur aðallega að verðið eigi að vera 60.926.327 kr., til vara 95.101.355 og til þrautavara verði það ákveðið 135.330.360 kr.

Í samningi frá 29. september 2004 annars vegar á milli þrotabús V&P hf., þ.e. skiptastjórans, og hins vegar á milli varnaraðila og Rekstrarfélagsins Vélar og þjónusta ehf., var um það samið að verð á vörulager til viðmiðunar yrðu 300.000.000 kr. Síðan var í samningnum kveðið á um að við endanlega talningu og skráningu yrði verðmætið endurskoðað ef veruleg frávik væru frá því sem bráðabirgðatalning KPMG endurskoðunar gæfi til kynna, hvort sem breytingin væri til hækkunar eða lækkunar. Sóknaraðili byggir kröfu sína á nefndum samningi og óendurskoðuðum yfirlitum yfir birgðir. Sóknaraðili telur að KPMG endurskoðun sé vilhöll varnaraðila þar sem fyrirtækið er endurskoðunarfélag þess. Því beri að meta skýrslu KPMG endurskoðunar sem aðilaskýrslu og hún hafi sönnunargildi í samræmi við það. Þessari málsástæðu er hafnað. Fram er komið í vitnaleiðslum fyrir dómi að KPMG endurskoðun annast ytri endurskoðun fyrir varnaraðila og að varnaraðili eigi viðskipti við flest stærstu endurskoðunarfyrirtækin. Fullyrðingar sóknaraðila um ætlað vanhæfi KPMG endurskoðunar til verksins eru með öllu órökstuddar og er þeim vísað á bug. Yfirlitin sem sóknaraðili byggir á og liggja til grundvallar því viðmiðunarverðinu þ.e. 300.000.000 kr. sem notaðar eru í samningnum frá 29. september 2004 eru aðeins til viðmiðunar. Eins og að framan greinir segir einnig í samningnum að við „endanlega talningu og skráningu verður verðmætið endurskoðað...“ Sú talning og skráning fór fram og skýrsla KPMG endurskoðunar er frá ágúst 2006. Þar kemur fram að birgðamat samkvæmt talningu í september/október 2004 nemi 135. millj. kr. og hafi þá ekki verið tekið tillit til niðurfærslu vegna óseljanlegra vara. Niðurstaða skýrslunnar, þegar búið var að taka tillit til óseljanlegra vara, var sú að verðmæti yfirtækinnar birgða í september 2004 hafi verið 95.1 millj. Þessari skýrslu hefur ekki verið hnekkkt og verður hún því lögð til grundvallar í málinu. Þá skiptir það ekki máli þótt skýrslan hafi tekið tvö ár. Það er að vísu langur tími en rýrir ekki gildi hennar hér fyrir dómi og henni hefur ekki verið hnekkkt eins og áður greinir. Kröfu varnaraðila um að kaupverð lagersins eigi að vera 60.926.327 kr. er hafnað. Þótt varnaraðili hafi orðið fyrir kostnaði vegna birgðatalningarinnar telur dómurinn að varnaraðili þurfi að bera þann kostnað sjálfur vegna ákvæðis samnings þess sem gerður var á milli aðila og tilgreindur eru hér að ofan. Það er því ekki unnt að taka tillit til þess kostnaðar í málinu. Tilvitnun lögmanns sóknaraðila til dóms Hæstaréttar Íslands í málinu nr. 212/2007 á ekki við hér þar sem ekki er um sambærileg atvik að ræða.

Með vísan til þess sem að framan er rakið er það niðurstaða dómsins að sölu verð fasteigna að Járnhálsi 2 og Krókhálsi 1 og byggingarréttur að Járnhálsi 4, allt í Reykjavík, er 167.300.000 kr. og söluverð vörulagers er 95.101.355 kr. Eftir þessari niðurstöðu og með vísan til 130. gr. laga um meðferð einkamála ber sóknaraðila að greiða varnaraðila málskostnað svo sem greinir í úrskurðarorði.

Af hálfu sóknaraðila flutti málið Heiðar Ásberg Atlason hdl.

Af hálfu varnaraðila flutti málið Magnús Pálmi Skúlason hdl.

Sigrún Guðmundsdóttir héraðsdómari kvað upp úrskurð þennan.

ÚRSKURÐARORÐ

Söluverð fasteigna að Járnhálsi 2 (fastanúmer 204-4211) og Krókhálsi 1 (fastanúmer 204-4210) og byggingarréttar að Járnhálsi 4, (fastanúmer 204-4212), allt í Reykjavík, er 167.300.000 kr. og söluverð vörulagers er 95.101.355 kr. við sölu út úr þrotabúi V&P hf. til Rekstrarfélagsins Vélar og þjónusta ehf., með aðild varnaraðila, Kaupþings banka hf.

Sóknaraðili, Leiguvélar ehf., greiði varnaraðila, Kaupþingi banka hf., 600.000 kr. í málskostnað.

Sigrún Guðmundsdóttir.

Rétt endurrit staðfestir,

Héraðsdómi Reykjavíkur,

Gjald 2.100 kr.

Greitt: