

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 23. júní 2009 í máli nr. E-4466/2008:

Festing ehf.

(Anton Björn Markússon hrl.)

gegn

Gunnþórunni Jónsdóttur,

Jóni Kristjánssyni og

Gabríelu Kristjánsdóttur

(Sigurður G. Guðjónsson hrl.)

Mál þetta var höfðað 6. júní 2008 og dómtekið 3. júní 2009.

Stefnandi er Festing ehf., Suðurlandsbraut 18, Reykjavík. Stefndu eru Gunnþórunn Jónsdóttir, Haukanesi 23, Garðabæ, Jón Kristjánsson, Vatnsstíg 21, Reykjavík og Gabríela Kristjánsdóttir, Eskiholti 20, Garðabæ.

Dómkröfur stefnanda eru að stefndu verði dæmd til að greiða honum óskipt 67.357.918 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 9. gr., sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, frá 18. janúar 2008 til greiðsludags. Þá krefst stefnandi þess að stefndu greiði honum málskostnað óskipt að skaðlausu

Stefndu krefjast þess að þau verði sýknuð af öllum kröfum stefnanda og að stefnandi verði dæmdur til að greiða þeim málskostnað auk virðisaukaskatts.

Málsatvik:

Að því er fram kemur í stefnu og gögnum málsins eru helstu atvik máls þessa þau að 31. desember 2003 keypti stefnandi allt hlutfé í D-3 Eignarhaldsfélagi ehf. af stefndu og greiddi fyrir það 49.739.892 krónur. Óundirritaður samningur þessa efnis liggur frammi í málinu, en aðilar eru sammála um efnisatriði hans. Voru kaupin gerð með þeim fyrirvara að skipting Sunds hf. gengi eftir, en fyrirhugað hafði verið að skipta félaginu í annarsvegar Sund ehf. og hins vegar D-3 ehf., sem tók meðal annars yfir fimm fasteignir félagsins. Með kaupum á öllu hlutfé í væntanlegu útskiptu einkahlutfélagi fólst nánar tiltekið, að stefnandi eignaðist

allar fasteignir D-3 Eignarhaldsfélags ehf., þ. á m. Bíldshöfða 10. Afhending hins selda fór hins vegar ekki fram fyrir en endaleg skipting var samþykkt eða hinn 1. júní 2004. Við viðskiptin lá fyrir útreikningur á kaupverði sem byggðist á verðmati fasteignanna og stöðu áhvílandi lána og var fasteignin Bíldshöfði 10 þar metin á 203.639.480 krónur.

Að því er fram kemur í gögnum málsins höfðu erindi verið send til byggingaryfirvalda af hálfu eigenda fasteignarinnar Bíldshöfða 10, þar sem sótt var um heimild til breyttrar notkunar eignarinnar, þ.e. að heimilað yrði að rekið yrði gistiheimili á efri hæð eignarinnar og innréttaðar þar 20 litlar íbúðir. Af gögnum málsins má sjá að erindi þessu var hafnað hjá byggingarfulltrúa í nóvember 2003.

Með kaupsamningi dags. 2. apríl 2004 keypti fyrirtækið Bíldshöfði 10 ehf. eignina Bíldshöfða 10 af Sundi ehf. Samkvæmt samkomulagi milli Sunds ehf. og stefnanda var fyrsta kaupsamningsgreiðsla að fjárhæð 160.000.000 krónur lögð inn á banka reikning þess síðarnefnda sama dag. Stefnanda, sem var væntanlegt móðurfélag D-3 Eignarhaldsfélags ehf., samkvæmt nefndum kaupsamningi, var kunnugt um fyrir hugaða sölu fasteignarinnar og hafði þegar hér var komið sögu, að því ef fram kemur í stefnu, ekki ástæðu til að ætla annað, en að allar greiðslu samkvæmt kaupsamningi rynnu óskertar til hans og/eða væntanlegs dótturfélags hans, D-3 Eignarhaldsfélags ehf., enda kaupverðið hið sama og matsverð eignarinnar í viðskiptum sem stefnandi og stefndu áttu um kaup stefnanda á hlut stefndu í einkahlutafélaginu.

Með dómi Héraðsdóms Reykjavíkur uppkveðnum 16. nóvember 2007, í máli nr. E-3185/2007, Bíldshöfði 10 ehf. gegn Festingu ehf. og Sundi ehf. til réttargæslu, var stefnandi í máli þessu dæmdur til að greiða fyrirtækinu Bíldshöfða 10 ehf., 52.327.000 krónur ásamt dráttarvöxtum frá 30. nóvember 2006 til greiðsludags og 1.200.000 krónur í málskostnað. Samkvæmt kröfubréfi sem lögmaður Bíldshöfða 10 ehf., sendi stefnanda í kjölfarið, nánar tiltekið 17. desember 2007, nam heildarkrafan 67.371.251 krónu. Hinn 29. febrúar 2008 greiddi stefnandi kröfuna samtals 71.758.555 krónur og liggur kvittun frammi í málinu. Forsenda niðurstöðu í ofangreindu dómsmáli var að fasteignin Bíldshöfði 10 hefði við kaupsamninginn verið haldin þeim galla í skilningi 18. gr. laga nr. 40/2002 að samþykki fyrir innréttingu 20 einstaklingsíbúða á annarri hæð hússins, sem gert var ráð fyrir í teikningum sem lágu fyrir við kaupsamninginn, hefði ekki fengist og því ekki reynst unnt að nýta hana eins og lýst var, og reyndar hafði verið synjað um leyfi fyrir slíku af byggingaryfirvöldum þann 18. nóvember 2003. Var talið ósannað að kaupendum hefði verið gerð grein fyrir þessari neitun og því talið að seljandi væri bótaskyldur, enda leyfisveitingin talin hafa verið forsenda fyrir fasteignakaupunum. Var bótafjárhæð ákveðin á grundvelli matsgerðar dómkvaddra matsmanna, sem ekki hafði verið hnekkt. Stefnandi í máli þessu greiddi í framhaldi dómsins, sem ekki var áfrýjað, dómkröfuna til Bíldshöfða 10 ehf. Stefnandi krafði síðan fyrirtækið Sund ehf., sem er í eigu stefndu, um greiðslu á sömu fjárhæð og hann hafði greitt vegna dómsins og með bréfi lögmanns Sunds hf. frá 23. janúar 2008 var greiðsluskyldu hafnað.

Málsástæður og lagarök stefnanda:

Stefnandi reisir kröfu sína um bætur á hendur stefndu á skaðabótaábyrgð innan samninga. Nánar byggir hann á því að þar sem stefndu hafi valdið honum tjóni með saknæmum og ólögmætum hætti séu þau skaðabótaskyld gagnvart honum.

Stefnandi rökstyður kröfur sínar með því að við upphaf sölumeðferðar fasteignarinnar Bildshöfða 10 hjá Fasteignasölu Fasteign.is, sem var á þeim tíma er viðskiptin áttu sér stað, að stórum hluta í eigu dótturfélags Sunds hf., Sundaco ehf., var ásett söluverð eignarinnar 170.000.000 krónur. Endanlegt kaupverð var hins vegar 203.840.000 krónur. Ástæðu hækkunarinnar megi rekja til þess, að í viðræðum sem hafi átt sér stað milli Páls Magnússonar, framkvæmdastjóra Sunds hf. og væntanlegs kaupanda Bildshöfða 10, ehf., hafi sá fyrrnefndi upplýst að búið væri að innréttu 9 einstaklingsíbúðir og teikna aðrar 11 á efri hæð hússins fyrir rekstur gistiheimilis og hann gefið þær skýringar á hækkun kaupverðs að væntanlegur eigandi myndi njóta góðs af framkvæmdinni í formi leigutekna.

Á sama tíma og sala fasteignarinnar átti sér stað, hafi verið viðræður í gangi milli stefnanda og stefndu um kaup þess fyrrnefnda á öllu hlutafé þeirra síðarnefndu í einkahlutfélaginu D-3 Eignarhaldsfélagi ehf., með tilteknum eignum, þ.á.m. Bildshöfða 10. Þrátt fyrir samkomulag um að stefnandi greiddi stefndu strax í byrjun árs 2004 kaupverð fyrir hlut þeirra í D-3 Eignarhaldsfélagi ehf., enda hafi hann frá sama tíma átt að njóta arðs af þeim, hafi ekki orðið af afhendingu hlutanna fyrr en eftir 1. júní 2004, eða þegar skiptingaráætlunin var endanlega samþykkt. Þannig hafi það verið ófrávíkjanlegt skilyrði fyrir kaupum stefnanda á hlut stefndu að skiptingin gengi eftir. Að sama skapi hafi það verið forsenda af hálfu stefnanda fyrir því að viðskiptin ættu sér stað, að verðmat eigna D-3 Eignarhaldsfélags ehf., væri rétt.

Umsamið kaupverð allra hluta stefndu í D-3 Eignarhaldsfélagi ehf. hafi verið 49.739.892 krónur og útreikningur þannig:

	Verð eignar	Staða lána
Austurstræti 17	308.894.630	160.261.296
		30.871.383
Álfabakki 12	9.778.670	3.640.480
Bildshöfði 10	203.639.480	73.395.452
		20.970.130
Borgartún 22	42.482.770	10.781.249

Lækjargata 2	139.576.690	16.974.282
		21.135.936
		15.447.727
		1.154.413
		300.000.000
Samtals	704.372.240	654.632.348
Mismunur	49.739.892	

Með kaupsamningi dags. 2. apríl 2004 hafi fyrirtækið Bíldshöfði 10 ehf. keypt eignina Bíldshöfða 10 af Sundi ehf. og var fyrsta kaupsamningsgreiðsla að fjárhæð kr. 160.000.000,- lögð, sama dag, inn á bankareikning stefnanda sem hafi verið væntanlegt móðurfélag D-3 Eignarhaldsfélags ehf., samkvæmt kaupsamningi við stefndu. Stefnanda hafi verið kunnugt um fyrirhugaða sölu fasteignarinnar og ekki haft ástæðu til að ætla annað en að allar greiðslu samkvæmt kaupsamningi rynnu óskertar til hans og/eða væntanlegs dótturfélags hans, D-3 Eignarhaldsfélags ehf., enda kaupverðið hið sama og matsverð eignarinnar í áður nefndum viðskiptum um hluti í D-3 Eignarhaldsfélagi ehf.

Í ljós hafi komið að verðmæti eignarinnar hafi verið umtalsvert lægra, en tilgreint var í kaupsamningi, þar sem eignin hafi verið haldin galla í skilningi laga nr. 40/2002 er Bíldshöfði 10 ehf. keypti hana. Í dómsmáli vegna gallans, hafi héraðsdómari m.a. lagt til grundvallar, að þar sem kaupsamningsgreiðslur hafi runnið til stefnanda bæri hann ábyrgð sem seljandi eignarinnar samkvæmt lögum nr. 40/2002. Honum hafi verið ljóst, að leyfi til breyttrar nýtingar húsnæðisins hefði verið synjað af hálfu byggingaryfirvalda og því væri hann bótaskyldur gagnvart Bíldshöfða 10 ehf. Stefnandi heldur því fram að niðurstaða héraðsdóms um þetta atriði sé á misskilningi byggð, enda hafi stefnandi ekki haft nokkra hugmynd um að fulltrúi Sunds ehf., hefði sótt um umrætt leyfi. Þaðan af síður að byggingaryfirvöld hefðu synjað um veitingu leyfisins þremur mánuðum áður en kaupsamningur um eignina var undirritaður.

Stefnandi byggir á því að við blasi sú staðreynd, að stefnandi hafi orðið fyrir gríðarlegu fjártjóni vegna viðskipta sem hann hafi stofnað til við stefndu í árslok 2003 um kaup á hlut þeirra í D-3 Eignarhaldsfélagi ehf., sem þau hafi farið með sem sína eign fram til 1. júní 2004. Ljóst sé, að tjón stefnanda megi rekja til

saknæmrar hegðunar stefndu og fyrirsvarsmanna Sunds hf., sem stefndu beri ábyrgð á, en fyrir liggi að þau hafi haldið þeim mikilvægu upplýsingum leyndum fyrir stefnanda í viðskiptum um kaup hans á hlutafé þeirra í D-3 Eignarhaldsfélagi ehf., að umsókn þeirra um að innrétta gistiheimili með 20 herbergjum á efri hæð eignarinnar Bildshöfða 10 hefði verið synjað af byggingaryfirvöldum. Stefnandi byggir á því, að hefðu réttar upplýsingar varðandi leyfisumsókn legið fyrir er samningar tókust milli aðila um verðmæti einstakra eigna í eigu Sunds hf. og sem runnu inn í D-3 Eignarhaldsfélags ehf., liggi alveg ljóst fyrir að matsverð Bildshöfða 10 hefði verið miklu lægra í viðskiptunum en raun beri vitni.

Nánnar byggir stefnandi á því, að fasteignin Bildshöfði 10 hafi verið haldin galla þegar stefnandi eignaðist hana. Á þeim galla beri stefndu hiklaust ábyrgð. Ágreiningslaust sé að salan sem hér um ræðir fór fram í nafni Sunds hf., en fyrirtækið sé í eigu stefndu. Sem þinglýstur eigandi eignarinnar hafi Sund hf. verið ábyrgt fyrir sölunni, þ. á m., að hún hentaði til þeirra sérstöku afnota fyrir kaupanda sem fyrirsvarsmönnum Sunds hf. hafi verið kunnugt um þegar kaupsamningur var gerður. Að mati stefnanda gefi augaleið, að þegar réttindi og skyldur vegna viðskipta með fasteignina að Bildshöfða 10 hafi runnið til stefnanda í kjölfar kaupa hans á D-3 Eignarhaldsfélagi ehf. hafi stefndu verið í vondri trú, enda legið fyrir synjun byggingaryfirvalda á leyfisumsókn Sunds hf. til að breyta nýtingu húsnæðisins í þá veru sem kaupsamningur fyrirtækisins og Bildshöfða 10 ehf. gerði ráð fyrir.

Það sé ekki á valdi Sunds hf. að ábyrgjast veitingu byggingarleyfis, heldur sé slíkt í verkahring til þess bærri yfirvalda. Því hafi stefndu borið skylda til, þegar þeim hafi orðið ljóst að ekki fengist leyfi til að innrétta 20 stúdíóíbúðir á efri hæð Bildshöfða 10, að upplýsa stefnanda um það. Þau hafi hins vegar kosið að halda upplýsingunum leyndum fyrir stefnanda. Þyki ekki varhugarvert að slá því föstu að stefndu hafi verið kunnugt um að eignin væri haldin galla í skilningi fasteignakaupalaga, en leynt vitneskju sinni, við söluna á hlut sínum í D-3 Eignarhaldsfélagi ehf., til stefnanda. Eins og atvikum málsins háttar sé óhætt að fullyrða að stefndu hafi sýnt af sér saknæma háttsemi í viðskiptum sínum við stefnanda, enda þeim verið eða mátt vera fyllilega ljóst, er stefnandi keypti hlut þeirra í D-3 Eignarhaldsfélagi ehf., að fasteignin Bildshöfði 10 væri haldin galla og því mun verðminni en mót gerðu ráð fyrir.

Þrátt fyrir staðfastlega neitun byggingaryfirvalda á leyfisumsókn Sunds hf. virðast fyrirsvarsmenn fyrirtækisins hafa staðið í þeirri trú að leyfi myndi allt að einu fást. Tölvubréf Jóhanns Halldórssonar, dags. 20. desember 2005, en hann hafi ásamt Páli Magnússyni komið fram fyrir hönd Sunds hf. við söluna, renni stoðum undir þetta, en þar segi að skýr fyrirheit af legið fyrir, af hálfu borgarstarfsmanna og jafnvel borgarfulltrúa, um að tilskilin byggingarleyfi yrðu veitt og lýst hvernig standa ætti að því að afla hennar. Í niðurlagi bréfsins segi síðan: „*Að mínu mati felst lausn málsins í því að knýja á um útgáfu umrædds byggingarleyfis og krefjast efnda af hálfu Birnis og Bildshöfða 10 ehf.*“

Að mati stefnanda undirstriki það sem fram kemur í bréfinu vel þau óheilindi sem fyrirsvarsmenn Sunds hf. hafi sýnt af sér í viðskiptum við Bildshöfða 10 ehf. og gagnvart stefnanda. Sök stefndu í málinu sé ótvíræð. Það liggi fyrir að Sund hf. var eigandi fasteignarinnar að Bildshöfða 10 þegar samið var um sölu hennar til Bildshöfða 10 ehf. og ljóst að fyrirsvarsmenn fyrirtækisins hafi alfarið séð um

söluna. Stefnandi hafi ekki komið nálægt umræddum kaupsamningi fyrr en hann var að fullu frágenginn og enga ástæðu haft til ætla annað en að samningurinn yrði efndur samkvæmt efni sínu.

Þar sem stefndu hafi látið undir höfuð leggjast að upplýsa um þann galla sem eignin Bíldshöfði 10 var haldin við kaup stefnanda á hlutafé í D-3 Eignarhaldsfélagi ehf. og ekki leitað leiða til að bæta úr honum gagnvart kaupanda, liggi í augum uppi að þau hafi gerst sek um saknæma háttsemi gagnvart stefnanda. Beri þau því skaðabótaábyrgð á því tjóni sem stefnandi hafi orðið fyrir vegna viðskipta við fyrirtækið Bíldshöfða 10 ehf.

Sundurliðun stefnukrafna:

Höfuðstóll	kr. 52.327.000,-
Dráttarvextir frá 30.11.07 - 18.12.0	kr. 13.830.918,-
Málkostnaður	<u>kr. 1.200.000,-</u>
Samtals	<u>kr. 67.357.918,-</u>

Um aðild stefndu:

Stefnandi byggir á því að sú ákvörðun hafi verið tekin af eigendum Sunds hf., stefndu, að skipta fyrirtækinu upp í Sund ehf. annars vegar og D-3 Eignarhaldsfélag ehf. hins vegar, með það að markmiði að koma fasteignum fyrrnefnda fyrirtækisins, fimm talsins, í sérstakt fasteignarfélag. Hafi skiptingaráætlun verið undirrituð af stjórn Sunds hf. 31. mars 2003 með uppgjörssdegi 31. desember 2003. Á hluthafafundi í Sundi hf. 1. júní hafi skiptingaráætlunin verið endanlega samþykkt. Meðal þeirra eigna sem hafi runnið inn í hið nýja útskipta félag, D-3 Eignarhaldsfélag ehf., hafi verið fasteignin að Bíldshöfða 10, Reykjavík. Samkvæmt skiptingaráætlun hafi stefndu orðið hlutahafar í D-3 Eignarhaldsfélagi ehf., í samræmi við hlutafjareign sína í Sundi hf. Stefnandi hafi keypt allt hlutafé í D-3 Eignarhaldsfélagi ehf. af stefndu. Samkvæmt framansögðu og að öðru leyti með vísan til 1. mgr. 18. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála eigi stefndu óskipta aðild að málinu.

Tilvísun til lagaákvæða:

Um lagarök vísar stefnandi til meginreglna skaðabótaréttar innan samninga, til meginreglna kröfu- og samningaréttar og til meginreglna laga nr. 40/2002, um fast eignakaup vegna skaðabótaskyldu stefndu, 18., 26. og 43. gr. laganna. Loks er byggt á lögum nr. 91/1991, um meðferð einkamála, einkum 18. gr. og 34. gr. laganna.

Um dráttarvexti vísast til laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, einkum III. kafla og krafa um málskostnað styðst við 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Málsástæður og lagarök stefnda:

Stefndu byggja sýknukröfu sína í máli þessu í fyrsta lagi á því að þau eigi enga aðild að málinu. Benda þau í því sambandi á að í stefnu sé greint frá því, að 16. nóvember 2007, hafi gengið dómur í málinu nr. E-3185/2007: Bíldshöfði 10 ehf. gegn Festingu ehf., stefnanda máls þessa. Samkvæmt nefndum dómi hafi stefnandi verið dæmdur til að greiða Bíldshöfða 10 ehf. liðlega 52 milljónir króna auk málskostnaðar. Stefnandi hafi stefnt Sundi ehf. til réttargæslu í framangreindu héraðsdómsmáli á grundvelli 21. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Samkvæmt réttargæslustefnunni hafi þetta verið gert, þar sem Sund ehf. hafi verið þinglýstur eigandi Bíldshöfða 10, þegar fasteignin var seld Bíldshöfða 10 ehf., þann 2. apríl 2004. Stefnu kveða að með réttargæslustefnunni hafi stefnandi ráðstafað sakarefninu og staðfest þá ráðstöfun þegar hann hafi með bréfi dagsettu 18. desember 2007 krafist Sund ehf. um greiðslu á 67.371.251 krónu að viðlagðri málssókn. Í bréfinu, sem liggur frammi í málinu, komi fram, að stefnandi hafi fallið frá áfrýjun málsins til Hæstaréttar. Síðan segi efnislega í bréfinu, að hinn eiginlegi skaðabótaskyldi aðili í málinu sé Sund ehf., en umrædd fasteign hafi verið í eigu Sunds ehf., þegar Bíldshöfði 10 ehf., hafi keypt hana.

Í nefndu bréfi segi orðrétt „*Sök fyrirtækisins í málinu er ótvíræð enda sannað í málinu að forsvarsmenn fyrirtækisins, þeir Páll Magnússon og Jóhann Halldórsson, sem komu fram af hálfu fyrirtækisins við kaupin voru í vondri trú er þeir seldu stefnanda eignina, en þeir leyndu því fyrir kaupanda að byggingaryfirvöld höfðu synjað um leyfi til að innrétta 20 íbúðir á efri hæð eignarinnar áður en sala átti sér stað.*“

Sund ehf., hafi hafnað bótaskyldu með bréfi dagsettu 23. janúar 2008.

Stefndu kveða einkahlutafélagið Sund vera að jöfnu í eigu þeirra þriggja. Stefnu kveðast ekki bera ábyrgð á skuldbindingum félagsins umfram hlutafjárframlag sitt, nema tilkomi annað hvort sérstök ábyrgð af þeirra hálfu á tiltekinni skuldbindingu Sunds ehf., eða lagafyrirmæli. Stefnu kveðast ekki hafa undirgengist neina ábyrgð fyrir Sund ehf., gagnvart stefnanda, að því er varðar viðskipti með fasteignina Bíldshöfða 10 og verði því ekki krafín um bætur vegna meintra galla á henni.

Stefndu kveða að lagafyrirmæli leggi heldur ekki neina bótaábyrgð á herðar þeirra. Samkvæmt 2. mgr. 108. gr. laga um einkahlutafélög nr. 138/1994 geti hluthafi einkahlutafélags orðið bótaábyrgur fyrir tjóni sem hann af ásetningi eða stórfelldu gáleysi valdi félaginu, sem hann er hluthafi í, öðrum hluthöfum þess eða þriðja aðila, með broti á lögum um einkahlutafélög eða samþykktum viðkomandi félags. Ekkert af þessu eigi við í máli þessu.

Með vísan til þess sem að framan er rakið kveða stefndu að sýkna beri þau í fyrsta lagi vegna aðildarskorts sbr. 2. mgr. 16. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 og í öðru lagi vegna þess að þau beri ekki ábyrgð á skuldbindingum Sunds ehf., umfram hlutafjárframlag sitt.

Verði ekki fallist á sýknu á grundvelli framangreindra málsástæðna og lagaraka er á því byggt af hálfu stefndu, að þau hafi ekki gert neina samninga við stefnanda um

fasteignina Bíldshöfða 10, Reykjavík, sem leitt geti til bótaskyldu þeirra, eins og byggt sé á af hálfu stefnanda sbr. bls. 3 og 6 í stefnu, en þar segi að dómkrafan byggist á meginreglu um skaðabótarétt innan samninga. Stefnu kveðast persónulega ekki hafa gert neina samninga við stefnanda um fasteignina Bíldshöfða 10, sem þau geti að lögum borið skaðabótaábyrgð á gagnvart honum.

Stefnu kveðast hins vegar hafa selt stefnanda hluti í D-3 eignarhaldsfélagi ehf. (D-3 ehf.), fyrir 49.739.892 krónur. Stefnu benda á að í kaupsamningnum sem dagsettur er 31. desember 2003, segi í 2. mgr. 2. gr. að kaupandi hafi þegar kynnt sér efnahag og stöðu félagsins og að umsamið kaupverð miðist við stöðu félagsins eins og hún birtist í ársreikningi þess fyrir árið 2003 miðað við 31. desember. Kaupverðið miðist við staðgreiðslu við undirritun kaupsamningsins.

Stefnu kveða einkahlutafélagið D-3 hafa orðið til við skipti Sunds hf., í tvö einkahlutafélög á grundvelli 133. gr. laga um hlutafélög nr. 2/1995 en fyrir liggur í málinu áætlun stjórnar Sunds hf., um skiptingu félagsins dagsett 31. mars 2004, þar sem tilgreindar séu þær eignir sem færðust yfir í einkahlutafélagið D-3, bókfært verð þeirra og það tímamark, sem skiptingin miðaðist við, 31. desember 2003.

Stefnu kveða að ekkert liggi fyrir í máli þessu um að efnahagur og staða D-3 ehf. hafi verið verri en stofnefnahagsreikningur félagsins hafi gefið til kynna við áramót 2003. Þau verði því ekki krafín um skaðabætur innan samninga vegna þess að hinir seldu hlutir hafi verið verðminni en um hafi verið samið.

Stefnu kveða stefnanda, sem þá hét Vörutorg ehf., hafa fengið endurskoðanda hjá PWC hf., til að fara yfir gögn um fasteignir Sunds hf., leigu- og lánasamninga áður en til skipta Sunds hf., hafi komið, samanber skýrslu frá 8. desember 2003 sem liggi frammi, en niðurstaða hennar hafi verið sú að mat á verðmæti fasteigna Sunds hf., á grundvelli fyrirliggjandi leigusamninga væri eðlilegt, nema í tveimur tilfellum, þ.e. Bíldshöfða 10 og Austurstræti 20. Stefnu kveða að þetta viðhorf hafi ekki stöðvað stefnanda í að kaupa allt hlutféð í D-3 ehf., miðað við áramót 2003, og fara með öll völd í félaginu eftir það sbr. 5. gr. kaupsamningsins.

Stefnu kveða stefnanda ekki hafa gert athugasemdir við þau vegna kaupanna á hlutunum í D-3 ehf. fyrr en með höfðun máls þessa þann 8. júní 2008. Þá hafi verið liðin fjögur ár og fimm mánuðir frá því kaupin gerðust. Krafa stefnanda um skaðabætur innan samninga vegna þessara viðskipta sé því fyrnd sbr. 3. gr. laga um fyrningu skulda og annarra kröfuréttinda nr. 14/1905, sem eigi við í máli þessu sbr. 28. gr. laga um fyrningu kröfuréttinda nr. 150/2007, og því beri að sýkna þau og dæma stefnanda til greiðslu málskostnaðar.

Stefnu telja að fari svo ólíklega að stefnandi teljist eiga ófyrnda skaðabótakröfu innan samninga á hendur þeim þá verði að sýkna þau vegna tómlætis stefnanda.

Verði ekki fallist á að stefnandi hafi sýnt af sér tómlæti og talið að stefnandi eigi skaðabótakröfu innan samninga á hendur stefnu vegna viðskiptanna 31. desember 2003 með hlutina í D-3 ehf. verði að horfa til þess að afsláttur eða skaðabætur innan samninga verði að taka mið af verðmæti þess sem selt var og að á stefnanda hvíldi að lögum skylda til að takmarka tjón sitt.

Stefndu benda í því sambandi á, að söluverð allra hluta stefndu í D-3 ehf. hafi verið 49.739.832 krónur. Í máli þessu krefjist stefnandi hins vegar 67.357.918 króna í skaðabætur innan samninga auk dráttarvaxta frá 18. janúar 2008.

Stefndu kveða að ef krafa stefnanda yrði tekin til greina væri í raun verið að færa honum hlutina í D-3 ehf. á silfurfati, þar sem hann fengi í raun meðgjöf með hinum keyptu hlutum. Stefndu benda á að við sölu þeirra á hlutum sínum í D-3 ehf. til stefnanda hafi félagið átt sex fasteignir í Reykjavík. Samkvæmt mati frá því í byrjun desember 2003 hafi heildarverðmæti þeirra verið talið 902.168.700 krónur, áhvílandi skuldir hafi verið 413.674.602 krónur og eigið fé í þeim 488.494.098 krónur. Hafi stefnandi fengið löggiltan endurskoðanda hjá PWC hf., til að fara yfir þetta mat eins og áður greinir. Endurskoðandinn hafi gert fyrirvara við verðmætið á Bíldshöfða 10 og Austurstræti 20 og bent á að Bíldshöfði 10 væri til sölu hjá fasteignasölnunni Fasteign.is og væri ásett verð 170.000.000 krónur.

Stefndu kveða stefnanda hafa gengið frá kaupunum á öllum hlutum í D-3 ehf. þrátt fyrir þessar athugasemdir og tekið við félaginu frá áramótum 2003/2004.

Stefndu kveða stefnanda hafa selt Bíldshöfða 10 ehf., fasteignina Bíldshöfða 10 með kaupsamningi dagsettum 2. apríl 2004. Kaupverðið í þeim viðskiptum hafi verið 203.840.000 krónur. Þar af hafi 160.000.000 krónur verið greiddar við undirskrift kaupsamnings. Af þeim hafi 145.000.000 krónur verið lagðar inn á bankareikning stefnanda. Stefndu kveða að í kaupsamningnum hafi verið ákvæði, sem kveðið hafi á um skyldu seljanda til að fá byggingarnefndarteikningar samþykktar fyrir efri hæð hússins, fyrir útgáfu afsals. Jafnframt hafi seljandi skuldbundið sig til að sjá til þess að þær framkvæmdir, sem þegar hefði verið ráðist í fullnægðu kröfum yfirvalda svo hefja mætti útleigu þess hluta efri hæðarinnar þar sem innréttaðar hefðu verið níu íbúðir, auk þess sem seljandi hafi átt að ljúka ýmsum framkvæmdum í húsinu. Sund ehf. hafi verið hér seljandi af tæknilegum ástæðum, þar sem skiptum félagsins hafi ekki verið lokið. Söluandvirðið hafi hins vegar allt gengið til stefnanda og menn á hans vegum haft veg og vanda af sölnunni. Stefndu hafi ekki veitt stefnanda sambærilega ábyrgð vegna Bíldshöfða 10 þegar þau seldu honum alla hluti sína í D-3 ehf. um áramót 2003.

Stefndu kveða að kaupsamningurinn við Bíldshöfða 10 ehf., hafi ekki verið efndur og því hafi lögmaður Bíldshöfða 10 ehf., Magnús Baldursson hdl., krafist afsláttar að fjárhæð 38.840.000 krónur með bréfi dagsettu 6. desember 2005.

Stefndu kveða stefnanda aldrei hafa kynnt þeim afsláttarkröfu þessa frá Bíldshöfða 10 ehf., enda krafan þeim óviðkomandi. Þá hafi stefndu ekki verið kynnt kröfubréf um skaðabætur vegna kaupanna frá 30. október 2006 og því síður hafi þeim verið kynnt stefna í máli Bíldshöfða 10 ehf., á hendur stefnanda máls þessa, sem þingfest hafi verið þann 3. maí 2007.

Stefndu kveða hins vegar liggja fyrir að D-3 ehf. og Bíldshöfði 10 ehf., hafi gengið frá yfirlýsingu um uppgjör kaupanna þann 4. maí 2006. Í kjölfarið hafi Bíldshöfði 10 ehf., selt fasteignina Bíldshöfði 10 til Viking ehf., fyrir 305.000.000 krónur, sem svari til um 50% hækkunar á verði eignarinnar á um 25 mánuðum. Stefndu kveða að 50% hækkun fasteignar verði almennt séð að teljast góða ávöxtun fjár í lítilli sem engri verðbólgu. Óljóst sé því með öllu hvert tjónið hafi í raun verið fyrir

Bíldshöfða 10 ehf.

Stefndu kveðast ekki hafa fengið neina vitneskju um þessi viðskipti og ekki hafa verið aðilar að matsmáli sem Bíldshöfði 10 ehf. hóf með matsbeiðni dagsettri 27. apríl 2006.

Stefndu kveða matsgerð þeirra Franz Jezorski og Hjalta Sigmundssonar frá 10. október 2006, ekki hafa neitt sönnunargildi í máli þessu og engin önnur gögn séu lögð fram til að sanna hið meinta tjón, sem stefnandi telji sig hafa orðið fyrir við kaup á hlutum í D-3 ehf. um áramót 2003. Matsmennirnir hafi m.a. verið að meta eðlilega lækun kaupverðs Bíldshöfða 10, þar sem ekki hafi verið hægt að leigja út 20 stúdíóbúðir á 2. hæð, þar sem ekki hafi fengist samþykki byggingaryfirvalda.

Engu skipti fyrir mál þetta þó Sundi ehf., hafi verið réttargæslustefnt í áðurnefndu dómsmáli, þar sem hluthafar beri ekki persónulega ábyrgð á fjárskuldbindingum hlutafélags, nema til komi sérstök yfirlýsing þeirra sem hér sé ekki til að dreifa.

Stefnu kveða að af stefnu í máli þessu, sem sé afar óljós varðandi málsástæður stefnanda, megi helst ráða að stefndu eigi að bera solidariska húsbóndaábyrgð á Jóhanni Halldórssyni hæstaréttarlögmanni framkvæmdastjóra stefnanda og Páli Þór Magnússyni framkvæmdastjóra Sunds ehf. Þannig sé að finna neðst á bls. 4 og efst á bls. 5 í stefnu langa tilvitnun í tölvupóst Jóhanns Halldórssonar hæstaréttarlögmanns frá 20. desember 2005. Síðan sé fullyrt af hálfu stefnanda að þessi tölvupóstur Jóhanns Halldórssonar undirstriki vel „þau óheilindi sem fyrirvarsmenn Sunds hf. (sic) sýndu af sér í viðskiptum við Bíldshöfða 10 ehf. og gagnvart stefnanda.“ Þá sé fullyrt í stefnunni að sök þeirra sé ótvíræð.

Stefndu kveðast ekki átta sig á þessum málatilbúnaði stefnanda, sem virðist vera að búa til þá réttarreglu í félagarétti að eigendur hlutafélaga beri húsbóndaábyrgð á starfsmönnum hlutafélaga.

Með vísan til þess sem að framan greinir kveði stefndu að engin efnis- og lagarök séu til að leggja á þá bótaábyrgð á því tjóni sem stefnandi varð fyrir í viðskiptum sínum við Bíldshöfða 10 ehf.

Fari svo ólíklega að bótaskylda teljist sönnuð benda stefndu á að stefnandi hafi ekkert gert til að takmarka tjón sitt. Stefnandi hafi t.d. ekki fallist á að veita afslátt þegar eftir var leitað þann 6. desember 2005.

Stefndu mótmæla sérstaklega upphafstíma dráttarvaxtakröfu stefnanda sem miðist við 9. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Stefnu benda á að skaðabótakröfur skulu bera dráttarvexti skv. 1. mgr. 6. gr. að liðnum mánuði frá þeim degi er kröfuhafi sannanlega lagði fram þær upplýsingar sem þörf var á til að meta tjónsatvik og fjárhæð bóta. Stefnu hafi ekki verið kynnt nein bótakrafa í máli þessu fyrr en málið var höfðað þann 10. júní 2008. Krafan geti því fyrst borið dráttarvexti frá og með 10. júlí 2008. Stefnu gera hins vegar þá kröfu, fari svo að þau teljist bera skaðabótaábyrgð innan samninga gagnvart stefnanda, að dæmdar bætur beri dráttarvexti frá dómsuppsögudegi.

Stefndu gera ekki kröfu til þess að málinu verði vísað frá dómi en benda á að málatilbúnaður stefnanda sé ekki í samræmi við e-lið 1. mgr. 80. gr. laga um

meðferð einkamála, þar sem hann sé hvorki gagnorður né skýr. Þá telja stefndu að framlagning gagna af hálfu stefnanda sé í andstöðu við g-lið 1. mgr. 80. gr. laga um meðferð einkamála, þar sem stærsti hluti þeirra gagna sem stefnandi hafi lagt fram við þingfestingu málsins hafi ekkert með sakarefni máls þessa að gera.

Niðurstaða:

Stefndu byggja sýknukröfu sína í fyrsta lagi á aðildarskortu og virðast byggja á því að stefnandi hafi ráðstafað sakarefni máls þessa þannig í tengslum við dómsmál Bildshöfða 10 ehf. gegn stefnanda í máli þessu, að stefnandi í máli þessu geti ekki gert kröfu á stefndu og hafi staðfest þá ráðstöfun með kröfubréfi sínu til Sunds ehf. í framhaldi af dómi í því máli. Það liggur fyrir að stefnandi gerði samning við stefndu um kaup á hlutum í D-3 Eignarhaldsfélagi ehf. (D-3 ehf.) og að stefnandi byggir kröfur sínar í þessu máli á þeim samningi. Verður ekki fallist á það með stefndu að sýkna beri á grundvelli aðildarskorts.

Með dómi Héraðsdóms Reykjavíkur í málinu E-3185/2007 sem kveðinn var upp 16. nóvember 2007 var því slegið föstu að þegar kaupsamningur var gerður um fast eignina Bildshöfða 10 þann 2. apríl 2004, kaupverð 203.840.000 krónur, hefði eignin verið haldin galla í skilningi laga 40/2002, sem hafi falist í því að kaupendur gátu ekki nýtt sér rétt til breyttrar nýtingar þrátt fyrir skýrt ákvæði í kaupsamningi um að slíkur réttur fylgdi eigninni og var gengið út frá því í nefndum dómi að seljendur hefðu leynt kaupendur því að synjað hafði verið um leyfið af hálfu yfirvalda nokkru áður en kaupin áttu sér stað. Þá var það niðurstaða dómara í málinu að stefndi Festing ehf., stefnandi í máli þessu, væri raunverulegur seljandi fasteignarinnar og réttur aðili að málinu, þrátt fyrir að á kaupsamningi hafi Sund ehf. verið sagður seljandi. Var það niðurstaða dómsins, sem ekki var áfrýjað, að Festing skyldi greiða kaupanda eignarinnar 52.327.000 krónur auk dráttarvaxta og málskostnaðar.

Krafa stefnanda í máli þessu byggist á ofangreindri niðurstöðu og er því haldið fram af hálfu stefnanda að sami galli og dómur gekk þar um hafi verið á fasteigninni Bildshöfða 10, þegar stefnandi keypti hlutabréf í D-3 ehf. af stefndu, en fasteignin var ein sex fasteigna í eigu þess félags, en eins og að framan er rakið virðist kaupverð hlutanna hafa verið reiknað út frá verðmati á fasteignunum. Ljóst er að í gögnum sem lágu þar til grundvallar var fasteignin Bildshöfði 10 metin á nánast sömu fjárhæð og eignin var seld fyrir í kaupsamningnum frá 2. apríl 2004, eða 203.639.480 krónur.

Framangreindur kaupsamningur, sem lá til grundvallar niðurstöðu dómsmálsins, var gerður á staðlað form og á 2. blaðsíðu eru þar taldir ýmsir almennir skilmálar í 22 liðum. Undir lið 17 hefur verið bætt við sérákvæði sem eingöngu á við þennan tiltekna kaupsamning þar sem meðal annars segir: „*Seljandi skal sjá um að fá byggingarnefndarteikningar samþykktar fyrir efri hæð hússins fyrir útgáfu afsals. Seljendur skulu einnig sjá um að þær framkvæmdir sem þegar hafa átt sér stað á efri hæð hússins fullnægi kröfum yfirvalda til þess að hægt verði að hefja útleigu á þeim hluta sem þegar hefur verið innréttaður í 9 studio íbúðir ...*” og síðar: „*Samkvæmt samþykktu kauptilboði hefur seljandi skuldbundið sig til þess m.a. að afla samþykktara byggingarnefndarteikninga í Reykjavík vegna framkvæmda á efri*

hæð hússins eins og fram kemur hér að ofan ...”.

Gögn þau sem til staðar voru og lögð hafa verið fram í máli þessu, þegar samningur aðila um kaup á D-3 ehf. var gerður, um fasteignir þær sem komu í hlut þess félags við uppskiptin á Sundi hf. í annars vegar D-3 ehf. og hins vegar Sund ehf., eru einkum „Yfirlit yfir fasteignir, leigu- og lánasamninga Sunds ehf., unnið fyrir Vörðufang ehf. í desember 2003“. Í því skjali kemur m.a. fram útreikningur á verðmati fasteignanna og áhvílandi lánum og er tekið fram að verðmatið sé komið frá Sundi ehf. Auk þess virðast hafa legið fyrir samþykktar teikningar af fasteigninni Bíldshöfða 10, frá árinu 1998, þar sem ekki er að sjá merki um margnefndar stúdíóbúðir á annarri hæð hússins.

Áður nefnt yfirlit um fasteignir Sunds ehf. frá því í desember 2003, var unnið fyrir Vörðufang ehf., sem að því er fram hefur komið í málinu tengist stefnanda. Þar kemur fram verðmat fasteignarinnar Bíldshöfða 10 upp á 203.639.480 krónur, en tekið er fram að það mat stafi frá Sundi ehf. Hins vegar eru í yfirlitinu ítrekað gerðir fyrirvarar við verðmatið og segir þannig í niðurstöðu þess:
„Heildarniðurstaða okkar er að mat á verðmæti fasteigna á grundvelli leigusamninga virðist eðlilegt nema í tveimur tilfellum þ.e. Bíldshöfða 10 og þar sem mat á verðmæti virðist vera of hátt. ...“.

Ekki er að finna neinar upplýsingar um verðmat einstakra fasteigna eða upplýsingar um það hvernig heildar kaupverð er fundið, í kaupsamningi á milli aðila máls þessa um hluti í D-3 ehf. Ennþá síður er þar að finna nokkra staðfestingu á því að byggingarleyfi hafi fengist eða loforð um að þess verði aflað, að því er varðar innréttingar á 2. hæð fasteignarinnar að Bíldshöfða 10. Verður því ekki séð að sannað hafi verið í málinu að seljendur hluta í D-3 ehf., stefndu í máli þessu, hafi vísitandi leynt galla á einni af fasteignum félagsins fyrir kaupendum, raunar verður heldur ekki talið sannað, miðað við fyrirliggjandi gögn, að verðmat það sem virðist hafa legið til grundvallar við kaupin, hafi byggst á því að leyfi fengist fyrir umræddri nýtingu hússins.

Með vísan til framanritaðs og allra atvika málsins verður ekki talið sýnt fram á að stefndu beri skaðabótaábyrgð gagnvart stefnanda á því að tiltekið leyfi til breyttrar nýtingar á fasteigninni Bíldshöfða 10 var ekki fyrir hendi þegar viðskipti aðila um hluti í D-3 Eignarhaldsfélagi ehf. voru gerð og verður því að sýkna stefndu af kröfum stefnanda í málinu. Miðað við þessa niðurstöðu verður stefnandi dæmdur til að greiða stefndu málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 300.000 krónur og hefur þá verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Dóminn kveður upp Anna M. Karlsdóttir, settur héraðsdómari.

Dómsorð:

Stefndu, Gunnþórunn Jónsdóttir, Jón Kristjánsson og Gabríela Kristjánsdóttir, eru sýkn af kröfum stefnanda, Festingar ehf.

Stefnandi greiði stefndu óskipt 300.000 krónur í málskostnað, þar með talinn virðisaukaskattur.

Anna M. Karlsdóttir