

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur, föstudaginn 29. maí 2009 í máli nr. E-5689/2008:

Jóhanna Birna Sigbjörnsdóttir

Sesselía Birgisdóttir

Jónatan Logi Birgisson

Sigbjörn Þór Birgisson

Heiðrún Brynja Birgisdóttir v/db Birgis

(Bjarni G. Björgvinsson hdl.)

gegn

Farþingi ehf.

(Fróði Steingrímsson hdl.)

Mál þetta, sem var dómtekið 25. maí sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Jóhönnu Birnu Sigbjörnsdóttur, Reynivöllum 12, Egilsstöðum og Sesselíu Birgisdóttur, Svíþjóð, Jónatan Loga Birgissyni, Danmörku, Sigbirni Þór Birgissyni, Danmörku, og Heiðrúnu Brynju Birgisdóttur, Reynivöllum 12, Egilsstöðum, v. db. Birgis Vilhjálmssonar, á hendur Farþingi ehf., Aðalstræti 9, Reykjavík með stefnu dagsettri 19. júní 2008.

Endanlegar dómkröfur stefnenda eru eftirfarandi.

1. Stefnendur gera þær dómkröfur að stefnda verði gert að greiða þeim in solidum 14.000.000 kr. sem eru ógreiddar eftirstöðvar ósundurgreinds kaupverðs einkahlutafélaganna Betri flutninga ehf. og B. Vilhjálmsson ehf. skv. mati dómkvadds matsmanns, sem byggir á samþykktu kauptilboði dags. 7. júní 2007. Skuldin beri dráttarvexti frá 2. júlí 2007 til greiðsludags.
2. Þess er krafist að stefnda verði gert að greiða stefnendum skaðabætur sem ígildi húsaleigu skv. 59. gr. húsaleigulaga nr. 40/2002 á grundvelli ákvæðis gr. 7.6. í samþykktu kauptilboði dags. 7. júní 2007 vegna fasteignanna Miðáss 19–21 á Egilsstöðum og Mörk 8 á Djúpavogi, 400.000 kr. á mánuði að óskiptu ásamt áfallandi dráttarvöxtum frá 1. degi hvers leigumánaðar frá 2. júlí 2007 til 9. september 2008.

3. Þess er krafist að stefnda verði gert að greiða stefnendum skaðabætur að fjárhæð 5.009.631 kr. með dráttarvöxtum frá 30. maí 2008 til greiðsludags vegna greidds tryggingarvixils í eigu Landic Property hf. sem stefndi neitaði að leysa stefnendur undan.

4. Þess er krafist að stefnda verði gert að greiða stefnendum málskostnað, að viðbættum virðisaukaskatti.

Stefndi gerir þá kröfu að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnenda á hendur sér. Þá krefst stefndi þess að stefnendur verði dæmdir til að greiða stefnda málskostnað.

Málavextir

Hinn 7. júní 2007 gerði stefndi kautilboð í 100% eignarhlut í Betri flutninga ehf. og B. Vilhjálmsson ehf. Seljendur voru stefnandi, Jóhanna og Birgir Vilhjálmsson, en hann lést af slysförum hinn 29. mars 2008 og eru lögerfingjar hans stefnendur máls þessa f.h. dánarbús hans. Kaupverðið, 50.000.000, átti að greiða 2. júlí 2007 og skyldi afhending fara fram sama dag. Samkvæmt gr. 7 í kautilboðinu var það háð sex skilyrðum. M.a. skilyrði í gr. 7.6, en þar skuldbundu stefnendur sig til að kaupa fasteignir B. Vilhjálmssonar ehf. á 45.000.000 kr. sem greiðast áttu með yfirtöku áhvílandi veðlána og greiðslu mismunar kaupverðs og áhvílandi veðskulda í reiðufé miðað við stöðu þeirra í ársreikningum félagsins í árslok 2006. Þá var einnig í kautilboðinu ákvæði um að stefndi skyldi leigja fasteignirnar af stefnendum og greiða fyrir 400.000 kr. á mánuði að óskiptu og skyldi leigutími vera til allt að 10 ára. Í gr. 8 í kautilboðinu kom fram að því til grundvallar lágu ársuppgjör félaganna 31. desember 2006 auk lista yfir flutningstæki félaganna frá stefnendum. Þá voru aðilar sammála um að áreiðanleikakönnun skyldi fara fram sem fæli bæði í sér lögfræðilega og fjárhagslega áreiðanleikakönnun.

Kaupsamningur og afsöl vegna fasteignanna voru ekki undirrituð, né heldur leigusamningar vegna Miðáss 19-21 og Markar 8.

Hinn 2. júlí 2007 voru hin seldu félög afhent stefnda. Greiðsla fyrir þau var ekki innt af hendi þann dag.

Á stjórnarfundum hinn 3. júlí 2007 í báðum félögunum varð breyting á stjórn félaganna og fyrirsvarsmaður stefnda, Gunnar Smáráson, varð framkvæmdastjóri og hafði einn prókúru fyrir félögin. Hinn 3. júlí 2007 veitti stefndi VBS fjárfestingabanka hf. allsherjarveð í öllum hlutum í Betri flutningum ehf. og B. Vilhjálmsyni ehf.

Hinn 9. júlí voru 30.000.000 kr., greiddar af kaupverðinu, en 20.000.000 kr. munu hafa átt að berast í framhaldinu.

Í júlí–september 2007 vann Lögfræðistofa Reykjavíkur áreiðanleikakönnun vegna Aðalflutninga (Betri flutningar ehf. og B. Vilhjálmsson ehf.).

Stefnandinn Jóhanna Birna lét af störfum hjá fyrirtækinu hinn 1. september 2007 og Birgir Vilhjálmsson nokkru síðar.

Hinn 6. september 2007 sendi lögmaður stefnenda símskeyti til stefnda og B. Vilhjálmssonar ehf. þar sem stefnendur lýstu formlega yfir kaupum á fasteignum B. Vilhjálmssonar ehf. og sendi afrit til lögmanna stefnda. Þinglýstu stefnendur kvöð á fasteignir B. Vilhjálmssonar ehf. þar sem vísað var til ákvæða kauptilboðsins um kauprétt stefnenda.

Í byrjun október 2007 lögðu lögmenn stefnda fram áreiðanleikakönnun á félögnum Betri flutningum ehf. og B. Vilhjálmsyni ehf. og var könnunin unnin af þeim. Gerði lögmaður stefnenda athugasemd við þetta og taldi könnunina lítt marktæka vegna þess hverjir unnu hana, auk þess sem tekið var fram að hún sneri aðeins að „... eignum og verðmætum félaganna, samningum félaganna og viðskiptakröfum ...“ og tekið fram að ekki hefði verið óskað eftir því af hálfu stefnda að hún yrði víðtækari en þar greindi.

Hinn 9. nóvember 2007 afsalaði B. Vilhjálmsson ehf. til stefnda Farþings ehf. Miðási 19-21 og Mörk 8, Djúpavogshreppi.

Með stefnu þingfestri 20. nóvember 2007 höfðu stefnendur Jóhanna og Birgir Vilhjálmsson mál á hendur stefnda til útgáfu afsals fyrir fasteignunum á Miðási 19-21 og Mörk 8, sem og til greiðslu húsaleigu skv. kauptilboðinu. Málinu var vísað frá dómi 25. apríl 2008.

Hinn 6. desember 2007 krefjast stefnendur þess að strikað verði úr veðmálabókum sýslumannsins á Seyðisfirði afsal vegna fasteignarinnar Miðáss 19-21. Sama dag var samkynja bréf sent sýslumanninum á Eskifirði þar sem óskað var leiðréttingar vegna þinglýsingar Markar 8. Hinn 14. desember 2007 samþykktu bæði sýslumannsembættin að leiðrétta þinglýsinguna þannig að athugasemd var gerð um kauptilboðið.

Hinn 9. janúar 2008 afsöluðu B. Vilhjálmsson ehf. og Farþing ehf. nefndum eignum, þ.e. Miðási 19-21 og Mörk 8, til Aðalflutninga ehf.

Hinn 31. janúar 2008 krafðist Landic Property hf. þess að stefnandi myndi greiða víxil að fjárhæð 5.009.631 kr. sem var til tryggingar leigu samkvæmt leigusamningi. Víxill þessi tilheyrði Betri flutningum ehf. Það var gert 30. maí 2008.

Hinn 14. mars 2008 var Sigurður Páll Hauksson lögg. end. dómkvaddur af Héraðsdómi Reykjavíkur til að meta eftirfarandi: „Hvort upplýsingar, sem tilboðsgjafa var ekki sérstaklega kunnugt um eða mátti vera kunnugt um þegar tilboðið var gert og er ekki að finna í fjárhagsgögnum félaganna eða öðrum gögnum frá tilboðshafa og eru ekki í samræmi við forsendur tilboðs, rýri verðmæti hins selda þannig að lækka beri kaupverð félaganna sem verðmætisrýrnuninni nemur. Matsmaður meti, á grundvelli 8. gr. kauptilboðs dags. 7. júní 2007, hvort og þá hver sú verðmætisrýrnun er og hvort eða hve mikið kaupverð skuli lækka skv. því.“ Málsaðilar stóðu báðir að matsbeiðni þessari. Matsgerðin er frá 23. maí 2008 og varð niðurstaðan sú að kaupverðið skyldi lækka um 6.000.000 kr.

Hinn 22. apríl 2008 voru Betri flutningar ehf. tekið til gjaldþrotaskipta og 2. júní 2008 var B. Vilhjálmsson ehf. tekið til gjaldþrotaskipta.

Hinn 26. maí 2008 sendu stefnendur innheimtubréf og kröfðust eftirstöðva kaupverðsins ásamt innheimtukostnaði og afsala vegna Miðáss 19-21 og Markar 8. Hinn 5. júní hafnar stefndi kröfu stefnanda og tilkynnir að yfirmats verði krafist.

Hinn 26. ágúst 2008 kærði lögmaður stefnda stefnanda, Jóhönnu Birnu, til lögreglunnar á Egilsstöðum fyrir brot á 248. gr. og 249. gr. alm. hgl. Hinn 2. október 2008 var tilkynnt að rannsókn málsins hefði verið hætt.

Hinn 9. september 2008 lauk uppboði á Miðási 19-21 og var Landsbanki Íslands hæstbjóðandi.

Hinn 7. nóvember 2008 var lögð fram beiðni um yfirmat. Dómkvödd voru þau Anna Kr. Traustadóttir lögg. end. og Ragnar Þ. Jónasson hdl. Matsgerð þeirra er frá 4. mars 2009 og er niðurstaðan sú að lækka bæri kaupverðið um 10.590.451 kr.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnendur byggja kröfur sínar á því að bindandi samningur hafi komist á milli stefnanda og stefnda á grundvelli samþykktks kauptilboðs, sem undirritað er af stefnendum og stjórnarmanni stefnda hinn 7. júní 2007 og þann samning beri báðum aðilum að efna. Formlegur kaupsamningur hefur ekki verið gerður þar sem stefndi hefur verið ófáanlegur til þess að standa við ákvæði kauptilboðsins og ljúka viðskiptum aðila, en samþykkt kauptilboð er ígildi kaupsamnings. Í 1. gr. tilboðsins, sem stefndi útbjó ásamt lögmanni sínum, segir að bindandi samningur skv. kauptilboði þessu teljist vera kominn á er tilboðshafar (stefnendur) hafi skriflega samþykkt kauptilboðið, sem þeir gerðu hinn 7. júní 2007. Þar með var gildur kaupsamningur kominn á milli aðila. Í 4. gr. tilboðsins segir að afhending skuli fara fram hinn 2. júlí 2007. Þar segir að afhending fari þannig fram að tilboðshafi afhendir tilboðsgjafa tilkynningu til félaganna þar sem eigendaskiptin eru tilkynnt með ósk um breytingu á hluthafaskrá. Þetta gerðu stefnendur og í framhaldi þar af tilkynnti forsvarsmáður stefnda breytingar á stjórn félaganna til Hlutfélagaskrár, fékk félögin afhent og tók við stjórn þeirra sama dag og veðsetti VBS fjárfestingabanka hf. samdægurs alla hluti í félögunum. Í 5. gr. hins samþykktka kauptilboðs segir að öll réttindi hluthafa skuli flytjast til stefnda við afhendingu og gerðist það hinn 2. júlí sl. Því er ljóst að afhending félaganna hefur farið fram og stefndi fékk þegar við afhendingu full umráð félaganna, enda rak hann félögin frá þeim degi, allt þar til þau urðu gjaldþrota, Betri flutningar ehf. í apríl 2008 og B. Vilhjálmsson ehf. í júní 2008.

Ljóst er að samningur komst á milli aðila hinn 7. júní 2007 og aðilum ber að efna hann skv. efni sínu. Stefnendur telja sig hafa staðið að fullu við sinn hluta samnings aðila en telja að stefndi hafi vanefnt verulega skyldur sínar skv. honum.

Um 1. dómkröfu

Stefndi hefur greitt kaupverðið að hluta, en vanefnt greiðslu á hluta þess. Afhending hins selda fór fram 2. júlí sl. og er hið samþykkt kautilboð því í raun kaupsamningur um alla hluti í hinum seldu félögum. Kaupverð félaganna nam skv. 3. gr. hins samþykkt kautilboðs 50.000.000 kr. sem greiðast áttu í einu lagi í peningum við afhendingu 2. júlí 2007. Stefndi fékk félögin afhent þann dag en fékk stuttan greiðslufrest hjá stefnendum til að ljúka fjármögnun kaupanna, en lagði fram gögn frá VBS um að fjármögnun væri tryggð. Stefndi greiddi stefnendum án fyrirvara hinn 9. júlí sl. 30.000.000 kr. af samningsbundinni greiðslu 50.000.000 kr. Stefndur gerðu athugasemd við greiðslu þessa og kröfðust fullnaðargreiðslu, en stefndi skýrði drátt þennan á greiðslu með því að fjármögnun hefði tekið nokkurn tíma. Stefndi hefur allar götur síðan neitað að uppfylla ákvæði 3. gr. hins samþykkt kautilboðs, þar sem hann telur kaupverð félaganna hafa verið of hátt. Framan af bar stefndi því við að ljúka yrði áreiðanleikakönnun skv. 8. gr. kautilboðsins áður en fullnaðargreiðsla yrði innt af hendi. Þrátt fyrir ákvæði 8. gr. dró stefndi það að láta vinna hana og skilaði henni loksins af sér í október 2007. Í 8. gr. áreiðanleikakönnunar segir að stefnt skuli að því að áreiðanleikakönnun verði lokið eigi síðar en 14 bankadögum eftir að öll gögn sem óskað hefur verið eftir hafi verið afhent tilboðsgjafa með fullnægjandi hætti. Þegar stefndi loks lét hefja vinnu við áreiðanleikakönnun, væntanlega einhvern tíma síðsumars, átti hann bæði félögin og hafði auk þess haft fullan aðgang að bókhaldi félaganna frá því í maí 2007 og frá 2. júlí 2007 var stefndi eini eigandi félaganna og hafði þ.a.l. öll gögn félagsins á eigin hendi. Þá unnu fyrri eigendur enn hjá félaginu og veittu þær upplýsingar sem óskað var eftir. Hinn óhóflegi dráttur á því að ljúka gerð áreiðanleikakönnunarinnar er því alfarið á ábyrgð stefnda.

Mat dómkvadds matsmanns skv. 4. mgr. 8. gr. hins samþykkt kautilboðs lá fyrir 25. maí 2008 og hafa stefndur þegar samþykkt matið og þau tvö atriði sem hinn dómkvaddi matsmaður telur að verði til þess að lækka söluverð félaganna samtals um 6.000.000 kr. Skv. því á stefndi ógreiddar 14.000.000 kr. skv. 3. gr. hins samþykkt kautilboðs frá 7. júní 2008. Stefndi hefur boðað að hann muni krefjast yfirmats, en í 4. mgr. 8. gr. hins samþykkt kautilboðs er ekki gert ráð fyrir því að yfirmat fari fram og er því niðurstaða hins dómkvadda matsmanns endanleg. Greiðsluskylda stefnda er því ótvíræð. Stefndi hefur ekki lagt fram tryggingu fyrir greiðslu, þannig að eftirstöðvar kaupverðsins skulu bera dráttarvexti frá 2. júlí 2007 til greiðsludags.

Um 2. dómkröfu

Krafan um að stefnda Farþingi ehf. verði gert að greiða stefnendum skaðabætur sem nemur ígildi umsaminnar leigu fyrir fasteignirnar Miðás 19–21 á Egilsstöðum og Mörk 8 á Djúpavogi, 400.000 kr. á mánuði, sbr. ákvæði gr. 7.6. í kautilboði, byggist á því að í samþykktu kautilboði felist í raun gildur leigusamningur um eignirnar, sbr. 10. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Fyrir lágu við kaupin hjá KPMG Endurskoðun hf. fullbúnir leigusamningar um fasteignirnar, en þegar til kom eftir kaupin á félögunum neitaði stefndi að undirrita leigusamningana. Þar sem formlegur leigusamningur um eignirnar hefur ekki verið gerður og stefndi hefur ekki greitt leiguna, hefur stefndi bakað stefnendum tjón þar sem þeir hafa orðið af leigutekjum frá 2. júlí 2007 sem nemur 400.000 kr. á mánuði. Leigusamningur aðila er ákvarðaður í samþykktu kautilboði frá 2. júlí 2007 og stefndi hefur neitað að afhenda fasteignirnar til stefnenda og haft full afnot

hins leigða húsnæðis frá því hann eignaðist B. Vilhjálmsson ehf. Ber stefnda að uppfylla skyldur sínar skv. leiguákvæðum hins samþykktu kauptilboðs með því að greiða leiguna, en getur eftir atvikum dregið frá leigugreiðslum þann kostnaði sem hann hefur haft af því að greiða af áhvílandi lánnum og hluta fasteignagjalda og skyldutrygginga frá 2. júlí 2007 til greiðsludags að frádregnum þeim dráttarvöxtum og kostnaði sem af vanskilum hans stafar á afborgunum veðskulda og fasteignagjalda, sem og kostnað vegna nauðungarsölumeðferðar á eignunum, sem til er komin vegna vanskila stefnda við veðhafa. Leigugreiðslur skulu fara fram 1. dag. hvers leigumánaðar skv. ákvæðum 33. gr. húsaleigulaga og ber stefnda að greiða dráttarvexti á vangoldna leigu frá gjalddaga hvernar greiðslu til greiðsludags.

Um 3. dómkröfu

Forsvarsmaður stefnda, Gunnar Smárason, gaf út þá yfirlýsingu við kaupin á félagunum við stefnendur, sem og til útibússtjóra viðskiptabanka þeirra, að stefnda Farþing ehf. myndi strax leysa stefnendur undan öllum persónulegum ábyrgðum þeirra vegna rekstrar hinna seldu félaga. Stefndi neitaði síðan að aflétta ábyrgðunum og urðu stefnendur hinn 30. maí sl. að greiða andvirði tryggingarvixils sem Betri flutningar ehf. gáfu út til Fasteignafélagsins Stoða hf., sem nú heitir Landic Property hf. sem tryggingu vegna húsaleigu að Skútuvogi 4 í Reykjavík að fjárhæð 5.009.361 kr. Stefnandinn Jóhanna Birna og Birgir heitinn Vilhjálmsson voru persónulega ábyrg sem ábekingar á vixlinum. Stefndi reyndist ófáanlegur til þess að aflétta þessari ábyrgð og neitaði því beint á síðari stigum málsins. Þótt aðalskuldari vixilsins hafi verið Betri flutningar ehf. tókst stefndi á hendur þá skyldu við kaupin á félaginu að endurnýja tryggingarvixil Landic Property hf. og leysa stefnendur undan persónulegri ábyrgð á húsaleigu vegna Skútuvogs 4, þar sem stefnendur voru ekki lengur eigendur Betri flutninga ehf. og rekstur félagsins þeim óviðkomandi eftir 2. júlí 2007.

Í hinu samþykktu kauptilboði frá 7. júní 2007 er ekki vikið að persónulegum ábyrgðum stefnenda, en í 5. gr. kauptilboðsins kemur fram að öll réttindi sem fylgja hinum seldu félagum skuli flytjast til tilboðsgjafa (stefnda), en ekki eru nefndar skyldur. Við lestur kauptilboðsins verður að hafa það í huga að það er samið af forsvarsmanni stefnda og lögfræðilegum ráðgjafa hans án aðkomu stefnenda. Það var umrætt fyrir kaupin og stjórnarmaður stefnda lofaði stefnendum því að aflétt yrði strax af þeim öllum persónulegum ábyrgðum vegna hinna seldu félaga, enda eðlilegt að svo yrði gert þegar stefnendur ættu ekki lengur neina eignaraðild að félagunum. Stefndi hefur með því að ganga á bak orða sinna bakað stefnendum fjárhagstjón og ber því skaðabótaábyrgð gagnvart stefnendum vegna tjóns þeirra.

Um 4. dómkröfu

Kröfu um málskostnað byggja stefnendur á ákvæðum 129. og 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Stefnendum var nauðugur sá kostur að stefna máli þessu fyrir dóm, eftir að hafa í tæpt eitt ár reynt að fá stefnda til þess að fara að ákvæðum samþykktu kauptilboðs aðila frá 7. júní 2007 án nokkurs árangurs. Með því að halda eftir hluta kaupverðs og ekki síður með því að afhenda ekki fasteignir þær sem afhenda átti stefnendum þann 2. júlí 2007 og hafa þar með komið sér undan því að greiða umsamda húsaleigu vegna eignanna frá þeim tíma, hafi stefndi valdið stefnendum verulegum fjárhagslegum skaða sem honum ber að

bæta stefnendum. Því er málshöfðun þessi óhjákvæmileg. Mál þetta varðar ekki virðisaukaskattskylda starfsemi stefnenda og ber þeim því nauðsyn til þess að fá dóm fyrir því að 24,5% virðisaukaskattur skuli leggjast ofan á málskostnað.

Um lagarök varðandi kröfu um fullnaðargreiðslu kaupverðs og afhendingu fasteigna og afléttingu persónulegra ábyrgða stefnenda vegna hinna seldu félaga er vísað til almennra reglna samninga- og kröfuréttar um að samninga skuli efna. Um túlkun samningsákvæða samþykktis kauptilboðs frá 7. júní 2007 er vísað til ákvæða 1. og 2. mgr. 36. gr. samningalaga nr. 7/1936. Um kaup á fasteignum og skaðabætur er vísað til ákvæða 31. gr., 7. gr., 11. gr., 34. gr., 59. gr., 56. gr. og 61. gr. laga nr. 40/2004 um fasteignakaup. Um kröfu um húsaleigu er vísað til ákvæða 2. mgr. 1. gr. 10. gr., 33. gr. og XIII. kafla húsaleigulaga nr. 36/1994. Um dráttarvaxtakröfur er vísað til 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðbætur nr. 38/2001. Um málskostnaðarkröfu er vísað til ákvæða 129. gr. og 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Krafa um að virðisaukaskattur leggist á málskostnað byggist á ákvæðum laga um virðisaukaskatt nr. 50/1988.

Málsástæður og lagarök stefnda

Um 1 dómkröfu

Stefndi byggir sýknukröfu sína vegna þessarar kröfu á því að félögin sem um ræðir hafi í raun verið verðlaus, á barmi gjaldþrots, enda vofði lokunarkrafa sýslumanns yfir þeim. Stefndi telur því að hann eigi í raun kröfu á hendur stefnendum til endurgreiðslu ofgreidds fjár fyrir félögin. Stefndi telur að hinn dómkvaddi matsmaður hafi brugðist í því, að taka til skoðunar þær forsendur sem lágu til grundvallar kauptilboðinu og þær upplýsingar sem stefnendur gáfu um stöðu félaganna og gefið sér að stefndi hafi fengið í hendur sundurliðun KPMG fyrir skammtímaskuldum félaganna. Hið rétta er að í drögum ársreiknings Betri flutninga ehf. er liðurinn „skammtímaskuldir“ miklum mun lægri heldur en í endanlegum ársreikningi þar sem „skammtímaskuldir“ eru skráðar rúmar þrjátíu og fimm milljónir. Telur stefndi m.a. að þetta sé atriði sem dómkvaddur matsmaður hafi litið fram hjá.

Þá telur stefndi að dómkvaddur matsmaður hafi ekki tekið tillit til þeirrar staðreyndar að stefnandi, Jóhanna, gaf vísitandi rangar upplýsingar um stöðu opinberra gjalda. Stefndi fékk upplýsingar um það hjá starfsmanni KPMG á Egilsstöðum að skilagreinum félaganna vegna staðgreiðslu og virðisaukaskatt vegna árána 2006 og 2007 hafi ekki verið skilað inn fyrr en eftir að KPMG hafði stemmt af bókhald félagsins í júní til ágúst 2007. Þá segir fyrirsvarsmannur stefnda að fulltrúi sýslumannsins á Seyðisfirði hafi staðfest þetta við sig og sagt ítrekað hafa farið fram á það við embætti Ríkisskattstjóra að áætlanir á félagið yrðu hækkaðar þar sem forsvarsmenn félaganna hefðu kerfisbundið sleppt því að skila inn tilgreindum skilagreinum en greiddu þess í stað áætlanir. Stefndi telur að þessi staðreynd skipti afar miklu máli við mat á verðmæti félaganna og hvort að forsendur kaupanna hafi staðist.

Stefndi byggir á því að í gr. 8 í kauptilboðinu segir að séu félögin ekki eins vel stað og stefnendur halda fram og áreiðanleikakönnun myndi leiða slíkt í ljós, verði

kaupverðið endurskoðað.

Stefndi telur ljóst að stefnendur hafi vísvitandi leynt upplýsingum og gefið rangar upplýsingar sem geri það að verkum að forsendur fyrir kaupunum séu brostnar og því geti stefnendur ekki haldið fast í kauptilboðið né það verð sem ákveðið var þar fyrir félögin. Stefndi hyggst sanna framangreint með dómkvöddu yfirmati en beiðni þess efnis mun verða send héraðsdómi Reykjavíkur.

Um 2. dómkröfu

Stefndi krefst einnig sýknu af þessari kröfu. Stefnendur byggja á því að í hinu samþykktu kauptilboði felist í raun gildur leigusamningur um fasteignirnar sem um ræðir. Hljóðar krafan um skaðabætur sem ígildi húsaleigu vegna fasteignanna frá 2. júlí 2007 til þess dags er stefnendur fá fasteignirnar afhentar.

Í gr. 7.6 í kauptilboðinu, sem stefnendur byggja kröfu sína á, segir ekkert um það frá hvaða degi stefndi skuli gerast leigjandi að fasteignunum né til hve langs tíma. Stefndi Farþing ehf. byggir á því að sýkna verði hann af þessari kröfu stefnenda þar sem hann geti eingöngu talist skuldbundinn gagnvart stefnendum í samræmi við kauptilboðið. Krafa um greiðslu leigu frá og með 2. júlí 2007 getur ekki verið tekin til greina þar sem í hinu samþykktu kauptilboði kemur einungis fram að stefndi muni gera leigusamning við stefnendur en ekki frá og með hvaða tíma slíkur samningur skal gerður og geta því stefnendur ekki talið sig eiga rétt á leigugreiðslum frá og með 2. júlí 2007 þar sem sú dagsetning kemur hvergi fram í hinu samþykktu kauptilboði nema þar sem fjallað er um afhendingu á hinu seldu, þ.e. félögunum. Það er því rangt sem haldið er fram í stefnu að afhending fasteignanna hafa átt að fara fram þann 2. júlí 2007 því einungis er fjallað um framsal hinna seldu hluta til tilboðsgjafa, þ.e. stefnda, þann dag en ekkert um það hvenær stefndi hafi átt að framselja fasteignirnar til stefnenda og enn síður frá og með hvaða degi leigusamningar áttu að taka gildi. Því geta stefnendur ekki farið fram á að fá greidda dráttarvexti á hinar hugsanlegu leigugreiðslur þar sem því er mótmælt sem byggt er á í stefnu að „í samþykktu kauptilboði felist í raun gildur leigusamningur um eignirnar”. Ákvæði 10. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994, sem stefnendur byggja þessa fullyrðingu sína á, á ekki við nema leigusambandið hafi stofnast og aðilar hafi hreinlega vanrækt að gera með sér leigusamning. Um það er ekkert að ræða hér.

Um 3. dómkröfu

Stefndi krefst sýknu af dómkröfu nr. 3. Það er rangt sem fullyrt er í stefnu að forsvarsmaður stefnda hafi gefið út þá yfirlýsingu við kaupin á félögunum við stefnendur, sem og til útibússtjóra viðskiptabanka þeirra, að stefndi myndi strax leysa stefnendur undan öllum persónulegum ábyrgðum þeirra vegna rekstrar hinna seldu félaga. Hið rétta er að rætt var um það að þegar kaupin yrðu frágengin yrðu stefnendur leystir undan öllum ábyrgðum eins og eðlilegt er. Kaupin hafa hins vegar ekki enn verið frágengin og því hefur ekki hvílt nein skylda á stefnda að leysa stefnendur undan ábyrgðum enda vanefndu stefnendur kaupsamning aðila í verulegum atriðum. Eins og komið hefur fram reyndi stefndi að láta kaupin á félögunum ganga til baka þegar honum varð ljóst í hvernig pottinn var búið en gegn neitun stefnenda varð ekki úr því.

Því er mótmælt sem segir í stefnu að kauptilboðið hafi verið samið af forsvarsmanni stefnda og lögfræðilegum ráðgjafa hans en hið rétta er að stefndi kom að samningu kauptilboðsins án aðkomu lögmannna. Stefnendur höfðu ávallt tækifæri til að koma að athugasemdum við orðalag kauptilboðsins teldu þau að eitthvað væri óskýrt eða þyrfti að koma betur fram. Ekkert er fjallað um þennan tiltekna víxil eða aðrar persónulegar ábyrgðir í kauptilboðinu og því alfarið mótmælt að forsvarsmáður stefnda hafi gefið sérstakt loforð umfram það sem áður hefur komið fram.

Þá byggir stefndi á því að samkvæmt ársreikningi Betri flutninga ehf. hafði félagið lánað stefnendum 6.540.500 kr. en stefnendur hafa ekki enn endurgreitt það lán. Stefndi telur því að skaðabætur vegna þessa tiltekna víxils séu sér alls óviðkomandi og krefst sýknu vegna þessa liðar.

Stefndi byggir sýknukröfu sína á meginreglum samninga- og kröfuréttar um endurgreiðslu ofgreidds fjár og réttar efndir samninga og um túlkun löggerna.

Krafa um málskostnað er reist á 1. mgr. 130. gr. eml. Um dráttarvaxtakröfu af málskostnaði vísast til III. kafla laga nr. 38/2001.

Niðurstæða

Ágreining málsins er að rekja til tilboðs stefnda dags. 7. júní 2007 í 100% eignarhlut í félagunum Betri flutningar ehf. og B. Vilhjálmsson ehf. Félag þessi voru í eigu stefnanda, Jóhönnu og Birgis Vilhjálmssonar. Þau samþykktu tilboðið þann sama dag. Var þar með kominn á bindandi samningur. Samkvæmt tilboðinu átti afhending félaganna að fara fram 2. júlí 2007 og gekk það eftir. Sama dag átti stefndi að greiða kaupverðið 50.000.000 kr. en það vanefndi hann. Hinn 9. júlí 2007 greiddi hann 30.000.000 kr. og í fyrstu dómkröfu er gerð krafa um þann hluta kaupverðs sem ógreiddur er, að teknu tilliti til niðurstöðu undirmatsmanna, er töldu kaupverðið 6.000.000 kr. of hátt.

Stefndi er einkahlutafélag í eigu Gunnars Smárásonar. Hann hefur stundað viðskiptanám og lokið MBA-prófi. Starf hans er einnig á sviði viðskipta. Því hefur hann til að bera sérfræðikunnáttu á þessu sviði og verður í því ljósi að gera ríkari kröfur til hans en ella. Þar að auki hafi hann aðra sérfræðinga sér við hlið. Honum bar að kynna sér bókhald og gögn félaganna rækilega því á honum hvílir rík skoðunarskylda. Því er haldlaust af hans hálfu að byggja á því að honum hafi verið ókunnugt um innheimtuatgerðir sýslumanns vegna vanskila opinberra gjalda félaganna.

Samkvæmt gr. 10 í tilboðinu bar að undirrita kaupsamning eigi síðar en 5 dögum eftir að skilyrði hafa gengið eftir. Skilja verður þetta ákvæði þannig að átt sé við skilyrði í gr. 7 í kauptilboðinu. Ekki verður annað séð en seljendur félaganna hafi fullnægt sínum skilyrðum að öllu leyti en eftir standa vanefndir stefnda skv. gr. 7.6, þ.e. að selja þeim fasteignir B. Vilhjálmssonar ehf. Í málinu liggur fyrir óundirritaður kaupsamningur vegna fasteignanna, dags. 12. júlí 2007, saminn af lögg. fasteignasala, svo og óundirritaðir leigusamningar vegna fasteignanna. Af

Þessu og gögnum málsins verður ekki annað ráðið en stefnda hafi skort vilja til að efna þennan hluta kaupsamningsins. Auk þess vanefndi hann að greiða fullnægjandi kaupverð samkvæmt tilboði því sem hann gaf.

Fyrsta dómkrafa stefnanda lýtur að greiðslu eftirstöðva kaupverðsins að teknu tilliti til niðurstöðu undirmatsgerðar. Nú liggur fyrir yfirmatsgerð þar sem komist er að þeirri niðurstöðu að lækka beri kaupverðið um 10.590.451 kr. Þessari yfirmatsgerð hefur ekki verið hnekkkt. Verður hún því lögð til grundvallar í málinu. Þó þykir rétt að leiðrétta augljósa skekkju í yfirmatsgerðinni, en þar er aðeins tekið tillit til breytingar á eigin fé Betri flutninga ehf. frá drögum af ársreikningi og að lokaársreikningi 31. desember 2006, en ekki þeirrar breytingar er varð á eigin fé hjá B. Vilhjálmsyni ehf., þótt farið hefði verið fram á það í yfirmatsbeiðninni. Þetta leiðir til þess að kaupverðið eigi að lækka um 217.337 kr. í stað 447.451 kr. vegna hækkunar á eigin fé frá því sem gert var ráð fyrir í drögum að ársreikningi. Því ber að lækka kaupverðið um 10.373.114 kr. Ekki þykja efni til að gera frekar breytingar á yfirmatsgerðinni, en athugasemdir stefnanda í þá veru hafa ekki verið studdar gögnum og eru því vanreifaðar. Niðurstaðan er því sú að stefnda ber að greiða stefnendum 9.626.886 kr.

Önnur dómkrafa stefnanda lýtur að kröfu um skaðabætur sem ígildi húsaleigu „skv. 59. gr. húsaleigulaga nr. 40/2002 á grundvelli ákvæðis gr. 7.6. í samþykktu kautilboði dags. 7. júní 2007 vegna fasteignanna Miðás 19–21 á Egilsstöðum og Mörk 8 á Djúpavogi, 400.000 kr. á mánuði að óskiptu ásamt áfallandi dráttarvöxtum frá 1. degi hvers leigumánaðar frá 2. júlí 2007 til 9. september 2008.“

Samkvæmt 80. gr. d-lið laga um meðferð einkamála skal í stefnu greina fjárhæð kröfu í krónum. Þá hefur sú meginregla verið varðandi skýrleika kröfugerðar, skv. nefndu ákvæði, að kröfugerðin þurfi að vera svo ákveðin og ljós í stefnu að unnt sé að taka hana óbreytta sem dómsorð í máli. Við aðalmeðferð málsins var kröfugerðinni breytt þannig að lokadagsetning leigutímabilsins var tilgreind 9. september 2008. Að mati dómsins skortir hér verulega á að krafa þessi fullnægi skilyrðum nefndrar greinar. Auk þess sem höfuðstóll kröfunnar er ekki tilgreindur, þá eru í dómkröfunni tilgreindar þær málsástæður sem hún byggist á. Því verður ekki hjá því komist að vísa kröfu þessari frá dómi.

Í þriðja lagi er krafist skaðabóta að fjárhæð 5.009.631 kr. vegna greidds tryggingarvixils í eigu Landic Property hf. Aðalskuldari vixilsins var Betri flutningar ehf., en stefnendur, Jóhanna og Birgir heitinn, voru persónulega ábyrg sem ábekingar á vixlinum. Vixill þessi var tryggingarvixill vegna húsaleigu fyrirtækisins að Skútuvogi 4, Reykjavík. Í kautilboðinu er ekkert vikið að persónulegum ábyrgðum. Vixill þessi tilheyrði Betri flutningum ehf. Bæði í greinargerð stefnda og í vitnaskýrslu Gunnars Smárásonar fyrir dómi, hefur verið gefin sú málflutningsyfirlýsing að stefnendur yrði leystir undan öllum ábyrgðum þegar kaupin á félögunum yrðu frágengin. Eins og að framan getur í umfjöllun um fyrstu dómkröfu þá stóðu seljendur við sínar skuldbindingar og afhentu félögin hinn 2. júlí 2007. Stefndi hefur aftur á móti ekki staðið við sínar skuldbindingar, sbr. það að greiða ekki kaupverðið að fullu, og selt þeim fasteignirnar, sbr. skilyrði í gr. 7.6. Því lítur dómurinn svo á að það hafi staðið upp á stefnda að ganga frá kaupunum. Því beri honum að greiða stefnendum hina umkröfu fjárhæð.

Með vísan til þess sem að framan greinir ber stefnda að greiða stefnendum in solidum 14.636.516 kr.

Þar sem dráttarvaxtakröfur stefnenda í fyrstu og þriðju dómkröfu eru hvorki afmarkaðar með því að tilgreina ákveðinn vaxtafót né með vísan til 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 verður ekki hjá því komist að vísa þeim frá héraðsdómi án kröfu, sbr. Hrd. í málinu nr. 238/2007.

Með vísan til 130. gr. laga um meðferð einkamála ber stefnda að greiða stefnendum in solidum málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 1.000.000 kr.

Sigrún Guðmundsdóttir héraðsdómari kvað upp dóm þennan ásamt þeim Aðalsteini Hákonarsyni, viðskiptafræðingi og Reyni Ragnarssyni lögg. end.

DÓMSORÐ

Vísað er frá dómi ex officio dráttarvaxtakröfum stefnenda og annarri dómkröfu.

Stefndi, Farþing ehf., greiði stefnendum, Jóhönnu Birnu Sigbjörnsdóttur og Sesselíu Birgisdóttur, Jónatan Loga Birgissyni, Sigbirni Þór Birgissyni og Heiðrúnu Brynju Birgisdóttur, v. db. Birgis Vilhjálmssonar, in solidum 14.636.516 krónur og 1.000.000 kr. í málskostnað.

Sigrún Guðmundsdóttir

Aðalsteinn Hákonarson

Reynir Ragnarsson