

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 13. maí 2009 í máli nr. E-7822/2008:

Hjálmar Þröstur Pétursson

Vilhjálmur Sigurðsson

F&S ehf.

Helgavatn ehf.

(Garðar Guðmundur Gíslason hdl.)

gegn

Björgvini Þorsteinssyni

og

Sverri Hermannssyni

(Sigurður G. Guðjónsson hrl.)

Mál þetta, sem dómtekið var 27. febrúar 2009, og endurupptekið og flutt að nýju hinn 11. maí sl., var höfðað af Hjálmoni Þ. Péturssyni, Viðarási 23, Reykjavík, Vilhjálmi Sigurðssyni, Krossalind 33, Kópavogi, F&S ehf., Viðarási 23, Reykjavík, og Helgavatni ehf., Stórhöfða 18, Reykjavík, á hendur Björgvini Þorsteinssyni, Hesthömrum 3, Reykjavík, og Sverri Hermannssyni, Skúlagötu 32, Reykjavík, með stefnu birtri 16. september 2008.

Endanlegar kröfur stefnenda eru þær, að stefndu verði dæmdir in solidum til að greiða stefnendum 14.861.201 króna, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, aðallega frá 20. febrúar 2008 til greiðsludags, til vara frá 24. mars 2008 en til þrautavara frá 10. ágúst 2008. Þá krefjast stefnendur málskostnaðar úr hendi stefndu.

Stefndu krefjast sýknu af kröfum stefnenda, auk málskostnaðar úr þeirra hendi.

Upphafleg krafa stefnenda var um greiðslu stefndu in solidum á 17.109.955 krónum, en í þinghaldi hinn 9. desember 2008 var stefnufjárhæðin lækkuð í núverandi fjárhæð.

Þá kröfðust stefndu upphaflega frávísunar málsins en féllu frá þeirri kröfu í þinghaldi hinn 9. desember 2008

I

Málavextir eru þeir að með kaupsamningi, dagsettum 6. febrúar 2008, keyptu stefndu f.h. óstofnaðs hlutafélags allt hlutafé Islandia Hotels ehf. af stefnendum. Höfðu stefnendur falið Saga Capital að sjá um söluna og hafði það fyrirtæki milligöngu um kaup stefndu á hlutafénu. Islandia Hotel ehf. er eigandi og rekstraraðili Islandia hótél Núpa skammt austan Kirkjubæjarklausturs. Greina stefndu frá því að fram hafi komið hjá Sigurði Berndsen, starfsmanni Saga Capital, að hótelið væri nýbyggt og fullbúið 3ja stjörnu hótél, sem gert væri úr einingum sem fluttar hefðu verið inn frá norska fyrirtækinu Moelven ByggModul AS. Þá hafi komið fram að með í kaupunum á hótelinu hafi fylgt leigulóð í landi Grímsstaða undir sams konar hótél. Stefndu kveðast hafa fengið í hendur sölukynningu sem starfsmenn Saga Capital hafi unnið fyrir stefnendur. Þar komi fram að fyrsta rekstrarár hótelsins hafi verið árið 2007 og lokið hafi verið við byggingu þess sama ár. Stefndu kveðast hafa skoðað hótélbygginguna í desember 2007 og hafi sú skoðun ekki leitt neitt í ljós sem athugavert hafi mátt telja. Stefndu hafi því gert tilboð hinn 21. desember 2007 í allt hlutafé Islandia Hotel ehf. að fjárhæð 330.000.000 króna, en þar sem Glitnir banki, sem félagið hafi skuldað, hafi krafist hækkunar á vöxtum hafi verð hluta verið lækkað í kaupsamningnum.

Samkvæmt kaupsamningi aðila var kaupverð hins selda 327.200.000 krónur, sem greiðast átti með yfirtöku áhvílandi láns frá Glitni banka að fjárhæð 201.000.000 króna. Þá skyldu stefndu halda eftir 12.500.000 króna, vegna áætlaðra skammtímaskulda, og 2.500.000 króna, vegna viðgerða, eða alls 15.000.000 króna. Þá bar stefndu að greiða upp lán tengdra aðila til Islandia Hotel ehf. að fjárhæð 12.700.000 krónur og greiða stefnendum 98.500.000 krónur í reiðufé. Bar því stefndu að greiða samtals fyrir hlutafé og lán til tengdra aðila 111.200.000 krónur. Skyldu allar greiðslur greiðast til Saga Capital sem sjá átti um að ráðstafa kaupverði til stefnenda. Greiddu stefndu 60.000.000 króna hinn 7. febrúar 2008, eins og kaupsamningur kvað á um, sem og 20.000.000 krónur hinn 12. febrúar 2008. Hinn 26. febrúar 2008 greiddu stefndu 21.200.000 króna, en héldu eftir 10.000.000 króna, í samræmi við ákvæði kaupsamnings aðila um að stefndu væri slíkt heimilt vegna dráttar á yfirlýsingu eigenda Grímsstaða um að Islandia Hotel ehf. væri leigutaki að lóð í landi Grímsstaða, en yfirlýsing þessi lá ekki fyrir þann dag og reyndar ekki fyrr en hinn 24. mars 2008, að sögn stefnenda. Hafa stefndu því alls haldið eftir af kaupverði 25.000.000 króna.

Stefnendur halda því fram, að skammtímaskuldir hafi á kaupsamningsdegi reynst vera 14.390.045 krónur, en ekki 15.000.000 króna. Samkvæmt kaupsamningi aðila hafi Islandia Hotel ehf. átt kröfu á norska félagið Moelven ByggModul AS og Sjóvá-Almennar tryggingar, sem félögin hefðu aðeins samþykkt að hluta. Í fylgiskjali með kaupsamningi koma fram upplýsingar um stöðu skammtímaskulda að frádregnum viðurkenndum gagnkröfum á hendur Sjóvá og

Moelven. Segir í kaupsamningi að komi í ljós við endanlegt uppgjör við þessi tvö félög að þau samþykki hærri kröfur félagsins en gert hafi verið á kaupsamningsdegi, skuli stefndu greiða stefndum þann mismun innan 10 daga frá því endanlegt uppgjör liggi fyrir. Greina stefnendur frá því að hinn 17. febrúar 2008 hafi borist lokauppgjör frá Sjóvá að fjárhæð 9.000.000 króna. Þar af hafi innborgun verið 8.085.847 krónur, en Sjóvá hafi haldið eftir 243.815 krónum, vegna skuldabréfs, útgefins hinn 1. júlí 2007, og 670.338 krónum, vegna tryggingar frá janúar 2008 til janúar 2009. Stefnendur greina svo frá að, að teknu tilliti til annarra skammtímaskulda og þeirra krafna stefndu sem stefnendur viðurkenni, sbr. hér síðar, sé staða skammtímaskulda hins selda 7.638.799 krónur. Þá sé stefndu rétt að halda eftir vegna viðgerða 2.500.000 krónum, eða alls 10.138.799 krónum, en stefndu hafi haldið eftir alls 25.000.000 króna. Mismunurinn sé stefnufjárhæðin.

Samkvæmt kaupsamningnum skyldu stefndu ljúka áreiðanleikakönnun innan 7 daga frá undirritun kaupsamnings. Ef athugasemdir væru af hálfu stefndu skyldu þær berast stefndum innan 8 daga frá undirritun kaupsamnings. Fengu stefndu Jón Þ. Hilmarsson til að framkvæma áreiðanleikakönnunina. Gerði hann þar athugasemdir við viðskiptakröfur en taldi ekki neina alvarlega ágalla á uppgjöri hins selda félags fyrir árið 2007, sem leiða ætti til breytinga á uppgjöri, en leita þyrfti skýringa og staðfestinga á kröfu Sjóvár.

Stefndu greina frá því að eftir gerð kaupsamnings hafi stefndi Björgvin farið að Núpum og þá allt verið á kafi í snjó. Við skoðun á hótelinu hafi komið í ljós að þak hefði lekið á nokkrum stöðum og skemmdir verið í loftum og vatn á gólfum. Einnig hafi spónaplötur á samskeytum bólgnað upp vegna raka. Hafi ástand hótelsins verið með allt öðrum hætti en við skoðun stefnda Sverris í desember 2007. Í framhaldinu kveðast stefndu hafa átt samtalið við Rúnar Pál Jónsson, framkvæmdastjóra RR Tréverks, sem unnið hafi við að reisa hótelið. Hafi þá komið í ljós að í ýmsu hafi ekki verið farið eftir teikningum og fyrirmælum framleiðanda um frágang og uppsetningu eininganna. Hafi m.a. verið upplýst að stefnandinn Vilhjálmur og skráður byggingarstjóri hússins hafi ákveðið að ganga ekki frá þakpappa eins og fyrirskipað hafi verið af framleiðanda. Hafi einu þakpappa þeim sem losa varð upp við samskeytingu eininga þeirra sem hótelið var sett saman úr. Hafi það verið orsök lekans.

Kveðst stefndi Björgvin hafa kvartað yfir þessum göllum og samkomulag hafi orðið um að hann og stefnendurnir, Hjálmar og Vilhjálmur, færu austur að Núpum og könnuðu skemmdir og frekari galla. Svo hafi farið að aðeins stefndi Björgvin og stefnandinn Hjálmar hafi farið austur og Hjálmar tekið myndir af lekastöðunum og skemmdum.

Þá greina stefndu frá því að í ljós hafi komið að ekki hafi farið fram lokaúttekt á hótelinu og bráðabirgðastarfsleyfi þess hafi runnið út hinn 31. desember 2007.

Stefndu segja viðgerðir og úrbætur á hótelinu hafa hafist í maí 2007 en ekki hafi tekist að ljúka þeim þá um vorið. Hafi hótelið verið rekið án formlegra leyfa en með samþykki stjórnvalda þótt enn hafi verið eftir að uppfylla nokkrar kröfur eldvarnareftirlitsins að fullu.

Ekki liggur fyrir að hlutafélag hafi verið stofnað af stefndu vegna kaupanna.

II

Stefnendur byggja málatilbúnað sinn á því að kaupverð og tilhögun greiðslu þess sé lýst skýrt og afdráttarlaust í kaupsamningi. Stefndu hafi ekki mótmælt kröfu stefnenda um uppgjör greiðslu kaupverðs, en hafi látið hjá líða að sinna áskorunum stefnenda um efnir lokauppgjörs. Ekkert hafi verið stefndu til fyrirstöðu að efna kaupsamninginn í síðasta lagi frá 24. mars 2008, er yfirlýsing vegna Grímsstaða hafi legið fyrir í samræmi við kaupsamninginn. Frá greiðslu kaupverðs sé stefndu heimilt að draga 10.138.799 krónur, en ekki 15.000.000 króna, eins og gert hafi verið ráð fyrir í kaupsamningi til bráðabirgða. Þá sé ekki forsenda til greiðsludráttar að fjárhæð 10.000.000 króna. Stefnendur sundurliða skammtímaskuldir þannig:

Staða lánadrottna skv. bókhaldi 6.2.2008 14.390.045	kr.	
Sjóvá lokagreiðsla 9.000.000	kr.	-
Sjóvá - haldið eftir vegna skuldabréfs 243.815	kr.	
Sjóvá – haldið eftir vegna tryggingar 670.338	kr.	
Innborgað af Sjóvá	kr.	-8.085.847
Leiðrétt viðskiptastaða við Sjóvá frá 6.2.2008	kr.	2.017.068
Ernst og Young, sbr. kröfu stefndu	kr.	599.467
Lögmenn Mörkinni, sbr. kröfu stefndu	kr.	348.600
Vsk. af reikning Ernst og Young	kr.	-118.500
Annar innskattur 1.1. til 6.2.2008 242.752	kr.	-

Reiðufé	kr.	-238.000
Tekjuskattsinneign	kr.	-
597.927		
Sjóvá, hlutdeild stefndu í tryggingum árið 2008 (11 mán.)	kr.	
610.664		
Reykjalundur vegna dæla, sbr. kröfu stefndu	kr.	140.332
Viðskipti og ráðgjöf, sbr. kröfu stefndu	kr.	<u> </u>
<u>36.977</u>		
Samtals staða skammtímaskulda/lánadrottna	kr.	
7.638.799		

Samkvæmt framangreindu hafi stefndu verið rétt að halda eftir vegna skammtímaskulda 7.638.799 krónum, auk þess sem stefndu hafi verið rétt að halda eftir 2.500.000 krónum vegna viðgerða, eða alls 10.138.799 krónum. Stefndu hafi hins vegar haldið eftir 15.000.000 króna vegna skammtímaskulda og viðgerða, og að auki 10.000.000 króna, vegna ákvæðis um yfirlýsingu vegna Grímsstaða, eða alls 25.000.000 króna. Gera stefnendur kröfu um greiðslu mismunarins sem sé 14.861.201 króna.

Kröfu um dráttarvexti miða stefnendur við þann gjalddaga sem kaupsamningur kveði á um, 20. febrúar 2008. Til vara er gerð krafa um að upphafsdagur dráttarvaxta taki mið af þeirri dagsetningu er yfirlýsing um Grímsstaði hafi sannanlega legið fyrir, eða hinn 24. mars 2008. Til þrautavara reiknist dráttarvextir frá þeim degi er mánuður hafi verið liðinn frá greiðsluáskorun á hendur stefndu, hinn 10. ágúst 2008.

Um lagarök vísa stefnendur til meginreglu samningaréttar um skuldbindingargildi og efndir samninga.

III

Stefndu byggja málatilbúnað sinn á því, að við kaupin hafi verið samið um að stefndu héldu eftir 15.000.000 króna, vegna svokallaðra „annarra nettó skulda“

Islandia Hotels ehf. Skuldir þessar hafi á kaupsamningsdegi verið taldar 12.238.951 króna, eftir að frá hafi verið dregnar annars vegar váttryggingabótakrafa á hendur Sjóvá að fjárhæð 2.683.247 krónur, og krafa á Moelven ByggModul AS að fjárhæð 6.147.000 krónur.

Í 2. gr. kaupsamningsins hafi verið gert ráð fyrir því að stefnendur fengju hlutdeild í bótageiðslum Sjóvár og afslætti frá Moelven væru greiðslur þessara aðila til Islandia Hotels hærri en sem næmi framangreindum fjárhæðum.

Stefndu kveða aðrar nettóskuldir Islandia Hotels hafa hækkað frá undirritun kaupsamningsins og telji stefnendur þær hafa verið 14.390.045 krónur á kaupsamningsdegi. Stefndu kveða skjal þetta rangt að því leyti að Islandia Hotel skuldi ekki Lex lögmannsstofu 230.944 krónur, eins og yfirlitið geri ráð fyrir. Skuldin við Lex sé skuld stefnenda sjálfra vegna lögfræðipjónustu stofunnar við þá við sölu.

Stefndu kveða að á listann vanti hins vegar kröfur á hendur Islandia Hotel, að fjárhæð 1.125.376 krónur, sem séu frá Mörkinni lögmannsstofu 348.600 krónur, Reykjalundi v/Dælur 140.332 krónur, Ernst & Young 599.467 krónur, og Viðskipti og ráðgjöf 36.977 krónur. Kröfur þessar séu samkvæmt nýjasta skuldalista Islandia Hotel, miðað við 6. febrúar 2008, sbr. framlagður listi stefndu ásamt fylgiskjölum. Á skjali þessu komi fram að skuldir sem tilgreindar hafi verið á fylgiskjali 2 með kaupsamningi hafi reynst 718.514 krónum hærri en þær hafi verið taldar við gerð kaupsamnings. Samkvæmt þessu séu aðrar nettóskuldir 16.002.991 króna. Auk þess hafi komið fram krafa frá Verkalýðsfélagi Suðurlands að fjárhæð 32.456 krónur, sem nú sé greidd. Stefndu kveða að ekkert fái út úr Moelven umfram það sem gert hafi verið ráð fyrir við kaupsamningsgerðina. Stefndu kveða því aðrar nettó skammtímaskuldir vera 16.035.447 krónur, sem þeir hafi 15.000.000 krónur af kaupverðinu til skuldajöfnuðar.

Stefndu kveða með öllu óljósa fjárhæð bóta frá Sjóvá. Stefndu benda á að í bókum félagsins við sölu þess hafi verið búið að færa sem viðskiptakröfu á hendur Sjóvá 4.326.944 krónur. Þessi færsla virðist röng því Sjóvá hafi greitt þessa fjárhæð inn á bæturnar um áramótin 2007-2008.

Stefndu kveða að áreiðanleikakönnunin hafi leitt í ljós að Sjóvá hafi verið talin meðal lánardrottna Islandia Hotels með kröfu að fjárhæð 2.923.056 krónur. Hafi endurskoðandinn talið að trúlega hafi átt að leggja saman 4.326.944 krónur og 2.923.056 krónur og eignfæra kröfu að fjárhæð 7.250.000 krónur á hendur Sjóvá. Endurskoðandinn hafi hins vegar sagt að leita þyrfti skýringa og staðfestinga á kröfu Sjóvár.

Stefndu kveða Sjóvá hafa greitt inn á reikning Islandia Hotels hjá Glitni 8.085.847 krónur hinn 18. febrúar 2008. Skömmu síðar hafi Sjóvá óskað eftir því við lögmannsstofu þá, sem hafði séð um uppgjörið, að endurgreiddar yrðu 4.326.944 krónur, þar sem um ofgreiðslu hafi verið að ræða. Stefndu kveða að ef einhverja greiðslu frá Sjóvá eigi að draga frá fjárhæð annarra nettóskulda sé sú greiðsla að hámarki 835.847 krónur, sem sé mismunur hinnar raunverulegu greiðslu frá Sjóvá og áður greindra 7.250.000 króna.

Stefndu kveða að aðrar nettóskuldir hafi verið 16.035.447 krónur. Frá þeirri fjárhæð megi að hámarki draga 835.847 krónur, vegna uppgjörs frá Sjóvá. Samkvæmt því hafi aðrar nettóskuldir við kaupin verið 14.959.791 króna og kunnir stefndu því að skulda stefnendum 15.199 krónur vegna uppgjörs á liðnum aðrar nettóskuldir í kaupsamningi. Stefndu kveða þetta þó háð því að ekki komi til endurgreiðslu þeirrar, sem Sjóvá hafi gert kröfu um. Reynist krafa Sjóvár um endurgreiðslu rétt hækki aðrar nettóskuldir til jafns við endurgreiðsluna. Stefndu kveðast því ekki skulda stefnendum neitt undir liðnum „aðrar nettóskuldir“ í kaupsamningi.

Stefndu kveða, að ekki aðeins hafi reynst torsótt að fá botn í skuldastöðu félagsins heldur hafi og komið á daginn að fasteignin, hótélbyggingin sjálf, aðaleign hins selda félags, hafi verið haldin stórfelldum göllum, sem stefnendur hafi ekki hirt að upplýsa um. Um hafi verið að ræða galla sem ekki hafi mátt sjá við skoðun og ekki mátt reikna með í nýreistu einingahúsi. Stefndu kveða að stefnendur hafi þó upplýst við kaupin að það væri eftir að ganga frá stífun stafna hússins og teinum til að festa einingar þess saman. Stefndur hafi hins vegar ekki greint frá því að allar tröppur, samkvæmt teikningum, hafi vantað upp að húsunum sem mynduðu hótélbygginguna. Þá hafi láðst að geta þess að ekki hafi verið lokið við lög्न fyrir sjónvörp í helmingi herbergja hótelsins. Ekki hafi heldur verið upplýst að úttekt byggingaryfirvalda hefði ekki farið fram og að öll rekstrarleyfi væru til bráðabirgða og væru að renna út.

Stefndu kveða að einn stefnenda, Vilhjálmur Sigurðsson, hafi gefið upp að áætlaður kostnaður við stífun og samskeytingu eininganna yrði 2.400.000 krónur. Hafi hann sagst hafa þessar kostnaðartölur eftir Rúnari Páli Jónssyni hjá RR Tréverki ehf., sem hafi ætlað að vinna verkið. Samkomulag hafi verið um að þessi kostnaður yrði dreginn frá kaupverðinu. Stefndur hafi einnig upplýst að seturlög्न frá rotþró væri ófrágengin og að áætlaður kostnaður við frágang hennar væri 1.300.000 krónur. Stefndu hafi tekið þennan frágang seturlagnar að sér og greitt fyrir hann. Sé ekki gerð krafa um endurgreiðslu þess kostnaðar úr hendi stefnenda.

Stefndu byggja á því að kostnaður við viðgerðir og nauðsynlegar úrbætur til að uppfylla kröfur byggingaryfirvalda og leyfisveitenda vegna viðgerða og úrbóta á hótelinu nú vera 9.681.996 krónur. Stefndu sundurliða fjárhæðina þannig:

RR tréverk ehf.	kr. 4.463.337
Rafsuð ehf.	kr. 2.684.470
Magnússon ehf.	kr. 975.145
Króm og hvítt ehf.	kr. 804.475
Pro-Ark ehf.	kr. 89.889
Securitas hf.	<u>kr. 664.680</u>

Stefndu kveða að stefnendur hafi upplýst við kaupin að allir rúmbotnar væru ónýtir en þeir myndu útvega nýja. Stefndu kveða stefnendur hafa staðið við þetta að öðru leyti en því að stefndu hafi orðið að greiða kostnað af flutningi nýrra rúmbotna að fjárhæð 95.570 krónur. Sú fjárhæð sé á ábyrgð stefnenda sem hafi skuldbundið sig til að útvega nýja rúmbotna.

Stefndu kveðast því þegar hafa lagt í kostnað að fjárhæð 9.777.566 krónur til að koma hótelinu í það stand, sem það hafi átt að vera í við söluna. Stefndu kveða þessa fjárhæð eiga að koma til skuldajafnaðar við ógreiddar eftirstöðvar kaupverðsins, 10.000.000 króna. Auk þess sem þegar hafi verið greitt, liggi fyrir að stefndu eigi eftir að greiða RR Tréverki reikning að fjárhæð um 212.522 krónur. Þá sé einnig ógreiddur reikningur að fjárhæð 283.110 krónur, frá Securitas vegna úttekta á brunaviðvörðunarkerfi hinn 10. júlí 2008.

Stefndu kveða að þrátt fyrir þær úrbætur sem þegar hafi átt sér stað á fasteign hins selda félags sé ekki ljóst hver heildarkostnaður úrbótanna kunni að verða þar sem lokaúttekt byggingaryfirvalda sé enn ólokið.

Stefndu kveða stefnendur því ekki eiga neina gjaldfallna og dómtæka kröfu á hendur sér, hvorki vegna annarra nettóskulda né eftirstöðva kaupverðs samkvæmt kaupsamningi. Stefndum hafi verið haldið upplýstum um allt það sem ábótavant sé við hótelið. Stefndu hafi þannig upplýst stefnendur og SagaCapital um alla meinta galla á hinu selda og um að skuldir væru hærri en ráð hafi verið fyrir gert í kaupsamningi.

Stefndu byggja á því að þeir skuldi stefndum ekkert. Stefndu hafi aðeins haldið eftir 10.000.000 krónum af umsömdu kaupverði. Frá þeirri fjárhæð eigi að draga allan þann kostnað sem stefnendur hafi orðið að leggja í til að endurbæta hið nýbyggða og fullbúna hótél, sem verið hafi forsenda verðlagningar hinna seldu hluta. Kostnaður við endurbætur sé nú 9.777.566 krónur og fyrir liggi reikningar að fjárhæð 495.632 krónur, sem ógreiddir séu. Að þeim greiddum sé kostnaður orðinn 10.273.198 krónur. Af því leiði að stefnendur séu í raun í skuld við stefndu. Ekki liggi fyrir í hvaða kostnað stefndu þurfi að leggja til að fá endanlega úttekt byggingaryfirvalda á hótelinu og nauðsynleg rekstrarleyfi.

Stefndu byggja á almennum reglum samninga- og kröfuréttar um að gerða samninga skuli efna samkvæmt aðalefni þeirra. Stefndu hafi keypt einkahlutafélag sem átt hafi nýja hótélbyggingu, sem haldin hafi verið stórfelldum göllum. Samkomulag hafi verið um að stefnendur létu bæta úr þeim og að sá frádráttur kæmi til frádráttar kaupverðinu. Stefndur hafi veitt rangar og ófullnægjandi upplýsingar um aðrar nettóskuldir hins selda félags og bótauppgjórið við Sjóvá þegar kaupsamningurinn var gerður. Upplýsingarnar hafi verið rangar þar sem hið selda félag hafi fyrir kaupin tekið við greiðslu frá Sjóvá að fjárhæð 4.326.944 krónur. Þá fjárhæð eigi að leggja við 2.923.056 krónur, sem hafi verið bókfærð krafa í reikningum félagsins á hendur Sjóvá. Samkvæmt því kunni að koma til frádráttar öðrum nettóskuldum 835.847 krónur, en ekki 8.085.847 krónur, eins og

stefnendur byggja á.

IV

Í máli þessu deilir aðila á um það hversu hárrí fjárhæð stefndu sé heimilt að halda eftir samkvæmt kaupsamningi aðila frá 6. febrúar 2008, um kaup á öllu hlutafé Islandia Hotel ehf. Óumdeilt er að stefndu hafa haldið eftir alls 25.000.000 króna af kaupverðinu. Telja stefndu sér það heimilt en stefnendur telja hins vegar að stefndu sé einungis heimilt að halda eftir sem nemi 10.138.799 krónum og krefjast þess að stefndu greiði mismuninn, þ.e. 14.861.201 krónur.

Samkvæmt 2. gr. kaupsamnings aðila er stefndu heimilt að halda eftir sem nemur alls 15.000.000 króna af kaupverði. Þar af er óumdeilt að stefndu sé heimilt að halda eftir 2.500.000 króna, vegna viðgerða sem eftir var að framkvæma á fasteign félagsins á kaupsamningsdegi. Eftir standa 12.500.000 krónur, sem eru vegna annarra nettóskulda félagsins samkvæmt kaupsamningum. Telja stefndu að þeim sé heimilt að halda þeirri fjárhæð eftir, en stefnendur telja að stefndu sé einungis heimilt að halda eftir sem nemur 7.638.799 krónum, vegna þessa þáttar.

Nokkuð er á reiki hver raunveruleg nettóstaða annarra skulda hins selda félags var á kaupsamningsdegi. Samkvæmt fylgiskjali nr. 2 með kaupsamningi voru skuldir þessar á kaupsamningsdegi taldar vera 12.238.951 króna. Stefnendur halda því fram að skuldirnar hafi í raun verið 14.390.045 krónur, sbr. framlagt yfirlit, dagsett hinn 10. mars 2008, yfir skuldastöðu félagsins hinn 6. febrúar 2008. Stefnu telja hins vegar að í raun hafi þessar skuldir verið alls 16.035.447 krónur með vísan til gagna sem stefndu hafa lagt fram.

Eftir að stefnendur breyttu kröfugerð sinni við fyrirtöku málsins hinn 9. desember 2008 stendur eftir samtals krafa stefnenda að fjárhæð 14.861.201 króna. Þar af eru 10.000.000 króna vegna ákvæðis um yfirlýsingu vegna Grímsstaða, en um það verður fjallað síðar í dómnum. Með breyttri kröfugerð tóku stefnendur tillit til hluta þeirra athugasemda sem stefndu höfðu gert við hina upphaflegu kröfu. Er krafa stefnenda vegna skammtímaskulda því 4.861.201 króna. Er það sú fjárhæð, sem um er deilt í þessum lið kröfu stefnenda.

Stefnendur byggja þennan hluta kröfunnar m.a. á því að hinn 18. febrúar 2008 hafi Sjóvá greitt alls 8.085.847 krónur til hins selda félags. Hafi þar verið um lokauppgjör að ræða. Með tölvupósti hinn 28. febrúar 2008 tilkynnti Sjóvá að mistök hefðu verið gerð þegar gengið var frá greiðslunni og hafi verið ofgreiddar 4.326.944 krónur. Var sú skýring gefin að sama fjárhæð hefði verið greidd um áramótin 2007-2008 og sú fjárhæð innifalin í endanlegu fjárhæðinni sem samkomulag náðist um. Gerði Sjóvá því kröfu um að Islandia Hotel ehf. endurgreiddi þessa fjárhæð. Við aðalmeðferð málsins upplýsti einn stefnenda, Vilhjálmur Sigurðsson, að honum hefði verið kunnugt um ofgreiðslu þessa og hefði hún verið kynnt stefndu. Þá greindi stefndi Björgvin frá því að hann hefði náð samkomulagi við Sjóvá um endurgreiðslu fjárhæðarinnar þó ekki hefði verið skriflega frá því gengið.

Fyrir liggur að Sjóvá hefur krafist endurgreiðslu þeirrar fjárhæðar er að ofan greinir frá hinu selda félagi. Af framburði stefnanda Vilhjálms má ljóst vera að stefnendum var kunnugt um kröfuna. Liggur ekki fyrir að henni hafi verið mótmælt af þeirra hálfu né gerðar við hana athugasemdir, þó stefnendur hafi haft augljósa hagsmuni af því að fá skorið úr um réttmæti hennar í samræmi við uppgjör aðila, samkvæmt kaupsamningnum. Bar því að reikna endurgreiðslukröfu Sjóvár inn í uppgjör aðila. Er stefndu þannig heimilt að draga fjárhæð kröfunnar, 4.326.944 krónur, frá kröfu stefnanda vegna skammtímaskulda að fjárhæð 4.861.201 króna.

Eins og fyrr greinir er nokkur ágreiningur milli aðila um það hver raunveruleg skuldastaða hins selda var á kaupsamningsdegi. Telja stefnendur fjárhæðina vera 14.390.045 krónur, sbr. framlagt skjal frá 10. mars 2008 um stöðu skulda hinn 6. febrúar 2008. Þar við bætast reikningar samtals að fjárhæð 1.125.376 krónur, sbr. sundurliðun á kröfu stefnanda fyrir í dómnum, og frá dragist þar til greindar inneignir. Stefndu telja hins vegar að staða nettóskulda hafi verið 12.238.951 króna á kaupsamningsdegi og vísa til fylgiskjals 2 með kaupsamningnum máli sínu til stuðnings. Þegar skjöl þessi sem aðilar vísa til eru borin saman má sjá að á skjali sem stefnendur vísa til og dagsett er hinn 10. mars 2008, eru taldar upp nokkrar kröfur sem ekki er greint frá í fylgiskjali 2 með kaupsamningnum. Er þar um að ræða kröfu frá DiMar ehf. að fjárhæð 68.940 krónur, kröfu frá Hrafnkeli Óðinssyni að fjárhæð 229.100 krónur, kröfu frá Lex að fjárhæð 230.944 krónur, og kröfu frá Rafsuð ehf. að fjárhæð 93.831 króna. Samtals nema þessar kröfur 722.815 krónum. Þar sem reikningar þessir eru ekki taldir á meðal skulda hins selda félags í fylgiskjali 2 með kaupsamningi, verður að telja, gegn eindregnum mótmælum stefndu og þar sem engin önnur gögn liggja fyrir varðandi þessar kröfur, utan reiknings frá Lex, sem stefndu hafa sérstaklega mótmælt að sé hluti af skuldum hins selda, að stefnendum hafi ekki tekist sönnun þess að téðar kröfur séu meðal skulda hins selda félags. Verða stefnendur að bera hallann af þeim sönnunarskorti. Þegar við bætist endurkrafan frá Sjóvá að fjárhæð 4.326.944 krónur og 7.638.799 krónur, sem óumdeilt er að stefndu var heimilt að halda eftir, er það niðurstaða dómsins að stefndu hafi verið heimilt að halda eftir 12.500.000 krónum af kaupverði vegna nettóskulda félagsins með vísan til 2. gr. kaupsamnings, en samkvæmt samningi aðila var það sú hámarksfjárhæð sem stefndu var heimilt að halda eftir vegna þeirra skulda.

Samkvæmt 3. gr. kaupsamnings aðila var stefndu heimilt að halda eftir 10.000.000 krónum af kaupverði þar til yfirlýsing frá eigendum Grímsstaða lægi fyrir um að Islandia Hotel ehf. væri leigutaki að lóð í landi Grímsstaða. Skyldi yfirlýsingin jafnframt innihalda skuldbindingu eigenda Grímsstaða þess efnis að leigusali myndi útvega leigutaka lóð sambærilega þeirri sem kveðið væri á um í leigusamningnum innan óumdeilda landamerkjna norðan Þjóðvegjar, en ágreiningur er um hvort viðkomandi leiguland sé innan landamerkjna Grímsstaða. Krefjast stefnendur þess að fjárhæðin sé greidd þar sem yfirlýsing þessi liggja nú fyrir og hafi gert frá 24. mars 2008. Stefndu byggja hins vegar á því að þeir eigi kröfu á hendur stefnendum til skuldajafnaðar á móti þessum 10.000.000 króna vegna kostnaðar við endurbætur á hóteli í eigu hins selda félags, en um hafi verið að ræða einu eign félagsins sem verið hafi forsenda verðlagningar hinna seldu hluta. Leggja stefndu fram fjölda reikninga kröfum sínum til stuðnings og telja þær nema 10.273.198 krónum.

Yfirlýsing sú sem vísað er til liggur ekki fyrir dómnum. Hins vegar liggur fyrir tölvupóstur frá stefnanda Vilhjálmi, dagsettur 24. mars 2008, þar sem stefndu er gert kunnugt að yfirlýsing þessi hafi borist. Eins og málatilbúnaði stefndu er háttað er ekki á því byggt af þeirra hálfu að yfirlýsing sú sem um er rætt í 3. gr. kaupsamningsins liggja ekki fyrir, heldur kjósa stefndu alfarið að byggja á því að þeim sé skuldajöfnuður heimill vegna kostnaðar við endurbætur á hótelinu. Er ekki hægt að skýra þessa afstöðu stefndu á annan hátt en þann að ekki sé ágreiningur um það milli aðila að yfirlýsing þessi liggja fyrir. Við úrlausn málsins ber því að miða við að svo sé þrátt fyrir að yfirlýsingin hafi ekki verið lögð fram.

Samkvæmt 2. gr. kaupsamnings aðila var stefndu heimilt að halda eftir 2.500.000 krónum vegna viðgerða sem væri eftir að framkvæma á fasteign hins selda félags, þ.e. hótelinu. Eins og áður greinir er óumdeilt milli aðila að stefndu sé heimilt að halda þeirri fjárhæð eftir. Fram kom í framburði stefnda Björgvins fyrir dómnum að meðstefndi Sverrir hefði skoðað eignina í desember 2007 áður en tilboð var gert í hlutaféð, en eina eign félagsins hafi verið umrætt hótél. Sú skoðun hafi ekki leitt neitt í ljós. Það hafi ekki verið fyrir en við skoðun stefnda Björgvins á eigninni eftir gerð kaupsamningsins, sem stefndu hafi uppgötvað þar til greinda galla. Upplýsa stefndu að stefnendur hafi við kaupin upplýst að það væri eftir að ganga frá stífun stafna hússins og teinum til að festa einingar þess saman.

Samningur sá sem um er deilt í máli þessu snýr að kaupum á hlutafé en ekki fasteignakaupum. Af gögnum málsins, s.s. upplýsingum frá SagaCapital um hið selda, má ráða að umrætt hótél hafi verið eina eign félagsins auk leigulands í landi Grímsstaða. Af efni kaupsamnings má ljóst vera að hið selda hafi þannig verið í raun hótelið og rekstur þess auk fyrrgreinds leigulands.

Stefndu byggja á því að þar sem viðgerðir á hinu selda nemi hærri fjárhæð en þeim 10.000.000 króna, sem stefndu hafi verið heimilt að halda eftir, sé þeim heimilt að skuldajafna þá fjárhæð við kröfu stefnenda. Þá liggja enn ekki fyrir í hvaða kostnað stefndu þurfi að leggja til að fá endalega úttekt byggingaryfirvalda á hótelinu og nauðsynleg rekstrarleyfi.

Í lögum um fasteignakaup nr. 40/2002 er lögð rík ábyrgð á kaupendum varðandi skoðun fasteigna. Segir þar m.a. í 1. mgr. 29. gr. að kaupandi geti ekki borið fyrir sig galla á fasteign sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar kaupsamningur var gerður. Þá segir í 2. mgr. sömu greinar að hafi kaupandi skoðað fasteign áður en kaup gerðust eða án nægjanlegrar ástæðu látið undir höfuð leggja að skoða hana geti hann ekki borið fyrir sig galla sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun. Þó lög þessi gildi ekki um lögskipti aðila vegna þess samnings sem um er deilt er engu að síður til þess að líta að umrætt hótél var eina eign hins selda félags. Var það alfarið á ábyrgð stefndu að framkvæma þá skoðun á eigninni sem þeir töldu nauðsynlega. Þykja stefndu ekki hafa náð að sýna fram á að umrædd eign hafi verið haldin nokkrum þeim göllum sem stefndu hefðu ekki mátt sjá við skoðun hennar. Verða stefndu að bera hallann af þessum sönnunarskorti. Þá er og til þess að líta að gögn þau sem stefndu leggja fram til stuðnings skuldajafnaðarkröfu sinni eru ekki gögn sem aflað er eftir reglum IX. kafla laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Jafnframt er til þess að líta að samkvæmt 3. gr. samnings aðila er heimild stefndu til að halda eftir 10.000.000 krónum alfarið bundin við það að yfirlýsing eigenda Grímsstaða samkvæmt ákvæðinu hafi ekki borist. Í 2. gr. samningsins er

hins vegar heimild til handa stefndu til að halda eftir 2.500.000 krónum vegna viðgerða á hótelinu. Er ekki hægt að skýra það ákvæði öðru vísi en svo að komi til þess að kostnaður við viðgerðir sé hærri en sú fjárhæð sé það stefndu að bera þann kostnað.

Með vísan til alls þess sem að ofan hefur verið rakið er það niðurstaða dómsins að stefndu beri að greiða stefnendum in solidum 10.000.000 króna með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 frá 24. mars 2008, en það er sú dagsetning sem sannað þykir að yfirlýsing sú sem um er rætt í 3. gr. kaupsamnings aðila hafi legið fyrir samkvæmt fyrirliggjandi gögnum.

Með vísan til úrslita málsins verða stefndu dæmdir til að greiða stefnendum in solidum málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 900.000 krónur.

Af hálfu stefnenda flutti málið Sigríður Andersen, hdl.

Af hálfu stefndu flutti málið Sigurður G. Guðjónsson hrl.

Hervör Þorvaldsdóttir héraðsdómari kveður upp dóminn.

DÓMSORD:

Stefndu, Björgvin Þorsteinsson og Sverrir Hermannsson, greiði in solidum stefnendum, Hjálmar Presti Péturssyni, Vilhjálmi Sigurðssyni, F&S ehf. og Helgavatni ehf., in solidum 10.000.000 krónur, auk dráttarvaxta, samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu, nr. 38/2001, frá 24. mars 2008 til greiðsludags.

Stefndu greiði in solidum stefnendum in solidum 900.000 krónur í málskostnað.

Hervör Þorvaldsdóttir