

# D Ó M U R

**Héraðsdóms Reykjavíkur 21. júní í máli nr. E-2470/2016:**

**Sjarmur og Garmur ehf. og**

**Sigmar Vilhjálmsson**

*(Daði Bjarnason lögmaður)*

**gegn**

**Stemma hf.**

*(Sigurður G. Guðjónsson lögmaður)*

Mál þetta er höfðað með birtingu stefnu þann 8. ágúst 2016 og dómtekið 24. maí 2018. Stefnendur eru Sjarmur og Garmur ehf., kt. 000000-0000 [...], Reykjavík, og Sigmar Vilhjálmsson, kt. 000000-0000, [...], Mosfellsbæ. Stefndi er Stemma hf., kt. 000000-0000, [...], Reykjavík.

Stefnendur krefjast þess hvor um sig að ógilt verði ákvörðun hluthafafundar stefnda 9. maí 2016 þar sem samþykkt var að selja lóðarréttindi að Austurvegi 12 og 14, Hvolsvelli, auk stofnkostnaðar og annarra réttinda tengdra þeim, til Fox ehf., kt. 000000-0000, [...], Kópavogi, til samræmis við drög að kaupsamningi, dagsettum í maí 2016, sem lögð voru fram á hluthafafundinum. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi stefnda. Stefndi krafðist frávísunar málsins og krefst þess að hann verði sýknaður af kröfum stefnenda og stefnendur verði dæmdir til greiðslu málskostnaðar að mati réttarins.

## *Málavextir og helstu ágreiningsefni:*

Mál þetta er höfðað til ógildingar á ákvörðun hluthafafundar stefnda sem haldinn var 9. maí 2016 þar sem samþykkt var að selja Fox ehf. lóðir að Austurvegi 12 og 14, Hvolsvelli, og önnur réttindi.

Hið stefnda félag, Stemma hf., var stofnað utan um þróunarverkefni Skúla Gunnars Sigfússonar og stefnanda Sigmars, sem varð til haustið 2013. Í stefnu segir að upphaflega hugmyndin hafi verið sú að opna sýningu um Eyjafjallajökul í litlu húsnæði eða skemmu. Hugmyndin hafi þróast þannig að til hafi staðið að reisa stóra fasteign á Hvolsvelli, sem gæti gegnt hlutverki þjónustumiðstöðvar fyrir ferða þjónustu á Suðurlandi. Þar yrði að finna afþreyingu, verslanir, veitingastaði og hótél. Þessar hugmyndir voru kynntar sveitarstjórn Rangárbings eystra um svipað leyti, svo og ýmsum aðilum í ferðaþjónustu. Frá 1. febrúar 2014 var ráðinn sérstakur framkvæmdastjóri verkefnisins og áfram unnið að því að fá fjármögnun, ljúka skipulagsmálum og semja við leigutaka í smásölu- og veitingaþjónustu. Í september 2014 voru útbúin drög að viðskiptaáætlun fyrir Eldfjalla- og jarðskjálftamiðstöð Íslands. Þar var gerð grein fyrir viðskiptahugmyndinni og

ýmiss konar þjónustu í tengslum við hana, auk þess sem gert var ráð fyrir því að hótélbygging gæti risið síðar meir á reitnum við hliðina. Fagfjárfestasjóðurinn Landsbréf Icelandic Tourism Fund I slhf., í umsjá Landsbréfa hf., undirritaði þann 19. febrúar 2015 viljayfirlýsingu um hlutafjárloforð varðandi sýningarhluta verkefnisins, en hvorki um veitinga- né fasteignahlutann. Þá lýstu nokkrir aðilar áhuga á vormánuðum 2014 á því að taka á leigu verslunar- og veitingarými fasteignarinnar. Deiliskipulag vegna eldfjallaseturs og hótels á lóðunum að Austurvegi 12–14 var samþykkt á fundi sveitarstjórnar Rangárbings eystra 16. apríl 2015 og var lóðarumsókn til stefnda samþykkt 3. september 2015.

Hið stefnda félag, Stemma hf., var stofnað þann 5. ágúst 2014. Samkvæmt hlutaskrá félagsins þann 23. september 2015 voru þrír hluthafar skráðir eigendur að 16.500.000 króna hlutafé í stefnda. Þessir hluthafar voru Gufupressan ehf. sem átti 45,45% hlut, Sjarmur og Garmur ehf. sem átti 36,36% hlut og Leiti eignarhaldsfélag ehf. sem átti 18,18% hlut. Stefnandi Sigmar Vilhjálmsson á hlut í Sjarmi og Garmi ehf.

Á stjórnarfundum stefnda þann 25. september 2015 lýsti stefnandi Sigmar Vilhjálmsson sig ekki tilbúinn til þess að undirrita skýrslu stjórnar og ársreikning félagsins fyrir árið 2014. Á fundinum lagði stjórnarformaður stefnda fram kauptilboð Þingvangs ehf. í allar eignir stefnda er vörðuðu fasteignahluta verkefnisins, að fjárhæð 25.000.000 króna, en endanleg fjárhæð skyldi ákvörðuð sameiginlega af tilboðsgjafa og tilboðshafa og miðast við raunverulegan kostnað sem tilboðshafi hafði lagt til verkefnisins. Af hálfu stefnanda Sigmars var óskað eftir því að fengið yrði hlutlaust álit til að leggja mat á verðmæti fasteignahlutans. Meirihluti stjórnarmanna stefnda samþykkti að fresta því að taka afstöðu til tilboðsins að svo stöddu. Þá var prókúruumboð stefnanda Sigmars afturkallað á fundinum. Stefnandi Sigmar gerði athugasemdir við skýrsluna og fundargerðina og lagði fram eigin fundargerð. Í framhaldinu kannaði hann áhuga annarra aðila á fasteignahluta verkefnisins og barst tilboð frá Íslandshótelum í nóvember 2015.

Þann 28. september 2015 tilkynnti Skúli Gunnar Sigfússon stefnanda Sigmari að hann hefði ekki áhuga á að fara inn í fasteignahlutann, hvorki sjálfur né í félagi með honum. Í kjölfarið áttu fulltrúar Þingvangs ehf. fundi með arkitektum stefnda, fjármögnunaraðilum og áhugasömum leigutökum. Stefnandi Sigmar mótmælti þessu með vísan til þess að stjórn stefnda hefði ekki tekið afstöðu um sölu lóðarréttindanna eða samið við þriðja aðila um byggingu fasteigna á lóðunum

Þann 8. október 2015 stofnaði stefndi félagið Butru ehf., sem síðar fékk nafnið Lava – Eldfjalla- og jarðskjálftamiðstöð Íslands ehf. Stofnfé félagsins, 9.000.000 króna, var greitt með framlögðum reikningi við undirbúning verkefnisins og lá fyrir sérfræðiskýrsla endurskoðanda því til staðfestingar. Stofnfjárframlagið

var metið á genginu 1,0. Hlutféð var jafnframt hækkað í ríflega 6,8 milljónir króna á genginu 7,5 og greiddi stefnandi 51.000.000 króna fyrir þann hlut, og er óumdeilt að greiðslan var fjármögnuð af félögum í eigu Skúla Gunnars Sveinssonar. Hlutfé Butru ehf. var aftur hækkað með sölu hlutfjár til Icelandic Tourism Fund (ITF), Kynnisferða ehf., Þingvangs ehf., og Eimskipa hf. Eftir hækkunina var ITF-sjóður Landsbréfa langstærsti hluthafinn, en hann greiddi 240 milljónir fyrir 32.000.000 króna hlut sem svarar til 54,73% af heildarhlutfé félagsins.

Þann 5. nóvember 2015 var undirritað hluthafasamkomulag á milli stefnda, Landsbréfa hf., vegna Icelandic Tourism Fund I slhf., Kynnisferða ehf., Þingvangs ehf., og Eimskipa hf. um eignarhald, meðferð hluta og stjórn á Butru ehf. og áskriftir að nýju hlutfé í félaginu.

Þann 10. mars 2016 var samþykktur kaupsamningur við Fox ehf. á stjórnarfundum stefnda 10. mars 2016 um sölu á fasteignum félagsins. Var hann síðan lagður fyrir hluthafafund 9. maí 2016. Fulltrúar Gufupressunnar ehf. og Leitis eignarhaldsfélags ehf. samþykktu samninginn, en stefnandi Sigmar, sem var mættur fyrir Sjarm og Garm ehf., greiddi atkvæði á móti.

Stefndi krafðist upphaflega frávísunar og skilaði sérstakri greinargerð vegna þess. Kröfu um frávísun var hafnað með úrskurði 1. desember 2016. Stefnandi Sigmar krafðist þess jafnframt að honum yrði heimilað að þinglýsa stefnu málsins á fasteignirnar Austurveg 12 og 14 á Hvolsvelli. Þeirri kröfu var hafnað með úrskurði 11. janúar 2017. Þá var skráð sérstakt matsmál nr. M-22/2017 vegna matsbeiðni stefnanda. Matsgerð í málinu var lögð fram 5. desember 2017. Mál nr. E-5/2017 var sameinað máli þessu, en beiðni um sameiningu málanna var lögð fram 23. janúar 2017. Áður hafði kröfu um frávísun þess máls verið hafnað með úrskurði 26. apríl 2017.

Ágreiningur aðila varðar það hvort ákvörðun hluthafafundar um sölu umræddra lóða hafi verið ótilhlýðileg og andstæð 95. gr. hlutfélagalaga nr. 2/1995, hvort hún hafi verið samþykkt með tilskildum atkvæðafjölda, hvort stefnda hafi verið heimilt að ráðstafa eignunum, hvort stjórn stefnda hafi þurft að samþykkja umræddan kaupsamning áður en hann var lagður fyrir hluthafafund, hvort stefnandi Sigmar geti átt aðild að málinu, hvort ákvörðun um málshöfðun stefnanda Sjarms og Garms ehf. hafi verið tekin með lögumætum hætti og hvort vísa beri málinu frá dómi ex officio.

Við aðalmeðferð gáfu eftirtaldir skýrslu fyrir dómi: Sigmar Vilhjálmsson, Skúli Gunnar Sveinsson, Guðmundur Hjaltason, Pálmar Harðarson og matsmennirnir Dan Wium og Gunnar Jóhannesson.

*Helstu málsástæður stefnanda:*

Í upphafi byggðu stefnendur á því að hlutafjäreign í félaginu hefði verið ranglega skráð, m.a. að atkvæðisréttur hefði verið ranglega skráður og því hefði salan ekki hlotið tilskilinn fjölda atkvæða. Í þinghaldi 2. febrúar 2018 féllu stefnendur frá þessum málsástæðum.

Stefnendur höfðu málið á grundvelli 96. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög, sem vísar til þess að hluthafar, stjórnarmenn eða framkvæmdastjórar geti höfðað mál vegna ákvarðana hluthafafunda sem teknar hafi verið með ólögætum hætti eða brjóti í bága við lög eða samþykktir félagsins.

Stefnendur vísa til þess að sala lóðarinnar hafi verið andstæð 95. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög. Með sölunni hafi kaupandanum verið aflað ótilhlýðilegra hagsmuna í skilningi 95. gr. hlutafélagalaga, þar sem kaupverðið hafi verið mun lægra en raunverulegt verðmæti hins selda. Þá vísa stefnendur til þess að stjórn félagsins hafi vanrækt upplýsingaskyldu sína samkvæmt 91. gr. hlutafélagalaga með því að afla ekki verðmats frá þriðja aðila eða leita tilboða frá fleiri aðilum. Hvorki hluthafar né stjórnarmenn voru sérfróðir um viðskipti af þessum toga og því mikilvægt að slíkra upplýsinga væri aflað til að hægt væri að leggja mat á viðskiptalegar forsendur sammingsins. Stefnandi Sigmar hafi margítrekað mikilvægi þessa og sjálfur lagt fram upplýsingar frá stjórnendum fasteignafélaga sem bentu til þess að kaupverðið væri langt undir markaðsvirði. Þá hafi lóðin verið metin mun hærra í upphaflegum viðskiptaáætlunum.

Stefnendur vísa til þess að meirihluti stjórnar félagsins hafi hafnað tilboði sem stefnandi Sigmar hafi aflað frá öflugum aðila úr ferðaþjónustu eða að ganga til frekari samninga við hann, þó að fyrirliggjandi tilboð hafi verið 10 milljónum króna hærra en það sem samþykkt var frá Fox ehf. Kauptilboð Fox ehf. hafi verið hagstæðara fyrir rekstraraðila sýningarinnar og ekki háð skilyrði um að byggingarleyfi fengist vegna hótels. Fjárhagslega staða Fox ehf. hafi verið óviss, enda enginn rekstur í félaginu og eigið fé þess nánast ekkert.

Stefnendur byggja á því að við mat á ótilhlýðileika verði að horfa til tengsla Pálmars Harðarsonar og Harðar Jónssonar annars vegar og Skúla Gunnars Sigfússonar, hins vegar, eiganda Gufupressunnar og Leitis eignarhaldsfélags og félaga sem tengjast þeim. Þá verði einnig við matið að horfa til þess að Þingvangur ehf., félag Pálmars Harðarsonar, sonar Harðar Jónssonar, eiganda Fox ehf., er meðal hluthafa í Lava ehf. Loks verði að líta til tengsla Guðmundar Hjaltasonar við fyrrgreinda aðila.

Stefnendur vísa til þess að við mat á ótilhlýðileika verði að horfa til þess að stefnanda Sigmar hafi verið meinaður aðgangur að gögnum, þ.m.t. leigusamningi milli Lava ehf. og Þingvangs ehf. eða Lava ehf. og Fox ehf. og kostnaðaráætlunum vegna framkvæmdanna, en stefnendur telja að kauptilboð Fox ehf. geri ráð fyrir

ofáætluðum byggingarkostnaði. Liður í því hafi verið að afturkalla prókúruumboð stefnanda Sigmars.

Stefnendur hafna sjónarmiðum stjórnarmanna stefndu um að ákvörðun um söluna hafi verið nauðsynleg vegna hagsmuna stefnda að því er varðar sýningarhluta verkefnisins. Stefnandi Sigmar hafi um langt skeið kallað eftir því að leitað yrði tilboða frá fleiri aðilum í því skyni að tryggja sem hæst verð fyrir eignir stefnda. Þessum ábendingum hafi ekki verið sinnt. Jafnframt er hafnað þeim sjónarmiðum að stefndi hafi ekki átt annan kost en að ganga til samninga við Fox ehf. á grundvelli hluthafasamkomulags eigenda Lava ehf. Sú skýring sé ekki í samræmi við þá staðreynd að lóðarréttindin voru seld til Þingvangs ehf. sem var ekki aðili að samningnum. Þá telja stefnendur að stjórn stefnda hafi ekki getað framselt ákvörðun um það við hvaða aðila yrði samið um byggingu, eignarhald og rekstur fasteignar um verkefnið, með vísan til 68. gr. laga nr. 2/1995. Jafnvel þótt fallist yrði á ofangreind sjónarmið hafi engin nauðsyn verið að selja lóðina sem ætluð var til hótélreksturs, sbr. meðal annars bókun Bjarka Diego stjórnarmanns á stjórnarfundum.

Þá byggja stefnendur á því að ákvörðun hluthafafundar hafi tekið til hagsmuna sem stefndi var ekki þinglýstur eigandi að, eins og fasteigna að Austurvegi 12 og 14, Hvolsvelli. Stefndi hafi því ekki haft heimild til að ráðstafa þeim hagsmunum sem tilgreindir eru í kaupsamningnum.

Loks vísa stefnendur til þess að ákvörðun hluthafafundar hafi tekið til ráðstöfunar á hagsmunum félagsins án þess að samþykki stjórnar hafi legið fyrir, en það sé ólöglegt, sbr. meðal annars 68. gr. laga nr. 2/1995.

Stefnendur vísa til 1. mgr. 19. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála varðandi aðild beggja að málinu og 96. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög. Stefnandi Sjarmur og Garmur ehf. er hluthafi í stefnda. Þá sat stefnandi Sigmar í stjórn stefnda þegar hin umdeilda ákvörðun var tekin. Það að hann hafi ekki verið endurkjörinn í stjórnina breyti engu um heimild hans til málshöfðunar. Aðalfundur þessi hafi verið ólöglegtur í heild sinni. Boðað hafi verið til hans með ólöglegum hætti og ekki hafi verið heimilt að taka ákvörðun um staðfestingu ársreiknings þar sem ársreikningur hafi ekki legið fyrir. Þá hafi stefnanda verið meinað að greiða atkvæði á fundinum sem fyrirsvarsmanni Sjarms og Garms.

Jafnvel þótt aðalfundurinn teldist hafa verið löglegtur byggir stefnandi á því að samkvæmt 1. mgr. 96. gr. hafi þeir sem sátu í stjórn þegar hin umdeilda ákvörðun var tekin heimild til málshöfðunar. Að öðrum kosti gæti meirihlutaeigandi félags komið í veg fyrir málshöfðun með því að kjósa aðra menn í stjórn.

Þá vísar stefnandi til þess að ákvörðun um málshöfðun stefnanda Sjarms og Garms ehf. var tekin á stjórnarfundum félagsins 8. ágúst 2016. Stjórnarformanni hafi ítrekað verið send boðun um fundinn og boðið að taka þátt í honum gegnum fundarsíma en hann hafi ekki þáð það. Stjórnarformaðurinn hafi auk þess verið vanhæfur til meðferðar málsins, sbr. 48. gr. laga nr. 138/1994 um einkahlutafélög.

*Helstu málsástæður stefnda.*

Í greinargerð stefnda eru ýmsar athugasemdir varðandi upphaflegar málsástæður stefnanda um hlutafjäreign og atkvæðavægi hluthafa. Þar sem stefnandi hefur fallið frá þessum málsástæðum þykir ekki ástæða til að reifa þær sérstaklega.

Við aðalmeðferð málsins kom fram hjá stefnda að vísa ætti málinu frá ex officio þar sem dómkrafa stefnanda feli í sér bindandi niðurstöðu fyrir aðila sem ekki er stefnt í málinu og eigi því ekki kost á að taka til varna. Krafa stefnanda byggir á matsgerð þar sem einungis einum matsþola af níu er stefnt. Verði fallist á kröfu stefnanda sé dómurinn bindandi og hafi fullt sönnunargildi um það hvort ákvörðunin hafi verið ótilhlýðileg. Það feli í sér að hvorki kaupandi, stjórnarmaður, endurskoðandi né aðrir, sem stefnandi hefur lýst yfir, m.a. í matsbeiðni, að hann kunni að beina að bótakröfu, geti tekið til varna um það hvort háttsemi þeirra hafi verið saknæm og ólögmat.

Stefndi byggir á því að stefnandi Sigmar Vilhjálmsson geti ekki átt aðild að málinu og því beri að sýkna stefnda á grundvelli aðildarskorts, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Stefnandi Sigmar byggir aðild sína á 96. gr. laga um hlutafélög nr. 2/1995. Á aðalfundi stefnda þann 3. ágúst 2016 hafi verið kosin ný stjórn í félaginu og hafi stefnandi Sigmar ekki verið kosinn. Stefnandi Sigmar hafi mætt á fundinn og gert athugasemdir við lögmæti hans. Fundarstjóri hafi lýst fundinn lögmætan og hafi ekki verið krafist ógildingar á þeirri ákvörðun fyrir dómi. Ríkisskattstjóri hafi ekki gert athugasemdir við tilkynningu um stjórn stefnda í kjölfar hluthafafundarins frá 3. ágúst 2016 og hafi hafnað kröfu lögmanns stefnanda um óbreytta skráningu stjórnar eins og hún var fyrir aðalfundinn. Stefndi vísar til þess að ef stefnandi telur sig eiga að vera í stjórn stefnanda þurfi hann að bera þann ágreining undir dómstóla í sérstöku máli, sbr. 5. mgr. 150. gr. laga um hlutafélög nr. 2/1995.

Stefndi hafnar því að regla 1. mgr. 96. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög taki til fyrrverandi stjórnarmanna. Ákvæðið sem kveði á um sérstakan málssóknarrétt hluthafa, stjórnarmanna og framkvæmdastjóra verði að skýra þröngt og í samræmi við orðanna hljóðan. Fyrrverandi stjórnarmenn hlutafélags geti ekki tekið að sér hagsmunagæslu fyrir félagið eða hluthafa þess. Ef þeir telja á sér brotið geti þeir

sjálfir höfðað skaðabótamál takist þeim að sanna bótaskylda háttsemi af hálfu hluthafa.

Verði stefndi ekki sýknaður vegna aðildarskorts er á því byggt að ákvörðun hluthafafundar stefnda þann 9. maí 2016 um sölu lóða og annarra réttinda sé gild. Í fundargerð kemur fram að fulltrúar allra hluthafa félagsins sóttu fundinn, þar á meðal stefnandi Sigmar Vilhjálmsson sem framkvæmdastjóri stefnanda Sjarms og Garms ehf., eigandi 36,36% hlutafjár. Á dagskrá fundarins hafi einungis verið eitt mál sem var sala á lóðum að Austurvegi 12 og 14 samkvæmt drögum að kaupsamningi sem hafi legið fyrir fundinum.

Stefndi vísar til þess að fundarstjóri hafi úrskurðað að Skúli Gunnar Sigfússon gæti greitt atkvæði á hluthafafundinum þar sem hann hefði ekki tengsl við kaupanda lóðanna, Fox ehf., sem gerðu hann vanhæfan í skilningi 1. mgr. 76. gr. eða 95. gr. laga um hlutafélög nr. 2/1995. Önnur niðurstaða hefði leitt til þess að minnihluti hluthafa hefði getað tekið ákvörðun sem ekki samrýmdist hagsmunum eigenda meirihluta hlutafjárins. Forsenda þess að hægt sé að svipta hluthafa atkvæðisrétti sé sú að hagsmunir hans og félagsins séu augljóslega andstæðir. Sú hafi ekki verið raunin í þessu tilviki.

Stefndi vísar til þess að ákvörðun hluthafafundarins hafi varðað hagsmuni allra hluthafa félagsins. Tilgangur félagsins sé almenn ferðapjónusta og tengd starfsemi, rekstur eignarhaldsfélags, kaup, sala og rekstur fasteigna og annar skyldur rekstur. Ákvörðun hluthafafundarins hafi varðað sölu á fasteignaréttindum og kostnað sem stofnað hafi verið til vegna þessara réttinda sérstaklega. Stefnandi Sigmar hafi ekki lagt neitt fé til þessa verkefnis heldur hafi allt fé til rekstrar- og uppbyggingar stefnda komið frá Skúla Gunnari Sigfússyni og félögum í hans eigu. Eftir að Sigmar var rekinn sem markaðsstjóri Stjórnunnar ehf. hafi hann hafið atlögu að stefnda og Skúla Gunnari Sigfússyni og sé málssókn þessi hluti af því.

Stefndi vísar til 27,02% eignarhlutar stefnda í Lava – Eldafjalla- og jarðskjálftamiðstöð Íslands ehf. sem sérstaklega var stofnað utan um sýningarþátt verkefnisins, með fjármögnun Skúla Gunnars Sigfússonar. Eins og fram komi í stefnu hafi stefnandi Sigmar talið þá fjármögnun nauðsynlega til að auka tiltrú annarra fjárfesta. Það hafi hins vegar ekki gengið eftir. Stefndi bendir á að sérstakt hluthafasamkomulag og áskriftarloforð gildi á milli hluthafa þess félags. Í því samkomulagi er tekið fram að með verkefninu sé hvorki átt við fasteignina né veitingarekstur eða annan rekstur sem kunni að tengjast sýningunni. Jafnframt kemur fram að kostnaður við byggingu fasteignar undir reksturinn verði í samræmi við kostnaðaráætlun og leigugjald taki mið af því. Stjórn félagsins hafi ákvörðunarvald um það við hvern verði samið um byggingu, eignarhald og rekstur fasteignarinnar. Stefndi vísar til þess að með þessu samkomulagi hafi stefndi í raun

afsalað sér yfirráðum yfir þeim lóðarréttindum sem hann hafði tryggt sér á Hvolsvelli með samningi við sveitarstjórn og bundið leigugjaldið við ákveðið hlutfall af áætluðum byggingarkostnaði. Þessar forsendur hafi legið til grundvallar ákvörðun hluthafa, sem fóru með 63,64% hlut í stefnda og átta auk þess 18,18% óbeint í stefnda, um að selja öll lóðarréttindi stefnda á Hvolsvelli til aðila sem gæti byggt sýningarhús á því verði sem kostnaðaráætlunin gerði ráð fyrir og eftir atvikum aðrar byggingar sem hugmyndir voru um en engar ákvarðanir höfðu verið teknar um að reisa.

Stefndi vísar til þess að einungis hafi munað 10 milljónum króna á tilboði hans og tilboði Hótel Vatnajökuls sem stefnandi lagði fram og hafi verið háð fjölda fyrirvara. Endanlegt tilboð Fox ehf. hafi síðan verið hækkað um 10 milljónir króna. Með vísan til alls þess sem hér hefur verið rakið sé ósannað að umrædd ákvörðun hafi verið til þess fallin að afla ákveðnum hluthöfum eða öðrum ótilhlýðilegra hagsmuna á kostnað annarra.

Stefndi vísar því á bug að ákvörðun hluthafafundar sé bundin því að stjórn félagsins hafi áður samþykkt ákvörðunina. Slík skilyrði sé ekki að finna í 68. gr. laga um hlutafélög nr. 2/1995.

Loks byggir stefndi á því að hlutkesti geti ekki ráðið úrslitum um ákvörðun um málshöfðun þegar atkvæði eru jöfn. Tillagan hafi fallið á jöfnum atkvæðum aðila, sem eigi jafnan hlut í stefnanda, Sjarmi og Garmi ehf.

### *Niðurstaða*

#### I.

Samkvæmt 96. gr. hlutafélagalaga nr. 2/1995 er varnaraðili í ógildingarmáli félagið sjálft. Ákvæðið felur í sér sérstaka heimild til málssóknar þar sem fram kemur að hún beinist gegn félaginu og varðar gildi ákvörðunar hluthafafundar. Á það er ekki fallist að eins og kröfugerð stefnenda er háttað hafi verið nauðsynlegt að stefna öðrum aðilum en félaginu sjálfu. Einungis er verið að krefjast ógildingar á ákvörðun hluthafafundar á grundvelli framangreindrar heimildar í hlutafélagalögum nr. 2/1995, en ekki á síðari lögskiptum eða kaupsamningum sem gerðir voru við þriðja aðila á grundvelli ákvörðunarinnar. Það eitt að ákvörðun hluthafafundar um að selja lóðarréttindi verði ógilt með dómi leiðir ekki sjálfkrafa til þess að fella beri kaupsamning og afsal úr gildi. Hin umdeilda ákvörðun var tekin af hluthöfum félagsins en ekki af kaupanda fasteignar, endurskoðanda eða stjórnarmanni þess. Ekki er þörf á að stefna þessum aðilum saman á grundvelli reglna um samaðild. Samkvæmt meginreglum einkamálaréttarfars geta þeir einir talist aðilar að einkamáli sem gera dómkröfur eða sem kröfum er beint að. Dómur er einungis bindandi fyrir aðila máls en ekki aðra, sbr. 1. mgr. 116. gr. einkamálalaga nr.

91/1991. Frá þessari meginreglu er undantekning í 4. mgr. 96. gr. laga nr. 2/1995 um að dómur um ógildingu samkvæmt 96. gr. bindi einnig þá hluthafa sem hafi ekki staðið að málssókninni. Í þessu máli verður einungis dæmt um kröfu stefnanda varðandi ógildingu ákvörðunar hluthafafundar um sölu lóðarréttinda. Verði fallist á kröfuna verður ekki dæmt um það hvernig leyst verður úr lögskiptum félagsins við þá sem ekki eru aðilar að þessu máli. Málinu verður því ekki vísað frá dómi ex officio.

## II.

Samkvæmt 96. gr. hlutafélagalaga nr. 2/1995 geta hluthafar, stjórnarmaður og framkvæmdastjóri höfðað mál vegna ákvörðunar hluthafafundar sem hefur verið tekin með ólögætum hætti. Með stjórnarmanni og framkvæmdastjóra er átt við einstaklinga sem hlotið hafa skráningu sem slíkir í hlutafélagaskrá Ríkisskattstjóra. Stefnandi Sigmar Vilhjálmsson var ekki skráður í hlutafélagaskrá eftir aðalfund stefnda þann 3. ágúst 2016. Hins vegar er óumdeilt að hann var skráður stjórnarmaður í félaginu á þeim tíma sem ákvörðunin um að selja lóðarréttindin var tekin og kaupsamningur undirritaður. Orðalag ákvæðisins sker ekki úr um það hvort með stjórnarmönnum sé átt við þá sem eru stjórnarmenn á þeim tíma sem ákvörðun um málshöfðun er tekin eða hvort það taki til þeirra sem eru stjórnarmenn á þeim tíma sem hin umþrætta ákvörðun er tekin.

Í athugasemdum með frumvarpi, þegar ákvæði 96. gr. laga nr. 2/1995 var upphaflega lögfest, kom fram að ákvæðið fæli í sér rýmkun frá ákvæðum þágildandi laga, en þau bundu málshöfðunarréttinn við hluthafa. Með ákvæðinu var þannig verið að styrkja aðhaldshlutverk stjórnarmanna. Stjórnarmenn bera ábyrgð samkvæmt XV. kafla hlutafélagalaga nr. 2/1995 vegna tjóns sem þeir valda hlutafélaginu í störfum sínum. Ábyrgðin miðast við þær ákvarðanir sem voru teknar á þeim tíma sem þeir voru stjórnarmenn og fellur ekki niður við það eitt að þeir hætti stjórnarstörfum. Í dómaframkvæmd hefur verið fallist á þá niðurstöðu að málssóknarréttur hluthafa sé miðaður við þann tíma þegar þær ráðstafanir sem krafist er ógildingar á voru gerðar, sbr. Hrd. nr. 554/2017 og Hrd. nr. 215/2015. Með vísan til þess sem hér hefur verið rakið er fallist á þau sjónarmið stefnanda að skýra verði ákvæðið á þá leið að það taki til stjórnarmanna á þeim tíma sem ákvörðun var tekin, enda hafi þeir lögvarða hagsmuni af ákvörðuninni. Önnur skýring myndi leiða til þess að meirihluti gæti boðað til hluthafafundar gagngert í þeim tilgangi að kjósa nýja stjórn til þess að losna undan yfirvofandi málshöfðun. Slík niðurstaða er í andstöðu við þá minnihlutavernd og aðhaldshlutverk stjórnarmanna sem lögnum er ætlað að tryggja. Samkvæmt framansögðu verður fallist á að stefnandi Sigmar Vilhjálmsson geti átt aðild að þessu máli, enda eru

fyrir hendi lögvarðir hagsmunir.

Ákvörðun um málshöfðun stefnanda Sjarms og Garms ehf. var staðfest á hluthafafundi 23. desember 2016 eftir hlutkesti. Þeirri ákvörðun hefur ekki verið hnekkð með því að krefjast ógildingar hennar fyrir dómi. Í samþykktum félagsins er ekki kveðið á um hvernig með skuli fara ef atkvæði falla jöfn. Verður því fallist á að ákvörðun um málshöfðun stefnanda Sjarms og Garms ehf. hafi verið tekin með lögmætum hætti.

### III.

Samkvæmt samþykktum stefnda er tilgangur félagsins almenn ferðaþjónustustarfsemi og tengd starfsemi, rekstur eignarhaldsfélags, kaup, sala og rekstur fasteigna, lánastarfsemi og annar skyldur rekstur. Verður ekki fallist á að sala á fasteign feli í sér breytingar á tilgangi félagsins, enda eitt af því sem sérstaklega er talið upp í samþykktum. Þá verður ekki fallist á að um vanheimild hafi verið að ræða. Stefndi átti réttindi í umræddri fasteign sem hann gat afsalað til þriðja aðila. Loks verður ekki fallist á að stjórn stefnanda hafi þurft að samþykkja kaupsamninginn áður en hann var lagður fyrir hluthafafund. Hluthafafundur er æðsta vald í málefnum hlutafélags, sbr. 80. gr. laga nr. 2/1995 um hlutafélög. Í lögnum er ekki gert ráð fyrir því að ákvörðun hluthafafundar um sölu á fasteign sé bundin því að stjórn félagsins hafi áður samþykkt kaupsamninginn fyrir sitt leyti.

### IV.

Samkvæmt 95. gr. hlutafélagalaga nr. 2/1995 má hluthafafundur ekki taka ákvörðun sem er fallin til þess að afla ákveðnum hluthöfum eða öðrum ótilhlýðilegra hagsmuna á kostnað annarra hluthafa eða félagsins. Ákvörðun hluthafafundar varðaði sölu á lóðarréttindum að Austurvegi 12 og 14 til Fox ehf. fyrir 40 milljónir króna, en forsvarsmenn stefnda segja að jafnframt hafi verið samið við kaupanda um 10 milljóna króna hækkun á kaupverðinu. Umrætt kaupverð er talsvert lægra en niðurstaða fyrirbyggjandi matsgerðar, en þar er virði lóðanna þann 9. maí 2015 metið á bilinu 125–135 milljónir króna fyrir utan samlegðaráhrif sem geti numið allt að 25–55 milljónum króna.

Í málinu liggur fyrir að þáttur stefnanda Sjarms og Garms ehf. var ólíkur þætti annarra hluthafa. Stefndandi Sjarmur og Garmur ehf. lagði takmarkað fjármagn inn í stefnda, en það voru fyrst og fremst félög í eigu Skúla Gunnars Sigfússonar sem fjármögnuðu rekstur félagsins. Slíkt fjármagn var að mati stefnanda Sigmars nauðsynleg forsenda þess að fá aðra fjárfesta og leigutaka að verkefninu. Í ljósi þessa verður að játa hluthöfum stefnda nokkurt svigrúm til þess að gera ráðstafanir sem miða að því að draga úr fjárhagslegri áhættu þeirra, einfalda rekstur félagsins

og tryggja nauðsynlega fjármögnun frá þriðja aðila.

Þá liggur fyrir að aðkoma fjárfestingasjóðs á vegum Landsbréfa var háð því skilyrði að stofnað yrði sérstakt félag um ferðaþjónustuhluta verkefnisins sem fólst í uppsetningu eldfjalla- og jarðskjálftamiðstöðvar. Sjóðurinn lagði 240 milljónir króna inn í félagið og eignaðist 54,73% hlutafjár. Samhliða þessum viðskiptum var gerður hluthafasamningur þar sem fjárfestingasjóðurinn tryggði sér viss ítök í minjagripaverslun sem rekin yrði í fasteigninni og að leiguverð fyrir fyrirhugaða eldfjallamiðstöð tæki mið af fyrirbyggjandi kostnaðaráætlun sem fylgdi hluthafasamkomulaginu. Þessar ráðstafanir höfðu vissulega áhrif á verðmæti lóðarréttindanna. Hins vegar verður ekki fallist á að með þessu samkomulagi hafi stefndi afsalað sér yfirráðum yfir umræddum lóðarréttindum.

Í skýrslu Skúla Gunnars Sigfússonar fyrir dómi kom fram að hann hefði fengið stefnanda Sigmar Vilhjálmsson í þetta verkefni til þess að koma ferðaþjónustuþættinum á laggirnar. Aldrei hefði staðið til að þeir færu saman í fasteignaverkefni, enda hefði hvorki hann og enn síður Sigmar einhverja þekkingu á slíku. Engar hugmyndir hafi verið uppi um að stefndi myndi reisa þessar byggingar, hvorki í stjórn stefnda né á hluthafafundum. Hvað sem þessu líður, þá liggur það fyrir að stofnað var hlutafélag sem eignaðist umrædd lóðarréttindi. Með því undirgengust hluthafar ákveðnar leikreglur sem þeir verða að hlíta, enda er ekki að finna neitt samkomulag milli hluthafanna þar sem aðrar forsendur eru tilteknar og hvaða afleiðingar það eigi að hafa. Þá eru samþykktir stefnda hefðbundnar samþykktir einkahlutafélags þar sem sérstaklega er tekið fram að kaup og sala fasteigna og fasteignarekstur sé hluti af tilgangi félagsins.

Niðurstaða matsgerðarinnar er sú að virði lóðarréttindanna hafi verið umtalsvert meira en það verð sem stefndi seldi þau á. Í matsgerðinni er ekki sérstaklega vikið að hugsanlegum áhrifum hluthafasamkomulags hluthafa Butru ehf., sem stefnandi Sjarmur og Garmur ehf. var aðili að, á virði lóðarréttindanna. Aðspurðir fyrir dómi sögðu matsmenn að hluthafasamkomulagið hefði verið meðal þeirra gagna sem þeir byggðu mat sitt á en að mat þeirra væri að það hefði ekki haft veruleg áhrif á virði réttindanna. Stefndi hefur mótmælt niðurstöðu matsgerðarinnar og bent á að legið hafi fyrir tilboð í lóðirnar að fjárhæð 50 milljónir króna, sem stefnandi Sigmar hafi aflað frá þriðja aðila. Einungis hafi munað 10 milljónum króna á tilboðunum, auk þess sem síðar hafi verið samið um að tilboðið hækkaði um 10 milljónir króna. Þó að umrætt tilboð hafi gefið einhverja vísbendingu um verð lóðanna gaf það að mati dómsins engu að síður ástæðu til að fara betur ofan í verðforsendur lóðarréttindanna sem voru umdeildar meðal hluthafa.

Þó að verðmat á umræddum lóðarréttindum sé erfiðleikum bundið og játa verði hluthöfum nokkurt svigrúm til þess að draga úr áhættu vegna fjármögnunar er

slíkt svigrúm ekki án takmarkana. Ágreiningur um virði lóðarréttindanna og sala til aðila sem tengdist tilteknum hluthöfum stefnda gaf fullt tilefni til þess að afla verðmats eða setja af stað söluferli svo að auðveldara yrði að leggja mat á verðmæti lóðanna. Stefndi verður að bera hallann af því að það var ekki gert. Með umræddri ákvörðun var eign stefnda ráðstafað til aðila sem tengdist ákveðnum hluthafahópi félagsins á verði sem var umtalsvert lægra en virði hennar samkvæmt fyrirbyggjandi matsgerð. Sú ákvörðun var tekin án þess aflað væri frekari upplýsinga um grundvöll þeirrar verðlagningar. Niðurstaða matsgerðarinnar er afgerandi, jafnvel þó horft sé til hluthafasamkomulagsins, og henni hefur ekki verið hnekkkt með yfirmati. Með vísan til framangreinds er það mat dómsins að ákvörðunin hafi verið til þess fallin að afla öðrum ótilhlýðilegra hagsmuna á kostnað hluthafa eða félagsins. Því verður fallist á kröfu stefnenda um að ógilt verði ákvörðun hluthafafundar stefnda 9. maí 2016 þar sem samþykkt var að selja lóðarréttindi að Austurvegi 12 og 14 til Fox ehf. með vísan til 95. gr. og 96. gr. laga nr. 2/1995.

Við ákvörðun málskostnaðar verður horft til niðurstöðu málsins og þess að frávísunarkröfum stefnda var hafnað, auk kostnaðar vegna matsmáls. Jafnframt verður að horfa til þess að stefnendur féllu frá málsástæðum sem stefndi hafði undirbúið varnir fyrir, auk þess sem kröfu um þinglýsingu var hafnað. Með vísan til framangreinds þykir málskostnaður hæfilega ákveðinn 4.000.000 króna.

Af hálfu stefnenda flutti málið Daði Bjarnason lögmaður.

Af hálfu stefnda flutti málið Sigurður G. Guðjónsson lögmaður.

Helgi Sigurðsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan ásamt meðdómsmönnum Sigríði Elsu Kjartansdóttur héraðsdómara og Hersi Sigurgeirssyni dósent.

#### **DÓMSORD:**

Ógilt er ákvörðun hluthafafundar stefnda Stemma hf. 9. maí 2016 þar sem samþykkt var að selja lóðarréttindi að Austurvegi 12 og 14, Hvolsvelli, auk stofnkostnaðar og annarra réttinda tengdra þeim, til Fox ehf., kt. 00000-0000, [...], Kópavogi, samkvæmt drögum að kaupsamningi, dags. í maí 2016, sem lögð voru fram á hluthafafundinum.

Stefndi greiði stefnendum 4.000.000 króna í málskostnað.

Helgi Sigurðsson (sign.)

Hersir Sigurgeirsson (sign)

Sigríður Elsa Kjartansdóttir (sign.)