

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 31. mars 2017 í máli nr. E-839/2016:

Halldór Gíslason

Rannveig G. Lund

Sigbór Haraldsson og

Oddný Magnea Einarsdóttir

(Haukur Örn Birgisson hrl.)

gegn

Fylki ehf.

og

Súðarvogi 9 ehf.

(Ómar Karl Jóhannesson hdl.)

Mál þetta, sem telst höfðað við þingfestingu 15. mars 2016, af Halldóri Gíslasyni, Rannveigu G. Lund, Sigbóri Haraldssyni og Oddnýju Magneu Einarsdóttur á hendur Fylki ehf. og Súðarvogi 9 ehf., var dómtekið að loknum endurflutningi málsins 29. mars 2016.

Stefnendur gera aðallega þá kröfu að hinu stefnda félagi, Fylki ehf., verði gert að greiða stefnendum 28.000.000 króna með dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, frá 16. október 2014 til greiðsludags.

Stefnendur krefjast þess til vara að hinu stefnda félagi, Fylki ehf., verði gert að greiða stefnendum hina umkröfðu fjárhæð með 10% ársvöxtum frá 16. október 2014 til 1. ágúst 2015 en dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, frá 1. ágúst 2015 til greiðsludags.

Stefnendur, Sigbór Haraldsson og Halldór Gíslason, krefjast þess aðallega að staðfest verði með dómi að tryggingarbréf nr. 000519 í eigu þeirra að fjárhæð 28.000.000 króna miðað við grunnvísitölu janúarmánaðar 2014, sem breytist í samræmi við vísitölu neysluverðs, útgefið 17. janúar 2014, er hvílir á fasteigninni Súðarvogi 9, Reykjavík, fastanúmer 202-3208, standi til tryggingar skuldum stefnda Fylkis ehf. samkvæmt dómsorði, en til vara að tryggingabréfið standi til tryggingar skaðlausri greiðslu stefnda Fylkis ehf. á skuld þess við stefnendur samkvæmt 3. gr. kaupsamnings frá 16. janúar 2014.

Stefnendur, Sigþór Haraldsson og Halldór Gíslason, krefjast þess að viðurkenndur verði með dómi réttur þeirra til að láta fara fram nauðungarsölu á fasteigninni Súðarvogi 9, Reykjavík, fastanúmer 202-3208, á grundvelli tryggingarbréfs nr. 000519, sem útgefið var 17. janúar 2014, er hvílir á fasteigninni Súðarvogi 9, Reykjavík, fastanúmer 202-3208.

Í öllum tilvikum krefjast stefnendur þess að stefndu verði dæmdir óskipt til að greiða þeim málskostnað að skaðlausu.

Stefndi, Fylkir ehf., gerir aðallega þá kröfu að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnenda, en til vara að kröfur stefnenda verði lækkaðar og að hann verði sýknaður af dómkröfum stefnenda Halldórs Gíslasonar og Sigþórs Haraldssonar er lúta að tryggingarréttindum í fasteigninni að Súðarvogi 9 í Reykjavík.

Stefndi, Súðarvogur 9 ehf., krefst sýknu af öllum kröfum stefnenda.

Þá gera stefndu þá kröfu í öllum tilvikum að stefnendur verði dæmdir óskipt til að greiða þeim sameiginlegan málskostnað að skaðlausu.

I.

Með kaupsamningi 16. janúar 2014 seldu stefnendur stefnda, Fylki ehf., allt hlutfé sitt í stefnda Súðarvogi 9 ehf., kt. 000000-0000, Súðarvogi 9, Reykjavík. Um var að ræða kaup á öllu hlutfé félagsins. Eignir félagsins voru 7.687.435 króna innstæða á bankareikningi og fasteignin að Súðarvogi 9 í Reykjavík, með fastanúmer 202-3208. Kaupverð hins selda var samkvæmt kaupsamningi 118.000.000 króna og skyldi greiðast í samræmi við fyrirmæli 2. gr. kaupsamningsins frá 16. janúar 2014. Nánar tiltekið skyldi greiða 20.000.000 króna við undirritun kaupsamningsins og innan 60 daga frá undirritun kaupsamnings skyldi greiða 70.000.000 króna með láni frá lánastofnun gegn veði á 1. veðrétti í fasteigninni að Súðarvogi 9 í Reykjavík. Lokagreiðsla að fjárhæð 28.000.000 króna skyldi að endingu innt af hendi í formi reiðufjár, í síðasta lagi 16. október 2014. Samhliða undirritun kaupsamningsins var gefið út tryggingarbréf samkvæmt 3. gr. kaupsamningsins. Tryggingarbréfið, sem var gefið út af Súðarvogi 9 ehf. til stefnenda, Halldórs og Sigþórs, hvílir á 2. veðrétti í fasteigninni að Súðarvogi 9 í Reykjavík, og skyldi það samkvæmt orðalagi sínu standa til tryggingar á lokagreiðslu kaupsamningsins.

Stefndi Fylkir ehf. greiddi við undirritun kaupsamnings 20.000.000 króna og fékk hið selda afhent. Stefndi Fylkir ehf. greiddi jafnframt 70.000.000 króna í samræmi

við 2. tölul. 2. gr. kaupsamnings aðila. Þegar kom að því að greiða lokagreiðsluna skv. 3. tölul. 2. gr. samningsins, óskaði stefndi Fylkir ehf. eftir greiðslufresti. Stefnendur féllust á ósk stefnda og af því tilefni var undirritaður viðauki við kaupsamning aðila 4. nóvember 2014. Var sú breyting þar með gerð á upphaflegum kaupsamningi að lokagreiðslan, 28.000.000 króna, skyldi greidd eigi síðar en 1. ágúst 2015 og bera 10% ársvexti frá og með 16. október 2014 til greiðsludags. Stefndi Fylkir ehf. hefur ekki innt þessa greiðslu af hendi.

Með bréfi 9. september 2015 kröfðust stefnendur þess að stefndi Fylkir ehf. innti af hendi lokagreiðslu ásamt samningsvöxtum af lokagreiðslu og dráttarvöxtum frá 1. ágúst 2015 í samræmi við samningsviðauka aðila. Engin viðbrögð bárust af hálfu stefnda. Þann 30. október 2015 sendu stefnendur greiðsluáskorun þar sem krafist var greiðslu umræddrar skuldar, en ella yrði farið fram á nauðungarsölu á fasteigninni á grundvelli tryggingarbréfsins sem er á 2. veðrétti á fasteigninni að Súðarvogi 9 í Reykjavík.

Stefndi Fylkir ehf. hafnaði kröfu stefnenda um greiðslu með bréfi 11. nóvember 2015. Þar kemur fram að stefndi Fylkir ehf. teldi að fasteignin væri haldin galla þar sem ekki hafi fylgt með henni heimild til stækkunar á byggingarmagni á lóðinni um „4-5 þúsund [fermetra]“. Stefndi bauð stefnendum að samið yrði um greiðslu að fjárhæð 20.000.000 króna auk 10% vaxta, frá 16. október 2014 til greiðsludags.

Stefnendur féllust ekki á það og hafa sáttaumleitanir á milli aðila engum árangri skilað. Höfða stefnendur því mál þetta til innheimtu á ógreiddum eftirstöðvum kaupverðs á Súðarvogi 9 ehf. samkvæmt kaupsamningi aðila og til viðurkenningar á tryggingarréttindum sínum í fasteigninni að Súðarvogi 9 í Reykjavík.

Stefndi Fylkir ehf. hefur í málinu teft fram matsgerð dómkvadds matsmanns til stuðnings umræddri sýknukröfu sinni. Matsmaðurinn kom fyrir dóminn og staðfesti niðurstöður matsgerðarinnar. Meðal þess sem óskað var mats á var markaðsvirði 4.000 fermetra byggingarréttar annars vegar og 5.000 fermetra byggingarréttar hins vegar á fasteigninni að Súðarvogi 9 í Reykjavík, á matstímabilinu í kringum áramótin 2013-2014. Niðurstaða matsmanns um verðmæti 4.000 fermetra voru 40.000.000 króna, en um verðmæti 5.000 fermetra 50.000.000 króna.

II.

Stefnendur byggja á því að bindandi kaupsamningur milli stefnenda og stefnda Fylkis ehf. hafi komist á 16. janúar 2014. Stefndi Fylkir ehf. hafi ekki staðið skil á

lokagreiðslu kaupverðs samkvæmt skilmálum kaupsamningsins, sem hafi verið á gjalddaga 16. október 2014. Þeirrar greiðslu, að fjárhæð 28.000.000 króna, sé aðallega krafist í málinu auk dráttarvaxta. Stefndi Fylkir ehf. hafi vanefnt efnaskyldur sínar og ekkert hafi komið fram sem réttlætt gæti þann drátt sem hafi orðið á greiðslunni. Greiðslufrestur sem stefnendur hafi að beiðni stefnda Fylkis ehf. samþykkt í viðauka 4. nóvember 2014, sé óskuldbindandi í ljósi þess að stefndi hafi ekki uppfyllt skyldu sína samkvæmt honum. Yrði ekki fallist á framangreint væri til vara, með vísan til viðaukans, krafist 10% ársvaxta á höfuðstól kröfunnar, frá 16. október 2014 til 1. ágúst 2015, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, frá 1. ágúst 2015 til greiðsludags.

Stefnendur, Halldór og Sigþór, vísa til 3. gr. kaupsamningsins um útgáfu tryggingarbréfsins til stuðnings þeirri aðalkröfu sinni að staðfest verði að tryggingarbréfið á 2. veðrétti í fasteigninni að Súðarvogi 9 í Reykjavík skuli standa til tryggingar þeirri fjárhæð sem stefnda Fylki ehf. verði gert að greiða stefnendum í dómsorði. Af skilmálum tryggingarbréfsins megi ótvírætt ráða að það standi einnig til tryggingar dráttarvöxtum af þeirri kröfu sem tryggingarbréfinu sé ætlað að tryggja auk innheimtukostnaðar. Varakrafan um að staðfest verði með dómi að umrætt tryggingarbréf standi til tryggingar skaðlausri greiðslu stefnda á skuld hans við stefnendur samkvæmt 3. gr. kaupsamningsins er studd með vísan til sömu röksemda.

Krafa stefnenda, Halldórs og Sigþórs, um að viðurkenndur verði með dómi réttur þeirra til að láta fara fram nauðungarsölu á fasteigninni, er byggð á því að tryggingarbréfið sé þinglýstur samningur aðila um veðrétt í fasteigninni að Súðarvogi 9 í Reykjavík fyrir tiltekinni peningakröfu. Fram komi í tryggingarbréfinu að falli skuld samkvæmt því í gjalddaga, vegna verulegra vanefnda á skyldum veðsala gagnvart veðhafa, sé heimilt að láta selja veðið við opinbert uppboð til lúkningar skuldinni, án dóms, sáttar eða aðfarar, sbr. 2. tölul. 1. mgr. 6. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991.

Um aðild að málinu vísa stefnendur til þess að fjárkröfu stefnenda sé eingöngu beint að stefnda Fylki ehf. enda sé hann kaupandi samkvæmt kaupsamningi aðila. Kröfum stefnenda, Halldórs og Sigþórs, viðvíkjandi tryggingarbréfi áhvílandi á fasteigninni að Súðarvogi 9 í Reykjavík sé beint að báðum stefndu enda sé stefndi Fylkir ehf. skuldari fjárkröfunnar en stefndi Súðarvogur 9 ehf. eigandi fasteignarinnar. Því varði viðurkenningarkröfur stefnenda réttindi beggja stefndu og þyrftu þeir þeir báðir að þola dóm í samræmi við dómkröfurnar. Eigi þeir því báðir

aðild að málinu, sbr. 19. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

Um lagarök vísa stefnendur til meginreglna kröfu- og samningaréttar um efndir fjárskuldbindinga og skuldbindingargildi samninga, laga nr. 7/1936 og laga nr. 50/2000, um lausafjárkaup, einkum VI. og VII. kafla laganna. Þá vísa stefnendur til ákvæða laga nr. 90/1991, um nauðungarsölu, aðallega 6. gr. laganna og ákvæða laga nr. 75/1997, um sammingsveð. Vegna dráttarvaxtakröfu er vísað til III. kafla laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Um málskostnaðarkröfu er vísað XXI. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála. Krafa um virðisaukaskatt af málflutningsþóknun er reist á lögum nr. 50/1988, um virðisaukaskatt. Um aðild að málinu er vísað til 1. mgr. 18. gr. og 1. mgr. 19. gr. laga nr. 91/1991.

III.

Stefndi Fylkir ehf. byggir sýknukröfu sína aðallega á því að hin selda fasteign að Súðarvogi 9 í Reykjavík, hafi verið haldin galla í skilningi laga nr. 40/2002, um fasteignakaup, enda hafi byggingarréttur, sem stefnendur hafi haldið fram að fylgdi eigninni ekki verið fyrir hendi. Beita skuli lögum um fasteignakaup með löggjöfnun um viðskipti aðila, enda hafi þau í eðli sínu verið fasteignaviðskipti, þrátt fyrir að andlag kaupsammings hafi verið félagið Súðarvogur 9 ehf.

Stefndi Fylkir ehf. vísar til þess að upphaflega hafi fasteignin verið auglýst til sölu hjá Fasteignasölu Kópavogs og í framhaldi af því hafi hún verið seld stefnda Fylki ehf. Það megi sjá af söluþingliti frá fasteignasölunni og kauptilboði sem stefndi Fylkir ehf. hafi gert í eignina og hafi verið samþykkt 17. desember 2013. Í söluþinglitinu hafi verið vísað til „4-5 þúsund [fermetra]“ byggingarréttar sem hafi átt að fylgja með í kaupunum. Sá byggingarréttur hafi verið forsenda fyrir því að stefndi Fylkir ehf. hafi gert tilboð í fasteignina. Stefndi Fylkir ehf. byggir á því að honum hafi verið stætt á að treysta því sem fram hefði komið um að umræddur byggingarréttur fylgdi með í kaupunum, enda hafi fasteignin verið í eigu tengdra aðila um áratugaskeið. Eignin sé gölluð enda hafi byggingarrétturinn ekki reynst vera fyrir hendi og eigi hann því kröfu á hendur stefnendum um afslátt af fasteignakaupunum vegna gallans.

Stefndi Fylkir ehf. byggir á því að gallinn hafi verið á fasteigninni við afhendingu hennar en hafi ekki komið í ljós fyrr en stefndi Fylkir ehf. hafi orðið þess áskynja árið 2015 að vinna hefði hafist hjá Reykjavíkurborg við fyrirhugaðar skipulagsbreytingar á hverfinu Vogabyggð. Gallinn sé umtalsverður enda standi Súðarvogur 9 ehf., sem sé nú dótturfélag stefnda Fylkis ehf., frammi fyrir því að

þurfa að greiða Reykjavíkurborg tugi milljóna fyrir byggingarrétt á lóðinni með minni fermetrafjölda en þeim sem stefnendur hafi lofað að myndu fylgja með í kaupunum. Eina eign félagsins Súðarvog 9 ehf. á söludegi þess, utan innstæðu á bankareikningi, hafi verið fasteignin við Súðarvog 9 í Reykjavík, sem stefnendur hafi kynnt fyrir stefnda með framangreindum hætti. Stefnendur hafi verið meðvitaðir um að byggingarrétturinn hafi haft veruleg áhrif á ákvörðun fyrirvarsmanna stefnda Fylkis ehf. um að gera tilboð í fasteignina. Vanefnd stefnenda á efndum kaupsamningsins skapi stefnda Fylki ehf. rétt til afsláttar af kaupverði í samræmi við verðrýrnun á dótturfélaginu Súðarvogi 9 ehf. sem vanefnd stefnenda hafi valdið. Um fjárhæð afsláttarins vísar stefndi Fylkir ehf. til niðurstöðu matsgerðar dómkvadds matsmanns.

Til vara byggir stefndi Fylkir ehf. sýknukröfu sína á því, yrði ekki fallist á að lög nr. 40/2002 hafi gilt um viðskipti aðila, að samkvæmt meginreglum kröfuréttar feli galli á greiðslu í sér vanefnd skuldara sem heimili kröfuhafa beitingu vanefndaúrræða. Stefnendur hafi ekki efnt kaupsamninginn þar sem hið selda hafi verið haldið galla sem rýri verðmæti þess umtalsvert og jafngildi það vanefnd í framangreindum skilningi. Vanefndaúrræði stefnda Fylkis ehf. af þessu tilefni sé að krefjast afsláttar af kaupverði, í samræmi við niðurstöðu matsgerðar dómkvadds matsmanns. Í samningaviðræðum á milli málsaðila í aðdraganda viðskiptanna hafi stefnendur haldið því fram að með fasteigninni að Súðarvogi 9 í Reykjavík myndi fylgja „4-5 þúsund [fermetra]“ byggingarréttur. Stefndi Fylkir ehf. hafi ekki haft ástæðu til að ætla annað en að stefnendur hefðu réttar upplýsingar um tilvist byggingarréttarins, enda hafi ásetningur og vilji stefnenda við söluna verið skýr. Þá sé vísað til kauptilboðsins um fasteignina í kaupsamningnum 16. janúar 2014 um Súðarvog 9 ehf. og þannig sé tilboðið og þær upplýsingar sem fram hafi komið við gerð þess hluti af kaupunum.

Varakröfu sína um lækkun af fjárkröfu stefnenda byggir stefndi Fylkir ehf. á því að útreikningur vaxta á höfuðstól dómkröfu stefnenda skuli miðast við skilmála viðaukans við kaupsamning aðila frá 4. nóvember 2014. Enginn fyrirvari hafi verið gerður við skuldbindingargildi viðaukans af hálfu stefnenda. Þar hafi skilmálum kaupsamningsins frá 16. janúar 2014 verið breytt með samningi aðila á þá leið að lokagreiðslan skyldi fara fram í síðasta lagi 1. ágúst 2015 gegn greiðslu 10% ársvaxta á fjárhæð lokagreiðslunnar frá og með 16. október 2014 til greiðsludags.

Stefndu krefjast með vísan til framangreinds einnig sýknu af kröfum stefnenda viðvíkjandi tryggingarréttindum í fasteigninni að Súðarvogi 9 í Reykjavík, enda

standi þær kröfur að baki fjárkröfum stefnenda á hendur stefnda Fylki ehf. Í tryggingarbréfinu á 2. veðrétti fasteignarinnar að Súðarvogi 9 í Reykjavík segi orðrétt: „Til tryggingar á því að fullar efndir verði á skyldum veðsala á framangreindu þá setur veðsali neðangreinda eign til tryggingar [...].“ Veðsali samkvæmt skjalinu og lögum nr. 75/1997, um sammingsveð, sé útgefandi þess, stefndi Súðarvogur 9 ehf. Stefndi Súðarvogur 9 ehf. hafi hins ekkert vanefnt gagnvart stefnendum. Þá beri stefndi Fylkir ehf. engar skyldur gagnvart stefnendum samkvæmt tryggingarbréfinu. Stefndu vísa til þess að stefnendur Halldór og Sigþór hafi sjálfir undirritað tryggingarbréfið og hafi það verið samið að undirlagi þeirra og af sérfræðingi á þeirra vegum. Þurfi stefnendur því sjálfir að bera hallann af óskýrleika í skilmálum tryggingarbréfsins, ekki stefndu.

Stefndu vísa jafnframt til þess að tryggingarbréfið standi til tryggingar á 28.000.000 króna, sem séu veðtryggðar, ásamt vanskilavöxtum og tilfallandi kostnaði. Tryggingarbréfið tryggi því ekki sammingsvexti samkvæmt skilmálum viðaukans við kaupsamning aðila frá 4. nóvember 2014 líkt og stefnendur Halldór og Sigþór krefjist að staðfestingar á.

Stefndu krefjast sýknu af kröfu stefnenda Halldórs og Sigþórs um viðurkenningu á rétti til að láta fara fram nauðungarsölu á fasteigninni að Súðarvogi 9 í Reykjavík á grundvelli tryggingarbréfsins með vísan til alls þess sem að framan greinir. Stefndu byggja á því að tryggingarbréfið tryggi sem fyrr segir ekki efndir stefnda Fylkis ehf. við stefnendur, enda sé hann ekki aðili að tryggingarbréfinu, hvorki sem veðsali né sem skuldari hinnar tryggðu skuldar. Ríkar kröfur séu gerðar til skýrleika tryggingaskjala sem uppboðsheimilda og séu þær ekki uppfylltar í tryggingarbréfi stefnenda.

Stefndu vísa til laga nr. 40/2002, um fasteignakaup, einkum 20. og 27. gr. laganna. Þá vísast jafnframt til almennra skráðra og óskráðra reglna samninga- og kröfuréttar, sérstaklega hvað varðar efndir samninga, eiginleika greiðslu og rétt til afsláttar. Þá vísast til meginreglna kröfuréttar um skuldbindingargildi samninga. Að öðru leyti vísa stefndu til 6. gr. laga nr. 90/1991, um nauðungarsölu. Vegna málskostnaðar er sérstaklega vísað til 1. mgr. 131. gr. laga 91/1991.

IV.

Við aðalmeðferð málsins gáfu stefnandi Halldór Gíslason og fyrirvarsmaður stefnda Fylkis ehf., Eiríkur Óli Árnason, aðilaskýrslu. Dómkvaddur matsmaður, Guðmundur H. Steinþórsson, löggiltur fasteignasali, kom einnig fyrir dóminn og

staðfesti niðurstöður sínar í fyrirbyggjandi matsgerð. Verður vitnað til framburðar þeirra eftir því sem þörf þykir.

Stefnendur höfða mál þetta til innheimtu eftirstöðva kaupverðs samkvæmt kaupsamningi á milli aðila málsins frá 16. janúar 2014, þar sem stefndi Fylkir ehf. keypti af stefnendum einkahlutafélagið Súðarvog 9 ehf. Helsta eign Súðarvogs 9 ehf. er fasteignin að Súðarvogi 9 í Reykjavík, en auk hennar fylgdi með í kaupunum handbært fé félagsins að fjárhæð 7.687.435 krónur. Hlutir í hinu selda félagi voru afhentir þannig að 15% hlutafjár voru afhent við undirritun kaupsamnings gegn afhendingu fyrstu kaupsamningsgreiðslu að fjárhæð 20.000.000 króna. Þá er óumdeilt í málinu að önnur kaupsamningsgreiðsla að fjárhæð 70.000.000 króna, sem inna skyldi af hendi innan 60 daga frá undirritun kaupsamnings, hefur farið fram gegn afhendingu alls hlutafjár í Súðarvogi 9 ehf. Lokagreiðsla samkvæmt kaupsamningnum, að fjárhæð 28.000.000 króna, er sú fjárhæð sem stefnendur gera kröfu um í máli þessu á hendur stefnda Fylki ehf. auk vanskilavaxta og kostnaðar. Þá er í málinu gerð krafa um viðurkenningu tengdra tryggingarréttinda á hendur báðum stefndu, Fylki ehf. og Súðarvogi 9 ehf. Stefndi Fylkir ehf. krefst aðallega sýknu af öllum kröfum stefnenda en til vara lækkunar á fjárkröfu málsins.

Sýknukröfu sína styður stefndi Fylkir ehf., með vísan til þess að fasteignin að Súðarvogi 9 í Reykjavík sé gölluð í skilningi laga nr. 40/2002, um fasteignakaup, og eigi hann því rétt á afslætti af kaupverði fasteignarinnar. Stefnendur hafna því hins vegar að lög nr. 40/2002 geti átt við um viðskipti aðila málsins, sem kaupsamningurinn 16. janúar 2014 náir til, enda hafi þau fjallað um sölu stefnenda á öllu hlutafé í Súðarvogi 9 ehf. en ekki sölu á fasteign. Þar af leiðandi eigi lög nr. 50/2000, um lausafjárkaup, við um lögskipti aðila og meðal annars þess vegna haldi ekki varnir stefnda til stuðnings sýknukröfu hans.

Fyrir dóminn kom stefnandi Halldór Gíslason og gerði grein fyrir því að aldrei hafi staðið til að selja fasteignina að Súðarvogi 9 í Reykjavík nema með félaginu Súðarvogi 9 ehf., sem hann átti þá hlutdeild í og fór með forsvar fyrir. Af framburði fyrirsvarmsmanns stefnda Fylkis ehf., má hins vegar ráða að hann hafi fyrst fengið veður af sölu fasteignarinnar að Súðarvogi 9 í Reykjavík. Síðar hafi eðli viðskiptanna verið breytt og fyrirtækið Súðarvogur 9 ehf., eigandi fasteignarinnar, orðið andlag kaupanna. Gögn málsins styðja framburð fyrirsvarmsmanns stefnda Fylkis ehf. að þessu leytnu til.

Í málinu liggur fyrir tölvubréf 11. desember 2013, frá Fasteignasölu Kópavogs til þriðja aðila ásamt söluyfirliti fasteignarinnar að Súðarvogi 9 í Reykjavík, með vísan til þess að tilteknir leigusamningar fylgi með eigninni. Fyrirsvarsmaður stefnda Fylkis ehf. fékk umrætt tölvubréf áframsent síðar sama dag. Hvergi er þar vísað til Súðarvogs 9 ehf. Á meðal gagna málsins er einnig kautilboð í fasteignina að Súðarvogi 9 í Reykjavík frá 17. desember 2013. Tilboðsgjafi er stefndi Fylkir ehf. og kautilboðið var samþykkt af stefnanda Halldóri Gíslasyni vegna tilboðshafa Súðarvogs 9 ehf. sem hann var þá í forsvari fyrir. Í kautilboðinu er kaupverð fasteignarinnar tilgreint 120.000.000 króna. Stefndi Fylkir ehf. gerði í kautilboðinu fyrirvara um frekari skoðun á félaginu, Súðarvogi 9 ehf., og skyldi sú skoðun liggja fyrir innan þriggja daga frá samþykki kautilboðsins. Af þessu má ráða að á þeim tíma er kautilboðið um fasteignina var undirritað hafi verið ráðgert að stefndi Fylkir ehf. keypti fasteignina samhliða félaginu Súðarvogi 9 ehf., sem kaupsamningurinn frá 16. janúar 2014 fjallar um.

Kaupverð í kaupsamningnum 16. janúar 2014 um Súðarvog 9 ehf. nemur 118.000.000 króna. Í framburði fyrirsvarsmanns stefnda Fylkis ehf. fyrir dómi kom fram að kaupverðið hefði verið lækkað frá því sem var ákveðið í desember 2013 úr 120.000.000 króna vegna loforðs stefnda Fylkis ehf. um að standa skil á áætlaðri 2.000.000 króna skuld Súðarvogs 9 ehf. vegna opinberra gjalda. Nemur sú fjárhæð mismuninum á kaupverði annars vegar í kaupsamningnum 16. janúar 2014 um Súðarvog 9 ehf. og hins vegar í kautilboðinu á milli sömu aðila um fasteignina að Súðarvogi 9 í Reykjavík frá 17. desember 2013.

Af framangreindu er að mati dómsins augljós tenging á milli kaupsamningsins 16. janúar 2014 og nefndra skjala um sölu fasteignarinnar frá miðbiki desember 2013. Dómurinn telur þar af leiðandi ljóst að viðskipti aðila málsins lutu einkum að fasteigninni að Súðarvogi 9 í Reykjavík, sem er í eigu hins samnefnda einkahlutafélags. Þar af leiðandi, að því marki sem ágreiningur aðila hverfist um það hvort fasteignin hafi verið í samræmi við þær væntingar sem stefndi Fylkir ehf. hafði um hana sem kaupandi, eigi hér við reglur laga nr. 40/2002, um fasteignakaup.

Að því sögðu byggir stefndi Fylkir ehf. sýknukröfu sína af fjárkröfu stefnenda á því að hin selda fasteign að Súðarvogi 9 í Reykjavík sé haldin galla, nánar tiltekið í skilningi 1. mgr. 27. gr. laga nr. 40/2002. Ástæða þess sé sú að fasteignin sé ekki í samræmi við yfirlýsingar, sem hafi stafað frá seljanda, um eiginleika eignarinnar. Um það vísar stefndi Fylkir ehf. til söluyfirlits um fasteignina frá 11. desember

2013 sem áður hefur verið vikið að og var sent frá Fasteignasölu Kópavogs sama dag. Í söluþinginu er því nánar tiltekið lýst að til sölu sé 972 fermetra atvinnuhúsnæði við Súðarvog á 2.120 fermetra lóð með góðu athafnasvæði. Í söluþinginu greinir svo eftirfarandi: „Að sögn eigenda er byggingarréttur á lóðinni, fyrir stækkun upp á 4-5 þúsund [fermetra].“ Stefndi Fylkir ehf. byggir á því að honum hafi verið stætt á því að byggja á framangreindum upplýsingum um byggingarrétt við kaupin, auk þess sem það hafi verið ákvörðunarástæða hans fyrir kaupum á fasteigninni að téður byggingarréttur fylgdi með henni, sem ekki hafi staðist. Eigi hann því rétt á afslætti af kaupverði fasteignarinnar. Stefnendur hafna því hins vegar alfarið að stefndi Fylkir ehf. eigi rétt á afslætti af kaupverði fasteignarinnar.

Um það vísa stefnendur í fyrsta lagi til þess að þeir geti ekki borið ábyrgð á því sem fram komi í söluþinginu frá 11. desember 2013, enda sé ósannað að það stafi frá þeim. Í öllu falli geti þeir ekki borið ábyrgð á söluþinginu í ljósi þess að það hafi aldrei verið borið undir þá til samþykkis. Þá greindi stefnandinn Halldór Gíslason, í skýrslu sinni fyrir dómi, frá því að fyrirsvarismaður stefnda Fylkis ehf. hefði sjálfur leitað til fasteignasölnnar og haft frumkvæði að kaupunum. Aðspurður svaraði Halldór því einnig til að stefnendur hefðu aldrei gert samning við fasteignasölnuna um sölu fasteignarinnar.

Gögn málsins bera hins vegar vott um að fasteignin hafi verið til sölumeðferðar hjá Fasteignasölu Kópavogs. Til að mynda áðurgreind tölvubréfasamskipti 11. desember 2013 þar sem söluþing fasteignarinnar var komið á framfæri við stefnda Fylki ehf., fyrir tilstuðlan Fasteignasölu Kópavogs, ásamt tilgreiningu á því að stefnendur Halldór og Sigþór kæmu fram fyrir hönd seljenda. Þá svaraði stefnandinn Halldór Gíslason því til að hann hefði greint frá því á Fasteignasölu Kópavogs að áhugasamir kaupendur á fasteigninni í aðdraganda hrunsins, á árunum 2007 eða 2008, hefðu kannað möguleika á því að stækka byggingarhlutfall á lóðinni, en að ekkert hefði orðið úr því. Eins kom fram í skýrslugjöf stefnanda Halldórs Gíslasonar að seljendur hefðu greitt fasteignasölninni sölulaun að loknum viðskiptum á milli stefnanda og stefnda Fylkis ehf.

Dómurinn telur, með hliðsjón af framangreindu, einsýnt að Fasteignasala Kópavogs hafi komið fram fyrir hönd stefnanda í skilningi 1. mgr. 27. gr. laga nr. 40/2002, sem stefndi Fylkir ehf. byggir afsláttarkröfu sína á, vegna þess sölufelkis sem lauk með undirritun kaupsamningsins 16. janúar 2014. Í þeim skilningi báru stefnendur, sem seljendur fasteignarinnar að Súðarvogi 9 í Reykjavík, ábyrgð á öllum þeim

upplýsingum um fasteignina sem Fasteignasala Kópavogs veitti stefnda Fylki ehf. í söluyfirliti um hana. Gildir þetta hvað sem líður atvikum eða ástæðum að baki því að þær voru tilgreindar þar, þar með talið upplýsingum um meðfylgjandi „4-5 þúsund [fermetra]“ byggingarrétt, án þess að stoð hafi verið fyrir þeim.

Stefnendur byggja á því að stefndi Fylkir ehf. eigi ekki rétt á afslætti af kaupverðinu, þar sem hann hafi vanrækt skoðunarskyldu sína sem kaupandi fasteignarinnar að Súðarvogi 9 í Reykjavík í skilningi 29. gr. laga nr. 40/2002. Stefnendur benda á að 1. mgr. 27. gr. laga nr. 40/2002 taki aðeins til sértækra upplýsinga um fasteign sem kaupandi megi með réttu reiða sig á. Ákvæðið verði þar af leiðandi að meta með sanngjörnu tilliti til skoðunarskyldu kaupanda fasteignar sem tíunduð sé í 29. gr. sömu laga. Nánar tiltekið þurfi að meta hvort stefndi Fylkir ehf. hafi mátt treysta því, án frekari skoðunar, að upplýsingar í söluyfirlitinu um byggingarrétt á fasteigninni að Súðarvogi 9 í Reykjavík væru réttar.

Stefnendur vísa til þess að óljós tilvitnun til meintrar frásagnar þáverandi eigenda af meðfylgjandi „4-5 þúsund [fermetra]“ byggingarrétti í söluyfirliti, sem hvorki hafi verið getið í undirrituðu kauptilboði stefnda Fylkis ehf. um fasteignina 17. desember 2013, né í kaupsamningi 16. janúar 2014, hafi gefið stefnda ríkt tilefni til að rannsaka hvort sá byggingarréttur fylgdi í raun með fasteigninni. Allt framangreint eigi sér í lagi við með hliðsjón af lágu kaupverði fasteignarinnar.

Í þessu samhengi ber að líta til þess að stefndi Fylkir ehf. hefur í málinu teflt fram matsgerð dómkvadds matsmanns til stuðnings umræddri sýknukröfu sinni. Sem fyrr segir kom matsmaðurinn fyrir dóminn og staðfesti niðurstöður matsgerðarinnar. Meðal þess sem óskað var mats á var markaðsvirði 4.000 fermetra byggingarréttar annars vegar og 5.000 fermetra byggingarréttar hins vegar á fasteigninni að Súðarvogi 9 í Reykjavík, á matstímabilinu í kringum áramótin 2013-2014. Niðurstaða matsmanns um verðmæti 4.000 fermetra voru 40.000.000 króna, en um verðmæti 5.000 fermetra 50.000.0000 króna. Mismunurinn er samkvæmt þessu umtalsverður á milli verðmætis neðri og efri marka byggingarréttarins sem vísað er til í söluyfirlitinu frá 11. desember 2013, eða 10.000.000 króna. Þessi munur mátti gefa fyrirvarsmanni stefnda Fylkis ehf. ástæðu til að grennslast betur fyrir um hvort og þá hversu mikill byggingarréttur fylgdi eigninni, en fyrirvarsmáðurinn bar fyrir dómi að hann hefði um margra ára skeið stundað fasteignaviðskipti.

Eftir sem áður er staðfest í framburði fyrirsvarsmanns stefnda Fylkis, að hann hefði ekki séð ástæðu til að skoða fasteignina sjálfa í aðdraganda kaupanna, sem honum var þó rétt að gera með hliðsjón af efni 29. gr. laga nr. 40/2002, þá svaraði hann því til að hann hefði ekki rannsakað sérstaklega hvort byggingarrétturinn, sem vísað var til í söluyfirlitinu, fylgdi með fasteigninni, í skjóli þess að það sem þar kæmi fram væri rétt.

Að öllu framangreindu virtu verður hins vegar að fallast á það með stefnendum að stefnda hefði verið rétt að kanna hvort stoð væri fyrir því sem fram kom í söluyfirlitinu frá 11. desember 2013. Líkt og fram hefur komið var þess ekki getið þar með nákvæmum hætti hversu mikil byggingarréttindi ættu að fylgja með fasteigninni, auk þess sem þar var aðeins vísað til óstaðfestrar frásagnar seljenda fasteignarinnar þar að lútandi. Skýringar fyrirsvarsmanns stefnda í skýrslugjöf fyrir dómi eru að þessu leyti ósannfærandi með hliðsjón af þeim mikla verðmætum sem stefndi sjálfur hefur fært sönnur á að hafi verið við kaupin á milli annars vegar 4.000 og hins vegar 5.000 fermetra byggingarréttar á lóð fasteignarinnar. Þrátt fyrir að söluyfirlitið hafi að þessu leyti ekki gefið rétta mynd af eiginleikum fasteignarinnar er niðurstaða dómsins sú að upplýsingarnar sem þar birtust um meðfylgjandi byggingarrétt hafi ekki verið nægilega sérgreinanlegar í skilningi 1. mgr. 27. gr. laga nr. 40/2002. Hafi stefnda Fylki ehf. því ekki verið stætt á því að treysta umræddum upplýsingum án nánari skoðunar, sér í lagi með hliðsjón af skyldum hans sem fasteignakaupanda samkvæmt 29. gr. sömu laga.

Stefnendur byggja í þriðja lagi á því að ósannað sé í málinu að títtnefndur byggingarréttur sem vísað var til í söluyfirlitinu 11. desember 2013 hafi verið ákvörðunarástæða stefnda Fylkis ehf. fyrir fasteignakaupunum, líkt og áskilið sé í 2. mgr. 27. gr. laga nr. 40/2002. Hafi hins vegar svo verið, hafi stefndi Fylkir ehf. bæði vanrækt skoðunarskyldu sína í aðdraganda kaupanna, svo sem áður hefur verið lýst, sem og í kjölfar áhættuskipta, sbr. 38. gr. laga nr. 40/2002. Eigi hann því enn síður rétt á afslætti af kaupverði fasteignarinnar.

Í 2. mgr. 27. gr. laga nr. 40/2002, sem stefnendur vísa til, er gerður sá fyrirvari við 1. mgr. ákvæðisins, að röng upplýsingagjöf hafi ekki þar til greind réttaráhrif nema sýnt sé fram á orsakasamband milli rangrar upplýsingagjafar og ákvörðunar kaupanda um að ganga til kaupsamnings. Við úrlausn máls þessa verður því að meta heildstætt hvort stefnda hafi tekist sönnun um að hinar röngu upplýsingar um byggingarrétt í söluyfirlitinu frá 11. desember 2013, hafi verið ákvörðunarástæða þess að hann gerði tilboð í fasteignina 17. desember 2013 og, á grundvelli þess,

gekk til kaupsamningsins við stefnendur 16. janúar 2014.

Í framburði sínum fyrir dómi greindi fyrirvarsmaður stefnda Fylkis ehf. frá því, sem fyrr segir, að hann hefði ekki skoðað fasteignina í aðdraganda kaupanna. Hann hefði komið auga á tækifæri til að fjármagna kaupin vegna leigutekna af húsnæðinu. Í tölvubréfum sem áður hefur verið vísað til frá 11. desember 2013, greinir fasteignasali hjá Fasteignasölu Kópavogs frá því að þrír leigusamningar séu í gildi um fasteignina að Súðarvogi 9 í Reykjavík, sem skili 947.133 krónum í tekjur mánaðarlega. Þriðji aðili, tengdur fyrirvarsmanni stefnda Fylkis ehf., áframsendi tölvubréfið frá fasteignasölnunni til fyrirvarsmanns stefnda samdægurs með svofelldum skilaboðum: „Ááhuuuugavert“. Í tölvubréfunum sjálfum, þar sem söluyfirlit fasteignarinnar er meðfylgjandi, er hvergi vikið að umþrættum byggingarrétti sem stefndi byggir sýknukröfu sína á.

Þá ber til þess að líta að 20 mánuðir liðu frá áhættuskiptum vegna fasteignarinnar að Súðarvogi 9, í skilningi 38. gr. laga nr. 40/2002, uns stefnendum var gert viðvart um að stefndi teldi fasteignina gallaða. Um þá töf voru skýringar fyrirvarsmannsins á þá leið að hann hefði ekki komist að raun um að byggingarrétturinn fylgdi ekki lóðinni fyrr en á árinu 2015. Þá hafi hann komist að því að hann ætti ekki möguleika á jafn mikilli stækkun og getið hafði verið í söluyfirliti, en samkvæmt deiliskipulagi sem væri í undirbúningi hjá Reykjavíkurborg yrði heildarbyggingarmagn á lóðinni mest 2.500 fermetrar.

Framanlýstu andvaraleysi stefnda um það hvort nefndur byggingarréttur hafi fylgt með fasteigninni ber þess merki að mati dómsins að hann hafi látið sér í léttu rúmi liggja hvort nefndur byggingarréttur myndi fylgja með fasteigninni.

Þá ber og til þess að líta að fyrir dómi svaraði fyrirvarsmaður stefnda Fylkis ehf. því til að hann hefði ekki upplýst stefnendur sjálfa um þá forsendu fyrir kaupum sínum á fasteigninni að Súðarvogi 9 í Reykjavík að byggingarréttur upp á „4-5 þúsund [fermetra]“ fylgdi með henni. Þá svaraði hann því einnig aðspurður að hann hefði hvorki óskað eftir að tilgreina hana í kauptilboði sem frá honum stafaði og var undirritað 17. desember 2013 né í kaupsamningnum á milli stefnenda og stefnda Fylkis ehf. frá 16. janúar 2014. Verður stefndi sjálfur að bera áhættuna af því.

Að öllu framangreindu virtu er ósannað að það hafi verið ákvörðunarástæða fyrir kaupum stefnda Fylkis ehf. á fasteigninni að Súðarvogi 9 í Reykjavík að sá

byggingarréttur sem vísað var til í söluyfirliti ætti að fylgja með fasteigninni. Stoðar stefnda Fylki ehf. þar af leiðandi ekki að bera fyrir sig greinda málsástæðu.

Með hliðsjón af því sem nú hefur verið rakið er það niðurstaða dómsins að fasteignin við Súðarvog 9 í Reykjavík hafi ekki verið haldin göllum í skilningi 1. mgr. sbr. 2. mgr. 27. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup, sem kynni að veita stefnda Fylki ehf. afslátt af kaupverði fasteignarinnar í skilningi 41. gr. sömu laga.

Stefnendur krefjast þess aðallega að stefnda Fylki ehf. verði gert að greiða stefnendum lokagreiðslu kaupsamningsins, 28.000.000 kr., ásamt dráttarvöxtum frá 16. október 2014, en til vara ásamt 10% ársvöxtum frá 16. október 2014 til 1. ágúst 2015 en dráttarvöxtum frá þeim degi til greiðsludags.

Í viðauka við kaupsamninginn frá 4. nóvember 2014 var sú breyting gerð á kaupsamningnum frá 16. janúar 2014 að gjalddaga umkrafinnar lokagreiðslu, sem hafi upphaflega átt að greiðast 16. október 2014, hafi verið frestað. Samkvæmt viðaukanum skyldi fjárhæðin greiðast í síðasta lagi 1. ágúst 2015 og bera 10% samningsvexti frá 16. október 2014 til greiðsludags. Stefnendur byggja aðalkröfu sína á því að miða skuli upphaf dráttarvaxtaútreikninga á lokagreiðsluna við 16. október 2014, enda hafi greiðslufrestur í viðaukanum ekki verið virtur. Varakrafan miðar við skilmála viðaukans um vaxtaútreikninga.

Í viðaukanum frá 4. nóvember 2014 var enginn fyrirvari gerður við gildi hans vegna hugsanlegra vanefnda stefnda Fylkis ehf. Í framburði stefnanda Halldórs Gíslasonar kom fram að hann hefði litið á greiðslufrestinn sem álitlegan fjárfestingarkost, enda bæri lokagreiðsla kaupsamningsins samkvæmt viðaukanum framangreinda samningsvexti sem væru hærri en almennir innlánsvextir héraendis. Skoða verður viðaukann þannig að með því að hann breytti upphaflegum skilmálum kaupsamningsins frá 16. janúar 2014 um gjalddaga umkrafinnar lokagreiðslu eigi meginreglan um skuldbindingargildi samninga við um það sem í viðaukanum var ákveðið með sama hætti og aðra skilmála kaupsamningsins.

Verður því fallist á varakröfu stefnenda, þannig að stefnda Fylki ehf. verði gert að greiða stefnendum 28.000.000 króna með 10% samningsvöxtum frá 16. október 2014 til 1. ágúst 2015, en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá þeim degi til greiðsludags.

Samkvæmt áðurlýstu tryggingarbréfi var fasteignin að Súðarvogi 9 í Reykjavík sett að veði á öðrum veðrétti til tryggingar á skaðlausri greiðslu 28.000.000 króna skuld vegna lokagreiðslu samkvæmt 3. tölul. 2. gr. kaupsamningsins frá 16. janúar 2014, sem var breytt með sammingsviðauka á milli aðila frá 4. nóvember 2014 líkt og fyrr segir. Með skýringu á fullum efndum er í tryggingarbréfinu vísað til þess að tryggingarfjárhæðin sé bundin vísitölu neysluverðs til verðtryggingar með grunnvísitölu janúarmánaðar 2015 auk vanskilavaxta og kostnaðar sem til geti fallið. Er þetta orðalag fortakslaust og ekki getur farið á milli mála hvaða efndir bréfinu er ætlað að tryggja. Verður því ekki á það fallist með stefndu að bréfið standi ekki til tryggingar á efndum lokagreiðslu kaupsamningsins, sem beinlínis er þar vísað til, hvað sem líður tilvísun til skyldu veðsala í bréfinu, sem er augljós misritun. Þá er það ekki skilyrði að stefndi Fylkir ehf. sé aðili að tryggingarbréfinu líkt og stefndu halda fram. Stefndi Súðarvogur 9 ehf. er veðsali sem eigandi fasteignarinnar sem sett er að veði til tryggingar á skaðlausum efndum umkrafinnar lokagreiðslu kaupsamningsins frá 16. janúar 2014. Verða því teknar til greina kröfur stefnenda um staðfestingu þess að téð bréf standi til tryggingar dæmdum skuldum stefnda Fylkis ehf. við stefnendur samkvæmt dómsorði.

Stefnendur krefjast þess einnig að staðfestur verði með dómi réttur þeirra til að láta fara fram nauðungarsölu á fasteigninni að Súðarvogi 9 í Reykjavík á grundvelli tryggingarbréfsins. Úrlausn um kröfu þessa hefur enga þýðingu fyrir réttarstöðu aðila að máli þessu nú þegar staðfest hefur verið að tryggingarbréfið standi til tryggingar fyrir kröfum stefnenda á hendur stefnda Fylki ehf. samkvæmt dómsorðinu. Enda myndi umkrafin viðurkenning ekki leiða sjálfkrafa til þess að nauðungarsala á fasteigninni færi fram. Um framkvæmd nauðungarsölu fasteigna í tilvikum af þessum toga gilda lög nr. 90/1991 um nauðungarsölu o.fl. og er hún á valdi sýslumannsembættta í umdæmi hlutaðeigandi fasteigna, eftir atvikum á grundvelli dómsúrlausna. Krafa stefnenda að þessu leyti felur því ekki annað í sér en lögspurningu til dómsins, sem fer í bága við meginreglur einkamálaréttarfars, sbr. 1. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991. Stefnendur hafa því ekki lögvarða hagsmuni af kröfugerð sinni að þessu leyti í skilningi 2. mgr. síðastgreinds lagaákvæðis og ber því að vísa kröfunni sjálfkrafa frá dómi.

Samkvæmt þessum úrslitum og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 er óhjákvæmilegt að dæma stefndu óskipt (in solidum) til að greiða stefnendum málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 900.000 krónur.

Af hálfu stefnenda flutti málið Haukur Örn Birgisson hrl. og af hálfu stefndu flutti málið Ómar Karl Jóhannesson hdl.

Lárentsínus Kristjánsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

D Ó M S O R Ð

Kröfu stefnenda um að viðurkenndur verði með dómi réttur þeirra til að láta fara fram nauðungarsölu á fasteigninni Súðarvogi 9, Reykjavík, fastanúmer 202-3208, á grundvelli tryggingarbréfs nr. 000519, sem útgefið var 17. janúar 2014, er hvílir á fasteigninni Súðarvogi 9, Reykjavík, fastanúmer 202-3208, er vísað frá dómi.

Stefndi Fylkir ehf. greiði stefnendum Halldóri Gíslasyni, Oddnýju Magneu Einarsdóttur, Rannveigu G. Lund og Sigþóri Haraldssyni 28.000.000 króna með 10% ársvöxtum frá 16. október 2014 til 1. ágúst 2015 en dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, frá 1. ágúst 2015 til greiðsludags.

Staðfest er að tryggingarbréf nr. 000519 í eigu stefnenda Halldórs Gíslasonar og Sigþórs Haraldssonar, útgefið 17. janúar 2014, er hvílir á fasteigninni Súðarvogi 9, Reykjavík, standi til tryggingar á tildæmdum skuldum stefnda Fylkis ehf. við stefnendur ásamt málskostnaði.

Stefndu, Fylkir ehf. og Súðarvogur 9 ehf., greiði óskipt stefnendum, Halldóri Gíslasyni, Oddnýju Magneu Einarsdóttur, Rannveigu G. Lund og Sigþóri Haraldssyni, sameiginlega 900.000 krónur í málskostnað.

Lárentsínus Kristjánsson