



HÉRAÐSDÓMUR
REYKJAVÍKUR

DÓMUR

8. apríl 2020

Mál nr.E-2527/2018:

Stefnandi: X ehf.

(Lárus Sigurður Lárusson lögmaður)

Stefndi: Z ehf.

(Gunnar Ingi Jóhannsson lögmaður)

Dómari: Kjartan Bjarni Björgvinsson héraðsdómari

I. Dómkröfur

Mál þetta var þingfest 6. september 2018 og tekið til dóms 9. mars 2020 að lokinni aðalmeðferð. Krafa stefnanda í málinu, eins og henni var breytt í þinghaldi 17.

október 2019, er að ákvæði 4.1. um kaupverð 18.000.000 kr. í kaupsamningi aðila, dags. 1. mars 2018, um rekstur [...] á Íslandi ehf., verði vikið til hliðar og breytt á þann hátt að kaupverð verði ákveðið hærra. Krefst stefnandi þess aðallega að kaupverðið verði ákveðið 43.135.071 kr. en til vara 24.325.703 kr., eða önnur lægri fjárhæð að mati dómsins. Þá krefst stefnandi þess að mismunur á þeirri fjárhæð og því sem stefndi hefur greitt beri dráttarvexti samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, frá 8. júní 2018 til greiðsludags, eða frá uppkvaðningu dóms til greiðsludags. Þá krefst stefnandi málskostnaðar.

Stefndi krefst sýknu af öllum dómkröfum stefnanda, auk málskostnaðar.

II. Málavextir

Rót málsins er sú að með kaupsamningi, dags. 1. mars 2018, seldi stefnandi sem þá bar nafnið [...] ehf. rekstur og birgðir sínar til stefnda. Samkvæmt samningnum fylgdi kaupunum allur rekstur stefnanda, þar með talið viðskiptasamningar og viðskiptavild, firmamerki, bréfsfni og önnur sambærileg gögn og réttindi sem tilheyrðu rekstrinum, til að mynda vörumerki stefnanda. Einnig seldi stefnandi allt markaðs- og kynningarefni sem stefnandi hafði framleitt eða látið framleiða vegna umræddra vörumerkja sem og allan rétt til að láta framleiða slíkt efni, þar með talið rétt til birtingar og notkunar á öllu rit- og myndefni sem hafði verið notað í markaðs- og kynningarmálum fyrir vörur stefnanda. Lénið [...] var sömuleiðis selt ásamt öllum þeim réttindum sem því fylgdu, þar á meðal netföng sem höfðu verið stofnuð, auk þess allur réttur til birtingar og notkunar á öllum myndum og öðru rituðu og myndrænu efni sem var birt eða hafði verið birt á umræddum vefsíðum. Umsamið kaupverð í samningnum var ákveðið 18.000.000 kr., án birgða.

Stefnandi telur að hinn seldi rekstur hafi verið seldur langt undir markaðsvirði og því eigi félagið kröfu á hendur stefnda sem nemur mismun kaupverðs og markaðsverðs. Byggist málatilbúnaður stefnanda á því að kaupverðið 18.000.000 kr. sé hvorki hæfilegt né sanngjarnt miðað við verðmæti hins selda reksturs.

Í gögnum málsins liggja fyrir tölvupóstasamskipti aðila í aðdraganda þess að samningur þeirra var gerður. Í tölvupósti [B], fyrirvarsmanns stefnda til fyrirvarsmanns stefnanda, [A], dags. 13. febrúar 2018, kemur fram að stefndi sé búinn að skoða þetta mál samhliða öðrum málum en stefndi hefði orðið var við vaxandi áhuga birgja og aðila á þessum markaði að selja fyrirtækin sín og að salan virtist fara minnkandi. Í tölvupósti [B] sagði að verðið sem fyrirvarsmaður stefnda hefði nefnt

væri alltof hátt að mati stefnda en hugmyndir stefnda um verðmætið væru 10-12 milljónir króna ásamt lager á kostnaðarverði.

[A], fyrirvarsmáður stefnanda, svaraði tölvupóstinum næsta dag, 14. febrúar 2018, og tók undir að það væri farið að „slakna aðeins á þessum uppgangi“ sem verið hefði. Síðan sagði í tölvupóstinum:

„Það má vera að verðið sem nefnt var hafi verið of hátt. Verðið sem þú nefnir finnst mér heldur lágt. Mér sýnist það ekki borga sig fyrir mig að láta fyrirtækið frá mér á þessu verði.

Það er spurning hvort hægt sé að finna einhvern milliveg.“

[B] fyrirvarsmáður stefnda svaraði þessum tölvupósti daginn eftir eða 15. febrúar 2018. Í þeim tölvupósti kveðst hann skilja að [A] finnst verðið of lágt en að mati stefnda væru verulegir óvissuþættir í sölu til annarra viðskiptavina, t.d. [...] og fleiri aðila. Síðan segir í tölvupóstinum:

„Við höfum ekki enn farið út í framleiðslu á bolum nema í litlum mæli en höfum aðgang að góðum framleiðanda á mjög góðum verðum. Það er því einungis spurning um tíma hvenær við förum á fullt í eigin framleiðslu. Hér er allt til staðar tli að gera það eins og þú veist en við flýtum okkur hægt í þessu. Þín framleiðslulína er mjög góð og kaup á henni myndu auðvelda okkur innkomu í þessa framleiðslu en hver eru verðmætin ef sú staða kemur upp að hún er ekki til sölu í [Z], [...]?

Þetta er nauðsynlegt fyrir þig að hafa í huga þegar þú verðleggur þína framleiðslulínu og þitt concept.

Það sem hefur líka áhrif hér eru þær breytingar sem eiga sér stað í verslunarrekstri á Íslandi. Það eru miklar breytingar í gangi, Netið, erlend viðskipti Íslendinga, kostnaður t.d. launakostnaður hefur hækkað um 40% á 5-6 árum o.s.frv.

Við þurfum því að huga vel að því sem við erum að gera og breyta okkar innkaupum og ýmsu öðru í okkar rekstri ef við eigum að lifa þessar breytingar af. Góðar staðsetningar skipta hér sköpum og sú staðreynd að við getum hækkað verulega okkar framlegð með eigin innkaupum og framleiðslu eins og þú sérð í öðrum vörum hjá [Z], t.d. ritföngum, gjafvörum, erl. bókum og tímaritum, húsgögnum o.s.frv.

Það er sú leið sem stjórn [Z] hefur markað og gerir kröfu um. Eftir fund okkar hafnaði stjórnin frekari viðræðum á þessum nótum sem þið lögðuð fram, taldi kaupverðið alltof hátt.

Ég get tekið málið upp aftur m.v. að það komi tilboð frá þér sem er sæmilega raunhæft.“

[A] fyrirvarsmáður stefnanda svaraði þessum tölvupósti 15. febrúar 2018 á þann veg að hún sæi þetta þannig að það væru enn mörg tækifæri í hennar rekstri með

þessa vöru sem hún hefði ekki lagt sig eftir. Í því sambandi nefndi hún að stefndi gæti náð fram mikilli söluaukningu á vörum stefnanda ef varan væri í þeirra eigu, meðal annars með tilliti til sölusögu stefnanda í verslunum stefnda. Síðan segir í tölvupóstinum;

„Ég sé bara tækifæri og veit að ég er með góða, vel hannaða og vel hugsaða vöru studda af góðri sölusögu og þar liggur m.a. verðmætið. Verðmæti sem [Z] getur auðveldlega margfaldað og gert mikið úr.

22,5 mkr. + lager á kostnaðarverði væri ásættanlegt fyrir mig.“

[B] svaraði tölvupóstinum daginn eftir eða 16. febrúar 2018 á þann veg að það kynnu að vera tækifæri í af því tagi sem fyrirvarsmaður stefnanda nefndi en það væri líka áhætta á því að missa [...] út. Spurði hann fyrirvarsmann stefnanda í kjölfarið hvort hún gæti tryggt að sala stefnanda til [...] yrði til staðar í þrjú ár. Síðan sagði í tölvupóstinum:

„Nú þegar [...] er farinn út og við sjáum þá vera þróast þannig að þeir verði meira og minna með sínar eigin vörur þá gæti maður óttast að það sama myndi gerast annars staðar og að Sólarfilma eða einhver annar myndi taka við sölunni á [...].

Trygging fyrir sölu á [...] næstu þrjú árin myndi hjálpa okkur að komast í 16-18 m.kr. + lager. “

Fyrirvarsmaður stefnanda svaraði tölvupóstinum 20. febrúar 2018 þar sem hún tjáði fyrirvarsmanni stefnda að henni þætti verðið sem hann nefndi of lágt. Þá kvaðst hún ekki vilja bera upp samning við [...] af því tagi sem nefnt hefði verið þar sem hún hefði átt gott samstarf við [...] og vildi ekki „rugga bátnum“.

Fyrirvarsmaður stefnda svaraði þessu um hæl og kvaðst geta vel skilið að fyrirvarsmaður stefnanda gæti ekki staðfest neitt um þetta. Stefndi myndi fara yfir þetta mál síðar um daginn og vera í sambandi við hana í lok dags eða fyrramálið daginn eftir.

Ekki liggja í gögnum málsins fyrir upplýsingar um samskipti aðila frá því að fyrirvarsmaður stefnda svaraði tölvupósti fyrirvarsmanns stefnanda 20. febrúar 2018 þar til að kaupsamningur var undirritaður 1. mars 2018.

Í aðilaskýrslu fyrir dómi kvaðst [A], fyrirvarsmaður stefnanda, hafa fengið hug á því að selja rekstur félagsins árið 2017 þar sem hún hefði fundið til kvíða og reksturinn hefði legið þungt á henni. Hún hefði í því sambandi rætt við einstakling sem hefði sinnt endurskoðun fyrir sig og eiganda [...] og hún hefði fengið þá hugmynd út frá þeim

samtölum að hún gæti selt reksturinn á 60.000.000 kr. Þar sem henni hefði verið sagt að hún gæti selt reksturinn á þre- til fjórfaldan hagnað. Aðspurð fyrir dómi hvernig þessar verðhugmyndir samræmdust því að hagnaður stefnanda árið 2017 var 7,3 milljónir sagðist [A] hafa haldið að hagnaðurinn væri 14 milljónir.

Að sögn [A], viðraði hún hugmyndir við fyrirtækið [...] um að selja reksturinn í kringum 60.000.000 kr. en ekkert hefði komið út úr því. Aðspurð um þetta atriði fyrir dómi kvað [A] að forsvarsmönnum fyrirtækisins hefði þótt verðið sem hún nefndi of hátt. Hugmyndin um að selja reksturinn til stefnanda hefði hins vegar komið fram í samtali hennar við [C], vörustjóra stefnda í upphafi janúar 2018 þar sem nefnt hefði verið að stefnandi gæti hugsað sér að selja reksturinn fyrir 45.000.000 kr. að lágmarki.

Starfsmaður stefnda hefði í kjölfarið haft samband við [A] og í framhaldinu hefði hún farið á fund í húsakynnum stefnda ásamt barnsföður sínum þar sem forstjóri og endurskoðandi stefnda voru viðstaddir. Aðspurð um fyrstu tilboð stefnda þá kvað [A] að sér hefðu þótt þessi tilboð fráleit þar sem hún hefði hugsað sér að selja reksturinn fyrir 45.000.000 kr. að lágmarki. Aðspurð um hvers vegna hún hefði skrifað undir kaupsamninginn þrátt fyrir þessar tilfinningar þá sagði [A] að hún hefði verið beitt þrýstingi og að hún hefði misst sjálfstraustið. Starfsmenn stefnda hefðu einnig látið hana finna að þeir væru með grafískan hönnuð og að þeir gætu gert þetta sjálfir. Hún hefði upplifað ferlið þannig að ef hún gengi ekki til samninga við stefnda þá myndi stefndi kippa fótunum undan fyrirtæki hennar.

[A] kvaðst í kjölfarið hafa leitað til sálfræðings og geðlæknis þar sem henni hefði fundist að hún hefði kippt fótunum undan lífsviðurværi sínu. Hún hefði áttað sig betur á þessu þegar hún hefði hitt rekstraraðila [...] sem hafi sagt henni að honum hefði verið boðið að taka þátt í samningaviðræðum stefnda en hann „hefði ekki haft geð í sér til þess.“ Auk þess hefði hún frétt í því samtali að það hefði verið skálað í húsakynnum stefnda fyrir þessum viðskiptum daginn eftir viðskiptin en henni hefði verið sagt að það lægi á að klára þessi viðskipti þar sem fulltrúar stefnda væru á leiðinni til útlanda.

Aðspurð fyrir dómi um tölvupóst sinn 14. febrúar 2018 til stefnda um hvort hægt væri að finna einhvern milliveg þá kvaðst fyrirsvarsmáður stefnanda hafa verið full kvíða um að missa viðskiptin við stefnda. Aðspurð fyrir dómi gat fyrirsvarsmáður stefnanda ekki bent á neinn aðila hjá stefnda sem hefði gefið henni tilefni til að ætla að stefndi myndi hætta viðskiptum við hana ef hún seldi ekki rekstur sinn til stefnda. Í svari við spurningu lögmanns stefnda um hvers vegna hún hefði ekki leitað aðstoðar í samningaumleitunum sínum við stefnda í ljósi þess að hún var ósátt við verðið kvað

fyrirsvarsmaður stefnanda að hún hefði ofmetið sjálfa sig á þessum tíma. Í aðilaskýrslu hennar fyrir dómi kom einnig fram að hún hefði borið efni sammingsins undir barnsföður sinn áður en hún skrifaði undir. Aðspurð um hvers vegna hún hafi ekki leitað þess að rifta samningnum frekar en að freista þess að fá samningnum breytt kvað fyrirsvarsmaður stefnda að hún hefði fengið þau ráð frá lögmanni að „það væri betra að gera þetta á þennan hátt“.

[B] fyrirsvarsmaður stefnanda, bar í aðilaskýrslu að viðskipti stefnanda við stefnda hefðu verið óveruleg og að stefndi hefði selt vörur frá stefnanda fyrir 13-15 milljónir á ári. [B] kvaðst ekki hafa verið sérlega áhugasamur um að kaupa rekstur stefnanda og að hann hafi talið tilefni til að fara varlega. Síðari þróun hafi sýnt að það væri fullt tilefni til þess þar mikill samdráttur hafi verið í þessari sölu og margir sem áður seldu vörur stefnanda hafi hætt því. Þá sagði [B] að [A] hefði ekki komið ein á samningafund heldur ásamt öðrum aðila sem hefði ekki haft sig minna í frammi en hún.

[C] vörustjóri stefnda, kom fyrir dóminn og staðfesti að fyrirsvarsmaður stefnanda hafi átt frumkvæði að því að selja reksturinn. [C] kvaðst hafa setið samningafundi og hún hefði ekki merkt það að fyrirsvarsmaður stefnanda hefði verið beitt þrýstingi til að skrifa undir samning. Þá bar [C] að fyrirsvarsmaður stefnanda hafi farið af fundi aðila áður en hún undirritaði samning um sölu rekstarins þar sem hún hafi viljað ráðfæra sig við annan aðila.

Í málinu liggur fyrir læknisvottorð frá Birnu Guðrúnu Þórðardóttur, geðlækni, þar sem fram kemur að fyrirsvarsmaður stefnanda hafi sögu um kvíðaröskun og depurð, auk annarra heilsufarsvandamála sem hafi gert það að verkum að hún hafi verið nánast óvinnufær á tímabilum. Þetta hafi verið íþyngjandi og valdið henni miklum kvíða þar sem hún sé einstætt foreldri og eini eigandi og starfsmaður fyrirtækisins. Í skýrslu læknisins fyrir dómi kom hins vegar fram að hún hefði ekki hitt fyrirsvarsmann stefnanda oft og að ekki lægi fyrir læknisfræðileg greining af hennar hálfu í vottorðinu. Þá staðfesti læknir að fyrirsvarsmaður stefnanda hefði átt við kvíðaröskun og depurð að etja fyrir viðskipti félags síns við stefnda.

Í vitnaskýrslu Birnu Guðrúnar Þórðardóttur geðlæknis staðfesti hún það sem fram kemur í vottorði hennar 4. júní 2018. Aðspurð um hæfi fyrirsvarsmanns stefnanda til að taka ákvarðanir á þessum tíma þá sagði hún að einstaklingar með þunglyndi hefðu skert innsæi og yfirleitt væri ekki gott fyrir fólk í þeirri stöðu að taka stórar ákvarðanir. Einnig kom fyrir dóminn Tinna Jóhannudóttur, sálfræðingur, sem staðfesti

fyrirliggjandi greinargerð sína frá 7. júní 2018 um vanlíðan og sorg fyrirsvarsmanns stefnanda í kjölfar sölu á fyrirtæki hennar.

Stefnandi aflaði undir rekstri málsins matsgerðar dómkvadds matsmanns til að renna stoðum undir þann málatilbúnað sinn að hann hefði selt rekstur sinn á undirvirði. Í því skyni var Birkir Leósson, löggiltur endurskoðandi, dómkvaddur til að svara spurningunni um hvert eðlilegt og sanngjarnt verðmæti hins selda reksturs, án birgða, hefði verið 1. mars 2018, daginn sem kaupsamningur aðila var undirritaður.

Í matsgerð, dags. 12. september 2019, sem lögð var fram í dóminum við fyrirtöku málsins 1. október 2019, lýsir matsmaður því að hann hafi metið umræddan rekstur eins og hann hefði talið sanngjarnt að meta hann miðað við fyrirliggjandi upplýsingar á söludegi. Þannig sé hvorki eðlilegt né sanngjarnt að taka tillit til seinni tíma upplýsinga sem ekki lágu fyrir á söludegi, t.d. þróunar fjölda ferðamanna í kjölfar gjaldþrots Wow air í lok mars 2019. Kemur fram í matsgerðinni að matsmaður telji sig hafa metið hinn selda rekstur á varlegan hátt miðað við tímasetningu kaupsamnings. Hann hefði þannig gert ráð fyrir mjög hóflegum vexti hins selda reksturs til framtíðar, hárrí ávöxtunarkröfu eigin fjár og háu eiginfjármögnunarhlutfalli vegna mikillar óvissu um þróun ferðaþjónustu almennt og rekstur stefnanda. Þá hafi hann tekið tillit til sérgreindra áhættuliða sem fyrir lágu á þessum tíma.

Í framhaldinu segir í matsgerðinni að fyrir liggi að reksturinn hafði orðið fyrir skakkaföllum og misst stóran viðskiptavin sem samanburður á rekstrartölum ársins 2017 við árið 2016 beri glöggvitni um. Þessu til viðbótar hafi verið óvissa um hvort stefndi myndi halda áfram viðskiptum við stefnanda. Í því sambandi verði að hafa í huga að tæp 36% sölutekna stefnanda komu af sölu til stefnda. Ljóst sé að missir slíks viðskiptavinar hefði haft mjög mikil áhrif á rekstur stefnanda en ætla megi að þessi óvissa hafi verið stór þáttur bæði í því hvernig verði í viðskiptunum hefði verið ákveðið sem og þeirri ákvörðun stefnanda að selja. Ýmis dæmi séu til um önnur viðskipti undir sömu formerkjum, þ.e. að annað hvort stór viðskiptavinur eða stór birgi vilji taka yfir rekstur þess minni aðila sem á mikið undir viðskiptum við hann. Eðlilega sé samningsstaða litla aðilans oftast ekki sterk í slíkri stöðu.

Í kjölfarið segir í matsgerðinni að matsmaður hafi ákveðið að fara þá leið að meta virði rekstrarins fyrst miðað við að stefndi héldi áfram viðskiptum við stefnanda en síðan miðað við þá óvissu að hann gerði það ef til vill ekki. Varðandi fyrri viðmiðunina er það niðurstaða matsmanns að virði óbreytts rekstrar hafi verið 43,1 milljón króna án birgða. Lýsir matsmaður því að hann hafi byggt þá niðurstöðu á rekstri

samkvæmt ársreikningum áráanna 2014-2016 og rekstrartekjum árið 2017, sem matsmaðurinn áætlaði sem 40.368.947 kr. Þá er gert ráð fyrir því í matinu að jafnaðarvöxtur tekna næstu fimm árin eftir kaupsamning hefði orðið 3% á ári en síðan að árlegur vöxtur næstu fimm árin eftir það yrði einnig 3% að jafnaði.

Ef tekið er tillit til hinnar sérgreindu áhættu sem var af því að stefndi hætti viðskiptum við stefnda telur matsmaður rétt að miða við að tekjur stefnanda hefðu minnkað um sem nemur helmingi af sölutekjum frá stefnda. Miðað við þær forsendur er það mat dómkvadds matsmanns að virði rekstrarins án birgða hefði numið 24,3 milljónum króna 1. mars 2018, eða daginn sem kaupsamningur var undirritaður.

Dómkvaddi matsmaðurinn kom fyrir dóminn við aðalmeðferð málsins og staðfesti matsgerð sína. Aðspurður nánar fyrir dóminum um þær aðferðir sem hann beitti til að finna virði rekstrarins kvaðst matsmaðurinn hafa beitt svokallaðri sjóðstreymisaðferð. Það væri hins vegar eitt að meta virði félags og annað hvað félag seldist á í viðskiptum. Matsmaður kvaðst einnig hafa gefið sér að tekjur myndi vaxa um 3% á ári en engar rekstraráætlanir hefðu legið fyrir hjá stefnanda, frekar en tíðkast almennt hjá félögum í þessari stöðu, og því hefði verið erfitt að meta þetta. Aðspurður um hvers vegna hann hafi gert ráð fyrir að tekjur væru að aukast þegar verslanir [...] hefðu hætt viðskiptum við stefnanda, sem hefðu numið einum þriðja af veltu stefnanda, kvað matsmaður það hugsanlega hafa verið mistök. Matsmaður sagði enn fremur að hann hefði endurskoðað forsendur matsins um hækkun tekna stefnanda ef það hefði legið fyrir að [...] hefðu í árslok 2017 hætt viðskiptum við stefnanda.

III. Málsástæður aðila

Málsástæður stefnanda

Krafa stefnanda um hækkun kaupverðs er reist á reglu 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, eins og henni var breytt með 6. gr. laga nr. 11/1986. Stefnandi byggir málalíbúnað sinn á því að ákvæði 4.1 kaupsamningsins frá 1. mars 2018 sé ósanngjarnt og andsætt góðri viðskiptavenju. Stefnandi telur þar af leiðandi rétt að því verði breytt og hækkað til samræmis við dómkröfu. Vísar stefnandi þá til þess að 36. gr. laga nr. 7/1936 sé ekki aðeins ógildingarregla, heldur einnig hliðrunarregla, þ.e. hún heimilar að efni samnings eða tilteknu samningsákvæði sé breytt í þá átt, að samningur verði í heild sinni ekki ósanngjarn.

Stefnandi vísar jafnframt til þess að dómstólum sé falið vald til að meta hverju sinni hvort tiltekið samningsákvæði sé ósanngjarnt til að ná eðlilegri og sanngjarnri niðurstöðu. Sanngirnismat samkvæmt 36. gr. ráðist af heildarmati á þeim fjórum þáttum, sem tilgreindir eru í 2. mgr. greinarinnar, þ.e. efni samnings, stöðu samningsaðila, atvika við samningsgerðina og atvika sem síðar komu til. Verður nú vikið að þessum þáttum.

Að því er varðar efni greinar 4.1. í samningi aðila bendir stefnandi á að verulegur verðmunur sé á kaupsamningsgreiðslunni sem stefndi hafi greitt, og hann telur sér skylt að greiða, og virði hins selda. Um fjárhæð aðalkröfu sinnar vísar stefnandi til niðurstöðu matsgerðar dómkvadds matsmanns frá 12. september 2019 um að virði rekstrar án birgða hafi verið 43.135.071 kr. miðað við uppgefnar forsendur í matsgerð.

Um varakröfu sína um að verð í samningi aðila verði ákveðið 24.325.703 kr. vísar stefnandi til þess sem fram kemur í matsgerð um að ekki sé hægt að horfa framhjá því að 1. mars 2018 hafi verið til staðar „mjög sérstök áhætta“, um að stefndi, sem var stór viðskiptavinur, hætti viðskiptum við stefnanda. Hefði það gerst og án þess að nokkuð kæmi í staðinn hefði það haft mikil áhrif á rekstur og tekjur stefnanda. Taldi matsmaður því rétt að meta virði rekstrarins að teknu tilliti til þeirrar sérstöku áhættu en miðað við þær forsendur hafi virði hins selda rekstrar án birgða numið 24,3 milljónum króna.

Að mati stefnanda fer því fjarri að hér sé um að ræða hæfilegt og sanngjarnt endurgjald fyrir hinn selda rekstur. Stefnandi telur verðið heldur ekki í samræmi við þá grundvallarforsendu í kauparétti að verðmæti skuli svara til verðs hlutar, sbr. t.d. 45. gr. laga nr. 50/2000, um lausafjárkaup. Stefnandi bendir jafnframt á að samningstíminn sé óeðlilega langur miðað fjárhæð kaupverðsins og stöðu stefnda á markaði. Auk þess sé greiðslutilhögun stefnanda í óhag. Kaupverðinu sé skipt í fjórar jafnar greiðslur sem greiðist á 3 mánaða fresti sem beri að skoðast sérstaklega við mat á kröfu stefnanda.

Stefnandi telur að ákvæði 36. gr. laga nr. 7/1936 samkvæmt orðanna hljóðan vera rýmra en aðrar ógildingarreglur laganna, þ.e. matið á því hvað sé ósanngjarnt er ekki eins strangt. Af þessu leiðir að heimildir dómstóla til að ógilda ósanngjarna samninga voru rýmkaðar með lögfestingu reglunnar sem beri að hafa hugfast við úrlausn þessa máls.

Í öðru lagi beri samkvæmt 2. mgr. 36. gr. að líta til stöðu samningsaðila. Þetta orðalag höfði fyrst og fremst til þess hvort jafnræði hafi verið með samningsaðilum. Verulegt ójafnræði og aðstöðumunur hafi verið með aðilum við samningsgerðina. Fyrir

liggi að stefndi sé stórt verslunarfyrirtæki með fjölmarga sérfræðinga á sínum snærum. Hann hafi auk þess sjálfur séð um alla skjalagerð í tengslum við söluna, þar á meðal gerð umrædds kaupsamnings. Þá hafi fyrirsvarsmann stefnda, [B], sem kom fram f.h. stefnda í viðskiptunum, verið með áralanga reynslu af viðskiptum og fyrirtækjakaupum. [B] eigi auk þess hlut í stefnda gegnum félag sitt og hafi því beina fjárhagslega hagsmuni af sölunni sem endurspeglir að mörgu leyti hið lága kaupverð.

Öðru máli gegnir á hinn bóginn um fyrirsvarsmann stefnanda. Óumdeilt er að hún sé ekki með neina menntun, reynslu eða þekkingu á þessu sviði. Af þessum ástæðum sé einsýnt að verulegt ójafnræði hafi verið með aðilum einkum þegar kom að því að verðmeta reksturinn.

Í þriðja lagi telur stefnandi að líta beri til atvika við samningsgerð. Stefnandi ítrekar að hann telur ójafnræði hafa verið með aðilum og að stefnandi hafi engrar leiðsagnar né aðstoðar notið við samningsgerðina. Forsvarsmann stefnanda var sömuleiðis ekki í andlegu jafnvægi á sama tíma. Til staðfestingar á þessu vísast til vottorðs Birnu Guðrúnar Þórðardóttur og greinargerðar Tinnu Jóhönnudóttur, sálfræðings. Fyrir liggur að fyrirsvarsmann stefnanda hefur átt við ýmis heilsufarsvandamál að stríða og var illa á sig komin andlega þegar gengið var til viðræðna við stefnda

Stefnandi byggir á því að stefndi hafi nýtt sér yfirburðarstöðu sína og bágt ástand [A] við samningsgerðina. Úr því varð að samningurinn var allt annars efnis en vilji hennar stóð til í upphafi. Mátti stefnda vera það ljóst að stefnandi hafði ríka hagsmuni af því að fá sanngjarnt verð fyrir hinn seldu rekstur. Á hinn bóginn virðist vera sem hann hafi látið eigin hagsmuni alfarið ráða för. Ef skoðaðir eru tölvupóstar frá stefnda þá telur stefnandi jafnframt liggja fyrir að stefndi hafi með óheiðarlegum hætti beitt fyrirsvarsmann stefnanda þrýstingi til að fá hana til að lækka kaupverðið. Vísast hér til tölvubréfs stefnda dags. 14. febrúar 2018, en þar spyrji [B] fyrirsvarsmann stefnanda hver verðmætin séu á framleiðslu stefnanda „ef sú staða kemur upp að hún er ekki til sölu í [Z]“. Í tölvupóstinum er jafnframt tekið fram að þetta sé nauðsynlegt fyrir hana að hafa í huga þegar hún verðleggi framleiðslulínu stefnanda.

Stefnandi telur að draga megi þá ályktun af þessum samskiptum að stefndi, sem var einn stærsti viðskiptavinur stefnanda, hafi með óbeinum hætti gefið það í skyn að hætta öllum viðskiptum við stefnanda ef ekki yrði gengið til samninga á þeim forsendum sem honum hugnaðist. Ef haldið er áfram og skoðuð eru önnur samskipti sem stefnandi leggur fram í málinu þá sé ljóst að stefndi hafi í krafti stöðu sinnar beitt

stefnanda þrýstingi og með alls kyns brögðum unnið að því að fá stefnanda til að lækka kaupverðið. Stefndi hafi m.a. greint frá verulegum óvissuþáttum í rekstri stefnanda og lýst yfir vaxandi áhyggjum af ætluðum breytingum í verslunarrekstri á Íslandi. Stefnandi mótmælir þessum málalítilbúnaði í heild sinni. Stefnandi telur stefnda ekki hafa sýnt stefnanda þann trúnað og tillitssemi sem venja sé til í gagnkvæmum samningssamböndum. Telur stefnandi jafnframt ljóst að stefndi hafi í krafti stöðu sinnar á markaði og þekkingar vitað eða mátt vita að verðmæti rekstrarins væri mun hærra en kaupverðið.

Loks vísar stefnandi til þess að við mat á því hvort talið verði ósanngjarnt að stefndi beri fyrir sig umrætt ákvæði verði að taka tillit til atvika sem síðar komu til. Það sé ekki skilyrði fyrir beitingu reglunnar, að eitthvað hafi verið athugavert við það hvernig kaupsamningurinn komst á, eða að það hefði verið ósanngjarnt að bera samninginn fyrir sig á því tímamarki sem hann var gerður. Atvik sem síðar koma til geta því jafnframt leitt til þess að talið verður ósanngjarnt að stefndi beri fyrir sig umrætt verðákvæði.

Stefnandi telur að mat á því verði ekki aðeins einskorðað við það tímamark er samningurinn var gerður í mars 2018, heldur beri jafnframt að taka tillit til atvika næstu ára. Tekið skuli fram að heildarfjöldi erlendra ferðamanna árið 2017 var rúmlega 2,2 milljónir og eru um að ræða 24,1% aukningu frá 2016. Í virðismati sem liggja fyrir segir jafnframt að tekjur stefnanda hafi samhliða þessu vaxið að meðaltali um 24,4% milli ára.

Samkvæmt öllu framansögðu stendur heildarmat á þeim atriðum sem greinir í 2. mgr. 36. gr. sml., og skipta máli við úrlausn þessa máls, til þess að ósanngjarnt sé fyrir stefnda samkvæmt 1. mgr. sömu greinar, að bera fyrir sig umrætt verðákvæði.

Loks telur stefnandi jafnframt heimilt að breyta verðákvæðinu með vísun til óskráðra meginreglna samningaréttar um brostnar forsendur. Samningur aðila byggðist á þeirri forsendu og ákvörðunarástæðu, að stefnandi fengi sanngjarnt og eðlilegt verð fyrir hið selda miðað við verðmæti þess á kaupsamningsdegi. Af fyrirbyggjandi samskiptum liggur fyrir að stefnda var þetta ljóst eða mátti vera það ljóst. Sú forsenda sé augljóslega brostin en slíkt heimili leiðréttingu á kaupverðinu í samræmi við dómkröfu stefnanda.

Fjárhæð dómkröfu stefnanda er byggð á matsgerð dómkvadds matsmanns sem fyrir liggja í málinu. Stefnandi krefst dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Upphafstími vaxtanna er það tímamark er stefnandi

telur sig eiga rétt á dráttarvöxtum af kröfu sinni, en það er nánar tiltekið 8. júní 2018. Þá var mánuður liðinn frá því að stefnandi sendi stefnda umrætt virðismat og krafðist efnda á þeim grundvelli, og er því upphafstími dráttarvaxta miðaður við þessa dagsetningu.

Málsástæður stefnda

Stefndi mótmælir alfarið málatilbúnaði stefnanda, bæði kröfum og málsástæðum sem settar eru fram í stefnu málsins. Stefndi telur ekki nokkur einustu skilyrði fyrir því að fallast á kröfur stefnanda, hvorki í heild né hluta. Stefndi byggir á meginreglu samningaréttar um skuldbindingargildi samninga, að samningar skuli standa. Allar undantekningar frá meginreglunni um samningsfrelsi og um skuldbindingargildi samninga beri að skýra mjög þröngt. Í samningsfrelsinu felist að mönnum sé frjálst að ákveða hvort gera skuli samning, að velja sér gagnaðila og að ákveða efni samnings.

Stefndi telur ekki skilyrði fyrir beitingu 36. gr. samningalaga, þannig að endurgjald stefnanda verði hækkað til samræmis við matsgerð sem stefnandi aflaði undir rekstri málsins. Stefndi telur að svo til greina komi að beita 36. gr. verði stefnandi að lágmarki að sýna fram á að raunhæft hafi verið að selja reksturinn á því verði, miðað við réttar forsendur. Því fari hins vegar fjarri og það sé með öllu ósannað.

Stefnanda telur það vekja sérstaka athygli við kröfugerð stefnanda að þrátt fyrir að byggt sé á því að umræddur kaupsamningur hafi verið ósanngjarn, sé ekki krafist ógildingar heldur er farið fram á að umsamið kaupverð verði ríflega þrefaldað. Færi svo ólíklega að fallist yrði á kröfur stefnanda í þessu máli liggur fyrir að stefndi myndi þá umsvifalaust rifta kaupunum á grundvelli forsendubrests, enda séu engar forsendur til að greiða það kaupverð fyrir rekstur stefnanda sem krafist er í málinu. Þessi kröfugerð stefnanda sé raunar með ólíkindum og líklega án fordæma, að gera af fúsum og frjálsum vilja samning um tiltekið kaupverð, en krefjast þess síðar fyrir dómi að umsamið kaupverð verði margfaldað. Eðlilegra og tillitssamara við stefnda hefði einfaldlega verið að lýsa yfir riftun á samningnum.

Stefndi bendir á að hann hafi verið búinn að lýsa því yfir við stefnanda, að hann hefði ekki áhuga á að kaupa reksturinn fyrir þá fjármuni sem stefnandi hafði nefnt sem „ásættanlegt verð“. Stefndi, sem þrýsti á um kaupun, hafi hins vegar kosið að fara þá leið eftir undirritun samnings, að efna samninginn samkvæmt efni sínu og afhenda hið selda, en krefjast þess eftir það að fá greitt nærri þrefalt herra verð en hann hafði áður

lýst sem „ásættanlegu verði“, sem var 22,5 milljónir. Stefndi telur ótækt að fallast á slíka kröfu.

Stefndi mótmælir því að nokkur munur sé á umsömdu kaupverði hins selda annars vegar og verðmæti hins selda. Sú fullyrðing stefnanda sé ósönnuð og verði ekki sönnuð með matsgerð. Umsamið kaupverð sé einfaldlega verðmæti hins selda og endurspegli það réttilega með tilliti til allra atriða sem máli skipta.

Stefndi bendir á að eins og fram komi í samskiptum aðila var uppi mikil óvissa um rekstrarhorfur stefnanda þegar kaupin áttu sér stað. Sú óvissa var einkum ástæða þess að stefnandi vildi selja rekstur sinn. Stefnandi hafði misst viðskipti við einn stærsta viðskiptaaðila sinn og blikur voru á lofti að öðru leyti, sem báðir aðilar voru sammála um. Þá var ljóst að tekjur stefnanda myndu dragast saman um allt að þriðjung við að missa þennan aðila úr viðskiptum, fyrir utan versnandi horfur á markaðnum. Verðmat og matsgerð taki þó ekki tillit til þessa með eðlilegum hætti. Í því sé gert ráð fyrir árlegri tekjuaukningu miðað við árið 2017 til a.m.k. ársins 2022 sem sé algerlega óraunhæft.

Málsástæða stefnanda snúist um það að kaupverðið hafi verið of lágt. Því verði hins vegar ekki haldið fram af stefnanda að kaupverðið sé of lágt þar sem stefnandi hafi ekki gert sér grein fyrir hugsanlegu verðmæti félagsins. Í stefnu er fullyrt að upphafleg krafa stefnanda um kaupverð á rekstrinum hafi verið 45.000.000 kr., en samkvæmt verðmati sem stefnandi lagði fram frá Guðjóni Norðfjörð megi ætla að verðmæti félagsins hafi verið á bilinu 38-57 milljónir. Verði því að ætla, miðað við máltilbúnað stefnanda, að hann hafi miðað við að verðmæti rekstrar síns væri allt að 45.000.000 kr. og því farið fram á það kaupverð. Kaupverð söluhlutar verði hins vega aldrei herra en það sem einhver sé tilbúinn að greiða fyrir hann. Miðað við máltilbúnað stefnanda verði ekki byggt á því að honum hafi verið óljóst að hann gæti gert kröfu um 45 milljónir króna fyrir rekstur sinn. Stefnandi ákvað einfaldlega, af fúsum og frjálsum vilja, að selja rekstur sinn fyrir umsamda fjárhæð.

Því er einnig mótmælt að greiðslutilhögun samningsins sé óeðlileg eða samningstíminn óeðlilega langur. Þær fullyrðingar séu ósannaðar og í raun órökstuddar með öllu. Þvert á móti er um eðlilega samningsskilmála að ræða. Samkvæmt öllu framanskráðu séu engar forsendur til að breyta efni kaupsamningsins og það var ekki ósanngjarnt eða óeðlilegt með nokkrum hætti.

Stefndi telur stöðu aðila við samningsgerðina ekkert tilefni gefa til að víkja frá meginreglunni um samningsfrelsi og að samningar skuli standa. Stefndi mótmælir því alfarið að nokkurt ójafnræði hafi verið með samningsaðilum þessa máls. Það sé

vissulega rétt að fyrirvarismaður stefnda sé með viðskiptamenntun og reynslu úr atvinnulífinu, en það eitt geri stöðu aðila fjarri því þannig að til greina geti komið að breyta eftir á samningi sem hefur verið gerður, allra síst þegar skoðuð er nánar staða fyrirvarsmanns og eiganda stefnanda.

Þótt lítið sé gert úr þekkingu, menntun og reynslu fyrirvarsmanns stefnanda verði fram hjá því lítið að hún hefur sjálf verið í fyrirtækjarekstri frá árinu 2002, í hartnær tvo áratugi. Ekki liggi annað fyrir en að það hafi verið fullt starf hennar. Á þeim tíma hafi hún óhjákvæmilega viðað að sér mikilli þekkingu á rekstrarumhverfi fyrirtækja, gengið í gegnum uppgangstíma og efnahagshrun með sinn rekstur, átt í mánaðarlegum, vikulegum eða daglegum samskiptum við lánardrottna, birgja, skuldunauta og fleiri. Engin ástæða sé til að gera lítið úr þeirri reynslu hennar og þekkingu. Þá er og til þess að líta, að bróðir fyrirvarsmanns stefnanda, Gunnar K. Gylfason, er viðskiptafræðingur og tengdur a.m.k. fimm félögum í rekstri, þar á meðal stefnanda, en hann er skoðunarmaður þess félags. Samkvæmt gögnum málsins var Gunnar skráður varamaður í stjórn stefnanda þegar félagið var stofnað. Svo virðist sem systkinin séu í ágætu sambandi, því árið 2016 seldi eigandi stefnanda fasteign sína að Þinghólsbraut 55 í Kópavogi til félagsins Markaðslausnir Athlon ehf. Bróðir eiganda stefnanda er í fyrirvari fyrir það félag. Um leið festi eigandi stefnanda kaup á fasteigninni að Þinghólsbraut 61, fyrir 70.100.000 kr. Heimilisfang stefnanda er enn skráð að Þinghólsbraut 55.

Samkvæmt framangreindu sé ljóst að eigandi stefnanda hefur umfangsmikla reynslu af rekstri félaga og einnig reynslu af viðskiptum með fasteignir fyrir háar fjárhæðir, sem séu í sjálfu sér ekki óáþekk viðskipti og með félög og rekstur þeirra. Þá sé ljóst að stefnandi hafði góðan aðgang að einstaklingum með viðskiptamenntun og var í lófa lagið að bera undir þá aðila kaupsamninginn, efni hans og allt sem tengdist kaupsamningsgerðinni. Er þá einkum vísað til bróður hennar, en annar aðili sem kæmi til álita væri hinn skoðunarmaður stefnanda, Rögnvaldur Þ. Rögnvaldsson, framkvæmdastjóri bókhaldsskrifstofunnar Stemmir ehf. Þá er bent á að samkvæmt ársreikningi fyrir árið 2017 vann bókhaldsstofan Fastland ehf. ársreikning félagsins. Ekki liggi annað fyrir en að stefnandi hafi haft aðgang að öllu þessu sérfróða fólki við kaupsamningsgerðina og eftir atvikum nýtt sér það, enda liggur fyrir að hún bar kaupsamninginn undir einhverja ótilgreinda aðila. Þá liggur ekkert fyrir um að stefnanda hafi verið fyrimunað að leita sér aðstoðar lögmanns við samningsgerðina, hafi hún talið þörf á því á annað borð.

Stefndi vísar til þess að hann hafi ekki verið með sérfræðinga fyrir sína hönd á fundum aðila eða í samskiptum þeirra. Engir slíkir aðilar sátu fundi aðila, né settu nokkrir slíkir aðilar sig í samband við stefnanda vegna málsins f.h. stefnda. Einungis var um að ræða samningaviðræður fyrirvarsmanna tveggja fyrirtækja. Hvergi verði ráðið af gögnum málsins að stefndi hafi lagt að eiganda stefnanda að selja reksturinn. Í raun var þessu öfugt farið. Ekkert lá á að gera kaupsamninginn því í raun mátti ekki gera kaupsamning fyrir 1. mars 2018. Eigandi stefnanda var hins vegar mjög sátt við þá lendingu sem varð í málinu og ekkert var því til fyrirstöðu að klára málið.

Stefndi telur að líta verði á það sem ranga fullyrðingu að stefnandi hafi ekki notið aðstoðar eða leiðsagnar við samningsgerðina, en um leið ítrekað að stefnandi vissi best sjálfur hvert verðmæti reksturs síns var. Þá hafði stefnandi öll tök á að bera efni samningsins, sem enginn var að þrýsta á að yrði gerður, undir sérfróða aðila sem stóðu honum nærri og það gerði hann raunar.

Stefndi vísar enn fremur til þess að hvorki hann né nokkur starfsmaður hans hafi minnstu hugmynd um nokkur heilsufarsvandamál eiganda stefnanda. Fullyrðingar um þetta komu fyrst fram í bréfi lögmanns hennar eftir kaupin. Er því útilokað að stefndi hafi fært sér eitthvað slíkt meint ástand í nyt, enda hefði stefndi ekki getað haft nokkra vitneskju um slíkt meint ástand hennar.

Stefnda hefur lagt fram gögn frá geðlækni og sálfræðingi fullyrðingum sínum til stuðnings. Þegar læknisvottorð Birnu Guðrúnar Þórðardóttur frá 4. júní 2018 er lesið sést glögglega að lýsingar geðlæknis á atburðarás málsins séu ekki í neinu samræmi við það sem raunverulega gerðist og gögn vitna um. Í vottorðinu sé einhliða og röng málsatvikalýsing eiganda stefnanda,. Þar af leiðandi er ekkert mark takandi á vottorðinu að því er varðar þetta tiltekna mál. Sama gildir um vottorð Tinnu Guðrúnar Jóhönnudóttur sálfræðings, dags. 7. júní 2018.

Af hálfu stefnda er vísað til þess að gögn málsins styðji ekki með neinum hætti þá fullyrðingu að stefndi hafi sett mikinn þrýsting á stefnanda, né sé með nokkru móti hægt að sjá af tölvupóstsamskiptum aðila að hún hafi upplifað sig í hræðilegum aðstæðum, eins og vottorðið lýsir. Engin gögn málsins styðja þessar fullyrðingar stefnanda, heldur gangi þau raunar þvert á fullyrðingar hans um þrýsting af hálfu stefnda og meintar hræðilegar aðstæður. Þá verði ekki séð að stefndi hafi nýtt sér meinta yfirburðastöðu sína og notfært sér meint bággt ástand eiganda stefnanda. Því er alfarið mótmælt, og raunar gerð veruleg athugasemd við það orðalag í stefnu, að stefndi hafi

með óheiðarlegum hætti beitt fyrirvarsmann stefnanda þrýstingi með tölvupósti, dags. 14. febrúar 2018.

Eins er því mótmælt og gerðar athugasemdir við það ósæmilega orðfæri í stefnu, að stefndi hafi „í krafti stöðu sinnar beitt stefnanda þrýstingi og með alls kyns brögðum unnið að því að fá stefnanda til að lækka kaupverðið“. Þessi ummæli séu að mati stefnda á jaðri þess að ástæða sé til að krefjast réttarfarssektar á hendur stefnanda og talsmanni hans, enda eru þau ósæmileg og órökstudd. Það flokkist ekki undir „alls kyns brögð“ þegar tveir aðilar ræða saman um möguleg verðmæti fyrirtækis, og kaupandi bendir á óvissuþætti á markaði.

Með vísan til framanritaðs eru engin atvik við samningsgerð sem geta leitt til þess að breyta skuli efni samningsins í samræmi við kröfur stefnanda.

Að því er varði atvik sem síðar hafi komið til telur stefndi að í reynd sé engan sérstakan rökstuðning að finna í stefnu undir þessum lið fyrir kröfum stefnanda. Þar sé aðeins vitnað til ótilgreindra spáa um hugsanlega fjölgun erlendra ferðamanna á Íslandi næstu árin. Spár um komur erlendra ferðamanna hafa verið gerðar árlega, og jafnvel oftár, undanfarin ár eða áratugi. Hvorki slíkar spár né það hvort fjöldi erlendra ferðamanna verði meiri eða minni en spár geri ráð fyrir, geta haft nokkur áhrif á gildi þess samnings sem hér er um fjallað og geta ekki með neinu móti talist „atvik sem síðar koma til“ er réttlæta breytingu á kaupverði samningsins. Að öðru leyti er þessari málsástæðu mótmælt sem órökstuddri og þýðingarlausri.

Stefndi mótmælir einnig málsástæðu stefnanda um brostnar forsendur. Hugsanlegt er að stefnandi hafi ætlað að byggja á rangri forsendu en ekki brostinni, þar sem byggt er á því að stefnandi telji að kaupverðið sem samið var um hafi ekki verið rétt, þ.e.a.s. hann hafi ekki gert sér grein fyrir hvert verðmæti rekstursins væri samkvæmt verðmati á honum. Það sé rangt, eins og áður er rakið. Þá hafi engar forsendur fyrir samningnum brostið. Skilyrði brostinna forsendna séu hvort sem er ekki fyrir hendi. Í fyrsta lagi voru stefnda engar sérstakar forsendur stefnanda ljósar við kaupin. Í öðru lagi var það ekki forsenda stefnanda að fá eitthvað annað kaupverð fyrir reksturinn en um var samið. Það sé í raun fullkomlega fráleitt að semja um tiltekið kaupverð, og krefjast þess svo eftir samningsgerð að kaupverðið verði hækkað, með þeim rökum að það hafi verið forsenda seljanda að fá herra kaupverð. Með þeim rökum væri í öllum tilvikum hægt að ógilda eða breyta samningi. Þessi málsástæða stefnanda um brostnar forsendur er samkvæmt framangreindu með öllu haldlaus.

Stefndi krefst málskostnaðar úr hendi stefnanda samkvæmt 129.-132. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, auk 24% virðisaukaskatts af málflutningsþóknun, sbr. lög 50/1988 um virðisaukaskatt.

IV. Niðurstaða

Ágreiningur þessa máls snýst um hvort víkja eigi til hliðar ákvæði í kaupsamningi aðila frá 1. mars 2018 um söluverð á rekstri stefnanda til stefnda. Samkvæmt samningnum var umsamið kaupverð hins selda án birgða 18.000.000 kr. Stefndi telur að hann hafi selt rekstur sinn langt undir markaðsvirði og því eigi hann kröfu á að verðákvæði samningsins sé vikið til hliðar og breytt þannig að stefndi greiði honum sem nemi mismuni kaupverðs og markaðsverðs. Er aðalkrafa stefnanda sú að kaupverðið verði ákveðið 43.135.071 kr. en til vara 24.325.703 kr.

Krafa stefnanda byggist í meginatriðum á 36. gr. laga nr. 7/1936, um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, en auk þess vísar stefndi til reglu samningaréttarins um brostnar forsendur. Af hálfu stefnda er því mótmælt að víkja beri samningum aðila til hliðar, að öllu leyti eða hluta, á grundvelli fyrrnefndra reglna, enda séu engin lagaskilyrði til slíks.

Samkvæmt 1. mgr. 36. gr. laga nr. 7/1936 má víkja samningi til hliðar í heild eða að hluta eða breyta, ef það yrði talið ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera hann fyrir sig. Við mat á því hvort samningur eða ákvæði hans teljast ósanngjörn skal samkvæmt 2. mgr. 36. gr. líta til efnis samnings, stöðu samningsaðila, atvika við samningsgerðina og atvika sem síðar komu til.

Ógilding samnings eða einstakra skilmála hans með stoð í 1. mgr. 36. gr. felur í sér frávik frá þeirri grundvallarreglu íslensks réttar að samninga beri að efna. Af því leiðir að sá sem krefst þess að það skuli gert vegna efnis samningsins, stöðu samningsaðila, atvika við samningsgerðina eða atvika, sem síðar komu til, sbr. 2. mgr. greinarinnar, ber sönnunarbyrði fyrir því að þessi atriði eigi að valda því að talið verði ósanngjarnt að viðsemjandinn beri samninginn fyrir sig, sjá hér til hliðsjónar dóm Hæstaréttar frá 22. febrúar 2018 í máli nr. 195/2017.

Ákvæði 36. gr. var lögfest með ákvæði 6. gr. laga nr. 11/1986. Í athugasemdum frumvarpsins um þá reglu sem fólst í ákvæðinu kom fram að beita mætti reglunni til þess að leiðrétta of lágt verð. Væri þá líklegt að helst myndi reyna á ákvæðið varðandi endurgjald í samningum sem gerðir hefðu verið til langs tíma og gerðu ekki ráð fyrir

rétti til endurskoðunar. Mat á því hvort verðákvæði væri ósanngjarnt eða ekki yrði háð mati dómstóla hverju sinni en ætlast væri til að dómstólar gættu fyllstu varúðar í þessum efnum sem öðrum sem vörðuðu beitingu reglu 36. gr.

Af orðalagi 2. mgr. 36. gr. verður ekki ráðið hvort niðurstaða um ósanngirni ráðist af heildarmati á öllum þeim fjórum þáttum sem tilgreindir eru í 2. mgr. eða hvort skilmáli geti talist ósanngjarn ef aðeins einn þessara þátta er til staðar. Ekki er tekin bein afstaða til þessa atriðis í lögskýringargögnum en af almennum athugasemdum í greinargerð sem fylgdi frumvarpi til laga nr. 11/1986 verður ráðið að ákvæðið hafi verið sett með það markmið að leiðarljósi að styrkja stöðu neytandans og þeirra sem lúta í lægra haldi við gerð samninga. Í greinargerðinni er þó jafnframt lögð áhersla á að 36. gr. sé í eðli sínu undantekningarregla sem standi andspænis meginreglum íslensks fjármunaréttar um samningsfrelsið og skyldu manna til þess að efna samninga. Þess vegna væri sérstök ástæða til þess að undirstrika það að til þess væri ætlast að dómstólar færu mjög varlega í að beita reglunni. Óhófleg beiting væri mjög til þess fallin að skerða öryggi í viðskiptum og skapa réttaróvissu.

Með vísan til þeirra sjónarmiða um varfærni, réttarvissu og öryggi í viðskiptum sem lýst er í lögskýringargögnum telur dómurinn rétt að leggja til grundvallar að við mat á sanngirni kaupverðsins sem um er deilt í málinu beri að líta með heildstæðum hætti til allra þeirra þátta sem greinir í 2. mgr. 36. gr. laga nr. 7/1936. Í því sambandi hefur dómurinn horft til fordæma Hæstaréttar um túlkun og beitingu 2. mgr. 36. gr., sjá hér meðal annars til hliðsjónar fyrrnefndan dóm Hæstaréttar frá 22. febrúar 2018 í máli nr. 195/2017, svo og dóma réttarins frá 18. október 2017 í máli nr. 838/2017 og 17. desember 2015 í máli nr. 346/2015.

Að því er varðar verðákvæðið í samningi aðila sem stefnandi krefst þess að verði vikið til hliðar og breytt til hækkunar hefur stefnandi í málalíbúnaði sínum vísað til niðurstöðu dómkvadds matsmanns um hvað teljist eðlilegt og sanngjarnt verðmæti rekstrarins sem stefnandi seldi. Eins og rakið er í kafla II hér að framan lagði matsmaðurinn til grundvallar í matsgerð sinni að virði óbreytts rekstrar stefnanda, miðað við að stefndi héldi áfram viðskiptum við hann, væri 43,1 milljón króna en 24,3 milljónir ef stefndi hefði hætt viðskiptum við stefnanda. Var þá gert ráð fyrir því í báðum tilvikum að árlegur vöxtur næstu 10 árin yrði 3% að jafnaði.

Í skýrslu matsmannsins fyrir dómi kom hins vegar fram að matsmaðurinn hefði í mati sínu gefið sér tölu um áframhaldandi vöxt tekna án þess að taka tillit til þess að

verslanir [...], sem námu einum þriðja af veltu stefnanda, hefðu hætt viðskiptum við stefnanda í árslok 2017. Gekkst matsmaður við því í skýrslu sinni að þarna væri hugsanlega um mistök af sinni hálfu að ræða og lýsti því jafnframt að hann hefði endurskoðað forsendur mats síns um hækkun tekna ef þetta hefði legið fyrir við gerð matsgerðarinnar. Með vísan til þessa verður að telja að matsgerðin hafi sem slík takmarkað sönnunargildi um verðmæti rekstrarins sem ágreiningur málsins lýtur að.

Að því varðar virðismat Ernst og Young ehf. frá 3. maí 2018 sem stefnandi hefur einnig byggt kröfur sínar á þá er ljóst að stefnandi hefur aflað þessa mats einhliða án nokkurrar aðkomu stefnda. Umrætt mat hefur því ekki sönnunargildi í málinu og verður því ekki byggt á því um að söluvirði rekstrarins sem stefnandi seldi hafi að réttu lagi átt að vera þessum mun hærra sem hann gerir kröfu um.

Þegar skorið er úr því hvort ákvæði um verð í samningi aðila frá 1. mars 2018 hafi verið ósanngjarnt í skilningi 36. gr. laga nr. 7/1936 verður eins og áður segir ekki eingöngu horft til efnis ákvæðisins heldur byggist sanngirnismatið á heildarmati fleiri þátta á borð við stöðu samningsaðila, atvika við samningsgerðina og atvika sem síðar komu til.

Telja verður ljóst þegar litið er til gagna málsins að stefndi var í sterkri samningsstöðu gagnvart stefnanda þegar viðræður fóru fram um kaup á rekstri stefnanda seinni hluta febrúar, enda liggur fyrir að stór hluti tekna stefnanda stafaði frá viðskiptum hans við stefnda. Ekki verður þó litið hjá því að fyrirvarsmaður stefnanda hafði sjálf áratuga reynslu af viðskiptum og að hún hlaut, vegna starfa sinna og eignarhalds á félaginu vera mjög vel kunnug fjárhagsstöðu þess, rekstrarhæfni og framtíðarmöguleikum, burtséð frá því hvort hún hefði formlega menntun á sviði viðskipta.

Þegar litið er til þeirra gagna sem fyrir liggja um samskipti aðila í málinu og aðilaskýrslu fyrirvarsmanns stefnanda fyrir dómi verður enn fremur ekki um villst að fyrirvarsmaður stefnanda átti frumkvæði að samningaviðræðum aðilanna í kjölfar þess að hún hafði leitað hófanna annars staðar um sölu á rekstrinum en fengið dræmar undirtektir sökum verðhugmynda sinna. Ljóst er af þeim tölvupóstsamskiptum sem fyrir liggja í málinu að fyrirvarsmaður stefnda tók verðhugmyndum fyrirvarsmanns stefnanda fálega og reifaði í því sambandi sjónarmið um að reksturinn væri 10-12 milljóna króna virði, ásamt lager á kostnaðarverði, sbr. tölvupóst 13. febrúar 2018.

Þrátt fyrir þessar undirtektir kaus fyrirvarsmaður stefnanda engu síður að halda samningaumleitunum áfram og spurði fyrirvarsmann stefnda í tölvupósti næsta dag hvort unnt væri að „finna einhvern milliveg“.

Í svari fyrirvarsmanns stefnda 15. febrúar kom fram að stjórn stefnda hefði hafnað viðræðum á þeim nótum sem stefnandi hefði lagt til þar sem hún teldi kaupverðið of hátt. Fyrirvarsmaður stefnanda brást við þessum tölvupósti með að halda samningaviðræðum til streitu og upplýsti stefnda um að 22,5 milljónir króna ásamt lager á kostnaðarverði væri ásættanlegt fyrir sig. Stefndi brást við þessum tölvupósti með að nefna 16-18 milljónir sem verðhugmynd ásamt lager, ef trygging fengist fyrir sölu til [...] í þrjú ár.

Ekki verður séð af þessum samskiptum aðila að þau renni stoðum undir fullyrðingar í málatilbúnaði stefnanda um að „stefndi hafi með óheiðarlegum hætti beitt fyrirvarsmann stefnanda þrýstingi til að lækka kaupverðið“. Að mati dómsins verður heldur ekki séð að fyrirvarar sem fyrirvarsmaður stefnda gerði við verðhugmyndir fyrirvarsmanns stefnda í samningaviðræðum með tilliti til aðstæðna á markaði jafngildi því að stefndi hafi „með alls kyns brögðum unnið að því að fá stefnanda til að lækka kaupverðið“. Þá er rétt að minna á að í aðilaskýrslu fyrirvarsmanns stefnanda fyrir dómi gat hún ekki beint á neinn aðila hjá stefnda sem hefði gefið henni tilefni til að ætla að stefndi myndi hætta viðskiptum við stefnanda ef reksturinn væri ekki seldur til hans.

Vegna tilvísana í málatilbúnaði stefnanda til vottorða læknis og sálfræðings um líðan og heilsufar fyrirvarsmanns stefnanda telur dómurinn rétt að taka fram að hann telur ekki ástæðu til að efast um að fyrirvarsmaður stefnanda hafi glímt við vanlíðan á þeim tíma sem viðskipti aðila áttu sér stað og að sú vanlíðan hafi ágerst í kjölfar viðskiptanna, enda verður ekki annað séð en að fyrirvarsmaður stefnanda sjái mjög eftir viðskiptunum. Í málinu er hins vegar ekkert komið fram um það að stefndi hafi haft vitneskju um líðan fyrirvarsmanns stefnanda að þessu leyti, hvað þá að starfsmenn stefnda hafi fært sér það í nyt í samningum aðila. Þá hefur heldur ekki verið á því byggt í málinu að fyrirvarsmann stefnanda hafi vegna heilsufars brostið hæfi til að ráðstafa hagsmunum sínum þegar samningurinn var gerður. Miðað við þessar aðstæður telur dómurinn ljóst að vanlíðan og kvíði fyrirvarsmanns og eiganda stefnanda geta ekki ein og sér skapað lagalegan grundvöll fyrir kröfu stefnanda að breyta söluverði rekstrarins til hækkunar.

Með vísan til þess sem að framan er rakið verður ekki séð að stefnanda hafi tekist að sýna fram á að efni ákvæðis í samningi aðila, atvik við samningsgerðina eða staða

samningsaðila valdi því að skilyrðum 36. gr. laga nr. 7/1936 sé fullnægt fyrir því að samningi aðila verði breytt. Þá verður heldur ekki séð hvernig þær spár um þróun fjölda ferðamanna sem stefnandi hefur talið til atvika sem síðar komu í skilningi 2. mgr. 36. gr. geti að réttu lagi fallið þar undir.

Stefnandi hefur einnig vísað til þess í málatilbúnaði sínum að unnt sé að breyta verðákvæði samnings aðila með vísun til óskráðra meginreglna samningaréttar um brostnar forsendur. Vísar stefnandi þá til þess að samningur aðila hafi byggst á þeirri forsendu og ákvörðunarástæðu að stefnandi fengi sanngjarnt og eðlilegt verð fyrir hið selda miðað við verðmæti þess á kaupsamningsdegi. Telur stefnandi að sú forsenda sé augljóslega brostin en slíkt heimili leiðréttingu á kaupverðinu í samræmi við dómkröfu stefnanda.

Að mati dómsins verður ekki séð hvernig þessi málsástæða stefnanda, sem snertir óskráðar meginreglur samningaréttarins um brostnar forsendur geti haft sjálfstæða þýðingu umfram þær málsástæður stefnanda sem dómurinn hefur þegar hafnað. Í samningarétti er almennt gengið út frá því að hugtakið brostin forsenda svari til aðstæðna þegar samningsaðili hefði ekki stofnað til samningsins ef hann hefði séð eða mátt sjá fyrir þau atvik eða aðstæður sem hann síðar vill bera fyrir sig. Það er hins vegar meginregla að menn verða sjálfir að bera áhættuna af því að forsenda þeirra fyrir samningsgerð brestur. Það heyrir því til undantekninga að brostin forsenda sé viðurkennd sem ógildingarástæða eða að víkja megi samningsákvæði til hliðar á grundvelli hennar. Að mati dómsins hefur stefnandi ekki sýnt fram með hvaða hætti þessar reglur samningaréttarins um brostnar forsendur eiga við um atvik málsins og er málsástæðu hans því hafnað.

Með vísan til þess sem að framan er rakið verður stefndi sýknaður af bæði aðal- og varakröfu stefnanda í málinu. Í ljósi þessarar niðurstöðu verður stefnda gert að greiða stefnanda allan kostnað af rekstri málsins sem telst hæfilega ákveðinn 1.488.000 kr. og hefur þá verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Kjartan Bjarni Björgvinsson héraðsdómari kveður upp þennan dóm að gættu ákvæði 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991.

DÓMSORÐ:

Stefndi, [Z] ehf., er sýknaður af kröfum stefnanda í málinu, [X] ehf. Stefnandi skal greiða stefnanda málskostnað að fjárhæð 1.488.000 kr.

Kjartan Bjarni Björgvinsson (sign.)