

Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 24. mars 2020

Mál nr. E-829/2018:

Eik fasteignafélag hf.

(Þórir Júlíusson)

gegn

Andra Má Ingólfssyni

(Ólafur Haraldsson)

Dómur

Mál þetta, sem dómtekið var að lokinni aðalmeðferð, 6. febrúar sl., var höfðað með stefnu, birtri 12. mars 2018, af Eik fasteignafélagi hf., [...], [...], á hendur Andra Má Ingólfssyni, [...], [...].

Stefnandi gerir í málinu þær dómkröfur að stefndi verði dæmdur til þess að greiða stefnanda skaðabætur að fjárhæð 54.049.352 krónur, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 3. mgr. 5. gr., sbr. 1. mgr. 6. gr., laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af þeirri fjárhæð, frá 4. maí 2017 til greiðsludags.

Þá krefst stefnandi málskostnaðar af stefnda að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

Stefndi krefst sýknu af dómkröfum stefnanda, en til vara að þær verði lækkaðar verulega, en til þrautavara sýknu að svo stöddu.

Þá krefst stefndi í öllum tilvikum málskostnaðar af stefnanda, að teknu tilliti til virðisaukaskatts, en til vara er þess krafist að málskostnaður verði látinn niður falla.

Rétt er að geta þess að stefndi hafði í máli þessu uppi frávísunarkröfu sem hafnað var með úrskurði Landsréttar í máli réttarins nr. 731/2018 þann 19. nóvember 2018.

Ágreiningsefni og málsatvik

Stefnandi er fasteignafélag sem leigir út atvinnuhúsnæði í eigu þess til leigutaka, en stefndi er viðskiptamaður er hefur rekið ferðaþjónustufyrirtæki, flugfélag og hótél. Þann 10. febrúar 2016 gerðu málsaðilar kaupsamning um allt hlutafé í Heimshótelum ehf., þar sem stefnandi var kaupandi en stefndi seljandi, en hið selda var allt hlutafé í Heimshótelum ehf. og eignir þess. Meðal eigna þess félags við undirritun samningsins og afhendingu hins selda, 19. apríl 2016, var allt útgefið hlutafé í Hóтели 1919 ehf.

Stefnandi höfðar mál þetta með vísan til þess að í kjölfar afhendingar hins selda hafi komið í ljós að hluti þess hafi hvorki haft áskilda eiginleika samkvæmt ákvæðum kaupsamningsins, né hafi það verið í samræmi við þau gögn, þær upplýsingar og þær ábyrgðaryfirlýsingar sem stefnanda hafi verið veittar í tengslum við kaupin. Hið selda hafi þannig verið haldið göllum sem stefndi beri skaðabótaábyrgð á sem seljandi gagnvart stefnanda sem kaupanda samkvæmt ákvæðum kaupsamningsins, almennum reglum skaðabótaréttar um skaðabætur innan samninga, sem og reglum kauparéttar.

Þegar viðskiptin hafi átt sér stað hafi Heimshótel ehf. rekið hótelið Radison Blu 1919 Hotel í þeim fasteignum sem Heimshótel hafi átt við kaup stefnanda á hinu selda. Hótelreksturinn hafi m.a. grundvallast á rekstrarsamningi á milli Rezidor Hotels ApS Danmark, Heimshótela ehf. og Hótels 1919 ehf., dags. 8. nóvember 2004, ásamt síðari viðaukum. Grein 20.1 í þeim samningi kveði á um tiltekna viðhaldsskuldbindingu sem hvíli á Hóteli 1919 og að það skuli færa í viðhaldssjóð vissst hlutfall af heildartekjum þess til þess að mæta framtíðarkostnaði við endurnýjun eða endurbætur á húsgögnum, innréttingum og tækjum (FF&E). Árlegt framlag vegna viðhaldsskuldbindingarinnar myndi þannig umræddan viðhaldssjóð sem sé geymdur á bankareikningi félagsins.

Viðhaldssjóðurinn hafi verið færður meðal skammtímaskulda í efnahagsreikningi Hótels 1919 og kynntur af hálfu stefnda sem skuldbinding þess í öllum samskiptum aðila, samningum og gögnum, þ.m.t. þeim gögnum sem legið hafi til grundvallar áreiðanleikakönnun sem stefnandi hafi látið gera í aðdraganda kaupanna. En samkvæmt gr. 5.1 í kaupsamningi hafi upplýsingar stefnanda um félagið grundvallast á þeim gögnum og upplýsingum sem stefndi hafi látið honum í té við fyrrgreinda áreiðanleikakönnun. Stefnandi leggur áherslu á það að við kaupin og ákvörðun kaupverðsins hafi verið lagt til grundvallar að viðhaldssjóðurinn hefði verið færður með réttum hætti og væri sannarlega skammtímaskuldbinding, eins og sjóðurinn hafi verið kynntur af hálfu stefnda og verið færður í bókhaldi félagsins og samstæðunnar.

Deloitte ehf. hafi verið fengið til að endurskoða ársreikning Hótels 1919 ehf. fyrir árið 2016, er hafi verið í fyrsta skipti sem ársreikningur þess hafi verið endurskoðaður. Í kjölfar endurskoðunar á færslum vegna framlaga í viðhaldssjóðinn og meðhöndlun þeirra hafi Deloitte ehf. gert alvarlegar athugasemdir og neitað að árita ársreikninginn fyrirvaralaust nema gerðar yrðu leiðréttingar á ólögætum bókhaldsfærslum. Hafi niðurstaða Deloitte ehf., eftir endurskoðun á tekjuskattsáhrifum viðhaldssjóðsins, verið sú að reikningshaldslegar gjaldfærslur vegna framlags í viðhaldssjóðinn hefðu

verið gjaldfærðar skattalega í andstöðu við lög um tekjuskatt nr. 90/2003 árin 2005–2015. Því hafi reynst nauðsyn að færa leiðréttingu að fjárhæð 53.257.784 krónur til hækkunar á tekjuskattsinneign félagsins og ógreiddum sköttum. Hafi Hótel 1919 ehf. síðan þurft að inna þessa fjárhæð af hendi í formi vangreiddra skatta frá framangreindu tímabili, þegar félögin voru í eigu stefnda, með tilheyrandi tjóni fyrir stefnanda.

Til viðbótar hafi komið í ljós við endurskoðun á biðreikningi skammtímakrafna félagsins í árslok að ýmis kostnaður hafi verið ranglega eignfærður, þar á meðal sekt vegna dráttar á greiðslu virðisaukaskatts, borðbúnaður, handklæði o.fl. Kostnaður er tilheyrt hafi árinu 2015 en verið ranglega eignfærður í árslok 2015 hafi þess vegna verið gjaldfærður á árinu 2016, nánar tiltekið eftir gerð milliuppgjörs er gert hafi verið í tengslum við afhendingu, eða á tímabilinu 19. apríl 2016 til 31. desember 2016, og numið 791.568 krónum. Samkvæmt 26. gr. laga um ársreikninga nr. 3/2006 sé þó einungis heimilt að færa gjöld sem stofnað sé til á reikningsárinu en varði síðari reikningsár til eignar í efnahagsreikningi sem fyrirframgreiddan kostnað. Hafi því þurft að færa leiðréttingu sem numið hafi fyrrgreindri fjárhæð vegna hinna ólögmetu færslna í gegnum eigið fé félagsins, með samsvarandi tjóni þess og þá fyrir stefnanda.

Með hliðsjón af framangreindu sé ljóst að félagið og þar með stefnandi hafi orðið fyrir tjóni að fjárhæð 54.049.352 krónur, er verði rakið beint til rangrar og misvísandi upplýsingagjafar stefnda og fulltrúa hans um hið selda í aðdraganda kaupanna. Af því leiði að hið selda sé haldið galla sem stefndi beri bótaábyrgð á gagnvart stefnanda samkvæmt ákvæðum kaupsamningsins, en þar að auki tryggi ábyrgðaryfirlýsingar stefnda í kaupsamningnum að ábyrgð á slíku tjóni skuli borin af stefnda.

Stefnandi sendi stefnda tilkynningu um galla og greiðsluáskorun í samræmi við framangreint, dags. 4. apríl 2017, þar sem stefndi var krafinn um greiðslu á 54.049.352 krónum innan 15 daga frá dagsetningu bréfsins. Stefndi hafnaði greiðsluskyldu með erindi, dags. 12. apríl 2017, einkum á þeim grunni að stefnanda hefði verið eða mátt vera ljóst hvernig reiknings- og skattalegri meðferð á viðhaldssjóðnum væri háttað. Þar sem samkomulag hafi ekki náðst sé stefnandi knúinn til þess að höfða mál þetta.

Stefndi mótmælir málavaxtalýsingu stefnanda, og þá einkum fullyrðingum um að stefndi hafi veitt stefnanda rangar eða misvísandi upplýsingar um hið selda samkvæmt kaupsamningi á milli aðila, dags. 10. febrúar 2016, og um meinta galla á hinu selda.

Vísar stefndi til þess að Hótel 1919 ehf. hafi leigt fasteignir af Heimshótelum ehf. og fyrir gerð kaupsamningsins hafi Hótel 1919 ehf. um árabíl rekið Radisson Blu

Hotel í þeim á grunni rekstrarsamnings við Rezidor Hotels ApS Danmark (áður SAS hotels A/S Danmark), dags. 8. nóvember 2004, með síðari breytingum. Afhending hins selda samkvæmt kaupsamningnum hafi farið fram þann 19. apríl 2016.

Samkvæmt rekstrarsamningnum hafi Hótel 1919 ehf. verið skylt að leggja tiltekið hlutfall tekna félagsins í viðhaldssjóð. Tilgangur viðhaldssjóðsins samkvæmt rekstrarsamningnum hafi verið sá að standa undir endurnýjun, endurbótum og viðbótum við húsgögn, innréttingar og búnað (FF&E) og hafi eingöngu verið heimilt að nota sjóðinn í þeim tilgangi. Hafi Hótel 1919 ehf. því tekið frá fjármuni og lagt í viðhaldssjóðinn á bankareikning félagsins í samræmi við ákvæði rekstrarsamningsins.

Í aðdraganda kaupsamningsins hafi stefnandi og fulltrúar hans látið gera áreiðanleikakönnun á Heimshótelum ehf., Hóтели 1919 ehf. og fasteignunum, auk þess sem stefnandi hafi einnig framkvæmt sjálfstæða ástandsskoðun á fasteignunum með aðstoð sérfræðinga. Lögmannsstofan Fjeldsted & Blöndal hafi þannig gert lögfræðilega áreiðanleikakönnun fyrir hönd stefnanda, Kjartan Freyr Jónsson hafi gert fjárhagslega áreiðanleikakönnun og Rýni endurskoðun hafi gert skattalega áreiðanleikakönnun á Heimshótelum ehf., Hóтели 1919 ehf. og fasteignunum.

Við gerð áreiðanleikakannana hafi stefnandi fengið aðgang að ítarlegum upplýsingum og gögnum um félögin og fasteignirnar, auk þess sem hann hafi átt þess kost að beina spurningum til stefnda og óska eftir frekari gögnum og skýringum um einstök atriði. Meðal þeirra fjölmörgu gagna sem stefnandi hafi fengið afhent í tengslum við framangreindar áreiðanleikakannanir sem hann hafi látið gera hafi verið bókhaldsgögn, ársreikningar og skattaskýrslur félaganna. Hafi stefnandi því látið fara fram gaumgæfilega skoðun á hinu selda áður en hann gekk til kaupanna.

Umræddur viðhaldssjóður Hótels 1919 ehf. hafi verið afar áberandi í viðræðum málsaðila um kaupin, þá meðal annars það hvernig hann skyldi meðhöndlaður við fjárhagslegt uppgjör þeirra. Hafi sjóðurinn verið margræddur í samskiptum á milli aðila og ráðgjafa þeirra í aðdraganda kaupanna og sé óhætt að fullyrða að hann og allt sem honum hafi tengst hafi kallað á sérstaka athygli stefnanda. Hafi stefnda því verið brugðið þegar honum hafi borist tilkynning um galla og greiðsluáskorun frá stefnanda með bréfi, dags. 4. apríl 2017, þar sem krafa stefnanda hafi að mestu leyti verið reist á atvikum sem vörðuðu viðhaldssjóðinn. Hafi stefndi hafnað greiðslu með bréfi, dags. 12. apríl 2017, en engin samskipti hafi síðan átt sér stað uns stefna var birt.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Stefndi hafi gefið rangar og misvísandi yfirlýsingar um áskilda eiginleika hins selda samkvæmt kaupsamningnum, sem leitt hafi til tjóns fyrir stefnanda. Hafi öll gögn og upplýsingar sem stefnandi hafi fengið frá stefnda í tengslum við kaupin gefið til kynna að viðhaldssjóðurinn væri réttilega skráður og færður í bókum félagsins og bókhaldi samstæðunnar. Svo hafi ekki reynst vera og félaginu því reynst nauðsyn að bókfæra leiðréttingu að fjárhæð 53.257.784 krónur og inna alla fjárhæðina af hendi í formi vangreiddra skatta á tímabilinu 2005–2015 er félögin hafi verið í eigu stefnda. Auk þess hafi gjaldfærsla vegna rangrar eignafærslu numið 791.568 krónum.

Það leiði af meginreglum kröfu-, kaupa- og skaðabótaréttar að reynist söluhlutur, hér hið selda í kaupsamningnum, ekki í samræmi við ábyrgðaryfirlýsingu seljanda, þá geti hann með því bakað sér bótaábyrgð gagnvart viðsemjanda. Stefnandi telji augljóst að slík atvik séu hér fyrir hendi og byggir bótakröfu á hendur stefnda á þeim grundvelli og á grunni almennu sakarreglunnar, en stefndi hafi á saknæman og ólögmetan hátt bakað stefnanda það tjón sem felist í leiðréttingunni og greiðslum vangreiddra skatta.

Kaupsamningurinn hafi að geyma víðtækar ábyrgðaryfirlýsingar stefnda, m.a. um áskilda eiginleika hins selda, auk ákvæða um aukna ábyrgð stefnda á hvers konar göllum á hinu selda. Þær ábyrgðaryfirlýsingar sé að finna í grein 5.3 og lúti m.a. að réttmæti framlagðra skjala og annarra upplýsinga sem stefndi hafi veitt stefnanda, þ.m.t. bókhaldsgagna, og að sú mynd sem upplýsingarnar hafi gefið af hinu selda hafi verið rétt og sanngjörn. Allar yfirlýsingarnar taki til Heimshótelis ehf. og eigna þess, þ.m.t. félagsins Hótelis 1919 ehf. Meðal annars hafi stefndi veitt eftirfarandi ábyrgðaryfirlýsingar að viðlagðri skaðabótaábyrgð á tjóni stefnanda og félagsins, ef þær reyndust rangar eða misvísandi, en auk þess hafi hann lýst því yfir að hann myndi halda félaginu og stefnanda skaðlausum af greiðsluskyldu af framangreindum toga:

a) „að samkvæmt bestu vitund Kaupanda hvíli engar ábyrgðir, skuldbindingar, skuldir, skattar eða gjöld umfram það sem kynnt hefur verið Kaupanda í tengslum við áreiðanleikakönnun á Félaginu, Rekstrarfélaginu eða Fasteignunum, umfram eðlileg rekstrarútgjöld. Ef annað kemur í ljós og Seljandi vissi eða mátti vita af því mun Seljandi halda Félaginu, Rekstrarfélaginu og Kaupanda skaðlausum af greiðslu vegna slíkra ábyrgða, skuldbindinga, skulda, skatta eða gjalda, hverju nafni sem þau nefnast, að því gefnu að (i) Félagið eða Rekstrarfélagið hafi orðið fyrir tjóni vegna slíkra greiðslna og (ii) Kaupandi og/eða Félagið og/eða Rekstrarfélagið hafi beitt hvers

konar tiltækum úrræðum til þess að takmarka tjón Félagsins og/eða Rekstrarfélagsins, þ.m.t. að nýta skattalegt tap vegna endurákvörðunar skatta,“ (grein 5.3.7)

b) „að Kaupandi eða fulltrúar hans hafi í tengslum við áreiðanleikakönnun fengið aðgang að öllum helstu gögnum og upplýsingum um Félagið, Rekstrarfélagið og Fasteignirnar og Kaupandi getur haft réttmætar væntingar til þess að hafa fengið aðgang að með hliðsjón af eðli kaupanna og að þau gögn og aðrar upplýsingar séu hvorki rangar né misvísandi og veiti í öllum verulegum atriðum rétta og sanngjarna mynd af Félaginu, Rekstrarfélaginu og Fasteignunum,“ (grein 5.3.11)

c) „að öll bókhaldsgögn Félagsins og Rekstrarfélagsins hafi verið unnin í samræmi við góða og viðurkennda reikningsskilavenju og gefi rétta mynd af Hinu Selda og engar skriflegar athugasemdir hafi borist frá löggiltum endurskoðanda Félagsins og Rekstrarfélagsins eða eftirlitsaðilum sem gefi annað til kynna,“ (grein 5.3.13)

Samkvæmt öllum gögnum og upplýsingum sem stefnandi hafi fengið frá stefnda hafi viðhaldssjóðurinn verið réttilega skráður og færður í bókum félagsins og bókhaldi samstæðunnar. En í ljós hafi komið að ekki hafi verið heimild til þess að færa framlög í sjóðinn með þeim hætti sem gert hafi verið. Meðal annars af þeim sökum séu allar ofangreindar yfirlýsingar stefnda því rangar og misvísandi, með þeim afleiðingum að til ábyrgðar hans hafi stofnast á tjóni stefnanda og félagsins, sbr. og hér neðangreint.

i) Á félaginu hafi hvílt skattar og skuldir sem stefndi hafi vitað eða mátt vita um, umfram það er kynnt hafi verið stefnanda í tengslum við áreiðanleikakönnun. Stefndi hafi lýst yfir að hann myndi halda félaginu og stefnanda skaðlausum af greiðslu þeirra.

ii) Skjöl og aðrar upplýsingar sem stefndi hafi veitt stefnanda hafi verið röng og misvísandi og í verulegum atriðum ekki gefið rétta og sanngjarna mynd af félaginu.

iii) Bókhaldsgögn félagsins hafi ekki verið unnin í samræmi við góða og viðurkennda reikningsskilavenju og ekki gefið rétta mynd af hinu selda.

iv) Hinar röngu og misvísandi ábyrgðaryfirlýsingar og upplýsingar sem stefnanda hafi verið veittar um viðhaldssjóðinn hafi verið ákvörðunarástæða fyrir kaupum á hinu selda á því verði sem samið hafi verið um, sbr. greinar 5.3 og 5.4 í kaupsamningnum.

Ábyrgðaryfirlýsingarnar og önnur ákvæði kaupsamningsins beri það skýrt með sér að stefndi hafi fallist á kröfur stefnanda um að stefndi veitti honum verulega aukna vernd hvað varðar hugsanlega galla á hinu selda umfram hefðbundna ábyrgð seljanda söluhlutar á göllum samkvæmt almennum reglum. Þess vegna kveði grein 5.4 í

kaupsamningnum á um það að sérhver yfirlýsing samkvæmt grein 5.3 teljist vera ákvörðunarástæða stefnanda fyrir kaupunum og fyrir ákvörðun kaupverðs hins selda.

Aðilar hafi samið um það í grein 6.1 í kaupsamningi að ef ábyrgðaryfirlýsingar stefnda, ein eða fleiri, reyndust vera rangar eða misvísandi, og það leiddi til tjóns fyrir stefnanda, þá myndi stefndi bæta stefnanda það tjón hans sem af hlytist, að teknu tilliti til umsamins gallaþröskuldar. Ábyrgð stefnda sé miðuð við lágmarkstjón að andvirði 5.000.000 króna vegna hvefrrar kröfu eða atviks og 25.000.000 króna samanlagt. Krafa stefnanda vegna gallanna sé því langt yfir hinum umsamda gallaþröskuldi.

Með vísan til framangreinds sé ljóst að hið selda sé gallað með þeim afleiðingum að stofnast hafi til bótaábyrgðar stefnda vegna þess á grunni greinar 6.1, sbr. grein 5.4 í kaupsamningi, og almennra reglna samninga-, kröfu-, skaðabóta- og kauparéttar, sbr. grein 6.4, og ábyrgð stefnda sé við þessar aðstæður bæði óskilyrt og skýr.

Með veitingu rangra og misvísandi upplýsinga í tengslum við gerð kaupsamnings hafi stefndi valdið stefnanda tjóni sem samsvari nauðsynlegri leiðréttingu að fjárhæð 53.257.784 krónur til hækkunar á tekjuskattsinneign félagsins og ógreiddum sköttum í ársreikningi þess fyrir árið 2016, auk gjaldfærslu að fjárhæð 791.568 krónur í milliuppgjöri vegna ársins 2016 vegna ranglega eignfærðs kostnaðar. Samtals nemi tjón stefnanda því 54.049.352 krónum. Framangreindar leiðréttingar hafi þegar verið færðar í bækur félagsins og rýri því bersýnilega verðgildi hins selda samkvæmt kaupsamningnum sem því nemi. Að auki hafi félagið innt af hendi samtals 56.134.262 krónur til skattyfirvalda í formi vangreiddra skatta hinn 30. nóvember og 20. desember 2017, en þá að teknu tilliti til endurgreiðslu vegna ofgreiðslu 31. desember 2017.

Stefnanda hafi ekki orðið kunnugt um tjónið fyrr en að lokinni endurskoðun Deloitte ehf. á ársreikningi félagsins fyrir árið 2016. Í kjölfar þess hafi stefnandi sent áðurnefnda tilkynningu um galla og greiðsluáskorun til stefnda, dags. 4. apríl 2017. Stefnandi leggi því hér til grundvallar að krafan beri dráttarvexti frá og með 4. maí 2017, eða þegar mánuður hafi verið liðinn frá því að hann hafi sannanlega með réttu krafist stefnda um greiðslu, sbr. 3. mgr. 5. gr., sbr. 1. mgr. 6. gr., laga nr. 38/2001.

Stefnandi reisi kröfur sínar meðal annars á meginreglum samninga-, kröfu-, kaupa- og skaðabótaréttar, lögum um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001, einkum 5., 6., 8. og 9. gr., lögum um meðferð einkamála nr. 91/1991, einkum 129. og 130. gr., en krafa um málskostnað sé reist á 129. gr. og 130. gr. síðastgreindra laga.

Málsástæður og lagarök stefnda

Stefndi byggi kröfu um sýknu á því að þegar kaupsamningurinn frá 10. febrúar 2016 hafi verið undirritaður hafi stefnanda verið ljóst eða mátt vera ljóst hvernig bókhaldslegri, reikningslegri og skattalegri meðferð á viðhaldssjóðnum hafi verið háttað. Hafi bersýnilega komið fram í þeim gögnum sem stefnandi og ráðgjafar hans hafi fengið til skoðunar í aðdraganda undirritunar kaupsamningsins með hvaða hætti framlög Hótels 1919 ehf. í viðhaldssjóðinn hafi verið meðhöndluð í bókhaldi félagsins og í reiknings- og skattskilum þess. Stefnandi hafi notið sérfræðiráðgjafar við kaupin og látið gera lagalega, fjárhagslega og skattalega áreiðanleikakönnun á hinu selda samkvæmt kaupsamningnum, þar á meðal á Hóтели 1919 ehf., og þar lagt sjálfstætt mat á hið selda út frá fyrirliggjandi gögnum. Vísist til tölvupósts, dags. 28. október 2015, frá Kjartani Frey Jónssyni, sem séð hafi um fjárhagslega áreiðanleikakönnun fyrir stefnanda, og til Kristins Kristjánssonar hjá Rýni endurskoðun, sem séð hafi um skattalega áreiðanleikakönnun fyrir stefnanda, en þar hafi umfang skattalegrar áreiðanleikakönnunar verið afmarkað. Hafi þar verið tekið fram að skattaleg áreiðanleikakönnun skyldi ná til skattalegrar meðferðar viðhaldssjóðsins.

Í grein 5.3 í kaupsamningnum sé að finna yfirlýsingar stefnda um eiginleika hins selda, þar á meðal þær er stefnandi vísi til. Í grein 5.1 komi hins vegar fram að stefndi beri ekki ábyrgð gagnvart stefnanda á neinu því sem stefnandi hafi séð eða mátt sjá í skjölum sem lögð hafi verið fram í tengslum við gerð áreiðanleikakönnunar stefnanda á hinu selda: „Seljandi ber ekki ábyrgð gagnvart Kaupanda á hvers konar upplýsingum sem Kaupandi sá eða mátti sjá í Framlögðum Skjölum, og eru yfirlýsingar Seljanda sem hann gefur hér að neðan gefnar með vísan til þessa fyrirvara.“

Hvað sem líði yfirlýsingum stefnda í kaupsamningnum geti stefnandi þannig ekki borið fyrir sig sem galla neitt það sem honum hafi verið eða mátt vera kunnugt um. Þau gögn sem legið hafi til grundvallar áreiðanleikakönnun stefnanda á hinu selda og séu tilgreind í viðauka 2 við samninginn hafi borið skilmerkilega með sér hvernig meðferð viðhaldssjóðsins hafi verið háttað í bókum Hótels 1919 ehf. Um það vísist til ársreikninga Hótels 1919 ehf. vegna rekstrarára 2012–2015 og ársreikninga samstæðu Heimshótela ehf. vegna rekstrarára 2013–2015 er taki til samstæðu Heimshótela ehf. og dótturfélags þess, Hótels 1919 ehf. Í þeim ársreikningum hafi viðhaldssjóðurinn ýmist verið færður sem skammtímaskuld eða skuldbinding. Byggi stefndi á því að það sé í samræmi við lög og góða reikningsskilavenju. Hvað varði skattalega meðferð

Hótels 1919 ehf. á framlögum í viðhaldssjóð á meðan félagið var í eigu stefnda, þá vísist til skattframtala Hótels 1919 ehf. vegna gjaldaáranna 2013–2015, sem beri það sömuleiðis með sér hvernig slík framlög hafi verið færð í skattskilum félagsins. Hafi öll framangreind skjöl verið lögð fram af hálfu stefnda í tengslum við gerð lagalegrar, fjárhagslegrar og skattalegrar áreiðanleikakönnunar stefnanda, sbr. viðauka 2 við kaupsamninginn, og legið til grundvallar við skoðun hans á hinu selda.

Hafi viðhaldssjóðurinn verið áberandi í viðræðum aðila um kaupsamninginn, m.a. hvernig hann skyldi meðhöndlaður við fjárhagslegt uppgjör aðila við afhendingu. Vegna þeirrar sérstöku áherslu sem stefnandi hafi lagt á viðhaldssjóðinn og samskipta aðila um hann í aðdraganda kaupsamningsins hafi verið rík ástæða fyrir stefnanda til að kynna sér til hlítar hvernig hann hefði verið færður í bókhaldi og reiknings- og skattskilum Hótels 1919 ehf. og stefnandi haft fullt tækifæri til þess. Hafi sjóðurinn verið færður með röngum hætti í skattskilum Hótels 1919 ehf. fyrir gerð samningsins hefði það ekki getað dulist stefnanda og fulltrúum hans við gerð skattalegrar áreiðanleikakönnunar er hafi m.a. tekið sérstaklega til skattalegrar meðferðar sjóðsins.

Stefndi geti ekki borið skaðabótaábyrgð gagnvart stefnanda vegna atvika sem stefnandi hafi séð eða mátt sjá við gerð áreiðanleikakannana, þrátt fyrir að stefnanda og fulltrúum hans kunni að hafa yfirsést það við slíka skoðun. Geti stefnandi einn borið hallann af slíkri yfirsjón. Um þetta vísist til greinar 5.1 í kaupsamningi og 1. og 2. mgr. 20. gr. laga nr. 50/2000 um lausafjárkaup. En þrátt fyrir að stefndi byggji á því að hann geti ekki borið ábyrgð á meintu tjóni stefnanda samkvæmt framangreindu, og að slík ábyrgð verði ekki reist á yfirlýsingum hans í kaupsamningnum, telji stefndi engu að síður rétt að benda á eftirfarandi atriði í tengslum við þær yfirlýsingar sem stefnandi byggji kröfu sína á, þ.e. greinar 5.3.7, 5.3.11 og 5.3.13 í kaupsamningi aðila.

Hvað varði yfirlýsingu stefnda í grein 5.3.7 í kaupsamningi, þá sé hún gefin samkvæmt bestu vitund stefnda, en samkvæmt grein 5.2 í kaupsamningi, þá séu yfirlýsingar stefnda sem gefnar séu samkvæmt „bestu vitund“ hans byggðar á því sem hann hafi þá vitað eða mátt vita. Framlög Hótels 1919 ehf. í viðhaldssjóðinn hafi, eftir bestu vitund stefnda þegar kaupsamningurinn var gerður, verið meðhöndluð með réttum hætti bæði í reikningslegu og skattalegu tilliti. Hafi stefndi notið aðstoðar löggilts endurskoðanda hjá endurskoðunarskrifstofunni Deloitte við gerð reiknings- og skattskila Hótels 1919 ehf., eða sömu endurskoðunarskrifstofu og hafi síðan gert athugasemdir við tiltekna færslur í bókhaldi félagsins og neitað að árita ársreikning

Þess eftir að stefnandi hafi tekið við félaginu. Á meðan félagið hafi verið í eigu stefnda hafi hvorki endurskoðandi þess né skattyfirvöld gert neinar athugasemdir við færslu viðhaldssjóðs eða framlaga í hann í bókhaldi eða skattskilum félagsins.

Stefnandi byggir á því að reikningshaldslegar færslur vegna framlags í viðhaldssjóðinn á árunum 2005–2015 hafi verið í andstöðu við lög nr. 90/2003 um tekjuskatt. Athyglisvert sé að stefnandi vísi þannig til rekstrarársins 2015, en skattskil Hótels 1919 ehf. vegna ársins 2015 hafi farið fram eftir að stefnandi veitti hinu selda viðtöku. Geri stefnandi þannig athugasemdir við sína eigin skattalegu meðferð á viðhaldssjóðnum og staðfesti jafnframt að hann virðist þá hafa talið rétt, líkt og stefndi, að heimilt væri að færa framlög í viðhaldssjóð í skattskilum félagsins með þeim sama hætti og gert hafi verið fram að afhendingu samkvæmt kaupsamningnum.

Það sé og skilyrði samkvæmt ofangreindu ákvæði kaupsamningsins að stefnandi, Heimshótel ehf. eða Hótel 1919 ehf., hafi orðið fyrir tjóni og að sá aðili hafi beitt tiltækum úrræðum til þess að takmarka tjónið, þ.m.t. með því að nýta skattalegt tap vegna endurákvörðunar skatta. Stefndi telji að Hótel 1919 ehf. og stefnandi hafi ekki orðið fyrir fjártjóni vegna meintrar rangrar skattalegrar meðferðar á viðhaldssjóði, en reynist svo vera þá sé umfangið þó í öllu falli talsvert minna en stefnandi haldi fram.

Þá vísi stefnandi til yfirlýsingar stefnda í grein 5.3.11 í kaupsamningi, en stefndi hafni því að hún geti verið grundvöllur skaðabótaábyrgðar hans gagnvart stefnanda. Sé því ekki haldið fram í stefnu að stefnda hafi láðst að afhenda gögn eða hann leynt gögnum eða upplýsingum fyrir stefnanda sem stefnandi hafi getað haft réttmætar væntingar til að fá aðgang að með hliðsjón af eðli kaupanna. Né heldur séu þau gögn og upplýsingar sem stefndi hafi látið stefnanda í té við framkvæmd áreiðanleikakönnunar röng eða misvísandi. Þvert á móti beri gögn sem stefnandi hafi fengið afhent ljóslega með sér hvernig viðhaldssjóðurinn og framlög í hann hafi verið færð í reiknings- og skattskilum Hótels 1919 ehf. og geti stefnandi ekki byggt á þessu.

Stefndi hafni því jafnframt að yfirlýsing hans í grein 5.3.13 í kaupsamningi geti verið grundvöllur skaðabótaábyrgðar stefnda gagnvart stefnanda, enda hafi bókhaldsgögn Hótels 1919 ehf. hvað varðar viðhaldssjóðinn verið unnin í samræmi við góða og viðurkennda reikningsskilavenju og gefið rétta mynd af hinu selda í því tilliti. Þá hafi hvorki Hótel 1919 ehf. né stefnda borist neinar skriflegar athugasemdir frá löggiltum endurskoðanda eða eftirlitsaðilum um meðferð viðhaldssjóðsins í bókum félagsins. Hafi stefnandi ekki fært fram rök fyrir hinu gagnstæða. Raunar hafi

fyrirliggjandi ársreikningar félagsins vegna rekstraráranna 2012–2016 verið áritaðir af löggiltum endurskoðanda þar sem tekið hafi verið fram að við könnun hans á þeim hefði ekki komið neitt það fram sem bent hefði til annars en að þeir gæfu rétta og glögga mynd af félaginu á þeim rekstrarárum í samræmi við viðurkenndar reikningsskilaaðferðir á Íslandi. Sambærilega áritun endurskoðanda sé að finna í fyrirliggjandi ársreikningum samstæðu Heimshótela vegna rekstrarára 2013–2015.

Meint tjón stefnanda sé einnig ósannað með öllu. Samkvæmt almennum reglum skaðabótaréttarins beri stefnandi sönnunarbyrði fyrir því að hann hafi orðið fyrir tjóni, umfangi þess og orsakatengslum á milli tiltekinnar háttsemi stefnda og þess tjóns sem stefnandi telji sig hafa orðið fyrir. Stefnandi hafi ekki lagt fram gögn sem styðji fjárkröfu hans og engir útreikningar á meintu tjóni séu í stefnu eða framlögðum skjölum. Svo virðist sem einu stoð fyrir stefnufjárhæðinni í gögnum málsins sé að finna í endurskoðunarskýrslu Deloitte. Þess sé þó getið í henni að endurskoðunin hafi ekki verið skipulögð í þeim tilgangi eða henni verið ætlað að veita álit um það hvort skattstofnar félagsins væru réttir og í samræmi við lög um tekjuskatt. Þá hafi stefnandi ekki lagt fram gögn sem gefi til kynna að skattyfirvöld hafi gert athugasemdir við hina meintu röngu framkvæmd stefnda og kafið stefnanda um greiðslu þeirra skatta sem stefnandi byggi á að Hótel 1919 ehf. hafi þurft að greiða vegna þessa. Stefnandi kveði félagið þó engu að síður hafa greitt 56.134.262 krónur til skattyfirvalda 30. nóvember 2017 og 20. desember 2017 vegna vangreiddra skatta. Í framlögðum gögnum sé þó ekkert er styðji þá fullyrðingu né nokkuð sem styðji það að slíkar greiðslur hafi orðið til vegna skatta sem stefndi beri ábyrgð á samkvæmt kaupsamningi aðila.

Þá mótmæli stefndi sem röngum og ósönnuðum fullyrðingum stefnanda um það að skjöl og upplýsingar sem stefndi hafi veitt stefnanda í aðdraganda kaupsamningsins hafi verið röng eða misvísandi, en í stefnu sé ekki vikið sérstaklega að því hvar og í hvaða skjölum slíkar rangfærslur sé þá að finna og engin gögn hafi verið lögð fram því til stuðnings. Stefndi hafi veitt stefnanda ítarlegar upplýsingar og gögn, m.a. um Hótel 1919 ehf. í tengslum við gerð áreiðanleikakannana á hinu selda, sbr. viðauka 2 við kaupsamninginn. Í þessum gögnum hafi stefndi engu leynt. Hafi stefnandi og ráðgjafar hans haft tækifæri til að kynna sér framlögð gögn til hlítar auk þess að beina spurningum til stefnda, sbr. yfirlýsingu stefnanda um það í grein 5.1 í kaupsamningi.

Þar sem krafa stefnanda sé ekki sundurliðuð í stefnu eða málsskjölum geti stefndi ekki tekið afstöðu til þess hvort fjárhæð meints tjóns stefnanda vegna vangreiddra

skatta nái upp fyrir ábyrgðartakmörkun sem kveðið sé á um í grein 6.1 í kaupsamningi, en þar komi fram að stefndi beri aðeins ábyrgð á sannanlegu tjóni stefnanda sem nemi a.m.k. 5.000.000 krónum hver krafa eða atvik, eða lægri fjárhæð ef samanlögð fjárhæð allra slíkra krafna eða atvika nemur a.m.k. 25.000.000 króna. Komi til lækkunar á kröfum stefnanda byggji stefndi á því að taka verði tillit til þessara fjárhæðarmarka, en sýkna beri stefnda af kröfum er ekki nái lágmarksfjárhæð samkvæmt þeim ákvæðum.

Varðandi þann lið í kröfu stefnanda sem lúti að meintu tjóni hans vegna þess að ýmis kostnaður, alls að fjárhæð 791.568 krónur, hafi verið ranglega eignfærður í bókhaldi Hótels 1919 ehf., þá hafni stefndi þeirri kröfu í fyrsta lagi á þeim grunni að ef umræddur kostnaður hefði verið ranglega færður í bókhaldi stefnda hefðu stefnandi og ráðgjafar hans átt að gefa því gaum við gerð áreiðanleikakönnunar á félaginu, og beri stefndi þar af leiðandi ekki ábyrgð á tjóni sem Hótel 1919 ehf. eða stefnandi kunni að hafa orðið fyrir vegna þess, sbr. grein 5.1 í kaupsamningi. Þá hafni stefndi þeim kröfulið þar sem tjónið sé ósannað, en loks sé fjárhæð þessa kröfuliðar langt undir umsaminni lágmarksfjárhæð krafna á hendur stefnda, sbr. grein 6.1 í kaupsamningi.

Þá byggji stefndi á því að stefnandi hafi sýnt af sér verulegt tómlæti við meðferð meintrar skaðabótakröfu á hendur stefnda. Sé slík krafa fallin niður fyrir tómlæti hafi hún verið til staðar. Vísast til greinar 6.2 í kaupsamningi, en þar komi fram að stefnanda beri að tilkynna stefnda um ætlað sammingsbrot, eða atvik er stofni til ábyrgðar stefnda án ástæðulausrar tafar, en í öllu falli innan tólf vikna eftir að hann geri eða meggi gera sér grein fyrir því að hann eigi kröfu á hendur stefnda. Hafi því í kaupsamningnum er stefnandi reisi kröfur sínar á verið lögð rík áhersla á að stefnandi héldi hugsanlegum kröfum á grunni sammingsins til haga gagnvart stefnda innan skamms tíma frá því að honum yrði kunnugt um þær. En 11 mánuðir hafi liðið frá því að stefndi hafi hafnað bótaskyldu gagnvart stefnanda með bréfi dags. 12. mars 2017 og þar til stefna hafi verið birt 12. mars 2018. Hafi stefnandi engum athugasemdum hreyft við höfnun stefnda á bótakröfunni 12. apríl 2017 og málsaðilar engin samskipti haft vegna málsins eftir þann dag og þar til stefna hafi verið birt. Fram til þess hafi stefndi talið víst að stefnandi hefði fallist á rök hans og andmæli við kröfunni. Með því að láta svo langan tíma líða frá því stefndi hafnaði bótaskyldu og þar til stefnandi höfðaði mál þetta hafi stefnandi virt að vettugi ákvæði 6.2 í kaupsamningi um að hafa uppi kröfur án ástæðulausrar tafar. Hafi stefnandi þannig með tómlæti sínu firrt sig

rétti til að hafa uppi þá skaðabótakröfu á hendur stefnda sem mál þetta lúti að. Um þetta vísist til meginreglu kröfuréttar um tómlæti og 1. mgr. 32. gr. laga nr. 50/2000.

Stefndi hafni dráttarvaxtakröfu stefnanda þar sem dráttarvextir geti í fyrsta lagi reiknast frá því tímamarki er Hótel 1919 ehf. hafi innt af hendi greiðslu vangreiddra skatta, er stefnandi kveði félagið hafa gert þann 30. nóvember og 20. desember 2017.

Verði ekki fallist á aðalkröfu stefnda um sýknu þá sé þess krafist til vara að dómkröfur stefnanda verði lækkaðar verulega. Til stuðnings því vísist til málsástæðna sem hér hafi verið færðar fram til stuðnings sýknukröfu stefnda eftir því sem við eigi.

Umfang tjóns stefnanda sé í öllu falli umtalsvert minna en ráða megi af stefnu. Verði fallist á að ranglega hafi verið staðið að skattalegri meðferð á framlögum í viðhaldssjóðinn og þau nýtt til frádráttar frá skattskyldum tekjum Hótels 1919 ehf. fyrr en heimilt hafi verið, sé heimilt að nýta slík gjöld til frádráttar þegar viðhald sé í raun framkvæmt. En samkvæmt rekstrarsamningi við Rezidor Hotels ApS Danmark (áður SAS hotels A/S Danmark), dags. 8. nóvember 2004, sé einungis heimilt að nota viðhaldssjóðinn til endurnýjunar, endurbóta og viðbóta við húsgögn, innréttingar og búnað. Þegar viðhaldssjóðurinn, sem hafi verið til staðar við afhendingu hins selda til stefnanda samkvæmt kaupsamningi, verði sannanlega notaður í þeim tilgangi sem honum sé ætlaður samkvæmt rekstrarsamningnum verði heimilt að nýta slík gjöld til frádráttar frá tekjustofni Hótels 1919 ehf. Þannig geti tjón Hótels 1919 ehf. af meintri rangri skattalegri meðferð viðhaldssjóðsins á meðan félagið var í eigu stefnda einungis verið fólgið í vöxtum af þeirri fjárhæð sem stefnandi kveði Hótel 1919 ehf. hafa greitt vegna ógreiddra skatta í lok nóvember og til þess tíma þegar fjármunir úr viðhaldssjóðnum séu eða verði nýttir til viðhalds og slíkur kostnaður verði þar með frádráttarbær frá skattskyldum tekjum félagsins. Þurfi því að beita núvirðisútreikningi til að finna út fjárhæð slíks ætlaðs tjóns. Við sammingsgerð hafi stefnandi tjáð það að hann hygðist ráðast í endurbætur á eignum Hótels 1919 ehf. Ekki verði ráðið af stefnu eða öðrum gögnum hvort það hafi verið gert, en vera megi að Hótel 1919 ehf. hafi nú þegar fært viðhaldskostnað sem greiddur hafi verið úr viðhaldssjóðnum til gjalda á móti skattskyldum tekjum félagsins, og sé skorað á stefnanda að upplýsa um þetta.

Þá sé bent á, varðandi umfang hins meinta tjóns, að af málatilbúnaði í stefnu megi ráða að dómkrafa stefnanda sé til komin vegna gjaldfærslna á árunum 2005–2015. Hafi stefnandi átt frumkvæði að því að óska eftir leiðréttingu á greiddum sköttum, með vísan til 2. mgr. 101. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt, sé ríkisskattstjóra heimilt

að breyta ákvörðun um skattstofn eða skattálagningu sex ár aftur í tímann, talið frá því ári þegar beiðni þess efnis komi frá skattaðila. Hafi ríkisskattstjóri átt frumkvæði að því að endurákværða skatta Hótel 1919 ehf., þá taki heimild til endurákvörðunar skatta samkvæmt 96. gr. sömu laga til skatts vegna tekna og eigna síðustu sex ára sem næst séu á undan því ári þegar endurákvörðun fari fram, en aðeins síðustu tveggja ára hafi skattaðili látið í té með framtali sínu eða fylgigögnum gögn sem byggja hafi mátt rétta álagningu á, sbr. 97. gr. laganna. Gæti möguleg endurálagning skatta á Hótel 1919 ehf., hvort sem hafi verið að frumkvæði félagsins eða ríkisskattstjóra, því aðeins tekið til tekjuáranna 2011–2016. Félagið hafi verið komið í eigu stefnanda þegar skattskil þess vegna ársins 2015 hafi farið fram og geti stefndi því eðli máls samkvæmt ekki borið ábyrgð á skattskilum félagsins vegna gjaldáranna 2016 og 2017. Í þessu samhengi sé og vakin athygli á skyldu stefnanda til að takmarka tjón Hótel 1919 ehf., sbr. grein 5.3.7 í kaupsamningi, en stefnandi hafi virt þá skyldu að vettugi hafi hann greitt skatta er hafi verið fyrndir, sbr. lög nr. 90/2003 um tekjuskatt. Þá hafi félagið átt umtalsvert ónýtt rekstrartap sem hefði getað nýst á móti hugsanlegri tekjufærslu.

Stefndi byggji þrautavarakröfu um sýknu að svo stöddu á því að meint tjón stefnanda vegna skattalegrar meðferðar viðhaldssjóðs Hótel 1919 ehf. hafi ekki raungerst, sbr. framangreint. Fjárhæð meints tjóns stefnanda muni þannig ekki liggja ljóst fyrir fyrir en Hótel 1919 ehf. hafi nýtt þá fjármuni sem hafi verið til staðar í viðhaldssjóði við afhendingu félagsins til stefnanda að fullu til viðhalds í samræmi við ákvæði rekstrarsamningsins við Rezidor Hotels ApS Danmark og fært slíkan kostnað til frádráttar frá skattskyldum tekjum félagsins í skattskilum þess, en ekki muni vera fyrir hendi forsendur til útreiknings tjónsins fyrir en við það tímamark. Að öðru leyti sé hér vísað til þeirra málsástæðna sem fram hafi verið færðar hér að framan, til stuðnings sýknukröfu og varakröfu stefna, eftir því sem við eigi.

Um lagarök vísist til laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sér í lagi d-, e-, f- og g-liða 80. gr., til 1. mgr. 95. gr. og 1. mgr. 24. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt, þá sér í lagi 2. mgr. 101. gr., sbr. 96. gr. og 97. gr. þeirra, þá til laga nr. 50/2000 um lausafjárkaup, þá helst 1. og 2. mgr. 20. gr. og 1. mgr. 32. gr., sem og meginreglna kröfu- og samningaréttar. Krafa um málskostnað styðjist við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, en krafa um virðisaukaskatt af málflutningsþóknun sé reist á lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt. Stefndi sé ekki virðisaukaskattsskyldur og beri honum því nauðsyn til þess að fá dóm fyrir þessum skatti úr hendi stefnanda.

Niðurstaða

Í máli þessu gerir stefnandi skaðabótakröfu á hendur stefnda, einkum byggða á framangreindum ákvæðum í kaupsamningi þeirra, dags. 10. febrúar 2016, en á meðal þess selda var allt útgefið hlutafé í Hóteli 1919 ehf., sem stefnandi telur að hafi ekki haft áskilda kosti í samræmi við ábyrgðaryfirlýsingar stefnda í kaupsamningnum, þar sem gögn og upplýsingar frá stefnda við kaupin hafi verið rangar og misvísandi. Hafi hið selda því verið haldið göllum er leitt hafi til tjóns fyrir stefnanda og sem stefnandi telur stefnda bera bótaábyrgð á gagnvart honum. Hinn meinti galli sé tvíþættur: Það er annars vegar röng færsla stefnda á viðhaldssjóði sem skammtímaskuldbindingu í efnahagsreikningi félagsins fyrir kaupin, samkvæmt framangreindum samningi þar um frá árinu 2004, sem komið hafi í ljós við endurskoðun ársreiknings félagsins fyrir árið 2016. En reikningshaldslegar gjaldfærslur vegna framlags í viðhaldssjóðinn hafi verið gjaldfærðar skattalega í andstöðu við ákvæði laga um tekjuskatt nr. 90/2003 á árunum 2005–2015. Sökum þessa hafi reynst nauðsynlegt fyrir stefnanda að láta fara fram leiðréttingu að fjárhæð 53.257.784 krónur til hækkunar á tekjuskattsinneign félagsins og ógreiddum sköttum, sem hafi rýrt verðmæti hins selda um samsvarandi fjárhæð, sem sé þá tjón stefnanda. Hins vegar hafi komið í ljós við endurskoðun á biðreikningi skammtímakrafna félagsins kostnaður sem tilheyrir hafi árinu 2015, en verið ranglega eignfærður í árslok 2015, sbr. 26. gr. laga um ársreikninga nr. 3/2006, og því verið gjaldfærður á árinu 2016 og numið alls 791.568 krónum. Hafi því þurft að láta færa leiðréttingu sem numið hafi þeirri fjárhæð vegna hinna ólögsmætu færslna í gegnum eigið fé félagsins, með samsvarandi tjóni þess og þar með stefnanda. Er heildarkrafa stefnanda í málinu samtala þessara tveggja framangreindu kröfuliða.

Stefnandi ber hér, eins og á stendur, sönnunarbyrði fyrir meintu samningsbroti, tjóni, umfangi þess, og því að sýnt verði fram á það að stefndi beri bótaábyrgð á því.

Af hálfu stefnda, sem krefst nú einkum sýknu, en til vara lækkunar á dómkröfum stefnanda og til þrautavara sýknu að svo stöddu, er vísað til þess að stefnandi hafi fyrir kaupin látið gera ítarlega áreiðanleikakönnun sem hafi m.a. tekið til viðhaldssjóðsins og engum gögnum þar verið leynt af hálfu stefnda, sbr. viðauka 2 við kaupsamninginn um framlögð gögn við kaupin, sem og tölvupóst, dags. 28. október 2015, þar sem vísað sé sérstaklega til viðhaldssjóðsins við gerð áreiðanleikakönnunarinnar.

Í málinu ber málsaðilum í ýmsum eignum ekki saman um það hvernig túlka beri ábyrgðaryfirlýsingar í framangreindum kaupsamningi þeirra, dags. 10. febrúar 2016.

Af hálfu stefnda er vísað til þess að færsla viðhaldssjóðsins og skattaleg meðferð hans hafi eftir bestu vitund manna verið í samræmi við lög og góða reikningsskilavenju enda hafi endurskoðendur félagsins eða skattyfirvöld engar athugasemdir gert á hans tíma. Þá hefur stefndi vísað til þess að engin gögn liggi fyrir af hálfu stefnanda sem sanni meint tjón hans vegna þessa en fyrir liggur þó að stefnandi innti af hendi alls 56.134.262 krónur til skattyfirvalda 30. nóvember 2017 og 20. desember 2017 vegna vangreiddra skatta. Þá telur stefndi kröfu stefnanda að fjárhæð 791.568 krónur ósannaða og í öllu falli undir lágmarksfjárhæð samkvæmt grein 6.1 í kaupsamningi aðila um ábyrgðartakmarkanir. Þá vísar stefndi til tómlætis stefnanda og að meint tjón hans hafi ekki raungerst og sé í öllu falli ekki slíkt að umfangi er stefnandi byggir á.

Varðandi bókhaldslega færslu viðhaldssjóðsins, þá liggur fyrir í málinu, eins og rakið er í dómi Landsréttar í máli nr. 731/2018 frá 19. nóvember 2018, að í kjölfar kaupa stefnanda á öllu hlutafé í Heimshótelum ehf., og þar með talið á öllu hlutafé í Hóteli 1919 ehf., hafi reikningar Hótels 1919 ehf. fyrir árið 2016 verið endurskoðaðir. Í endurskoðunarskýrslu Deloitte ehf., dags. 8. febrúar 2016, hafi m.a. verið gerðar athugasemdir við færslur vegna framlaga félagsins í viðhaldssjóð vegna tímabilsins 2005–2015, samtals að fjárhæð 53.257.784 krónur, sem endurskoðunarfyrtækið taldi ekki samrýmast lögum nr. 90/2003 um tekjuskatt. Deloitte ehf. hafi síðan hafnað því að árita ársreikninginn fyrir 2016 án fyrirvara nema færð yrði leiðrétting að sömu fjárhæð í ársreikning. Stefnandi brást við með því að gera slíka færslu í ársreikninginn og reiddi síðan þá sömu fjárhæð af hendi til skattyfirvalda í formi vangreiddra skatta.

Af hálfu stefnanda hefur meðal annars verið lögð fram endurskoðunarskýrsla Deloitte ehf., frá 8. febrúar 2017, ásamt ársreikningi Hótels 1919 ehf. fyrir árið 2016, en í 11. tölulið í skýringum með þeim ársreikningi er gerð grein fyrir færslu vegna viðhaldssjóðsins sem skattskuldbindingu sem hvíli á félaginu. Þá lagði stefnandi fram vinnuskjal Deloitte ehf. um útreikning kröfunnar, minnisblað KPMG, dags. 29. ágúst 2018 um skattalega meðhöndlun framlaga í viðhaldssjóð Hótels 1919 ehf., skattframtal Hótels 1919 ehf. frá 2017 vegna ársins 2016 og hreyfingalista tollstjóra vegna Hótels 1919 ehf. Þá hefur stefnandi einnig lagt fram úrskurð ríkisskattstjóra frá 19. desember 2017 vegna endurákvörðunar opinberra gjalda Hótels 1919 ehf. árið 2017 og loks einnig matsgerð dómkvadds matsmanns, Geirs Steindórssonar, löggilts endurskoðanda, dags. 27. ágúst 2019, sem matsmaðurinn staðfesti hér fyrir dómi.

Í framangreindri matsgerð, þar sem litið var til framangreindra gagna, o.fl., og hufur að mati dómsins ekki verið hrakin, er m.a. komist að eftirfarandi niðurstöðum:

Varðandi það hvort færsla Hótels 1919 ehf. á framlögum í viðhaldssjóð í bókhaldi og ársreikningum þess félags vegna rekstraráranna 2005 til og með 2015 hafi verið í samræmi við þágildandi reglur um það hvernig færa skyldi og gera grein fyrir slíkum framlögum í bókhaldi, þá hafi þágildandi ákvæði laga um ársreikninga sem og settar reikningsskilareglur ekki verið uppfylltar. Ekki hafi þannig verið rétt að gjaldfæra og færa til skuldar gjald í viðhaldssjóð samkvæmt samningi á milli aðila, sbr. einkum 39. gr., 42. gr., sbr. 27. gr. og 3. gr. og 35. tölulið 2. gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga. En samkvæmt því verði ekki séð að ákvæði í framangreindum rekstrarsamningi, dags. 8. nóvember 2004, þar sem kveðið er á um að tiltekið hlutfall tekna sé lagt til hliðar til að mæta væntum framtíðarskuldbindingum, geti bókfærst sem skuld eða útgjöld.

Þá kemst matsmaður að því að skattaleg meðhöndlun framlaga í viðhaldssjóð Hótels 1919 ehf. vegna rekstraráranna 2005–2015 hafi ekki verið í samræmi við almennt viðurkennda skattalega framkvæmd samkvæmt 2. mgr. 29. gr., sbr. 1. tölulið 1. mgr. 31. gr. laga nr. 90/2003 um tekjuskatt. Ekki hafi verið rétt að gjaldfæra þannig framlag í viðhaldssjóðinn í skattskilum Hótels 1919 ehf. vegna framangreindra rekstrarára þar sem engin heimild hafi verið til slíkrar færslu í þágildandi lögum.

Telur matsmaður að fullt tilefni hafi því verið til þess að láta færa leiðréttingu vegna framangreindra framlaga í viðhaldssjóðinn í ársreikning Hótels 1919 ehf. fyrir árið 2016 að fjárhæð 266.288.920 krónur, auk afleiddrar leiðréttingar á tekjuskatti að fjárhæð 53.257.784 krónur. Verður þessi skýring af hálfu dómkvadds matsmanns, er styðst við fyrirliggjandi matsgerð hans, dags. 27. ágúst 2019, lögð hér til grundvallar um það að borið hafi að standa með þessum hætti að framangreindum skattskilum.

En varðandi þá það hvort tjón stefnanda vegna viðhaldssjóðsins geti þá talist vera samsvarandi framangreindri fjárhæð, sem umrætt félag þannig endurgreiddi í kjölfar leiðréttingarinnar, 53.257.784 krónum, sbr. einnig úrskurð ríkisskattstjóra, dags. 19. desember 2017, og hvort stefndi beri þá bótaábyrgð á því tjóni gagnvart stefnanda samkvæmt kaupsamningi þeirra, dags. 10. febrúar 2016, þá ber málsaðilum ekki saman um túlkun ákvæða samningsins eða um þýðingu annarra málsatvika eða laga.

Varðandi túlkun á ákvæðum kaupsamningsins, dags. 10. febrúar 2016, í þessu tilliti, þá telur dómurinn að fallast verði á það með stefnanda að í ákvæðum hans felist ótvírætt ábyrgðaryfirlýsingar stefnda um áskilda eiginleika hins selda og mögulega

aukna ábyrgð hans á göllum, sbr. gr. 5.3, og þá einkum ákvæði þar í gr. 5.3.7., 5.3.11 og 5.3.13, í kaupsamningnum, er stefnandi vísar til og lýst er ítarlega hér að framan í umfjöllun um málsástæður stefnanda og stefnda. Í niðurlagi í gr. 5.1 í samningnum er þó ákvæði sem telja verður að hafi þýðingu fyrir túlkun annarra ákvæða samningsins, en þar segir: „Seljandi ber ekki ábyrgð gagnvart Kaupanda á hvers konar upplýsingum sem Kaupandi sá eða mátti sjá í Framlögðum Skjölum, og eru yfirlýsingar Seljanda sem hann gefur hér að neðan gefnar með vísan til þessa fyrirvara.“

Eins og stefndi hefur fært rök fyrir hér að framan, þá hlýtur ofangreint ákvæði að skýrast þannig að þótt komist verði að þeirri niðurstöðu að fullyrðingar stefnda við samningsgerðina hafi reynst vera rangar og misvísandi þá stofnist þó ekki til ábyrgðar stefnda á ágöllum og tjóni sem af því leiðir fyrir stefnanda hafi stefnandi haft sömu tækifæri og stefndi til þess að sjá þá tilteknu annmarka fyrir við samningsgerðina.

Ekki verður ráðið af því sem liggur fyrir í málinu að stefnandi hafi fært sönnur á að stefndi hafi beitt vísvitandi blekkingum eða leynt gögnum varðandi bókhaldslega meðferð viðhaldssjóðsins eða skattskil tengd honum. Lét stefnandi raunar sjálfur gera ítarlega áreiðanleikakönnun fyrir kaupin sem ekki leiddi framangreinda annmarka í ljós og varð ekki upplýst um þá fyrir en við fyrrgreinda endurskoðun Deloitte 2016. Sé tekið mið af framangreindum ákvæðum í kaupsamningi aðila, þá getur að mati dómsins röng eða misvísandi upplýsingagjöf stefnda sem seljanda einungis haft hér þýðingu að því marki að sýnt verði fram á að stefnandi sem kaupandi hafi ekki haft aðgengileg sömu gögn og upplýsingar og stefndi hafði eða átti að hafa yfir að ráða við söluna. Hefur stefnandi ekki getað bent á það með skýrum hætti hvaða gögn eða upplýsingar það eru sem leiddu síðan til þess að umræddur annmarki var þannig fyrst greindur við endurskoðun Deloitte árið 2016 og hvers vegna þessi bókhaldsannmarki og skattskil fóru fram hjá bæði stefnda og stefnanda fram til þess. Virðist t.d. framlagt minnisblað frá 2. apríl 2019 ekki varpa frekara ljósi á það álitaefni. Getur bótaábyrgð stefnda gagnvart stefnanda, sbr. hér að framan lýst ákvæði í gr. 5.3 í kaupsamningi aðila, því ekki orðið virk með vísan til fyrirvarans í gr. 5.1 í kaupsamningnum og ekki verður heldur séð að stefnandi hafi hér fært rök fyrir ábyrgð stefnda á öðrum grunni. Verður því að mati dómsins að sýkna stefnda af þessari bótakröfu stefnanda í málinu.

Varðandi kröfu stefnanda vegna annars kostnaðar, sem tilgreindur er í stefnu að fjárhæð 791.568 krónur, í tengslum við ranglega eignfærðan kostnað hjá Hóteli 1919 ehf., sem í ljós hafi komið við endurskoðun á biðreikningi skammtímakrafna, þá

liggur fyrir í fyrrgreindri matsgerð dómkvadds matsmanns frá 27. ágúst 2019 að þessi kostnaður, vegna aðildargjalda, hafi ótvírætt aðeins verið 578.669 krónur og er sú tala nú lögð til grundvallar í kröfu stefnanda og er einnig á þá tölu fallist að mati dómsins með vísan til matsgerðarinnar, sbr. 26. gr., sbr. 2. gr. laga nr. 3/2006 um ársreikninga.

En hvort stefndi verði látinn bera ábyrgð gagnvart stefnanda á ætluðu tjóni vegna þessa bókhaldsannmarka ræðst jafnframt af ákvæðum í kaupsamningi aðila, dags. 10. febrúar 2016. Að mati dómsins gildir þá hið sama um þessa kröfu stefnanda og þá fyrri, að ekki hefur í málinu verið sýnt fram á af hálfu stefnanda að hér hafi verið um að ræða upplýsingar eða gögn sem stefnandi sem kaupandi hafi ekki getað kynnt sér eins og stefndi sem seljandi með hliðsjón af þeim gögnum sem lágu fyrir við sölu. Því leiðir fyrirvarinn í niðurlagi í gr. 5.1 í kaupsamningi aðila hér jafnframt til þess að möguleg ábyrgð stefnda gagnvart stefnanda á tjóni vegna galla samkvæmt ákvæðum í gr. 5.3 í kaupsamningnum getur ekki komið hér til álita og er krafan ekki rökstudd á öðrum grunni. Verður stefndi því einnig sýknaður af þeirri kröfu stefnanda í málinu.

Með hliðsjón af öllu hér framangreindu verður að mati dómsins ekki talið að aðrar fram komnar röksemdir eða málsástæður hafi við svo búið sérstaka þýðingu í málinu eða geti leitt til annarrar niðurstöðu í því, sbr. e-lið 1. mgr. 114. gr. laga nr. 91/1991.

Að öllu framangreindu virtu verður því niðurstaðan sú að grundvöllur sé ekki til þess að fallast á kröfur stefnanda og verður því að sýkna stefnda af dómkröfum hans.

Með hliðsjón af málsúrslitum verður stefnanda gert að greiða málskostnað sem þykir hér vera hæfilega ákveðinn sem alls 2.480.000 króna, m.t.t. virðisaukaskatts.

Málið fluttu Þórir Júlíusson lögmaður fyrir stefnanda, en Fanney Frímannsdóttir lögmaður fyrir hönd Ólafs Haraldssonar lögmanns fyrir stefnda.

Pétur Dam Leifsson héraðsdómari kvað upp dóminn. Dómarinn tók við meðferð málsins 5. september sl., en hafði fram til þess engin afskipti haft af meðferð þess. Þá ber að geta þess að dómsuppsaga í málinu hefur dregist vegna embættisanna dómarans en gætt var sérstaklega að áskilnaði 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991 í því sambandi.

Dómsorð:

Stefndi, Andri Már Ingólfsson, er sýknaður af dómkröfum stefnanda, Eikar fasteignafélags ehf., í máli þessu.

Stefnandi greiði stefnda 2.480.000 króna í málskostnað.

Pétur Dam Leifsson