

Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 19. október 2022

Mál nr. E-2484/2021:

Björn Konráð Magnússon og Guðrún Jónsdóttir

(Pétur Már Jónsson lögmaður)

gegn

Hafdísi Björgu Kristjánsdóttur

(Sveinn Andri Sveinsson lögmaður)

Dómur

I.

- Mál þetta var þingfest 6. maí 2021 en tekið til dóms 13. október sl. að lokinni aðalmeðferð. Stefnendur málsins eru Björn Konráð Magnússon og Guðrún Jónsdóttir, til heimilis að [...] í [...], en stefnda Hafdís Björg Kristjánsdóttir, [...] í [...].
- Stefnendur gera þá kröfu að stefnda verði dæmd til að greiða þeim skuld að fjárhæð 10.000.000 kr. með dráttarvöxtum frá 13. september 2019 til greiðsludags, samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu. Auk þess krefjast stefnendur þess að þeim verði greiddur málskostnaður. Stefnda krefst þess aðallega að hún verði alfarið sýknuð af kröfu stefnenda en til vara að krafa þeirra verði lækkuð. Þá krefst stefnda málskostnaðar úr hendi stefndu.

II.

Málsatvik

- Mál þetta snýst um sölu stefnenda til stefndu á öllum innréttingum, tækjum og tólum „í Trimformi Berglindar“ samkvæmt uppgefnum tækjalista samkvæmt kauptilboði stefndu sem samþykkt var 29. ágúst 2019, ásamt vörumerki og rekstrarheiti Trimforms Berglindar.

4. Aðila málsins greinir í ýmsu á um tildrög þessara viðskipta. Af skýrslutökum fyrir dómi og gögnum málsins verður ráðið að stefnda hafi skoðað rekstur Trimforms Berglindar í ágúst 2019. Í málinu liggur fyrir tölvupóstur frá A, starfsmanni fasteignasölnunnar B, til stefnanda Björns, dags. 7. ágúst 2019, sem af verður ráðið að stefnda hafi lýst sig tilbúna til að kaupa reksturinn á 12.000.000 kr. og taka fasteignina á leigu.
5. Í gögnum málsins kemur fram að aðilar málsins hafi átt í frekari samskiptum um verð í kjölfarið. Þannig megi ráða af tölvupósti A til stefnanda Björns, dags. 21. ágúst 2019, að A sé kominn með hugmynd frá stefndu um tilboð upp á 8,6 milljónir króna með fyrirvara um að umboð fáiist fyrir Trimform-tækjunum og að gömlu tækin séu nothæf. Í tölvupóstinum kemur fram að tækin séu öll frekar gömul og úr sér gengin en af tölvupóstinum verður ráðið að stefnendur hafi bent kaupanda á að það væru komin ný tæki hjá umboðinu sem sniðugt væri að taka inn. Hugmyndin væri þá að kaupa strax tvö til fjögur ný tæki og skipta svo út gömlu tækjunum smám saman.
6. Fyrir liggur að stefnda gerði stefnendum tilboð daginn eftir, eða 22. ágúst 2019, um að kaupa allar innréttingar, tæki og tól í Trimformi Berglindar samkvæmt uppgefnum tækjalista, ásamt firmanafninu Trimform Berglindar. Félag stefnanda um reksturinn væri þó ekki sjálft selt og seljandi skyldi breyta nafni sínu eftir sölu. Í tilboðinu var gert ráð fyrir að kaupverðið, 12.000.000 kr., yrði greitt með eign stefndu að [...] en seljandi myndi yfirtaka áhvílandi veðskuldir sem væru um það bil 46.000.000 kr. með fyrirvara um samþykki lánastofnunar. Stefnendur höfnuðu þessu tilboði.
7. Í gögnum málsins liggur fyrir annar tölvupóstur frá A á sama netfang og hann hafði áður sent stefnanda Birni verðhugmyndir kaupanda. Í þeim tölvupósti sem dagsettur er 27. ágúst 2019 er komið á framfæri þeirri hugmynd frá stefndu Hafdísí að kauptilboð væri sett upp þannig að greiddar yrðu út 4.000.000 kr. við kaupsamning og síðan 2.000.000 kr. á tveggja mánaða fresti þar til upphæðin væri að fullu greidd. Þá er jafnframt varpað fram þeirri hugmynd að hafa fasteignatryggingu í eign stefndu þannig að ef hún seldist á þeim tíma þá greiddi stefnda upphæðina sem væri eftir á þeim tíma með fjármunum sem kæmu frá eigninni.
8. Í gögnum málsins liggur fyrir að stefnendur samþykktu 29. ágúst 2019 með undirritun sinni kauptilboð stefndu á öllum innréttingum, tækjum og tólum „í Trimformi Berglindar“

samkvæmt tækjalista sem merktur væri 8/9, sbr. 1. gr. tilboðsins. Samkvæmt sama ákvæði tilboðsins tók það einnig til rekstrarheitisins og vörumerkisins „Trimform Berglindar“.

9. Í 2. gr. kauptilboðsins sagði stefnda að hún myndi við undirritun kaupsamnings greiða stefnendum 12.000.000 kr. Í tilboðinu var fyrirvari um að samkomulag næðist við leigusala um nýjan leigusamning að Faxafeni 14 í Reykjavík, en samþykki á nýjum leigusamningi skyldi liggja fyrir innan 15 daga frá samþykki kauptilboðs. Þá gerði stefnda fyrirvara um sölu á eign sinni að Skaftahlíð 14 og að kaupsamningurinn um þá eign skyldi fara fram innan 15 daga frá samþykki kauptilboðsins. Sagði jafnframt að ef kaupsamningur færi ekki fram innan tilskilins tíma gætu stefnendur „rift kauptilboði þessu einhliða“. Í 3. gr. samþykktis kauptilboðs kemur fram að afhending hins selda verði 1. september 2019.
10. Ágreiningslaust er að stefnandi Guðrún veitti stefndu heimild til að koma inn í húsnæði Trimforms Berglindar með takmarkaða starfsemi og veitti henni aðstoð og upplýsingar um starfsemina ásamt því að kenna henni á Trimform-tækin sem öll voru á staðnum. Var þetta á tímabilinu 4.–12. september.
11. Í málinu liggja fyrir samskipti milli stefndu og stefnanda Guðrúnar á samskiptaforritinu Facebook Messenger 4. september 2019 um að stefnda muni mæta og læra á tækin og vinna með stefnanda við að taka á móti viðskiptavinum. Í þeim samskiptum er varpað fram annarri hugmynd um hvernig stefnda myndi greiða kaupverðið. Lýsir stefnandi hugmyndinni þannig að hún myndi leigja tækin af stefnendum og greiða stefnanda Guðrúnu eins og hún væri að fá í laun þannig að hún gæti tekið alveg við af Guðrúnu frá og með mánudeginum. Þá gæti hún gert „alls konar pakkatilboð og allt sem kæmi inn í fyrirtækið sem hagnaður væri þá innborgun í fyrirtækið umfram laun“ Guðrúnar. Í skilaboðum stefndu segir svo um þetta: „Sem sagt eins og ég væri bara búin að taka alveg yfir en greiði þér „leigu“ (laun) fyrir tækin þar til ég er búin að klára 2 milljónir og svo rest með íbúðinni eða þá umfram veltu sem kæmi inn. Því ég er ekki búin að einsetja mér að greiða þetta með sölu á íbúðinni heldur langar mig að geta jafnvel greitt þetta mun fyrir með vinnu og vörusölu.“ Stefnandi Guðrún svaraði Hafðísi að þau myndu kíkja á þetta saman.
12. Fyrir liggur að stefnda greiddi 2.000.000 kr. inn á reikning stefnanda Guðrúnar 13. september 2019. Af gögnum málsins verður ráðið að stefnandi Björn og stefnda gerðu í framhaldinu samkomulag um nýjan fyrirvara við samþykkt kauptilboð með undirritun nýs

skjals sem dagsett er 3. september 2019 en önnur gögn málsins bera með sér að undirritað hafi verið 13. september 2019, eða sama dag og stefnda innti af hendi ofangreinda greiðslu.

13. Í skjalinu kemur fram að 3. gr. tilboðsins skuli orðast á þann veg að afhending hins selda verði við undirritun kaupsamnings. Frá afhendingardegi taki kaupandi yfir þjónustu við viðskiptamenn Trimforms Berglindar á útistandandi gildum viðskiptakortum og gjafabréfum. Eins taki kaupandi til sín allan arð af hinu selda og greiði skatta og skyldur en seljandi til sama tíma. Áhættan af eign flytjist frá seljanda til kaupanda við afhendingu. Kaupandi greiði seljanda húsaleigu sem seljandi hafi greitt fyrirfram til leigusala frá og með afhendingardegi.
14. Sama dag gerðu aðilar „samning um afhendingu“ sem mun einnig vera ranglega dagsettur 3. september 2019. Kemur þar fram að aðilar geri með sér samning „um afhendingu á Trimformi Berglindar, Faxafeni 14, Reykjavík“ samkvæmt kauptilboði stefndu, dags. 29. ágúst 2019, og fyrirvara stefnenda um afhendingu 3. september 2019. Í næstu málsgrein samningsins segir síðan: „Með greiðslu við undirritun samnings þessa kr. 2.000.000 – tvær milljónir kr. -eftirstöðvar kr. 10.000.000 – tíu milljónir kr. – skv. ákvæði í kauptilboðinu um fyrirvara á sölu eignar Hafdísar Bjargar að [...]. Hafdís skal leggja fram fasteignaveð fyrir þessari upphæð.“
15. Í sama skjali kemur fram að samningur um yfirtöku á húsaleigusamningi við leigusala liggja fyrir, að stefnda verði þar með ábyrg fyrir húsnæðinu og greiði þegar greidda húsaleigu fyrir septembermánuð 2019, 79.000 kr., til stefnenda.
16. Fyrir liggur að stefnda lagði ekki fram fasteignaveð eins og gert var ráð fyrir í samkomulagi aðila 13. september 2019. Þá er ágreiningslaust að stefnda mætti ekki á boðaða fundi um undirritun kaupsamnings á milli aðila 20. og 23. september 2019. Á síðari fundinum var stefnendum hins vegar kynnt nýtt tilboð frá stefndu um að hún myndi kaupa vörumerki og rekstrarheiti Trimforms Berglindar ásamt innréttingum, tækjum og tólum samkvæmt fyrirbyggjandi lista á samtals 2.500.000 kr., en þar af hefðu 2.000.000 kr. þegar verið greiddar. Stefnda myndi þá greiða 500.000 kr. við undirritun afsals 7. október 2019.
17. Í nýju tilboði stefndu kom fram að hið selda hefði þegar verið afhent, að afhending hefði farið fram 13. september 2019 og að stefnda hefði tekið yfir þjónustu við viðskiptamenn Trimforms Berglindar á útistandandi gildum kortum vegna kaupa til og með sama degi. Í

sama skjali kom fram að ef stefnendur höfðu tilboðinu skyldi kaupsamningsgreiðsla, 2.000.000 kr., sem þegar hefði verið greidd, greiddast til kaupanda eigi síðar en 7. október 2019. Hið seldi myndi afhendast um leið og fullnaðargreiðsla hefði borist kaupanda samkvæmt fyrrgreindu.

18. Með bréfi lögmanns síns til stefndu, dags. 24. september 2019, skoruðu stefnendur á stefndu að efna samning sinn við þau. Í bréfinu er vísað til þess að í staðfestu kauptilboði 29. ágúst 2019 hafi komist á bindandi samningur aðila um lausafé sem notað hefði verið í rekstri Trimforms Berglindar fyrir 12.000.000 kr. Með „samningi um afhendingu“, dags. 3. september 2019, hafi stefnendur orðið við umleitan stefndu um að afhenda hið seldi fyrir gegn því að hún greiddi 2.000.000 kr. inn á kaupverðið og gengist undir skuldbindingu um að leggja þegar fram tryggingu fyrir eftirstöðvum að fjárhæð 10.000.000 kr. í formi tryggingabréfs í fasteign hennar að Skaftahlíð 14 í Reykjavík. Í bréfinu segir að stefnendur hafi ítrekað og árangurslaust leitað eftir því við stefndu síðan samningur um afhendingu var undirritaður að hún efndi skyldu sína um að veita fasteignaveð fyrir ógreiddum eftirstöðvum. Þar sem liðnir væru 20 dagar frá undirritun væri ljóst að um verulega vanefnd væri að ræða.
19. Í bréfinu sagði enn fremur að ef stefnda hefði ekki mælt sér mót við stefnendur til að afhenda frumrit tryggingabréfsins fyrir lok dags 24. september 2019 væru forsendur fyrir samningi um afhendingu brostnar og honum því rift, meðal annars vegna verulegra vanefnda stefndu á samningnum og fyrirsjáanlegra frekari vanefnda. Kynni þá svo að fara að stefnendur leituðu leiða til að ná aftur umráðum hins seldi, svo sem með því að fara fram á að stefnda yrði borin út úr fasteigninni Faxafeni 14 með atbeina sýslumanns og myndu stefnendur þá áskilja sér bótarétt. Í bréfinu sagði jafnframt að kaupsamningur aðila frá 29. ágúst væri í fullu gildi og stefnendur myndu því halda eftir 2.000.000 kr. innborgun stefndu sem greidd hefði verið upp í umsamið kaupverð.
20. Ágreiningslaust er að lögmaður stefndu svaraði þessari áskorun með tölvubréfi og að í því svari hafi því verið borið við að ekki hafi tekist samningar við leigusala og stefnda teldi sig því vera lausa undan ákvæðum samþykktis kauptilboðs gagnvart stefnendum. Þá er heldur ekki ágreiningur um að í tölvubréfinu var jafnframt fullyrt að gallar væru á tækjum sem hefðu verið afhent stefndu.

21. Af gögnum málsins verður ráðið að stefnda hafi undirritað leigusamning um húsnæðið að Faxafeni 14, þar sem Trimform Berglindar hafði aðsetur, við eiganda húsnæðisins C ehf. en eintak samningsins sem fyrir liggur í málinu er ódagsett og óundirritað af leigusala. Í samningnum kemur fram að við gildistöku þess samnings falli niður samningur, dags. 26. júní 2009, um sama húsnæði milli D ehf. og E ehf., en fyrir liggur að síðarnefnda félagið er í eigu stefnenda.
22. Í aðilaskýrslu sinni fyrir dómi lýsti stefnda tildrögum kaupanna þannig að hún hefði séð auglýsingu um að Trimform Berglindar væri til sölu. Hún hefði fengið sölukynningu frá konu sem sýnt hefði henni reksturinn fyrir hönd stefnenda en hana ræki ekki minni til þess hvað hún héti. Rætt hefði verið um að tæki fylgdu sem og umboð fyrir þau, auk leigusamnings til fimm ára. Aðspurð um hvers vegna hún hefði undirritað samkomulag aðila um afhendingu hins selda þar sem fram kæmi að samningur um yfirtöku á húsaleigusamningi lægi fyrir kvað stefnda það ákvæði hafa komið inn í samninginn frá stefndum og hún hefði treyst því. F, leigusali húsnæðisins, hafi síðar greint henni frá því að hann einn gæti gert leigusamning við hana um húsnæðið.
23. Stefnda greindi frá því fyrir dómi að kaupsamningurinn hafi gilt áfram þrátt fyrir samkomulagið um afhendinguna. Hún hafi fengið tæki og rekstur afhent gegn 2.000.000 kr. greiðslu og þá komist inn í húsnæðið. Hún segist hafa komið inn með fleiri viðskiptavini og þá hafi komið í ljós að mörg tækin væru ekki í lagi. Öllu hafi verið stillt vel upp en tækin virkuðu síðan ekki þegar átti að nota þau. Inni í kaupunum hafi verið 12 tæki en þau hafi aðeins getað notað fjögur. Tveimur tækjunum hafi verið hent en hin hafi ekki verið áreiðanleg. Stefnda kveður ekkert af tækjunum 12 vera í notkun núna.
24. Stefnda kvaðst ekki hafa getað gert nýjan leigusamning fyrr en búið var að segja upp leigusamningi við Trimform Berglindar. Hún hafi hins vegar gert leigusamning og hafi fyrsta greiðslan samkvæmt honum verið í maí 2020.
25. Stefnda kvaðst fyrst hafa gert athugasemdir við ágalla á tækjum fljótlega eftir afhendingu. Hún hafi hringt og sent skilaboð þrátt fyrir ábendingu um að gera allt skriflega en stefndur hafi brugðist illa við þeim athugasemdum. Um ástæður þess að hún gerði stefndum nýtt tilboð 23. september 2019 um að kaupa það sem fyrri kaupsamningur aðila hljóðaði upp á fyrir 2.500.000 kr. í stað 12.000.000 kr. kvaðst stefnda líta svo á að seinna tilboðið hefði verið sanngjarnt. Kvaðst stefnda líta svo á að með þessu hefði stefndum jafnframt

verið gert ljóst að hún væri að rifta kaupsamningi aðila. Í aðilaskýrslu stefndu kom jafnframt fram að hún hefði selt þrjú Trimform-tæki og nú auglýst allan reksturinn til sölu, en hann væri þó mjög frábrugðinn því sem áður var.

26. Í aðilaskýrslu sinni sagði Björn Konráð Magnússon að A, starfsmaður B, hefði komið að máli við sig í júlí 2019 og greint sér frá því að hann væri með áhugasaman kaupanda að rekstrinum. A hefði síðan skoðað reksturinn og spurt um verðmiða á honum. Björn hafi gefið honum upp verð en greint honum frá því að stefnendur vildu ekki selja fyrirtækið heldur einungis hluta af rekstrinum og tækin. Stefnanda hafi síðan skoðað reksturinn í ágúst 2019 á meðan stefnendur voru erlendis.
27. Þegar stefnendur komu heim frá útlöndum hafi þau fengið svar frá A um að stefnda vildi kaupa reksturinn og gera þeim tilboð. Þau hafi hafnað fyrsta tilboði stefndu en síðan samþykkt tilboð hennar 29. ágúst 2019 með ákveðnum fyrirvörum.
28. Stefnandi Björn kvað hafa gengið mjög treglega að fá bæði greiðslu frá stefndu og trygginguna sem um var samið. Við afhendinguna hafi stefnda greitt 2.000.000 kr. eftir mikla eftirgangsmuni. Tryggingabréfið hafi hins vegar aldrei komið. Stefnanda hafi ekki mætt til boðaðra funda og ekki svarað síma. Stefnanda hafi síðan lagt fram nýtt sölutilboð í fyrirtækið sem stefnendur hafi hafnað.
29. Stefnandi Björn kvaðst hafa gert heiðursmannasamkomulag við F, fyrirsvarsmann leigusala Trimforms, um að nýr aðili tæki við húsnæðinu og leigunni. Hafi F komið með nýjan samning til undirritunar 9. september 2019. Stefnanda hafi síðan fullyrt við stefnendur að leigusamningur lægi fyrir. Hann hafi treyst þeim orðum stefndu og þess vegna hafi verið sett inn í samning aðila um afhendingu að samningur um yfirtöku á húsaleigusamningi við leigusala lægi fyrir. Stefnendum hafi ekki orðið ljóst að svo væri ekki fyrr en F hélt áfram að rukka þau um leigu.
30. Vitnið F, leigusali Trimforms, staðfesti fyrir dómi að hann hefði verið leigusali E, félags stefnanda Björns, samkvæmt leigusamningi frá 29. júní 2009 og að hann hefði tekið yfir samninginn þegar hann keypti félagið sem var aðili samningsins. Leigu E hafi síðan lokið þegar stefnendur seldu fyrirtækið þegar þau gerðu samning við nýjan kaupanda.
31. Vitnið kvaðst hafa fengið upplýsingar frá stefnendum um að þau hefðu selt reksturinn og hann verið spurður hvort ekki væri hægt að gera nýjan samning við kaupandann. Síðan

hafi verið gerður nýr leigusamningur við stefndu á svipuðum nótum og fyrri samningur við stefnendur. Vitnið staðfesti að stefnendur hefðu haldið áfram að greiða húsaleigu út uppsagnarfrestinn, en miðað við sex mánaða uppsagnarfrest gæti passað að að stefnda hafi fyrst greitt leigu í maí 2020. Vitnið kvaðst ekki geta staðfest hvenær stefnda hefði fyrst greitt leigu, en leigusamningur sem fyrir liggur í málinu er ódagsettur.

32. Vitnið G, starfsmaður félagsins H, sem vitnið kveður vera í eigu stefndu, bar fyrir dómi að tæki sem voru keypt úr fyrri rekstri hafi mörg hver ekki - virkað og að aðeins hefði verið unnt að nota fjögur tæki.

III.

Málsástæður stefnenda

33. Í aðalkröfu stefnenda felst að stefndu verði gert að greiða þeim eftirstöðvar kaupverðs á grundvelli samnings þeirra, dags. 29. ágúst 2019, og síðari viðauka, að fjárhæð 10.000.000 kr. Stefnendur byggja á því að komist hafi á skuldbindandi kaupsamningur milli aðila með undirritun á kauptilboði 29. ágúst 2019 og gagnáritun stefnenda 3. september. Í því hafi falist skylda stefndu til að kaupa og selja það sem þar er tilgreint fyrir 12.000.000 kr. Þessi skuldbinding hafi svo aftur verið staðfest með undirritun stefndu á viðauka við kaupsamning, dags. 3. september 2019, og aftur á samning um afhendingu 13. september 2019.

34. Stefnendur byggja á því að öll skjöl er að framan greinir hafi verið samin af fasteignasöluinni B að undirlagi og fyrir beiðni stefndu. Allan óskýrleika þessara skjala verði þannig að skýra stefndu í óhag og stefnendum í hag, en jafnljóst sé að verulega hafi skort á að faglega hafi verið staðið að verki við skjalagerð málsins. Beri þá að hafa í huga að stefnendur nutu ekki lögmannaástoðar við skjalagerð, yfirlestur eða annað er kaupunum viðkom.

35. Stefnendur byggja þá á því að þeir fyrirvarar sem finna mátti í samningnum frá 29. ágúst 2019 séu niður fallnir og þar með sé tilhæfulaust að beita þeim. Til viðbótar og til marks um bíræfni stefndu hafi hún selt fasteignina [...] með kaupsamningi, dags. 13. janúar 2020, og afsalað henni 1. apríl s.á. án þess að upplýsa viðsemjanda sinn um þá sölu eða efna skuldbindingu sína.

36. Enn fremur, og með hliðsjón af atvikum öllum, hafi stefnda haldið öllu hinu selda og hagnýtt sem sitt eigið og í öllu hegðað sér eins og samningurinn væri bindandi fyrir hana, fyrir utan að efna greiðsluskyldu sína. Yrðu viðskipti aðila þannig ekki skýrð með öðrum hætti en að þau væru skuldbindandi og um garð gengin utan efnda kaupverðsins.
37. Stefnendur vísa til þess að í kaupsamningnum hafi stefnda tekið fram að hún hefði kynnt sér ástand hins selda og sætti sig við það að öllu leyti. Þá hafi hún enn fremur engum mótbárum hreyft við gæði eða eðli hins selda eftir móttöku þess 13. september 2019. Stefnendur vísa til þess að samkvæmt ákvæðum laga nr. 50/2000, um lausafjárkaup, sbr. 21. gr., ráði áhættuskiptin tímamarkinu við mat á galla. Stefnda hafi tekið formlega við hinu selda 13. september en hafði á tímabilinu 4.-12 september ásamt starfsmönnum á sínum vegum hafið starfsemi að hluta og notið aðstoðar annars stefnenda við að læra á munina og prófa. Hún hafi aldrei hreyft andmælum eða gert grein fyrir neinum göllum eða vanbúnaði á hinu selda. Það var ekki fyrir en hún var krafín um efndir sem lögmaður hennar bar við ágöllum, 17. október 2019, þegar stefnda hafði haft aðgang að tækjunum í um einn og hálfan mánuð, en hafði ekki fyrir að rökstyðja slíkt frekar.
38. Loks mótmæla stefnendur því að hið selda hafi verið haldið göllum og byggja á því að sönnunarbyrði fyrir slíkum fullyrðingum hvíli alfarið á stefndu gegn hennar eigin staðhæfingu um hið gagnstæða.
39. Stefnendur telja að greiðsluskylda stefndu hafi orðið virk við afhendingu hins selda 13. september 2019. Verði ekki fallist á kröfu um dráttarvexti frá þeim degi er til vara byggt á því að kaupverðið hefði átt að greiða við undirritun kaupsamnings. Þá voru fyrirvarar fallnir niður og stefnda hafði ekki byggt á neinum ágalla hins selda.
40. Verði fallist á hvorugt byggja stefnendur til þrautavara á því að eftirstöðvarnar beri dráttarvexti frá 28. nóvember, en þann dag voru liðnir 60 dagar frá undirritun samningsins og síðari fyrirvarinn rann út án þess að á honum hafi verið byggt.
41. Til þrautþrautavara er á því byggt að dráttarvexti skuli reikna frá þeim degi er mánuður er liðinn frá því að stefna þessi er birt fyrir stefndu, sbr. 3. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu.

Málsástæður stefndu

42. Stefnda byggir á því að stefnendur hafi vanefnt samkomulag sitt við hana. Komið hafi á daginn að þrátt fyrir að heimasíðu Trimforms Berglindar hafi verið lokað hafi stefnendur selt inn á eigin reikning tíma í trimform-meðferð fyrir hátt í 600.000 kr. eftir undirritunardag tilboðsins, sem stefnda hafi neyðst til að þjónusta þó að stefnendur hafi ekki staðið skil á umræddum fjármunum.
43. Auk þess hafi runnið upp fyrir stefndu að ástandið á hinum keyptu tækjum, mikilvægasta andlagi kaupanna, hafi verið hreint út sagt hörmulegt. Helmingur tækjanna hafi strax verið tekinn úr umferð þar sem þau voru ónothæf og framleiðandinn hafi ekki séð tilgang með viðgerð enda gömul tæki sem hætt væri að framleiða. Stefnendum hafi verið boðið að fá þau tæki afhent. Þeim var og boðið að fá hin sex tækin afhent gegn endurgreiðslu á áðurnefndri innborgun, fyrirframgreiddri þóknun vegna þjónustu, auk húsaleigunnar.
44. Stefnda kveður ástand tækjanna ekki hafa komið í ljós fyrr en hún fór að nota þau. Sannarlega hefðu stefnendur átt að sýna stefndu ástand tækjanna eða gera grein fyrir því hvernig málum var háttáð þegar var verið að ræða kaupin, að tækin væru ýmist ónothæf eða á síðasta snúningi, en ekki 12 „fullkomlega starfhæf“ tæki eins og stefnendur hafi fullyrt. Sé stefnda nú komin með ný tæki að utan í notkun, en hún hafi tekið á sig allan þann kostnað er fylgdi því að skipta út ónothæfu tækjunum fyrir ný þannig að reksturinn gæti skilað fullum afköstum. Reikningar vegna kaupa á nýjum trimform-tækjum eru lagðir fram í málinu. Tæki sem stefnendur ætluðu að selja stefndu hafi hins vegar aldrei verið notuð.
45. Stefnda byggir á því að samningurinn sem komst á milli stefndu og stefnenda með samþykki kauptilboðs þann 29. ágúst 2019 hafi fallið niður vegna þeirra tveggja fyrirvara sem voru á samningnum af hálfu stefndu. Þar sem þau skilyrði sem fyrirvarar stefndu kváðu á um hafi ekki gengið eftir sé samningurinn ekki bindandi fyrir stefndu, enda hafi þau öll þurft að vera uppfyllt svo samningurinn væri bindandi.
46. Stefnda vísar í þessu sambandi til þess að hún hafi hvorki fengið að yfirtaka leigusamninginn né heldur hafi tekist að ná samningi við leigusalann innan umsamins tímaramma. Hún hafi að vísu seint og um síðir náð samningi við leigusalann að Faxafeni 14 en leigukjör stefndu hafi verið talsvert lakari fyrir hana sem leigutaka. Gögn málsins tali sínu máli um þetta og breyti þar í engu þó að stefnda hafi staðið í þeirri trú að svo væri þegar hún undirritaði samning um afhendingu, dags. 3. september 2019.

47. Stefnda vísar einnig til fyrirvara síns um að eignin að [...] í Reykjavík myndi seljast innan 60 daga frá samþykki kauptilboðs en eignin hafi ekki selst fyrr en í júní 2020. Í ljósi þess að hvorugt skilyrðanna fyrir kaupunum hafi verið uppfyllt sé ljóst að ekki hafi komist á endanlega bindandi kaupsamningur. Lítur stefnda svo á að hún sé laus undan ákvæðum tilboðsins gagnvart stefnendum og að eini samningurinn sem í gildi sé samningurinn sem gerður var þegar stefnda fékk tæki og tól afhent og greiddi fyrir þau 2.000.000 kr.
48. Verði það niðurstaða dómsins að kaupsamningur hafi komist á þrátt fyrir ofangreinda fyrirvara byggir sýknukrafa stefndu í öðru lagi á því að stefnendur hafi vanefnt þann kaupsamning verulega, annars vegar með afhendingu gallaðra tækja og hins vegar að því er varðar húsnæði undir hina leigðu starfsemi, en sölukynning stefnenda hafi kveðið á um tryggðan leigusamning til fimm ára sem skyldi fylgja með í kaupunum. Vanefndir þessar séu það miklar hvor um sig að mati stefndu og hið seldu svo stórkostlega gallað að það eitt og sér hefði dugað til að rifta kaupum, hefði samningur komist á. Stefnda vísar að þessu leyti til 2. mgr. 17. gr. laga um lausafjárkaup nr. 50/2000 og 4. mgr. sömu greinar um að uppfylli hlutur ekki skilyrði 1. og 2. mgr. teljist hann gallaður.
49. Að því er varðar þann málatilbúnað stefnenda að stefnda hafi kynnt sér ástand hins selda og sætt sig við það að öllu leyti, notið aðstoðar annars stefnenda við að læra á munina og prófa og aldrei hreyft andmælum né gert grein fyrir göllum eða vanbúnaði á hinu selda vísar stefnda til bréfs lögmanns síns 17. október 2019. Í því bréfi hafi verið borið við ágöllum þegar stefnda hefði haft aðgang að tækjunum frá afhendingu rekstrarins. Þetta þygi ekki óeðlilegur tími, enda tækin þess eðlis að ógerlegt sé að meta raunverulegt ástand þeirra fyrr en á notkun reyni og óraunhæft að ætlast til þess að stefnda gæti gert sér grein fyrir göllum tækjanna við einfalda skoðun og prófun. Stefnda vísar að þessu leyti til 30. gr. laga nr. 50/2000, en þar segir að ef söluhlutur reynist gallaður og gallinn sé hvorki sök kaupanda né stafi af aðstæðum sem hann varða geti kaupandi samkvæmt ákvæðum 31.–40. gr. laganna krafist úrbóta, nýrrar afhendingar, afsláttar, riftunar og skaðabóta ásamt því að halda eftir greiðslu kaupverðs samkvæmt ákvæði 42. gr. laganna. Enda þótt kveðið sé á um það í 1. mgr. 32. gr. laganna að kaupandi skuli tilkynna seljanda eins fljótt og unnt er, án ástæðulauss dráttar, um galla á hlut sem keyptur hefur verið verði mánuður ekki talinn ástæðulaus dráttur í skilningi ákvæðisins.
50. Að því er varðar sjónarmið stefnenda um að áhættan af hinu selda hvíli á stefndu, sbr. 21. gr., hafi það ekki þýðingu fyrir kaup þótt hlutur sé gallaður samkvæmt ákvæðum 17.–20.

gr. laganna á meðan áhættan af söluhlutum hvílir á seljanda. Það skiptir þó ekki máli hvort gallinn komi fram seinna ef hann var til staðar á áhættuskiptatímanum eða við afhendingu. Þannig beri seljandinn, stefnendur í þessu máli, einnig ábyrgð á hinum svokölluðu leyndu göllum.

51. Stefnnda vísar í þessu sambandi til þess að stefnendur hafi haft atvinnu af umræddum tækjum um árabíl og því mátt vita að það myndi hafa áhrif á afstöðu stefndu til kaupanna og verðlagningar tækjanna hefði hún vitað að grunur léki á að tækin væru komin á endastöð. Stefnendum hafi borið að upplýsa stefndu um raunverulegt ástand tækjanna, jafnvel þótt þau sjálf teldu gallann smávægilegan, en þess í stað hafi þau þagað yfir þeim ókostum sem tækin voru búin.
52. Meta verði upplýsingaskyldu stefnenda við söluna í því ljósi að þau hafi haft mikið þekkingarforskot á kaupanda hvað tækin varðar og notkun þeirra og hafi skylda hvílt á stefnendum að upplýsa stefndu um raunverulegt ástand þeirra. Í 18. gr. laga nr. 50/2000 segi að hlutur teljist gallaður þegar hann svari ekki til þeirra upplýsinga sem seljandi hafi við markaðssetningu eða á annan hátt gefið um hlutinn, eiginleika hans eða notkun og ætla megji að hafi haft áhrif á kaupin. Stefnendur hafi vanrækt að gefa upplýsingar um atriði sem þeim hafi mátt vera ljós og verulegu máli skiptu varðandi tækin og not þeirra, enda hafi stefnda haft réttmæta ástæðu til að ætla að hún fengi viðkomandi upplýsingar.
53. Að því er varðar málsástæður stefnenda um að stefnda hafi kynnt sér ástand hins selda og sætt sig við það að öllu leyti, sbr. 4. gr. kautilboðsins, vísar stefnda til þess að ekki sé unnt að víkja upplýsingaskyldu til hliðar með almennum fyrirvara líkt og „í því ástandi sem hlutur er“ eða álíka orðalagi eins og fram kemur í 19. gr. laga nr. 50/2000. Af því ákvæði leiðir að ekki má túlka fyrirvara sem slíka svo bókstaflega að seljandi sé laus undan allri ábyrgð á hinu selda. Seljendur séu ekki alls kostar óhultir fyrir því að bera ábyrgð á galla hafi þeir vitað eða mátt vita af honum við áhættuskipti. Hafi seljandi vitað um galla sem kaupandi hefði átt að sjá, en yfirsést, verður að telja að það séu sanngjarnir og eðlilegir viðskiptahættir að kaupandi geti borið þá galla fyrir sig síðar þar sem seljandinn hefur þá ekki selt hlutinn í góðri trú.
54. Til stuðnings sýknukröfu bendir stefnda á að hún greiddi stefnendum 2.000.000 kr. og fékk reksturinn afhentan. Hún hafi hins vegar ekki fengið að yfirtaka leigusamning um húsnæði rekstrarins og í ljósi þess að tæki hafi verið ónothæf teljist umræddar 2.000.000

kr. yfirdrifið fullnægjandi greiðsla fyrir húsbúnað sem unnt hafi verið að notast við með þökkalega góðu móti.

55. Til stuðnings kröfu um lækkun vill stefnda einnig benda á að stefnendur hafi afgreitt tíma í trimform-meðferðir eftir undirritunardagsetningu, en samkvæmt fyrrnefndum samningi um afhendingu hafi stefnda tekið yfir þjónustu við viðskiptamenn Trimform Berglindar á útistandandi gildum viðskiptakortum og gjafabréfum. Hins vegar hafi komið á daginn að fjöldi útistandandi viðskiptakorta var töluvert meiri en stefnendur létu í veðri vaka við samningsumleitan, að viðbættum viðskiptakortum sem stefnendur héldu áfram að selja eftir að stefnda hafði tekið yfir reksturinn. Olli þetta stefndu miklum fjárhagslegum örðugleikum, enda um eins konar sjálfböðavinnu að ræða til hagsbóta fyrir stefnendur. Nemur sala stefnenda á viðskiptakortum eftir afhendingu rekstrar um 600.000 kr. og yrði alltaf að líta svo á að þessi fjárhæð kæmi til lækkunar á kröfum stefnenda.
56. Stefnda gerir sérstaka athugasemd við það að meintan óskýrleika í texta skjala eigi að skýra henni í óhag þar sem skjölin hafi verið samin af fulltrúa B að undirlagi og beiðni stefndu. Af hálfu stefndu er byggt á því að fasteignasalan B hafi verið með reksturinn á sölu hjá sér og unnið fyrir stefnendur en ekki stefndu. Ekkert samningssamband hafi verið á milli stefndu og B.

IV.

57. Ágreiningur aðila lýtur að því hvort stefndu beri að greiða stefnendum fullt kaupverð vegna kaupa á innréttingum, tækjum og tólum „í Trimformi Berglindar“ samkvæmt tækjalista og vörumerki samkvæmt kauptilboði stefndu sem stefnendur samþykktu 29. ágúst 2019.
58. Sýknukrafa stefndu er í fyrsta lagi byggð á því að ekki hafi komist á skuldbindandi samningur milli aðila vegna fyrirvara sem gerðir voru í samþykktu kauptilboði. Þannig hafi reynt á fyrirvara stefndu um að hún seldi eign sína að [...] og að kaupsamningurinn um eignina færi fram innan 15 daga frá samþykki kauptilboðsins. Sama hafi átt við um þann fyrirvara að samkomulag næðist um nýjan leigusamning við leigusala fasteignarinnar að Faxafeni 14 þar sem Trimform Berglindar hafði aðsetur, en samþykki á nýjum leigusamningi skyldi liggja fyrir innan 15 daga frá samþykki kauptilboðs.

59. Hvað varðar fyrirnefnda fyrirvarann liggur fyrir í málinu að aðilar undirrituðu samkomulag um afhendingu eignarinnar 13. september 2019, eða meira en 15 dögum eftir að skilyrðum samkvæmt fyrirvörum átti að vera fullnægt. Í samkomulaginu var horfið frá þeirri greiðslutilhögun sem áður var mælt fyrir um í samþykktu kautilboði á þann veg að stefndu var gert kleift að standa skil á greiðslu með framlagningu fasteignaveðs í íbúð sinni. Í sama samkomulagi kemur einnig fram að samningur um yfirtöku á húsaleigusamningi við leigusala liggja fyrir og að stefnda verði þar með ábyrg fyrir húsnæðinu og greiði þegar greidda húsaleigu fyrir septembermánuð.
60. Þrátt fyrir að samkomulagið sé dagsett 3. september er ljóst að afhending hins selda fór fram 13. september 2019, sbr. nýtt kautilboð sem stefnda lagði fram 23. september 2019, auk þess sem stefnda innti af hendi greiðslu í samræmi við samkomulag aðila um afhendingu þann dag. Verður að telja að með undirritun samkomulagsins, sem hafði að geyma breytta skilmála frá upphaflegu kautilboði og greiðslu í samræmi við það, hafi stefnda fallið frá rétti til að bera fyrir sig fyrirvara í samþykktu kautilboði hennar.
61. Af hálfu stefndu er einnig byggt á því að með nýju kautilboði sínu til stefnanda frá 23. september 2019 hafi hún rift kaupunum, enda hafi stefndur ekki gengið að þeim skilmálum sem þar voru settir. Henni beri því ekki að greiða eftirstöðvar kaupverðsins, þar sem stefndu hafi vanefnt verulega skyldur sínar samkvæmt samningi aðila. Vísar stefnda þá til þess að trimform-tæki sem fylgdu kaupunum hafi mörg hver verið gölluð, auk þess sem stefndur hafi ekki efnt þá skuldbindingu að tryggja það að hún gæti gengið inn í gildandi húsaleigusamning, en hvort um sig sé veruleg vanefnd. Hefur stefnda þá vísað til þess að hún hafi þurft að gera nýjan samning á mun lakari kjörum við leigusala húsnæðisins.
62. Að mati dómsins verður að leggja til grundvallar að í samræmi við almennar reglur kröfuréttar beri stefnda sönnunarbyrði fyrir því að þeir lausafjármunir sem hún hafði þegar fengið afhenta frá stefnanda 13. september 2019 hafi verið haldnir göllum. Í máli þessu er engin sönnun komin fram um að svo sé og að stefndu hafi á þeim grundvelli verið heimilt að rifta kaupunum eða halda eftir 10.000.000 kr. af kaupverðinu. Verður að telja að það hafi staðið stefndu næst að færa fram sönnur á þetta atriði, t.d. með öflun matsgerðar, enda hafa tæki og búnaður verið í hennar vörslum frá því að þau voru afhent 13. september 2019, sbr. til hliðsjónar dóma Hæstaréttar frá 6. júní 2002 í máli nr. 391/2001 og 26. október 2006 í máli nr. 99/2006. Í því efni duga fullyrðingar stefndu einnar og skýrsla

starfsmanns fyrirtækis hennar sem starfað hefur undir heitinu H ekki til. Þá verður jafnframt að líta til þess að í tölvupósti A, sem hafði milligöngu um viðræður aðila, til stefnanda Björns 21. ágúst 2019 er lýst því viðhorfi af hálfu stefndu að tækin væru gömul og úr sér gengin. Ekki verður því séð að ástand tækjanna hafi þannig verið fyrirstaða fyrir því að stefnda gerði kauptilboð næsta dag til stefnenda.

63. Að því er varðar þá málsástæðu stefndu að henni hafi verið heimilt að rifta samningi aðila vegna þess að hún hafi ekki getað gengið inn í húsaleigusamning aðila verður ekki ráðið af samningi aðila hvor þeirra beri ábyrgð á því að samkomulag næðist við leigusala um nýjan samning. Enn fremur leiðir af almennum reglum kröfuréttar að riftun verður ekki beitt nema vanefnd samkvæmt samningi teljist veruleg. Við mat á því hvort slík vanefnd sé fyrir hendi verður meðal annars að horfa til hagsmuna aðila og þeirra áhrifa sem vanefnd hefur.
64. Eins og áður er rakið liggur fyrir að stefnda undirritaði samhliða greiðslu sinni á hluta kaupverðsins samning um afhendingu þar sem fram kom að samningur um yfirtöku á húsaleigusamningi við leigusala lægi fyrir, að stefnda yrði þar með ábyrg fyrir húsnæðinu og greiddi stefnendum þegar greidda húsaleigu fyrir septembermánuð 2019. Fyrir liggur að stefnda tók þá þegar við rekstri í húsnæðinu og fékk aðgang að því. Í skýrslu F, fyrirsvarsmanns leigusala húsnæðisins, fyrir dómi kom auk þess fram að gerður hafi verið leigusamningur við stefndu á svipuðum nótum og sá sem stefnendur höfðu gert. Samkvæmt þeim leigusamningum sem eru lagðir fram í málinu greiðir stefnda leigusala fjárhæð sem er nokkrum tugum þúsunda hærrí á mánuði en stefnendur greiddu. Þegar litið er til þess að stefnda leggur fram mun lægri tryggingu fyrir greiðslu leiguverðs en stefnendur gerðu og þess að ekki verður annað ráðið af málsgögnum og skýrslutökum en að stefnda hafi notið leigukjara stefnenda fyrstu sex mánuðina eftir að hún tók við rekstrinum er ekki hægt að fallast á þá málsástæðu að hún hafi notið verulega lakari kjara en stefnendur samkvæmt fyrri samningi.
65. Af þessu er ljóst að hvað sem líður hugsanlegum annmörkum á því að ákvæði um yfirtöku húsaleigusamnings stæðist komu þeir ekki í veg fyrir að stefnda gæti hagnýtt sér reksturinn og hafið þar starfsemi. Þá hefur stefnda ekki sýnt fram á að hún hafi notið verulega lakari kjara en stefnendur nutu samkvæmt fyrri samningi. Verður af þeim sökum ekki fallist á að stefndu hafi verið heimilt að rifta samningi aðila eða halda eftir greiðslu á eftirstöðvum

kaupverðsins vegna verulegra vanefnda af hálfu stefnenda. Enn fremur leiðir af framangreindu að öðrum málsástæðum stefndu til stuðnings sýknukröfu er hafnað.

66. Stefnda hefur auk þess teft fram varakröfu um lækkun stefnufjárhæðinnar á þeim forsendum að hún hafi orðið fyrir miklum fjárhagslegum örðugleikum, þar sem stefnendur hafi selt viðskiptakort í Trimformi Berglindar eftir að þau afhentu stefndu reksturinn fyrir fjárhæð sem nemi um 600.000 kr. Telur stefnda að þessi fjárhæð eigi að koma til lækkunar á kröfum stefnenda.
67. Að því er lýtur að þessari varakröfu stefndu bera þau gögn sem lögð hafa verið fram í málinu vott um að stefnendur hafi selt viðskiptakort fyrir alls 81.000 kr. í Trimform Berglindar í september 2019, eftir að stefnda tók við rekstrinum. Í gögnum málsins kemur þó jafnframt fram að stefnendur hafi endurgreitt kaupendum korta samsvarandi fjárhæð fyrir lok mánaðarins, sbr. hreyfingayfirlit 28. og 29. september 2019 sem fyrir liggja í málinu um endurgreiðslu. Verður að af þeim sökum að hafna þessari varakröfu stefndu.
68. Með vísan til þess sem að framan er rakið verður að fallast á kröfu stefnenda um að stefnda greiði þeim stefnufjárhæð málsins. Ljóst er að samningar aðila kveða ekki með skýrum hætti á um gjalddaga eftirstöðva kaupverðsins. Það leiðir þó af meginreglu 1. mgr. 49. gr. laga nr. 50/2000, um lausafjárkaup, að stefndu bar sem kaupanda að greiða kaupverðið um leið og stefnendur kröfðust þess, enda hafði henni þá þegar verið afhent til fullrar ráðstöfunar sá rekstur, tæki og vörumerki sem kaupin sneru að. Þar sem fyrir liggur að stefnendur kröfðust greiðslu með bréfi lögmanns síns 24. september 2019 verður að miða við að stefndu sé skylt að greiða þeim dráttarvexti frá 24. október 2019, sbr. 3. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001.
69. Í ljósi þessara úrslita málsins verður stefndu gert að greiða stefnendum allan kostnað af rekstri þess og telst sá kostnaður hæfilega ákveðinn 1.116.000 kr. Kjartan Bjarni Björgvinsson héraðsdómari kveður upp þennan dóm.

Dómsorð:

Stefnda, Hafdís Björg Kristjánsdóttir, greiði stefnendum, Birni Konráð Magnússyni og Guðrúnu Jónsdóttur, 10.000.000 króna með dráttarvöxtum frá 24. október 2019 til

greiðsludags, samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu.
Stefnda greiði stefnendum 1.116.000 króna í málskostnað.

Kjartan Bjarni Björgvinsson