

# Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 19. desember 2024

Mál nr. E-1810/2024:

**Páll Enos**

(Tómas Jónsson lögmaður)

**gegn**

**Daníel Frey Atlasyni og Herði Kristbjörnssyni**

(Sveinn Andri Sveinsson lögmaður)

## Dómur

*Málsmeðferð og dómkröfur aðila*

- Mál þetta, sem dómtekið var 12. nóvember 2024, var höfðað 19. mars 2024 af Páli Enos, [...], gegn Daníel Frey Atlasyni, [...], og Herði Kristbjörnssyni, [...].
- Stefnandi krefst þess *aðallega* að stefndu greiði stefnanda sameiginlega (in solidum) 20.995.030 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af þeirri fjárhæð frá höfðun þessa máls til greiðsludags. *Til vara* er þess krafist að stefndu greiði stefnanda sameiginlega (in solidum) 20.514.593 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af þeirri fjárhæð frá höfðun þessa máls til greiðsludags. *Til þrautavara* er þess krafist að stefndu greiði stefnanda sameiginlega (in solidum) 16.000.000 króna með vöxtum samkvæmt 1 mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af 13.000.000 króna frá 17. júlí 2019 til 23. janúar 2020, af 16.000.000 króna frá 23. janúar 2020 til höfðunar þessa máls en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laganna af þeirri fjárhæð frá höfðun þessa máls til greiðsludags. *Til þrauta-þrautavara* er þess krafist að stefndu greiði stefnanda in solidum 16.000.000 króna með dráttarvöxtum af þeirri fjárhæð samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 28. júlí 2023 til greiðsludags. *Til þrauta-þrauta-þrautavara* er þess krafist að viðurkennd verði sameiginleg (in solidum) bótaskylda stefndu gagnvart stefnanda vegna vanefnda Daðla ehf., kt. 710712-0420, á kaupsamningi félagsins og stefnanda frá 17. júlí 2019 um

einingahús. Í öllum tilvikum er krafist málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefndu samkvæmt málskostnaðaryfirliti eða að mati réttarins.

3. Stefndu krefjast þess aðallega að aðal- og varakröfu stefnanda verði vísað frá dómi, en til vara að þeir verði alfarið sýknaðir af öllum kröfum stefnanda. Þá krefjast stefndu málskostnaðar úr hendi stefnanda

#### *Helstu málsatvik*

4. Stefndu voru eigendur að einkahlutafélaginu Döðlum ehf. Með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur 12. október 2023 var bú félagsins tekið til gjaldþrotaskipta. Var skiptum lokið samkvæmt 155. gr. laga nr. 21/1991, án þess að greiðsla fengist upp í lýstar kröfur, 12. janúar 2024.
5. Stefnandi samdi við Döðlur ehf. 17. júlí 2019 um kaup á 120 m<sup>2</sup> fullfrágengnu einingahúsi, sbr. skilalýsingu á fylgiskjali með kaupsamningi. Fékk húsið nafnið Enos í samskiptum stefnanda við félagið, en um var að ræða einingahús sem framleitt var í Póllandi af fyrirtækinu North-East Traders (NET). Kaupverðið var 29.570.000 krónur sem skyldi greiðast í fimm greiðslum, 13.000.000 króna við kaupsamning, 3.000.000 króna mánuði áður en húsið yrði flutt til Íslands, 5.000.000 króna er húsið væri tilbúið til flutnings til Íslands, 5.695.000. krónur við afhendingu eignarinnar gegn skilyrtu veðleyfi og 2.875.000 krónur við afsalsgerð, þremur mánuðum eftir afhendingu. Hið selda skyldi afhent eigi síðar en sex mánuðum eftir kaupsamning. Hvað afhendingu varðaði frekar skyldi seljandi leggja til verkfræðiteikningar af sökkli, sjá til þess að aðaluppdráttur yrði samþykktur og að steypdur sökkull væri tilbúinn áður en uppsetning hússins hæfist.
6. Óumdeilt er að stefnandi innti af hendi fyrstu greiðslu samkvæmt kaupsamningi 17. júlí 2019. Ekki varð af afhendingu hússins samkvæmt samningi en stefnandi og kona hans voru í samskiptum við fyrirsvarsmann félagsins um það og greiddi stefnandi þá greiðslu sem inna skyldi af hendi mánuði fyrir flutning hússins til landsins, 3.000.000 króna, 23. janúar 2020. Málsaðilar voru áfram í samskiptum um smíði hússins og afhendingu þess allt árið 2020 og fram á mitt ár 2021. Í júlí 2021 fékk stefnandi upplýsingar um að annað hús, Enos 2, hefði komið til landsins og verið afhent kaupendum. Á svipuðum tíma, eða 21. júlí 2021, gerðu málsaðilar viðauka við kaupsamninginn en samkvæmt honum skyldi stefnandi leggja fram 10.650.000 krónur í formi bankaábyrgðar til Landsbankans, eða sem samanlagðri fjárhæð þriðju og fjórðu kaupsamningsgreiðslu, og húsið verða flutt frá Póllandi til Íslands eigi síðar en 28. september 2021. Sú afhending hins selda

gekk ekki eftir. Tryggingin var afturkölluð og endurgreidd í janúar 2022, og fyrir liggur að húsið var aldrei afhent stefnanda. Stefnandi rifti samningi málsaðila með bréfi, dags 28. júní 2023, og gerði kröfu um endurgreiðslu greidds kaupverðs, 16.000.000 króna, auk vaxta og skaðabóta. Stefnandi höfðaði mál á hendur Döðlum ehf. 20. september 2023 til staðfestingar á riftun kaupanna og til endurgreiðslu 16.000.000 króna af kaupverðinu auk 35.897.980 króna skaðabóta. Var það mál tekið til dóms 26. október 2023, eftir að útivist varð af hálfu stefnda, sem þá hafði verið tekinn til gjaldþrotaskipta. Með dómi Héraðsdóms Reykjavíkur 1. febrúar 2024 í máli nr. E-5778/2023 var fallist á riftun á kaupsamningi stefnanda og þb. Daðla ehf. og kröfu stefnanda um endurgreiðslu 16.000.0000 króna en kröfu um skaðabætur hafnað.

7. Fyrir liggur að Döðlur ehf. gerðu samninga við fleiri aðila en stefnanda um kaup á húsum. Gerður var samningur við Hvítárnes ehf. um kaup á sumarhúsi og gestahúsi, nefndu Hedgehog, 23. ágúst 2019, og samkvæmt þeim samningi skyldu húsin afhent sex mánuðum eftir undirritun. Þá var þar kveðið á um tafabætur og tryggingar fyrir réttum efdum af hálfu Daðla ehf. Sömuleiðis var gerður samningur við R101 ehf. 23. desember 2019 um kaup á húsi sem kallað var Enos 2. Fyrirsvarsmaður R101 ehf. er Róbert Óskar Sigurvaldason, en óumdeilt er að kaupandi hússins heiti Ragnar Sigurðsson. Samkvæmt þeim samningi skyldi húsið afhent fimm mánuðum eftir undirritun samningsins og var samið um greiðslu tafabóta ef dráttur yrði af hálfu seljanda. Þessi hús voru bæði afhent kaupendum sínum í júní 2021. Þá er óumdeilt að Döðlur ehf. munu hafa gert samninga um tvö önnur hús síðar, og að þau hafi ekki komið til landsins.
8. Stefnandi mun hafa skorað á stefndu að greiða dómkröfuna samkvæmt framangreindum dómi en þeir ekki orðið við þeirri áskorun og því er mál þetta komið fyrir dóminn til úrlausnar.

#### *Helstu málsástæður og lagarök stefnanda*

9. Stefnandi byggir á því að hann hafi orðið fyrir tjóni vegna viðskipta við Döðlur ehf., sem stefndu beri ábyrgð á sem fyrirsvarsmenn fyrirtækisins, sbr. einkum 1. og 2. mgr. 108. gr. laga nr. 138/1994 um einkahlutafélög. Stefndu hafi beitt stefnanda blekkingum og svikum sem leiddu til tjóns fyrir stefnanda.
10. Stefndu hafi verið einu eigendur Daðla ehf., sem og einu stjórnarmenn, og tekið allar ákvarðanir fyrir félagið. Jafnvel þó að eigendur og stjórnendur einkahlutafélaga beri takmarkaða ábyrgð samkvæmt 1. gr. laga nr. 138/1994 beri þeir skaðabóta- og refsíábyrgð samkvæmt 15. og 18. kafla laganna.

11. Stefnandi byggir m.a. á því að Döðlur ehf. hafi verið ógjaldfært félag þegar stefndu gerðu kaupsamning í nafni þess við stefnanda og tóku við greiðslum frá honum. Samkvæmt ársreikningum félagsins hafi eigið fé þess verið neikvætt um tæplega 13 milljónir króna í upphafi árs 2019 og um 11,5 milljónir króna í upphafi árs 2020. Eignir félagsins hafi nær eingöngu verið verk í vinnslu en áþreifanlegar eignir verið hverfandi.
12. Þá byggir stefnandi á því að stefndu hefði borið að gefa upp bú félagsins til gjaldþrotaskipta samkvæmt 1. mgr. 80. gr. laga um einkahlutafélög á þessum tíma, en þess í stað hafi þeir blekkst stefnanda til að greiða félaginu samtals 16.000.000 króna, sem innborgun inn á einingahús, sem stefndu annaðhvort vörðu aldrei til smíði á húsi eða til smíði húss sem þeir afhentu öðrum en stefnanda.
13. Þá byggir stefnandi á því að stefndu beri í öllu falli sönnunarbyrði fyrir því að Döðlur ehf. hafi verið gjaldfært þegar það tók við greiðslunum.
14. Stefnandi vísar til þess að öll samskipti stefnanda vegna viðskiptanna hafi verið við stefndu persónulega og byggir á því að stefndu hafi með ásetningi eða stórkostlegu gáleysi valdið stefnanda tjóni. Þeim hafi verið ljóst, eða mátt vera ljóst, að vegna ákvarðana þeirra gæti fyrirtæki þeirra ekki staðið við skuldbindingar sínar gagnvart stefnanda og að hann yrði óhjákvæmilega fyrir tjóni.
15. Samkvæmt yfirlýsingum stefnda Daníels hafi stefnandi átt hús í smíðum í Póllandi og smíði þess verið komin vel á veg í apríl 2021. Stefnandi hafði verið með í ráðum varðandi smíði hússins og verið grandlaus um annað en að hann fengi húsið afhent þó að þeirri afhendingu hefði seinkað umtalsvert.
16. Stefndu hafi einhliða tekið þá ákvörðun með saknæmum og ólögætum hætti að afhenda öðrum aðila húsið án samþykkis stefnanda og án þess að hafa til þess réttmætar ástæður. Í öllu falli er á því byggt að stefndu hafi selt sama húsið oft en einu sinni, sem er einnig saknæmt og ólöglegt.
17. Stefndu hafi einir borið ábyrgð á því hvernig fjármunum þeim sem stefnandi greiddi Döðlum ehf., var ráðstafað. Stefnandi byggir á því að stefndu hafi vísvitandi ráðstafað fjármunum frá honum með þeim hætti að stefnandi naut ekki góðs af þeim heldur eingöngu stefndu sjálfir eða aðrir viðskiptamenn hins gjaldþrota fyrirtækis þeirra. Tjón stefnanda megi rekja beint til þessarar ráðstöfunar stefndu, sem þeir hljóta að bera ábyrgð á.

*Um tjón stefnanda og dómkröfur*

18. Stefnandi kveður tjón sitt vera þær greiðslur sem hann innti af hendi til Daðla ehf., samtals 16.000.000 króna. Þeirri kröfu hafi verið lýst í þrotabú Daðla ehf. en ekkert fékkst upp í lýstar kröfur þannig að ljóst sé að tjónið er endanlegt.
19. Stefnandi styður aðal- og varakröfur sínar við þau sjónarmið að stefnandi eigi að vera skaðlaus af ólögmati og saknæmri háttsemi stefndu. Verðlag hafi hækkað umtalsvert frá því að stefnandi innti greiðslurnar af hendi og tjón stefnanda sé því mun meira en umræddar peningagreiðslur. Vísar stefnandi til þess að fasteignaverð á landsvísu hafi hækkað um 30% frá júlí 2019 samkvæmt vísitölu íbúðaverðs en telur þó varhugavert að telja að sú vísitala endurspegli hækkun á verði sumarhúsa. Nær lagi sé að miða við vísitölu neysluverðs, sem Hagstofan gefur út á grundvelli laga nr. 12/1995. Vísitalan mælir verðlagsbreytingar og er reiknuð út einu sinni í mánuði. Framangreind vísitala hafi verið 468,8 stig í júlí 2019, er stefnandi greiddi 13 milljónir króna, og 469,8 stig í janúar 2020, er stefnandi greiddi 3 milljónir króna. Þá höfðu 27.730 krónur bæst við kröfuna á grundvelli verðbóta. Vísitalan sé nú 615,4 stig og hafi 4.967.300 krónur til viðbótar því bæst við kröfuna vegna verðbóta frá janúar 2020. Samtals nemi greiðslur stefnanda því 20.995.030 krónur að teknu tilliti til verðbóta samkvæmt vísitölu neysluverðs, sem er aðalkrafa stefnanda.
20. Verði ekki fallist á að rétt sé að miða tjón stefnanda við verðlagshækkanir samkvæmt vísitölu neysluverðs er þess krafist til vara að miðað sé við hækkun byggingarkostnaðar, sem vísitala byggingarkostnaðar mælir og gefin er út af Hagstofunni á grundvelli laga nr. 163/2007. Framangreind vísitala hafi verið 146,4 stig í júlí 2019, er stefnandi greiddi 13 milljónir króna, og 147,2 stig í janúar 2020, er stefnandi greiddi 3 milljónir króna. Þá höfðu 71.038 krónur bæst við kröfuna á grundvelli verðbóta. Vísitalan er í dag 187,9 stig (febrúar 2024) og hafa 4.443.555 krónur bæst við kröfuna vegna verðbóta frá janúar 2020. Samtals nemi greiðslur stefnanda því 20.514.593 krónum að teknu tilliti til verðbóta, sem er varakrafa stefnanda.
21. Verði ekki fallist á aðal- eða varakröfu stefnanda krefst stefnandi þess til þrautavara að krafa hans beri vexti samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá því að greiðslur voru inntar af hendi. Það eru að mati stefnanda hin bótaskyldu atvik í skilningi 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001.
22. Til þrauta-þrautavara er gerð krafa um dráttarvexti af kröfu stefnanda í samræmi við dóm héraðsdóms frá 1. febrúar sl. í máli nr. E-5778/2023 en það er í öllu falli tjón stefnanda af saknæmri og ólögmati háttsemi stefndu.

23. Verði fjárkröfur stefnanda ekki teknar til greina er til þrauta-þrauta-þrautavara gerð krafa um viðurkenningu á bótaskyldu stefndu. Vísað er til 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

#### *Helstu málsástæður og lagarök stefndu*

24. Stefndu kveða bótagrundvöll stefnanda óskýran og á reiki, auk þess sem hann byggi á staðhæfalausum ásökunum og grundvallarstaðreyndavillum. Stefnandi virðist annars vegar byggja bótaskyldu stefndu á sök stefndu, með því að þeir hafi sem fyrirvarsmenn Daðla ehf. ýmist: ekki látið kaupsamningsgreiðslur frá stefnanda renna til framleiðanda húsanna, NET. Látið kaupsamningsgreiðslur stefnanda renna inn á kostnað við byggingu annarra óviðkomandi húsa. Selt öðrum húsið sem stefnandi hafi greitt fyrir. Hafi samið við stefnanda um byggingu húss hans þrátt fyrir að Döðlur ehf. hafi verið ógjaldfært á þeim tíma og félagið því ekki getað staðið við skuldbindingar sínar gagnvart stefnanda.
25. Hins vegar sé byggt á gáleysi stefndu; þeim hafi mátt vera ljóst að að vegna ákvarðana þeirra hafi Döðlur ehf. ekki getað staðið við skuldbindingar sínar. Stefnandi byggi ekki á því að stefndu hafi valdið stefnanda tjóni með því að hús stefnanda, Enos1, hafi farið aftur fyrir húsin Enos 2 og Hedgehog í verkröð hjá viðsemjanda fyrirtækisins í Póllandi.
26. Þá kveða stefndu að stefnanda hafi verið vel kunnugt að fjármunir hans fóru beint út til NET og að þeim var ráðstafað í hans hús. Hann hafi verið algerlega meðvitaður um það að húsin tvö sem náðist að flytja til Íslands væru alls ekki eins og hans hús og því ekki um það að ræða að hans hús hafi verið selt öðrum.
27. Varðandi meinta ógjaldfærni Daðla ehf. í júlí 2019 er fullyrðingum stefnanda þess efnis mótmælt sem röngum og ósönnuðum, auk þess sem engin orsakatengsl séu á milli hinnar meintu ógjaldfærni og þess tjóns stefnanda sem fólst í því að fá ekki afhent húsið sem hann keypti.
28. Stefndu kveða það vissulega svo að stjórnendur í félagi með takmarkaða ábyrgð geti borið ábyrgð á tjóni sem þeir valda með ákvörðunum sínum. Þar á meðal geti það varðað menn skaðabótaábyrgð að halda rekstri félags of lengi áfram þrátt fyrir ógjaldfærni og þá að samþykkja skuldbindingar fyrir hönd hins ógjaldfæra félags. Þá sé t.d. verið að vísa til félags sem þrátt fyrir ógjaldfærni stofni til fjárhagslegra skuldbindinga í formi mikilla reikningsviðskipta.
29. Í þessu sambandi verði að líta til annars vegar eðlis samnings stefnanda og Daðla ehf. og hins vegar þess hverjar skuldbindingar Daðla ehf. samkvæmt samningi þess við

stefnanda voru. Samningur stefnanda og Daðla ehf. hafi ekki verið venjulegur verktakasamningur um byggingu húss eða hefðbundinn kaupsamningur um fasteign. Döðlur ehf. hafi í raun verið milligönguaðili í þessum viðskiptum stefnanda og NET. Samningur hafi verið á milli Daðla ehf. og NET um smíði húss af tiltekinni tegund, gegn greiðslu, og síðan á milli Daðla ehf. og stefnanda um afhendingu á þessu sama húsi gegn greiðslu.

30. Hvorki hafi verið um að ræða beint samnings samband milli stefnanda og NET né heldur tilfæringar á fé milli stefnanda og NET. Fé skyldi fara þar á milli í gegnum Döðlur ehf. og húsið afhendast í gegnum Döðlur ehf. Segja megi að NET hafi verið undirverktaki hjá Döðlum ehf. við smíði á hinu keypta einingahúsi. Þó sé ekki hægt að tala um Döðlur ehf. sem verktaka gagnvart stefnanda. Um sé að ræða einhvers konar þríhliða viðskiptasamband, umsýsluviðskipti, þar sem Döðlur ehf. eru umsýsluaðilinn, stefnandi umsýsluveitandi og NET er þriðji maður.
31. Skuldbindingar Daðla ehf. hafi verið tvíþættar; gagnvart NET að greiða smíðaverð Enos 1 til NET, auk þess að útvega teikningar af Enos 1 og hönnun alla, þannig að NET gæti smíðað, og gagnvart stefnanda að afhenda Enos 1 innan sex mánaða frá greiðslu kaupsamnings, í samræmi við skilalýsingu, leggja til verkfræðiteikningar af sökklí á lóðinni við Villingavatn og sjá til þess að aðaluppdráttur væri samþykktur og að steypur sökklí væri tilbúinn áður en uppsetning á Enos 1 gæti hafist.
32. Til þess að standa við þessar skuldbindingar hafi Döðlur ehf. ekki þurft að treysta á eigið fé, enda hafi aðkoma Daðla ehf. falist í utanumhaldi um hönnun, smíði, jarðvegsvinnu og uppsetningu Enos 1, og í því skyni hafi Döðlur ehf. tekið við fjármunum frá stefnda og komið þeim áfram á verkfræðinga, NET og lóðarverktaka. Það hvort Döðlur ehf. væru með jákvætt fé skipti því ekki máli í þessu samhengi, enda reyndi ekki á eiginfjárstöðu Daðla ehf. við þetta verkefni. Og þrátt fyrir örlítið óhagstæða eiginfjárstöðu hafi Döðlur ehf. verið ágætlega hæfar til að annast þessa milligöngu og náð að afhenda tvö hús strax í kjölfar COVID-19. Eiginfjárstaðan hafi auk heldur ekki verið verri en svo að Döðlur ehf. voru í fullri starfsemi í fjögur ár eftir undirritun samnings Daðla ehf. og stefnanda.
33. Uppsetning þessarar viðskiptaþríliðu milli stefnanda, Daðla ehf. og NET leiði því til þeirrar rökréttu niðurstöðu að það séu engin orsakatengsl milli meintrar ógjaldfærni Daðla ehf. og ætlaðs tjóns stefnanda, enda félagið algerlega fært um að standa við skuldbindingar samkvæmt samningi. Þ.e.a.s. ef ekki hefði komið til stórkostlegra vanefnda og síðar gjaldþrots NET. Það séu orsakatengsl milli athafna stjórnenda NET og

ætlaðs tjóns stefnanda og Daðla ehf.; meint ógjaldfærni Daðla ehf. hafi ekkert haft með það að gera hvort NET myndi standa við sinn samning eða ekki.

34. Stefnu vísa til þess að pöntun á húsi frá útlöndum sé dæmi um sérlega áhættusöm viðskipti því ekkert megi út af bregða svo að kaupandi verði ekki fyrir tjóni vegna vanefnda; erfiðara sé að fylgjast með framleiðslu sem er í öðru landi, flutningar geti leitt til skemmda og sýnu erfiðara sé fyrir kaupanda að leita réttar síns í öðru landi. Iðulega sé þessi áhætta lágörkuð með bankatryggingum.
35. Þá vísa stefnu til þess að bæði stefnu og stefnandi séu vanir viðskiptamenn sem þekki þessa auknu áhættu. Til þess að stefnu geti borið ábyrgð á því að Enos 1-húsið festist á athafnasvæði NET, tilbúið að 75–80%, til upplausnar fyrir þrotabú NET, þyrfti stefnandi að sýna fram á saknæma háttsemi stefnu sem hefði orðið þess valdandi að NET efndi ekki skuldbindingar sínar gagnvart Döðlum ehf. og þar með að Döðlur ehf. gat ekki staðið við sinn samning við stefnanda. Stefnanda hafi ekki tekist að sýna fram á þessa sök stefnu.
36. Í ljósi þess sem hér hefur verið rakið og fram kemur í gögnum málsins er því vísað á bug að um auðgunarbrot í einhverju formi sé að ræða af hálfu stefnu.

#### *Um einstakar kröfur stefnanda*

37. Stefnu krefjast þess að aðal- og varakröfu stefnanda verði vísað frá dómi, enda engin lagarök færð fyrir því hvernig stefnandi geti krafist þess að krafa um endurgreiðslu kaupverðs samkvæmt samningi aðila eða skaðabótakrafa eigi að uppreiknast miðað við vísstölu neysliverðs eða byggingarkostnaðar. Þetta sé talnaleikfimi sem eigi sér ekki neina lagastoð.
38. Varakrafa stefnu um sýknu stefnu byggist á því að ekki sé um neina slíka sök að ræða, af hálfu hvorugs stefnda, í tengslum við þau viðskipti sem mál þetta hverfist um eða í rekstri Daðla ehf., að leiði til bótaábyrgðar þeirra.
39. Við aðalmeðferð gáfu aðilar málsins, Páll Enos, Daníel Freyr Atlason og Hörður Kristbjörnsson, skýrslur, sem og vitnin Brynhildur Björnsdóttir, sambýliskona stefnanda, Kristján Bjarnason byggingafræðingur og Róbert Óskar Sigurvaldason. Verður til þess er fram kom í skýrslum þessum vísað eftir atvikum í niðurstöðu.

### *Niðurstaða*

40. Í máli þessu er deilt um það hvort stefndu, sem fyrirvarsmenn einkahlutafélagsins Daðla ehf., beri persónulega skaðabótaábyrgð gagnvart stefnanda á viðskiptum hans við félagið um kaup á einingahúsi. Ekki er ágreiningur um að stefndu hafi haft stöðu fyrirvarsmanna í skilningi ákvæða laga um einkahlutafélög nr. 138/1994. Þá liggur og fyrir að Döðlur ehf. var tekið til gjaldþrotaskipta með úrskurði héraðsdóms Reykjavíkur 12. október 2023 og skiptum þess lauk 12. janúar 2024 samkvæmt 155. gr. laga nr. 21/1991, sem eignalaus.

### *Um kröfu um að aðal- og varakröfu stefnanda verði vísað frá dómi*

41. Stefnandi byggir á því að tjón hans sé að grunni til þær greiðslur sem hann innti af hendi í viðskiptum við Döðlur ehf., samtals 16.000.000 króna, sem ekki fengust greiddar úr þrotabúi félagsins. Því til viðbótar telur stefnandi sig hafa orðið fyrir tjóni vegna verðlagshækkana sem orðið hafa frá því að hann innti kaupsamningsgreiðslurnar af hendi. Með vísan til þess krefst stefnandi aðallega álags á þær greiðslur sem nemi hækkun sem orðið hefur á vísitölu neysluverðs á umræddum tíma og vísar um það til laga nr. 12/1995 um vísitölu neysluverðs. Til vara krefst stefnandi álags er nemi hækkun á vísitölu byggingarkostnaðar með vísan til laga nr. 163/2007 um Hagstofu Íslands og opinbera hagsýslugerð. Að öðru leyti hefur stefnandi ekki fært fram rök fyrir þessum kröfum sínum né rennt stöðum undir þær með gagnaframlagningu þeim til stuðnings eða þeim forsendum sem útreikningur hans er byggður á. Verður því fallist á það með stefndu að aðal- og varakröfur stefnanda séu vanreifaðar og uppfylli ekki þær kröfur sem settar eru í 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sérstaklega þá e-, f- og g-lið ákvæðisins og verður aðal- og varakröfu stefnanda því vísað frá dómi.

### *Um þrautavarakröfur stefnanda*

42. Um ábyrgð stefndu á tjóni sínu vísar stefnandi aðallega til 1. og 2. mgr. 108. gr. laga nr. 138/1994 og almennu skaðabótareglunnar. Samkvæmt 1. mgr. 108. gr. eru stofnendur, stjórnarmenn, framkvæmdastjórar, endurskoðendur og skoðunarmenn einkahlutafélags, svo og rannsóknarmenn, skyldir að bæta félaginu það tjón er þeir hafa valdið því í störfum sínum hvort sem er af ásetningi eða gáleysi. Þá gildir hið sama þegar hluthafi eða aðrir verða fyrir tjóni vegna brota á ákvæðum laga þessara eða samþykktum félags. Þá er í 2. mgr. 108. gr. kveðið á um skyldu hluthafa til að bæta tjón sem hann af ásetningi

eða stórfelldu gáleysi hefur valdið félaginu, öðrum hluthöfum eða þriðja aðila með broti á lögum þessum eða samþykktum félagsins.

43. Skilja verður málatilbúnað stefnanda um meinta skaðabótaábyrgð stefndu þannig að byggt sé á því að meint saknæm og tjónsvaldandi háttsemi þeirra hafi m.a. falist í því að blekkja stefnanda til samninga við ógjaldfært félag og taka við peningum úr hendi hans, en staða félagsins hafi verið með þeim hætti á þeim tíma að stefndu hefði borið að gefa það upp til skipta. Þá hafi stefndu ráðstafað þeim fjármunum sem stefnandi greiddi félaginu með þeim hætti að hann naut ekki góðs af þeim heldur þeir sjálfir eða aðrir viðskiptamenn félagsins. Þá hafi stefndu afhent öðrum kaupanda húsið, eða selt það oftari en einu sinni.
44. Um skyldu félagsstjórnar til að afhenda bú félags til gjaldþrotaskipta er fjallað 1. mgr. 80. gr. laga nr. 138/1994 um einkahlutafélög. Um þá skyldu nánar er vísað í framangreindu ákvæði til þess er um það varðar og mælt er fyrir um í ákvæðum laga um gjaldþrotaskipti o.fl.
45. Stefnandi byggir málatilbúnað sinn, hvað þetta varðar, á því að ársreikningar stefnanda sýni fram á að eigið fé stefnanda hafi verið neikvætt um tæpar 13 milljónir í upphafi árs 2019 og um rúmar 11,5 milljónir í upphafi árs 2020. Þá hafi eignir félagsins nær eingöngu samanstðið af verkum í vinnslu en áþreifanlegar eignir verið hverfandi.
46. Samkvæmt 2. mgr. 64. gr. laga um gjaldþrotaskipti o.fl. er skuldara, sem er bókhaldsskyldur, skylt að gefa bú sitt upp til gjaldþrotaskipta þegar svo er ástatt fyrir honum sem segir í 1. mgr. sömu greinar, nánar tiltekið ef hann getur ekki staðið í fullum skilum við lánardrottna sína þegar kröfur þeirra falla í gjalddaga og ekki verður talið sennilegt að greiðsluörðugleikar hans muni líða hjá innan skamms tíma. Samkvæmt framansögðu ræðst sýnir skylda, eingöngu af fyrirsjáanlegri getu skuldarans til að standa í skilum með greiðslu skuldbindinga sinna þegar þær fjalla í gjalddaga. Takist honum það, hvort sem er með því að verða sér úti um fé með aflahæfi sínu eða með því að ganga á eignir sínar eða taka fé að láni, er honum hvorki rétt né skylt samkvæmt ákvæðinu að krefjast gjaldþrotaskipta á búi sínu. Gildir þá einu út af fyrir sig hvort tap hefur orðið af atvinnurekstri hans eða andvirði eigna hrekkur ekki fyrir skuldum, sbr. meðal annars dóm Hæstaréttar Íslands í máli nr. 4/2007.
47. Gögn málsins bera með sér að stefnandi innti af hendi tvær fyrstu kaupsamningsgreiðslur til Daðla ehf., samtals 16.000.000 króna, í tveimur greiðslum, annars vegar 13.000.000 króna 17. júlí 2019, við undirritun kaupsamnings, og hins vegar 3.000.000 króna 23.

janúar 2020, en sú greiðsla skyldi samkvæmt samningnum innt af hendi mánuði áður en húsið yrði flutt til Íslands Þá liggur sömuleiðis fyrir að Döðlur ehf. greiddu pólska framleiðslufyrirtækinu North-East Traders (NET) 12.234.183 krónur 19. júlí 2019, í samræmi við samning milli þessara félaga um kaup á húsinu, og 2.996.781 krónu 27. janúar 2020. Liggur þannig fyrir að nær allar þær greiðslur sem stefnandi innti af hendi til Daðla ehf. runnu áfram til hins pólska framleiðanda í beinum tengslum við greiðslur stefnanda. Er þannig ljóst að félagið stóð við greiðsluskyldur sínar í tengslum við samning aðila á þeim tíma sem um ræðir. Þá liggur ekkert fyrir í málinu um að félagið hafi verið ógreiðslufært á þessum tíma auk þess sem það var starfrækt í um það bil fjögur ár eftir að samningurinn við stefnanda var gerður. Með vísan til framangreinds verður þeim málsástæðum stefnanda er lúta að því að félagið hafi verið ógjaldfært og stefndu borið að gefa félagið upp til skipta hafnað.

48. Þá byggir stefnandi á því að stefndu hafi beitt hann blekkingum og svikum með því að afhenda öðrum aðila húsið eða selt sama húsið tvisvar og ráðstafað greiðslum frá honum þannig að hann naut ekki góðs af þeim heldur stefndu eða aðrir viðskiptamenn félagsins.
49. Eins og rakið hefur verið og er óumdeilt gerðu Döðlur ehf. samninga við fleiri aðila en stefnanda um kaup á sumarhúsum, þar á meðal um tvö önnur hús á árinu 2019, svokallað Hedgehog-hús í ágúst 2019 og Enos 2 í desember sama ár. Þau hús voru afhent kaupendum þeirra sumarið 2021, í báðum tilvikum meira en ári eftir að afhending þeirra húsa skyldi fara fram samkvæmt samningum við kaupendur þeirra.
50. Fyrir liggur að tafir urðu við verklegar framkvæmdir á lóð stefnanda þar sem húsið skyldi standa, sem tengdust m.a. veitingu byggingarleyfis, sem lá fyrir í lok apríl 2020, og sérteikningar og framkvæmdaleyfi lágu fyrir í maí sama ár. Þá er ágreiningslaust að sökkull undir húsið var fyrst tilbúinn í lok desember 2020, eða tæplega ári eftir að afhending hússins skyldi fara fram, samkvæmt ákvæðum kaupsamningsins. Þá bera framlögð gögn einnig með sér að samskipti voru milli stefnanda, sambýliskonu hans og stefndu um þann drátt sem ítrekað varð á afhendingu hússins. Þá könnuðust þau bæði við það fyrir dómi að ítrekuð samskipti hefðu verið við stefnda Daníel um þann drátt sem varð á afhendingu hússins.
51. Framlögð gögn bera með sér að pólski framleiðandinn NET bar fyrir sig frestun á afhendingu húsanna þriggja strax í júní 2020 með vísan til Covid-heimsfaraldurs og krafðist viðbótargreiðslna til framleiðslunnar vegna kostnaðaraukningar á byggingarefnum. Þá kvað hann drátt hafa orðið á afhendingu steinullar til verksins, og

einnig önnur vandkvæði er tengdust rekstri verksmiðjunnar. Þá liggja fyrir í gögnum málsins samskipti sem Döðlur ehf. áttu við NET þar sem krafist var nánari upplýsinga og skýringa á drætti á afhendingu húsanna. Bera þessi samskipti og með sér að stefndi Daníel freistaði þess ítrekað að fá að koma í eftirlit til að skoða húsin, sem ekki gekk eftir fyrir en árið 2021.

52. Í skýrslu stefnanda fyrir dómi við aðalmeðferð málsins kvaðst hann nú, að virtum gögnum málsins, hafa séð að tvö Enos-hús hefðu verið í smíðum og verið samþykkt á sama tíma. Þá kvaðst hann hafa séð Enos 2-húsið þegar það kom til landsins sumarið 2021 og um líkt leyti, eða í kjölfar þess, gert viðauka við kaupsamninginn, til þess að skapa traust til þess að tryggja framkvæmdirnar, og kvað að á þeim tíma hefði pólski framleiðandinn viljað fá meiri peninga. Kvaðst stefnandi, skömmu áður en gengið var frá tryggingunni, hafa séð mynd af grind af húsi, sem hann taldi vera sitt, en það hefði vart verið meira en stálgrind. Þá kvað stefnandi stefndu hafa farið í eftirlit til Póllands undir árslok 2021 og þá hefði stefndi Daníel sent póst og sagt að staða mála væri þannig að pólski framleiðandinn, NET, vildi fá viðbótargreiðslu en aðrir möguleikar í stöðunni væru þeir að stefnandi fengi endurgreitt eða reynt yrði að ná samningi við nýjan framleiðanda. Taldi stefnandi þó ekki að hann hefði þurft að taka afstöðu til þessa á þessum tíma, eða að í þessu hefði falist tilboð um endurgreiðslu þess kostnaðar sem hann hafði innt af hendi. Hann kvað stefnda Daníel þá „skiljanlega“ hafa verið farinn að horfa á annan framleiðsluaðila og sent ný verð og ný tilboð sem sér hefðu ekki þótt raunhæf. Þá kvað stefnandi aðspurður það kannski óyggjandi að greiðslur sem hann innti af hendi hefðu farið til NET, en ekki væri hægt að sjá að þær hefðu runnið til hans verkefnis. Hans hús hefði í reynd verið látið bíða.

53. Í skýrslu stefnda Daníels hjá skiptastjóra þb. Daðla ehf. 13. nóvember 2023 var lagt fyrir hann að svara spurningum að ósk lögmanns stefnanda þessa máls um afdrif fjármuna þeirra sem stefnandi greiddi félaginu. Í þeirri skýrslu stefnda Daníels kom fram að tvö hús hefðu komið til landsins á undan húsi stefnanda í júní 2021. Stefnt hefði verið að því að hús stefnanda kæmi í lok júlí eða ágúst það ár. Fyrri húsin tvö hefðu verið að fullu greidd. Þá hefði verið samið um tafabætur í samningum um þau hús og háar tafabætur hefðu fallið á félagið vegna þess en ekki hefði verið samið um tafabætur við stefnanda. Af þessum sökum hefðu hin húsin verið tekin fram fyrir hús stefnanda í framleiðsluröðinni og stefnanda hefði verið tilkynnt um þá seinkun.

54. Kristján Bjarnason byggingafræðingur kom fyrir dóminn við aðalmeðferð málsins og upplýsti að hann hefði verið smiður fyrir Döðlur ehf. og komið að vinnu við hús sem Döðlur ehf. hefðu flutt inn frá Póllandi. Upp hefðu komið gallar á húsunum sem hann hefði verið fenginn til að lagfæra. Þetta hefðu verið húsin Hedgehog og Enos 2. Aðspurður kvaðst hann hafa skoðað teikningar af Enos 1-húsinu og sagði að Enos 1 og Enos 2-húsin væru að upplagi svipuð hús, stálgrindarhús sem kæmu í einingum og hver eining væri byggð upp eftir hurða- og gluggauppsetningu. Þannig kvað hann að einu húsi yrði ekki breytt í annað og mögulega væri ódýrara að byrja aftur að nýju en gera það.
55. Í fyrirbyggjandi tölvupóstsamskiptum stefnda Daníels og sambyliskonu stefnanda frá 18. apríl 2021 kemur fram að þau stefnandi töldu að myndir sem þau höfðu fengið áframsendar frá framleiðanda væru ekki í samræmi við hugmyndir þeirra um útlit hússins og mögulega annað hús. Því svarar stefndi Daníel þann sama dag með tölvupósti þar sem m.a. segir eftirfarandi „... 4. Þetta hús sem þið fenguð myndir af er ekki fullklárað og litlu elementin eiga eftir að koma inn. Eins verður þetta horn ekki á ykkar húsi- þarna í þessu húsi kemur annar pallur og trappa niður sem bindur þetta betur saman á endanum. Ég sendi Páli smár krot sem sýnir hvernig þetta verður hjá ykkur. Eins og á uppdrættinum (Sjá viðhengi).” Stefndi svarar því aftur til að honum finnst þetta ekki sama húsið.
56. Framangreind samskipti bera með sér að stefnandi hafði á þessum tíma grun um að það hús sem hann fékk myndir af væri ekki það hús sem hann var að kaupa. Þrátt fyrir að svar stefnda Daníels hafi ekki verið beinlínis afdráttarlaust svar við þeirri spurningu er það mat dómsins að af ofangreindri tilvitnun í svar hans verði ekki annað ráðið en að myndirnar séu af öðru húsi og þessi samskipti málsaðila gefi ekki tilefni til þess að líta svo á að um blekkingar hafi verið að ræða af hálfu stefnda Daníels, þvert á móti komi þar fram að um myndir af öðru húsi en því sem byggja átti fyrir stefnanda hafi verið að ræða. Sambyliskona stefnanda bar einnig um það í skýrslu sinni fyrir dómi að stefndi Daníel hefði upplýst að þessar myndir væru ekki af þeirra húsi. Þá verður ekki annað ráðið af framlögðum samskiptum stefnda við pólska framleiðandann en að stefndi hafi verið í góðri trú um að hús stefnanda væri í framleiðslu þar eins og önnur hús sem pöntuð höfðu verið að utan.
57. Þá liggur fyrir að stefnandi gerði viðauka við kaupsamninginn 20. júlí 2021, að eigin frumkvæði eftir því sem fram kom í skýrslu hans fyrir dómi. Þar var samið um að stefnandi legði fram bankaábyrgð, afhending hússins yrði eigi síðar en 28. október 2021 og tafabætur yrðu greiddar stefnanda gengi sú afhending ekki. Þann samning gerði

stefnandi eftir að hann hafði fengið sendar myndir af því húsi sem hann var að kaupa, 7. júlí 2021, en af þeim myndum verður ráðið að verkið sé ekki langt komið.

58. Í þessu samhengi er vert að vísa til þess er áður var rakið og kom fram í skýrslu Kristjáns Bjarnasonar fyrir dómi um að stálgrind húss sem þessa yrði tæpast breytt. Þá ber til þess að líta að stefnandi mátti, í síðasta lagi áður en hann gerði viðaukasamninginn í júlí 2021, gera sér grein fyrir því að húsbyggingin var ekki langt á veg komin. Með vísan til framangreinds og gagna málsins, sérstaklega ljósmynda og teikninga af húsum þeim sem um ræðir, verður að hafna þeirri staðhæfingu stefnanda að það hús sem afhent var öðrum kaupendum, Enos2, sé eins og það hús, eða það hús, sem hann taldi sig hafa keypt. Með vísan til framangreinds verður málsástæðum stefnanda er lúta að því að stefndu hafi selt öðrum það hús sem hann samdi um kaup á, eða selt það tvisvar, hafnað.
59. Þá ber til þess að líta að kaupsamningur stefnanda við Döðlur ehf. hefur ekki að geyma nein ákvæði er varða áskilnað um röð framkvæmda félagsins, þannig að hús stefnanda skyldi framleitt áður en önnur hús sem félagið keypti. Aðeins var þar samið um afhendingardag, sem óumdeilt er að ekki stóðst. Sú ákvörðun að láta framleiða annað eða önnur hús á undan húsi stefnanda verður því ekki metin stefndu til sakar. Þá á hið sama við um þá málsástæðu stefnanda að fé sem hann greiddi á grundvelli samningsins hafi ekki runnið til framleiðslu á hans húsi en mögulega annarra, enda ekki samið um að þeim fjármunum skyldi haldið sérgreindum frá öðru rekstrarfé félagsins. Verður því öllum málsástæðum stefnanda er lúta að framangreindu hafnað.
60. Samkvæmt framansögðu er það niðurstaða dómsins að aðal- og varakröfu stefnanda beri að vísa frá dómi og að stefndu skuli sýknaðir af öðrum kröfum stefnanda. Samkvæmt þeirri niðurstöðu og með vísan til 1. og 2. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, sbr. 2. mgr. 131. gr. sömu laga, verður stefnandi dæmdur til að greiða stefndu hvorum um sig málskostnað, sem þykir, að teknu tilliti til virðisaukaskatts, hæfilega ákveðinn 1.500.000 krónur til hvors þeirra.
61. Fyrir uppkvaðningu dómsins var gætt áskilnaðar 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.
62. Tómas Jónsson lögmaður flutti málið fyrir stefnanda og Sveinn Andri Sveinsson lögmaður fyrir stefnda.
63. Bergþóra Ingólfssdóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

### **Dómsorð:**

Aðalkröfu stefnanda um að stefndu greiði stefnanda sameiginlega (in solidum) 20.995.030 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af þeirri fjárhæð frá höfðun þessa máls til greiðsludags er vísað frá dómi.

Varakröfu stefnanda um að stefndu greiði stefnanda sameiginlega (in solidum) 20.514.593 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af þeirri fjárhæð frá höfðun þessa máls til greiðsludags er vísað frá dómi.

Stefndu eru sýknir af öðrum kröfum stefnanda.

Stefnandi greiði stefndu, Daníel Frey Atlasyni og Herði Kristbjörnssyni, hvorum um sig 1.500.000 krónur í málskostnað.

Bergþóra Ingólfssdóttir