

Héraðsdómur Vestfjarða

Dómur 25. júní 2025

Mál nr. E-106/2023:

**Svanhvít Kjartansdóttir og
Einar S. Sigurðsson**
(*Eiríkur Gunnsteinsson lögmaður*)
gegn
**Kristni Mar Einarssyni og
Aðalheiði Óladóttur**
(*Björn Jóhannesson lögmaður*)

Dómur

Mál þetta, sem dómtekið var 8. maí sl., var höfðað 29. nóvember 2023 af hálfu Svanhvítar Kjartansdóttur, [...], og Einars S. Sigurðssonar, [...], á hendur Kristni Mar Einarssyni, [...], og Aðalheiði Óladóttur [...].

Stefnendur krefjast þess í fyrsta lagi að ákvæði um kaupverð að fjárhæð 52.000.000 króna á helmingshlut í fasteigninni að Fjarðarstræti 7–9, Ísafirði, og einkahlutafélaginu Hlíðakjör ehf., samkvæmt samkomulagi og uppgjöri 11. ágúst 2020, verði vikið til hliðar og kaupverð ákveðið með dómi aðallega að fjárhæð 96.878.836 krónur en til vara að fjárhæð 94.009.418 krónur.

Þá krefst stefnandi Svanhvít þess aðallega að stefndu verði gert að greiða henni in solidum 22.439.418 krónur en til vara 21.004.709 krónur.

Þá krefst stefnandi Einar þess aðallega að stefndu verði gert að greiða honum in solidum 22.439.418 krónur en til vara 21.004.709 krónur.

Þá er krafist málskostnaðar samkvæmt mati dómsins eða samkvæmt málskostnaðarreikningi sem lagður verði fram við aðalmeðferð málsins.

Stefndu krefjast þess að þau verði sýknuð af öllum kröfum stefnenda í málinu.

Þá gera stefndu kröfu um málskostnað úr hendi stefnenda in solidum auk álags á málskostnað.

Helstu málsatvik.

Aðilar málsins tengjast fjölskylduböndum en stefndi Kristinn er sonur stefnenda. Forsögu málsins má rekja til þess að stefnendur áttu félagið Hlíðakjör ehf., kt. 410694-2049, sem rak samnefnda verslun í Reykjavík en félagið ber nú nafnið Sómafólk leigufélag ehf. Verslunarreksturinn var seldur út úr félaginu 30. nóvember 2001 en í ársbyrjun 2011 var hlutafé þess aukið úr 500.000 krónum í 10.000.000 króna samhliða því sem skráðum tilgangi félagsins var breytt úr verslunarrekstri í rekstur og útleigu íbúða. Samkvæmt ársreikningi félagsins fyrir árið 2011 voru stefndu eigendur félagsins á þessum tímapunkti. Árin 2011 og 2012 keypti félagið allar 12 íbúðirnar í fjölbýlishúsinu við Fjarðarstræti 7 og 9 á Ísafirði og var kaupverðið alls 42.300.293 krónur. Gögn málsins bera með sér að íbúðirnar hafi verið leigðar út nema ein sem stefnendur bjuggu í frá árinu 2011 til ársins 2020 er þau fluttu til Reykjavíkur.

Í aðdraganda búferlaflutninga stefnenda áttu sér stað viðræður milli aðila um uppgjör í tengslum við rekstur félagsins Hlíðakjör ehf. Viðræðunum lyktaði með því að stefnendur og stefndu undirrituðu skjal 11. ágúst 2020 með yfirskriftinni: „Yfirlýsing – Samkomulag og uppgjör vegna Fjarðarstrætis 7–9 Ísafirði“. Samkvæmt samkomulaginu skyldu stefndu greiða stefndum 52.000.000 króna „vegna eignarhluta“ stefnenda í fasteigninni. Fram kom að aðilar gerðu enga kröfu hvor á hinn vegna málsins að þessu uppgjóri loknu og stefndu teldust „fullnustueigendur“ að öllum eignum að Fjarðarstræti 7–9 sem og að félaginu Hlíðakjör ehf.

Með bréfi lögmanns stefnenda 17. febrúar 2021 voru stefndu upplýst um það að stefnendur væru verulega ósátt við uppgjörið. Gerðar voru athugasemdir við ýmis atriði sem sögð voru forsendur samkomulagsins og jafnframt gerð krafa um að stefndu greiddu stefndum 59.910.418 krónur. Eftir að stefndu höfnuðu kröfunni fengu stefnendur dómkvaddan matsmann til að meta verðmæti félagsins og var matsgerð skilað í febrúar 2022. Stefnendur gerðu því næst aðra fjárkröfu á hendur stefndu en eftir að stefndu höfnuðu henni höfðu stefnendur mál þetta.

Helstu málsástæður og lagarök stefnenda.

Stefnendur byggja aðallega á því að verðmæti eignarhlutar þeirra í félaginu Hlíðakjör ehf., og þar af leiðandi í fasteigninni að Fjarðarstræti 7–9, hafi verið mun meira í ágúst 2020 en söluverð samkvæmt uppgjóri aðila. Þá hafi frádráttur vegna vinnuframlags stefndu að fjárhæð 28.750.000 krónur verið óeðlilegur auk þess sem ekki geti staðist að

stefnendum hafi borið að þola frádrátt vegna leigu að fjárhæð 12.320.836 krónur aftur til ársins 2012 vegna uppgjorsins. Beri því að víkja til hliðar fjárhæð kaupverðs þótt samkomulagið og uppgjórið standi að öðru leyti. Kveðjast stefnendur einungis hafa fengið óundirrituð eintök í sínar vörslur en undirrituð eintök muni vera samhljóða þeim óundirrituðu.

Stefnendur telja stefndu hafa nýtt sér einfeldni, bágindi og fákunnáttu stefnenda þegar samið hafi verið um kaupverð fyrir helmingshlut í fasteigninni og félaginu auk þess sem þau hafi verið háð stefndu. Óheiðarlegt sé af stefndu að byggja rétt á samningi aðila þar sem þeim hafi ekki getað dulist að verulegur munur hafi verið á endurgjaldi og verðmæti. Byggt er á ógildingarreglum samningalaga nr. 7/1936, einkum 31. og 33. gr., en einnig á hinn almennu ógildingarheimild í 36. gr. laganna. Vanþekking stefnenda á verðmæti félagsins hafi verið algjör og þau hefðu ekki samþykkt verulegan frádrátt af eignarhluta sínum ef þau hefðu notið aðstoðar sérfræðings. Verði samningnum um uppgjör leyft að standa hagnist stefndu verulega á kostnað stefnenda. Því beri að ógilda fjárhæð þess og gera stefndu að greiða stefnendum sanngjarnt og eðlilegt verð fyrir eignarhlut stefnenda.

Stefnendur taka fram að þrátt fyrir að uppgjórið 11. ágúst 2020 miði við Fjarðarstræti 7–9 sé ljóst að um uppgjör vegna félagsins hafi verið að ræða. Byggt er á því að 1. ágúst þess árs hafi verið gengið frá kaupsamningi þar sem stefnendur hafi fengið helmingshlut í jöfnum hlutföllum í félaginu. Engar breytingar hafi verið gerðar á skráningu félagsins í kjölfar kaupsamningsins. Stefndu hafi haft öll ráð á hendi sér vegna félagsins frá þessum tíma og líti greinilega þannig á að þau séu einu eigendur félagsins. Stefnendur byggja á því að stefndu hafi í raun neitað að viðurkenna eignarhlut stefnenda í félaginu og það hafi ekki breyst eftir að stefnendur leituðu til lögmanns. Hins vegar hafi stefndu vísitandi gengið frá kaupsamningi og uppgjóri við stefnendur í ágúst 2020 án aðkomu lögmanns. Ljóst megi vera að ásetningur stefndu hafi staðið til þess að stefnendur nytu ekki aðstoðar sérfræðinga við uppgjórið enda hafi stefnda Kristni tvívegis borist tölvubréf frá lögmanni stefnenda. Framkoma stefndu sé verulega óheiðarleg að þessu leyti með þeim ásetningi að afla sér gæða á kostnað stefnenda. Lítil vafi leiki á því að stefndu hafi verið og sé kunnugt um að stefnendur hafi litla þekkingu á verðmæti fyrirtækja eða fasteigna og rekstri þeirra. Stefndi Kristinn Mar hafi verið í umtalsverðum samskiptum við þau á þessum tíma og um árabíl þar á undan enda hafi önnur börn stefnenda búið á höfuðborgarsvæðinu. Stefnendur hafi verið mjög háð

stefndu af þeim sökum. Stefnendur hafi verið fullkunnugt um að stefnendur hafi litla sem enga þekkingu haft á félaginu og ekki aðgang að gögnum um rekstur þess. Hafi gögnunum að því er virðist vísvitandi verið haldið frá stefnendum. Stefnendur hafi auk þess vikið sér frá því að láta lögmanni stefnenda í té bókhaldsgögn sem bera mætti undir sérfræðinga.

Í stefnu er að finna umfjöllun um andlegt og líkamlegt ástand stefnenda. [...]. Þetta viti stefndu einnig og megi því fullyrða að þau hafi nýtt sér einfaldni og fákunnáttu stefnenda við sammingsgerðina.

Stefnendur taka fram að stefndu hafi verið kunnugt um það að hugur stefnenda hafði stefnt að flutningi frá Ísafirði. Flutningarnir hafi hins vegar að öllu leyti verið háðir því að stefnendur fengju greitt fyrir eignarhlut sinn í félaginu og virðist stefndi Kristinn hafa stýrt fasteignaleit þeirra í Reykjavík. Stefnendur hafi m.a. þurft að falla frá kauptilboði þar sem þau hafi ekki haft aðgang að fjármagni í sinni eigu sem stefndi Kristinn hafi ráðið yfir. Þá hafi greiðslur vegna fasteignarinnar sem stefnendur festu kaup á borist frá stefnda Kristni í kjölfar uppgjörins sem bendi til orsakatengsla á milli eignarhluta stefnenda og kaupverðs fasteignarinnar en um sömu fjárhæð sé að ræða. Virðist stefndu hafa stillt kaupverðið af eftir sínum hentugleika og misnotað aðstöðu sína en það hafi valdið stefnendum verulegri vanlíðan og óöryggi að kaup á hlut þeirra í félaginu gætu skyndilega dregist á langinn eða verið dregin til baka ef ekki yrði gengið að kröfum stefndu.

Til nánari skýringar á dómkröfunum kemur fram að byggt sé annars vegar á matsgerð dómkvadds matsmanns, sem metið hafi helmingshlut í Hlíðakjörum ehf. á 55.808.000 krónur eftir frádrátt vegna leigu og vinnuframlags. Þá byggi krafan á því að stefndu hafi ekki verið heimilt að draga vinnuframlagið frá kaupverði og að sama skapi hafi þeim verið óheimilt að draga leigu stefnenda frá árinu 2012 frá kaupverði þar sem stór hluti kröfunnar hafi verið fyrndur ef hún hefði átt nokkurn rétt á sér. Þessir þættir komi ekki fram í ársreikningum félagsins. Stefnendur hafi ekki verið í aðstöðu til að gera sér grein fyrir réttmæti þessara krafna og hafi ekki haft gögn um bókhald félagsins til að geta borið þær undir sérfræðinga. Þá hafi stefnendur ekki þekkt reglur um fyrningu og aðra þætti sem hefði getað haft áhrif á uppgjórið. Þetta hafi ekki getað dulist stefndu og hafi þau nýtt sér fákunnáttu og vanþekkingu stefnenda til að afla sér ágóða á kostnað stefnenda. Stefnendur hafi verið helmingseigendur að félaginu líkt og staðfest hafi verið

með kaupsamningi frá 1. ágúst 2020. Við uppgjör vegna félagsins þann 11. ágúst þess árs hafi stefnendur átt rétt á því að fá helmingshlut sinn greiddan án nokkurrar skerðingar.

Um útreikning á aðalkröfu stefnenda kemur fram í stefnu að niðurstaða matsmanns hafi verið sú að peningagreiðsla fyrir helmingshlut í félaginu hefði átt að vera 55.808.000 krónur miðað við tiltekið meðaltal. Hafi þá verið búið að draga frá vinnuframlag og leigugreiðslur auk þess sem gert hafi verið ráð fyrir tekjuskatti. Þar sem stefnendur telji þennan frádrátt ekki hafa átt sér stoð bætist þær fjárhæðir við matið og sé því gerð krafa um að uppgjörinu verði breytt á þann veg að kaupverð vegna hluta stefnenda í Hlíðakjörum ehf. verði 96.878.836 krónur. Þar sem stefndu hafi þegar greitt stefnendum 52.000.000 króna sé stefnukrafan 44.878.836 krónur.

Varakrafa stefnenda er byggð á því að stefnendur beri helming af þeim leigugreiðslum sem ekki hafi verið fyrndar þann 11. ágúst 2020 auk þess sem ekki hafi verið hægt að draga frá leigugreiðslur sem ekki hafi verið komnar til í ágúst 2011. Dragist því frá fjórir síðustu mánuðir ársins 2020, samtals 501.568 krónur. Reiknist stefnendum einnig til að krafa vegna leigu fyrir september 2016 hafi verið fyrnd. Geti krafa vegna leigu því einungis verið fjórir síðustu mánuðir ársins 2016, samtals 455.524 krónur, krafa vegna ársins 2017 að fjárhæð 1.395.220 krónur, vegna ársins 2018 1.419.407 krónur, vegna ársins 2019 1.465.554 krónur og vegna ársins 2020 1.504.699 að frádregnum fjórum síðustu mánuðum ársins líkt og áður segi. Því sé um að ræða 5.738.836 krónur en helmingur þeirrar fjárhæðar, 2.869.418 krónur, dragist frá aðalkröfunni. Sé varakrafan því 42.009.418 krónur.

Þar sem kaupsamningurinn frá 1. ágúst 2020 hafi kveðið á um að hver eigandi ætti fjórðungshlut geri stefnendur hvort um sig kröfu um helming aðalkröfu og varakröfu. Þá miðist krafa um dráttarvexti við 17. mars 2021 en þá hafi verið liðinn mánuður frá því að gerð hafi verið krafa um greiðslu mismunar.

Stefnendur vísa kröfum sínum til stuðnings til meginreglna samningalaga, einkum 31., 33. og 36. gr. laganna. Um málskostnaðarkröfu vísast til 129.–131. gr. laga nr. 91/1991 og um varnarþing til 32. gr. sömu laga. Þá er vísað til meginreglna kröfuréttar og samningaréttar. Kröfu um dráttarvexti, þ.m.t. vaxtavexti, styðja stefnendur við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndaálags, sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001.

Helstu málsástæður og lagarök stefndu.

Stefndu telja málsgrundvöll stefnenda byggja á þverstæðu þar sem þau telji sig hafa átt a.m.k. 50% í Hlíðakjörum ehf. en hvorki hafa haft vitneskju um rekstur félagsins né fjárhagslega stöðu. Eigendur félags hafi aðgang að öllum gögnum og upplýsingum er varði það, eftir atvikum á vettvangi hluthafafundar. Stefndu benda á skráningu félagsins hjá fyrirtækjaskrá Skattsins 3.–4. mars 2011, þegar hlutafé þess var aukið. Þar megi sjá að á því tímabili sem hér skipti máli hafi stefnendur ekki verið framkvæmdastjórar, stjórnarmenn eða prókúruhafar í félaginu. Stefnendur hafi þar af leiðandi enga aðkomu haft að félaginu.

Í greinargerð stefndu er rakið að félagið hafi keypt fyrstu íbúðirnar við Fjarðarstræti með kaupsamningum 1. júlí 2011. Í ársreikningum þess fyrir rekstrarárin 2011–2020 komi fram að hluthafar í félaginu séu stefndu, hvort um sig að 50% hluta, og sömu upplýsingar komi fram á skattframtali þeirra vegna ársins 2011. Stefnendur hafi því hvorki átt hluti í Hlíðakjörum ehf. þegar félagið keypti íbúðirnar né síðar. Ómögulegt sé því fyrir stefnendur að krefjast greiðslna fyrir eignarhluta þeirra í félaginu. Uppgjörið hafi falið í sér endurgreiðslu peninga sem stefnendur hafi lánað stefndu á árinu 2011.

Stefndu byggja á því að ógildingarregla 31. gr. samningalaga taki ekki til óhagstæðra samninga enda sé samningsfrelsi meginreglan að íslenskum rétti. Þá mótmæla stefndu því að skilyrði ákvæðisins um einfaldni eða fákunnáttu geti átt við um stefnendur en þau hafi verið með eigin atvinnurekstur um langt skeið og að einhverju leyti enn. Snúi núverandi rekstur stefnenda að kaupum, sölu og leigu fasteigna. Þá hafi ekki verið sýnt fram á að stefnendur búi við andlega skerðingu. Þá er að mati stefndu fjarstæðukennt að halda því fram að búseta stefnenda á Ísafirði geti falið í sér misneytingu á grundvelli lagaákvæðisins. Hugrenningar stefnenda um flutning frá Ísafirði geti ekki leitt til þess að þau geti talist hafa verið háð stefndu. Mótmælt er staðhæfingum stefnenda um að stefndi Kristinn hafi stýrt fasteignaleit þeirra og að stefnendur hafi ekki haft aðgang að fjármagni sínu sem hann hafi ráðið yfir.

Stefndu andmæla málsástæðum stefnenda sem byggja á því að stefndu hafi stillt af greiðslu samkvæmt uppgjöri eftir sínum hentugleika og misnotað þannig aðstöðu sína þar sem íbúðarkaup stefnenda hafi verið alfarið í höndum stefndu. Með þessari málsástæðu haldi stefnendur því fram að stefndu hafi með einhverju móti stýrt bæði stefnanda Svanhvíti og seljanda íbúðarinnar, sem hafi verið dánarbú, varðandi kaupverð og greiðsluskilmála.

Stefndu byggja á því að stefnendur hafi ekki gert kröfu um afturköllun hins umdeilda samkomulags og uppgjors, þ.e. ekki sé farið fram á að það verði fellt úr gildi. Stefnendur vilji bæði láta samkomulagið gilda og fá að auki rúmar 59.000.000 króna frá stefndu. Þar sem ekki sé krafist ógildingar samkomulagsins liggi ljóst fyrir að 31. gr. samningalaga eigi ekki við í málinu.

Í greinargerð stefndu er vikið að ógildingarreglu 33. gr. samningalaganna en almennt verði aðilar sjálfir að gæta hagsmuna sinna við gerð löggjörninga og bera ábyrgð á þeim forsendum sem þeir gefa sér við gerð þeirra. Ógildingu verði trauðla komið fram ef aðilar hafa gengið til samninga án þess að þekkja eigin forsendur fyrir samningsgerðinni. Vart geti talist óheiðarlegt af samningsaðila að nýta sér þekkingu sína eða undirbúa sig vel. Að mati stefndu séu augljóst að þau hafi ekki sýnt af sér óheiðarleika við gerð uppgjorsins. Stefnendur hafi sjálf átt tillögu að fjárhæð greiðslunnar og því fari fjarri að þau hafi verið beitt svikum eða nauðung við samningsgerðina. Samkomulagið hafi verið efnt að fullu en á þeim tíma hafi stefnendur ekki borið fyrir sig að stefndu hefðu farið fram með óheiðarlegum hætti við samningsgerðina. Loks sé með sama hætti og áður er rakið um 31. gr. samningalaga ekki krafist ógildingar uppgjorsins og eigi ógildingarregla 33. gr. sömu laga heldur ekki við í málinu.

Um 36. gr. samningalaga kemur fram í greinargerð stefndu að stefnendur hafi ekki sýnt fram á að fyrir hendi séu skilyrði til að víkja frá fjárhæð uppgjorsins á grundvelli ákvæðisins. Miðað við aðalkröfu stefnenda sé farið fram á að verðmæti 50% hlutar í Hlíðakjörum ehf. sé 96.878.836 krónur en ekki 52.000.000 króna, þ.e. hækki um 86,3%. Miðað við varakröfu sé farið fram á um 80,8% hækkun. Með kröfugerð sinni fari stefnendur í raun fram á að dómurinn endurskoði fjárhæð umsaminnar fullnaðargreiðslu eftir á en stefnendur hafi ekki verið eigendur félagsins frá árinu 1997. Í greinargerð stefndu er að finna frekari umfjöllun um almenn lögskýringarsjónarmið varðandi 31., 33. og 36. gr. samningalaga sem óþarft þykir að rekja frekar.

Stefndu byggja á því að þau hafi innt af hendi vinnu í þágu félagsins án þess að fá greitt fyrir. Um hafi verið að ræða vinnu við bókhald og fjármál félagsins en að auki við umsjón, endurbætur og viðhald á fasteign félagsins. Félagið hafi einungis greitt 3.215.011 krónur vegna launa og launatengdra gjalda á árunum 2011–2020 en augljóst megi vera að vinna hafi verið mun meiri. Þá vísa stefndu til úttektar Íbúðalánasjóðs á íbúðum í fasteigninni en þar megi sjá athugasemdir sem gerðar hafi verið við ástand

húsnæðisins. Þá mótmæla stefndu því að óheimilt hafi verið að draga húsaleiguskuld stefnenda frá „verðmæti Hlíðakjörs ehf.“ Traust á milli málsaðila hafi verið slíkt að stefndu hafi ekki talið þörf á að færa vinnu sína í þágu félagsins og leiguskuld stefnenda til bókar og verðmeta jafnóðum. Þess í stað hafi þau treyst munnlegu samkomulagi við stefnendur um að vinnuframlag stefndu yrði verðmetið ásamt leiguskuld stefnenda og dregið frá þeirri skuld sem stefndu hafi staðið í við stefnendur þegar uppgjör færi fram. Fyrningarfrestur húsaleiguskuldar stefnenda reiknist frá 11. ágúst 2020 með vísan til 1. mgr. 2. gr. laga nr. 150/2007.

Stefndu benda á að ekki sé ágreiningur um það að stefnendur hafi haft afnot af einni íbúð félagsins um 10 ára skeið án þess að greiða húsaleigu. Hafi stefnendur ekki mátt gera ráð fyrir því að þurfa ekki að standa skil á greiðslu húsaleigu þegar að því kæmi að aðilar gerðu fjármál upp sín á milli. Umráð stefnenda yfir íbúðinni hafi leitt til þess að félagið varð af tekjum vegna hennar. Um hafi verið að ræða fjárkröfu í eigu félagsins og hafi stefnendur greitt hana með uppgjörinu 11. ágúst 2020.

Stefndu rekja í greinargerð sinni greiðslufyrirkomulag vegna uppgjörsins en 32.000.000 króna hafi verið greiddar 21. ágúst 2020 og 18.000.000 króna til viðbótar 1. september þess árs. Þá hafi 10.000.000 króna verið greiddar til stefnanda Svanhvítar 12. ágúst 2020 en hún hafi endurgreitt 8.000.000 króna af þeirri fjárhæð 1. september þess árs. Stefnendur hafi gert kaupsamning um íbúð í Kópavogi 21. ágúst 2020 og hafi kaupverðið verið 52.000.000 króna. Skyldi greiða 32.000.000 króna við undirritun kaupsamnings, 18.000.000 króna 1. september 2020 og 2.000.000 króna 1. desember þess árs. Með íbúðarkaupunum hafi stefnendur ráðstafað öllu því fé sem þau hafi fengið samkvæmt uppgjörinu. Stefnu telja ekki hjá því komist að álykta sem svo að eftir að stefnendur hafi greitt síðustu greiðsluna vegna fasteignakaupanna hafi þrengst um fjárhag þeirra. Stefnendur hafi þá talið vænlegt að krefja stefndu um meiri peninga. Þá ítreka stefndu að stefnendur hafi ekki verið eigendur Hlíðakjara ehf. á þeim tíma sem hér um ræðir en ef þau hefðu átt helming þess hefðu þau haft aðgang að bókhaldi og upplýsingum um fjárhag félagsins. Fullyrðing stefnenda um grandleysi sitt eigi því ekki við rök að styðjast og ekki sé með nokkru móti hægt að líta svo á að 36. gr. samningalaga eigi við í málinu. Uppgjör aðila hafi falið í sér fullnaðaruppgjör og leiði sem slíkt til þess að af hálfu stefnenda verði ekki gerðar frekari kröfur á hendur stefndu.

Um lagarök vísa stefndu til meginreglna samninga- og kröfuréttar um skuldbindingargildi samninga og laga nr. 7/1936. Þá er vísað til laga nr. 150/2007 og er málskostnaðarkrafa stefndu byggð á 129.–131. gr. laga nr. 91/1991.

Forsendur og niðurstaða.

Mál þetta á sem fyrir segir rætur að rekja til þess að aðilar áttu félagið Hlíðakjör ehf. sem rak samnefnda hverfisverslun í Reykjavík. Gögn málsins bera með sér að stefndu hafi verið skráð eigendur félagsins a.m.k. frá árinu 2011. Máltilbúnaður stefnenda byggir á því að þau hafi í reynd átt helming félagsins, og þar af leiðandi tilkall til helmings eigna þess, fram til 11. ágúst 2020 er aðilar gerðu með sér samkomulag um uppgjör. Dómkröfur stefnenda miða að því að ákvæðum samkomulagsins um fjárhæðir greiðslna sem þau móttóku frá stefndu verði vikið til hliðar og að dómurinn ákveði herra kaupverð fyrir helmingshlut þeirra í félaginu og fasteignum þess að Fjarðarstræti 7–9 á Ísafirði.

Af hálfu stefndu er hins vegar byggt á því að með samkomulaginu hafi hvorki verið samið um kaup á hluta í félaginu né eignum þess heldur hafi það falið í sér endurgreiðslu peningaláns sem stefnendur hafi veitt stefndu árið 2011. Er að mati dómsins ekki unnt að fallast á þessa málsástæðu stefndu enda er berum orðum tekið fram í samkomulaginu að það taki til uppgjörs „vegna fasteignanna/fjölþýlishússins að Fjarðarstræti 7–9 Ísafirði“ en félagið Hlíðakjör ehf. var skráður eigandi þessara fasteigna. Hafa stefnendur þannig að mati dómsins sýnt fram á að málsaðilar litu svo á, óháð opinberum skráningum um eigendur hlutfjár í Hlíðakjörum ehf., að stefnendur ættu tilkall til hluta eigna félagsins í krafti þess að þau lögðu til fjármuni til þess að félagið gæti keypt þessar sömu eignir.

Á hinn bóginn er jafnframt ljóst að ágreiningur var á milli aðila um það við hvaða forsendur skyldi miða við uppgjör vegna þessa en samkomulaginu 11. ágúst 2020 var ætlað að leiða þann ágreining til lykta. Fyrir dóminum liggja óundirrituð skjöl sem varpa nokkru ljósi á samningaviðræður aðila, þar með talið ódagsett tilboð sem stefnda Aðalheiður bar fyrir dómi að hún hafi ritað í aðdraganda samningsgerðarinnar. Leggja verður til grundvallar að skjalið hafi falið í sér tilboð stefndu til stefnenda um lyktir málsins og gert ráð fyrir því að fjárhæðin 74.642.560 krónur skiptist milli aðila í hlutföllunum 60–40%. Þá er meðal gagna málsins bréf lögmanns stefnenda til stefndu 21. febrúar 2020 sem ætla verður að feli í sér svar við tilboðinu og innlegg í viðræður aðila. Þar er því meðal annars andmælt að hlutur stefnenda í Hlíðakjörum ehf. og eignum

Þess miðist við 40% auk þess sem óskað er eftir ýmsum upplýsingum um bókhald og rekstur félagsins.

Áðurnefnt tilboð gerir einnig ráð fyrir því að tiltekin fjárhæð dragist frá 40% hlut stefnenda. Gögn málsins, þar með talinn framburður aðila og vitna fyrir dómi, staðfesta að aðilar ræddu sín á milli að sú fjárhæð sem stefnendur ættu tilkall til myndi annars vegar sæta frádrætti vegna búsetu stefnenda í einni íbúða fasteignarinnar að Fjarðarstræti 7–9 á árunum 2012–2020 en hins vegar vegna vinnuframlags stefndu í þágu félagsins.

Samkomulag aðila 11. ágúst 2020 ber ekki með sér hver endanleg samningsniðurstaða aðila var um þessi atriði. Nýtur þannig takmarkaðra gagna við um raunverulegan samningsvilja aðila að öðru leyti en því að stefnendur voru við undirritun samkomulagsins tilbúin til þess að afsala sér tilkalli sínu til félagsins og eigna þess gegn greiðslu 52.000.000 króna úr hendi stefndu.

Af hálfu stefnenda er byggt á því að „stefndu hafi ekki verið heimilt að draga vinnuframlagið frá kaupverði og að sama skapi hafi þeim verið óheimilt að draga leigu stefnenda frá 2012 frá kaupverði“. Er þar m.a. horft til þess að hluti leigukrafna á hendur stefnendum hafi verið fyrndur við gerð samkomulagsins. Um þessar málsástæður stefnenda er það að segja að almennt er samningsaðilum frjálst að taka tillit til ýmissa þátta við samningsgerð. Meginregla íslensks réttar um samningsfrelsi heimilar aðilum þar á meðal að bjóða fram og semja um greiðslu fyrndra fjárfrafna. Við gerð samkomulags af því tagi sem hér er til umfjöllunar er þannig ekki um það að ræða að annar aðilinn dragi fjárhæðir frá uppgjöri að eigin hentugleika heldur endurspeglar samkomulagið sameiginlega niðurstöðu þeirra sem undir það rita. Verða menn alla jafna að axla ábyrgð á ákvörðun sinni um það að gangast undir slíka samningsskilmála.

Eins og hér háttar til er það niðurstaða dómkvadds matsmanns að virði 50% hlutar í eigin fé Hlíðakjara ehf. hafi í ágúst 2020, með meðaltali tveggja matsaðferða, verið 74.791.000 krónur. Eftir að tekið hefur verið tillit til ógjaldfærðra launa, ótekjufærðrar leigu og ógreiddrar leigu stefnenda er það niðurstaða matsmanns að peningagreiðsla til stefnenda, miðað við þá forsendu að þeim hafi borið 50% hlutdeild, hefði átt að vera 55.808.000 krónur. Er sú fjárhæð ekki verulega hærrí en endanleg niðurstaða samkomulags aðila.

Verður því næst vikið sérstaklega að málsástæðum stefnenda er lúta að atvikum og aðstöðu við samningsgerðina, sbr. 36. gr. laga um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga nr. 7/1936. Þá hafa stefnendur vísað kröfum sínum til stuðnings til 31. og

33. gr. sömu laga en í málinu byggja þau hins vegar ekki á því að ógilda beri títtnefnt samkomulag frá ágúst 2020 í heild sinni. Koma málsástæður stefnenda þar að lútandi hins vegar til skoðunar við mat á því hvort skilyrði almennu ógildingarreglunnar í 36. gr. laganna eru uppfyllt til að breyta samkomulaginu, svo sem kröfugerð þeirra miðar að. Hvílir sönnunarbyrðin þar að lútandi á stefnendum.

Í 1. mgr. 36. gr. laga nr. 7/1936 segir að samningi megi víkja til hliðar, í heild eða að hluta, eða breyta ef það yrði talið ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera hann fyrir sig. Samkvæmt 2. mgr. sömu greinar skal við mat samkvæmt 1. mgr. líta til efnis samnings, stöðu samningsaðila, atvika við samningsgerð og atvika sem síðar koma til. Það leiðir af framangreindri umfjöllun um niðurstöðu dómkvaddis matsmanns, í ljósi þeirrar óvissu sem gætir um þær endanlegu forsendur sem aðilar gáfu sér við samningsgerðina, að dómurinn getur ekki lagt til grundvallar að bersýnilegur munur hafi verið á verðmæti þeirra hagsmuna sem stefnendur afsöluðu sér með samkomulaginu 11. ágúst 2020 og því endurgjaldi sem þau fengu í sinn hlut.

Hvað stöðu samningsaðila og atvik við samningsgerðina varðar hafa stefnendur lýst veikindum stefnanda Einars sem gætu, að öðrum skilyrðum uppfylltum, talist til báginda í skilningi 31. gr. laga nr. 7/1936 og þar með einnig til atvika við samningsgerðina sem skipt gætu máli við mat samkvæmt 2. mgr. 36. gr. sömu laga. Sú aðstaða getur hins vegar ekki átt við um báða stefnendur en gögn málsins, til að mynda tölvupóstur frá fasteignasala í aðdraganda gerðar samkomulagsins í ágúst 2020, benda til þess að stefnandi Svanhvít hafi að mestu séð um samskipti við stefndu vegna samningsgerðarinnar. Ekkert í máli þessu bendir til þess að hæfi hennar til þess að gangast undir löggerninga sé eða hafi verið skert við gerð samkomulagsins.

EKKI NÝTUR VIÐ ANNARRA SKJALLEGRA GAGNA UM VEIKINDI STEFNANDA EINARS EN LÆKNISVOTTORÐS 11. mars 2023. Vottorðið er unnið upp úr sjúkraskrá hans um komur eða veru á Heilbrigðisstofnun Vestfjarða á tímabilinu 1. janúar 2010 til dagsins í dag. Greint er frá því að [...].

Í stefnu kemur fram að stefnandi Einar [...]. Þá er hann fjár síns ráðandi og liggja fyrir dóminum gögn um að hann sitji í varastjórn tveggja einkahlutafélaga sem stefnandi Svanhvít hefur prókúru fyrir. Hvorugt þeirra gaf skýrslu fyrir dómi. Sá læknir sem ritaði framangreint vottorð gat ekki staðfest fyrir dómi að hann hefði hitt stefnanda Einar við störf sín á Heilbrigðisstofnun Vestfjarða. Með vísan til framangreinds en einnig með hliðsjón af efni samkomulagsins hefur stefnendum að álit dómsins ekki tekist sönnun

um það að stefndu hafi fært sér veikindi stefnanda Einars í nyt við samningsgerðina eða að hann hafi skort burði til að taka ákvarðanir um fjárhagslega hagsmuni sína í ágústmánuði 2020.

Þá er byggt á því að stefndu hafi notfært sér einfeldni og fákunnáttu stefnenda en stefndu hafi hvorki haft þekkingu á rekstri Hlíðakjara ehf. né aðgang að bókhaldsgögnum þess. Fyrir liggur að í aðdraganda samningsgerðarinnar óskuðu stefnendur eftir gögnum og upplýsingum um rekstur og bókhald Hlíðakjara ehf. með bréfi lögmanns. Hafi stefnendur talið fært að ráða ágreiningi aðila til lykta með samkomulaginu 11. ágúst 2020 án þess að hafa fengið aðgang að slíkum upplýsingum verður stefndu að álit dómsins ekki um það kennt. Ekki liggja fyrir gögn sem styðja þá fullyrðingu stefnenda að stefndu hafi komið í veg fyrir að þau nytu aðstoðar lögmanns við samningsgerðina en hins vegar er ljóst að stefndu nutu heldur ekki liðsinnis sérfræðings. Þótt nokkur munur hafi verið á aðstöðu aðila við samningsgerðina vegna þekkingar stefndu á rekstri og eignum félagsins þykja þannig ekki vera fyrir hendi skilyrði til þess að breyta ákvæðum samkomulagsins af þeirri ástæðu einni og sér.

Loks kemur til umfjöllunar sú málsástæða stefnenda að þau hafi verið háð stefndu um lyktir málsins til að geta aflað sér húsnæðis á höfuðborgarsvæðinu. Ekki nýtur við gagna um fjárhag stefnenda í ágústmánuði 2020 þessari málsástæðu til stuðnings en hér skiptir einnig máli að á þessum tíma bjuggu stefnendur í íbúð í eigu Hlíðakjara ehf. án þess að greiða fyrir afnotin. Við þær aðstæður er ekki unnt að fallast á að stefnendur hafi getað litið svo á að þau ættu engra annarra kosta vöð en að ganga að skilmálum stefndu um uppgjör. Hafa stefnendur að mati dómsins, og enn með hliðsjón af efni samkomulagsins, ekki sýnt fram á að stefndu hafi notfært sér þá aðstöðu, að stefnendur hugðu á flutninga frá Ísafirði, til þess að afla sér ávinnings á kostnað stefnenda.

Samkvæmt framangreindu hefur dómurinn ekki forsendur til þess að leggja til grundvallar að það væri ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju af stefndu að bera fyrir sig samkomulag málsaðila 11. ágúst 2020 en sönnunarbyrðin um það hvílir á stefnendum líkt og áður segir. Fól samkomulagið í sér fullnaðaruppgjör og lýstu stefnendur því yfir með undirritun þess að þau ættu ekki frekari kröfur á hendur stefndu vegna þess ágreinings sem mál þetta lýtur að. Þar sem ekki eru skilyrði til þess að fallast á dómkröfur stefnenda í málinu verða stefndu sýknuð af þeim.

Eftir úrslitum málsins og 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 verður stefnendum gert að greiða stefndu málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 800.000 krónur að

meðtöldum virðisaukaskatti. Ekki er fallist á það með stefndu að efni standi til að ákvarða álag á málskostnað á grundvelli 2. mgr. 131. gr. sömu laga.

Eiríkur Gunnsteinsson lögmaður flutti málið fyrir hönd stefnenda en Björn Jóhannesson lögmaður fyrir stefndu.

Oddur Þorri Viðarsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan. Dómsuppkvaðning tafðist umfram fjórar vikur frá dómtöku en fyrir liggja yfirlýsingar málflytjenda um að þeir telji endurflutning málsins óþarfan, sbr. 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991.

Dómsorð:

Stefndu, Kristinn Mar Einarsson og Aðalheiður Óladóttir, eru sýkn af kröfum stefnenda, Svanhvítar Kjartansdóttur og Einars S. Sigurðssonar, í máli þessu.

Stefnendur greiði stefndu óskipt 800.000 krónur í málskostnað.

Oddur Þorri Viðarsson