

Héraðsdómur Norðurlands eystra

Úrskurður 6. apríl 2022

Mál nr. E-499/2021:

Old Town Apartments ehf.

(Ágúst Ólafsson lögmaður)

gegn

H. Hallgríms ehf.

(Ólafur Rúnar Ólafsson lögmaður)

Úrskurður

Málsmeðferð og dómkröfur aðila

- 1 Mál þetta var höfðað 10. nóvember 2021 og tekið til dóms 14. febrúar sl. Stefnandi er Old Town Apartments ehf., Þrúðsölum 3, Kópavogi, en stefndi H. Hallgríms ehf., Skálateig 1, Akureyri.
- 2 Stefnandi krefst þess að viðurkennt verði með dómi að í gildi sé bindandi kaupsamningur á milli stefnanda og stefnda um fasteignina við Aðalstræti 12b, fastanúmer [...].
- 3 Stefndi krefst sýknu af kröfum stefnanda.
- 4 Hvor aðila krefst málskostnaðar úr hendi hins.

Málsatvik

- 5 Þann 12. júlí 2021 undirrituðu Íris Guðrún Ragnarsdóttir og Júlíus Þór Júlíusson kauptilboð í fasteign stefnda við Aðalstræti 12b á Akureyri. Samkvæmt tilboðinu var um að ræða íbúðarhúsalóð merkt 01, alls 1042,5 fm að stærð, ásamt öllu því sem íbúðarhúsalóð fylgir og fylgja ber. Landnúmer er [...] og fasteignanúmer [...]. Lóðarmat er tilgreint 6.770.000 krónur. Þá segir að tilboðshafi veiti tilboðsgjöfum veðsetningarheimild fyrir allt að 50% af kaupverði. Kaupverðið skyldi vera 12.000.000 krónur og greitt við undirritun kaupsamnings. Þá gerðu tilboðsgjafar fyrirvara um fjármögnun og tekið fram að áhvílandi lán skyldu vera þeim óviðkomandi.
- 6 Um afhendingu segir í tilboðinu: „Samkomulag um afhendingu skal liggja fyrir eigi síðar en við undirritun kaupsamnings. Tilboðsgjafar hafa heimild til þess að framselja kauptilboð til lögaðila áður en gengið er til undirritunar á kaupsamningi.“ Fram kemur að kauptilboðið sé bindandi og standi til kl.14:00 þann 28. júlí 2021 og teljist löglega samþykkt með áritun á tilboðið.
- 7 Tilboðið var undirritað af hálfu stefnda 19. júlí 2021.
- 8 Þann 2. september 2021 sendi Júlíus Þór tölvupóst til Ingu Hrannar Hjörleifsdóttur, varmanni í stjórn stefnda, þess efnis að pappírar, lán og peningar væru komin á hreint og unnt væri að gera kaupsamning. Einnig að þau vildu aflétta fyrirvara um fjármögnun þar

sem hún væri komin á hreint. Þá spurði hann hvort þau geti gert kaupsamning næsta þriðjudag. Þessu svaraði Inga Hrönn 7. september 2021 og kvaðst ekki geta mætt fyrr en í fyrsta lagi eftir hádegi á fimmtudag. Júlíus Þór svaraði því sama dag að hann gæti hitt Ingu Hrönn á milli klukkan 12 og 13 þann dag, annars gæti hún líka hitt fasteignasalann án hans. Hann vilji ganga frá þessu fyrr en seinna. Daginn eftir, 8. september, svaraði Inga Hrönn því að hún næði því. Síðar þann dag sendi Júlíus Þór tölvupóst og kvað fimmtudaginn óhentugan og spurði hvort hann mætti boða hana í kaupsamning miðvikudaginn 15. september klukkan 15 en bauð henni jafnframt að koma með tillögu að tíma.

- 9 Tilboðsgjafar framseldu kauptilboðið til stefnanda þann 10. september 2021.
- 10 Þann 14. september 2021 sendi Júlíus Þór Ingu Hrönn tölvupóst um að þau ætli að setja kaupin í félag og þurfi að uppfæra skjölin. Þá sé kominn lánsamningur frá Arion banka, sem fylgi með, en hann þurfi uppfært veðleyfi frá Íslandsbanka, sem þurfi að liggja fyrir við kaupsamning. Hreinlegast sé að fresta kaupsamningi um tvo daga þannig að öll skjöl verði komin. Inga Hrönn svarar sama dag að það sé í lagi, hann hafi bara samband.
- 11 Þann 18. september sendi lögmaður stefnanda Ingu Hrönn tölvupóst og spurði hvernig hentaði að undirrita kaupsamning 24. september klukkan 14 og áréttar að kaupandi hafi þegar fjármagnað kaupin og fellt niður fyrirvara. Þann 23. september sendir hann póst að nýju þess efnis að hann hafi ekki fengið staðfestingu um að sá tími henti seljanda og spyr hvaða tími henti. Inga Hrönn svaraði sama dag: „Veit ekki betur en Julius og Hjörleifur, pabbi minn hafi talað saman um að ekki verði af kaupunum. Visa ykkur alfarið á Hjörleif, pabba.“
- 12 Þann 28. september 2021 sendi lögmaður stefnanda stefnda kröfu um „efndir samkvæmt bindandi kauptilboði í eignina Aðalstræti 12b, Akureyri.“ Þar er því lýst að bindandi samningur hafi komist á og tilboðsgjafar fellt niður fyrirvara um fjármögnun. Þess er krafist að fyrirvarsmenn mæti til að undirrita kaupsamning eigi síðar en 4. október kl. 14:00 eða sendi honum tillögu að hentugri tíma. Einnig er gerð krafa um að stefndi greiði lögmannskostnað vegna málsins og varað við því að verði samningurinn ekki undirritaður eigi stefnandi ekki annan kost en að sækja málið með atbeina dómstóla. Sú krafa var ítrekuð með bréfi dags. 4. október 2021.
- 13 Fyrir dóminn voru lögð drög að kaupsamningi sem eru dagsett 19. október 2021. Þá liggja fyrir tölvupóstsamskipti lögmannna aðila um þau drög, m.a. um að skýr ákvæði vanti um greiðslutíma og um frágang skuldabréfa og veðleyfa. Ekki varð af því að kaupsamningur væri undirritaður og höfðaði stefnandi þá mál þetta.

Niðurstaða

- 14 Samkvæmt d-lið 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, skal í stefnu greina, svo glöggst sem verða má, dómkröfur stefnanda, svo sem fjárhæð kröfu í krónum, bætur fyrir tiltekið skaðaverk án fjárhæðar ef enn er óvíst um hana, vexti ef því er að skipta, viðurkenningu á tilteknum réttindum, ákvörðun á eða lausn undan tiltekinni

skyldu, refsingu fyrir tilgreind orð eða athafnir, ómerkingu tiltekinna ummæla, málskostnað o.s.frv.

- 15 Stefnandi krefst þess í málinu að „viðurkennt verði með dómi að í gildi sé bindandi kaupsamningur á milli stefnanda og stefnda um fasteignina við Aðalstræti 12b, fastanúmer [...]“
- 16 Í kröfu stefnanda er hvorki vísað í tilgreint skjal sem lýsi inntaki þess kaupsamnings sem krafist er viðurkenningar á að sé í gildi, né því lýst hvers efnis hann sé að öðru leyti en því til hvaða fasteignar hann taki. Kröfugerðin uppfyllir þannig ekki skilyrði d-liðar 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991, sbr. t.d. dóm Hæstaréttar Íslands frá 14. júní 2011 í máli nr. 364/2011. Er því óhjákvæmilegt að vísa málinu frá dómi án kröfu.
- 17 Með vísan til 2. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála verður stefnandi dæmdur til að greiða stefnda málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 850.000 krónur.

Arnbjörg Sigurðardóttir héraðsdómari kveður upp þennan úrskurð.

Ú r s k u r ð a r o r ð :

Máli þessu er vísað frá dómi án kröfu.

Stefnandi, Old Town Apartments ehf., greiði stefnda, H. Hallgríms ehf., 850.000 krónur í málskostnað.