

D Ó M U R

27. febrúar 2007.

Mál nr. E-1961/2004:

Stefnandi: Hnoðrahöll ehf

(Kristinn Bjarnason hrl.)

Stefndu: Helga Kristjánsdóttir

(Ragnar Aðalsteinsson hrl.)

Þórunn M Garðarsdóttir

(Ragnar Aðalsteinsson hrl.)

Gunnar S Kristjánsson

(Ragnar Aðalsteinsson hrl.)

Þórunn Kristjánsdóttir

(Ragnar Aðalsteinsson hrl.)

Kristján Sigurðsson

(Ragnar Aðalsteinsson hrl.)

Kristrún Sigurðardóttir

(Ragnar Aðalsteinsson hrl.)

Fanney Sigurðardóttir

(Ragnar Aðalsteinsson hrl.)

Edda Rúna Kristjánsdóttir

(Ragnar Aðalsteinsson hrl.)

Guðrún Kristjánsdóttir

(Ragnar Aðalsteinsson hrl.)

Einbýli ehf (Réttargæsla)

(Herdís Hallmarsdóttir hdl.)

Dómarar: Finnbogí H. Alexandersson héraðsdómari
Þorgeir Ingi Njálsson héraðsdómari
og Óskar Sigurðsson hæstaréttarlögmaður.

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness þriðjudaginn 27. febrúar 2007 í máli nr. E-1961/2004:

Hnoðrahöll ehf

(Kristinn Bjarnason hrl.)

gegn

Helgu Kristjánsdóttur

(Ragnar Aðalsteinsson hrl.)

Þórunni M. Garðarsdóttur

(Ragnar Aðalsteinsson hrl.)

Gunnari S. Kristjánssyni

(Ragnar Aðalsteinsson hrl.)

Þórunni Kristjánsdóttur

(Ragnar Aðalsteinsson hrl.)

Kristjáni Sigurðssyni

(Ragnar Aðalsteinsson hrl.)

Kristrúnu Sigurðardóttur

(Ragnar Aðalsteinsson hrl.)

Fanney Sigurðardóttur

(Ragnar Aðalsteinsson hrl.)

Eddu Rúnu Kristjánsdóttur

(Ragnar Aðalsteinsson hrl.)

Guðrúnu Kristjánsdóttur

(Ragnar Aðalsteinsson hrl.)

og Einbýli ehf. (Réttargæsla)

(Herdís Hallmarsdóttir hdl.)

Mál þetta, sem dómtekið var 23. f. m., var höfðað 24. ágúst 2004.

Stefnandi er Hnoðrahöll ehf., Tunguvegi 19a, Reykjavík.

Stefndu eru Þórunn Kristjánsdóttir, Hlíðarhjalla 6, Kópavogi, Helga Kristjánsdóttir, Lautasmára 44, Kópavogi, Þórunn M. Garðarsdóttir, Hlíðarvegi 58, Kópavogi, Gunnar S. Kristjánsson, Hlíðarvegi 12, Kópavogi, Kristján Sigurðsson, Sundholmsvej 13 Kaupmannahöfn, Danmörku, Krístrún Sigurðardóttir, Grænuhlíð 4, Reykjavík, Fanney Sigurðardóttir, Edda Rúna Kristjánsdóttir, Grenimel 40, Reykjavík og Guðrún Kristjánsdóttir, Klapparhlíð 32, Mosfellsbæ.

Réttargæslustefndi er Einbýli ehf., Súðarvogi 7, Reykjavík.

Stefnandi gerir þessar dómkröfur:

Í fyrsta lagi er þess krafist að viðurkennt verði með dómi, að með samþykki stefndu við kautilboði sem Þorgils Arason gerði fyrir hönd stefnanda í fasteignina Smárahvamm, landnúmer 119815, þann 3. apríl 2004, sé kominn á gildur og skuldbindandi samningur milli stefnanda í máli þessu og stefndu um kaup og sölu fasteignarinnar. Í öðru lagi er þess krafist að viðurkenndur verði með dómi réttur stefnanda til afsláttar að fjárhæð kr. 25.000.000 af kaupverði fasteignarinnar eins og það var ákveðið með kautilboði stefnanda sem stefndu hafi samþykkt þann 3. apríl 2004. Loks er þess krafist að stefndu verði óskipt dæmd til að greiða stefnanda málskostnað.

Stefndu krefjast sýknu af öllum kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hendi stefnanda.

Réttargæslustefndi krefst málskostnaðar úr hendi stefnanda.

I.

Í máli þessu er meginágreiningsefni aðila hvort bindandi kaupsamningur um fasteignina Smárahvamm, landsnúmer 119815, Garðabæ, hafi stofnast milli aðila þann 3. apríl 2004 og hvort sá samningur hafi fallið niður vegna vanefnda stefnanda verði á annað borð talið að hann hafi stofnast. Þá er ágreiningur um afsláttarkröfu stefnanda.

Stefndu eru erfingjar hjónanna Guðrúnar Kristjánsdóttur og Kristjáns Steindórs Óskarssonar, sem bjuggu í Smárahvamm í Kópavogi um áratugaskeið. Land það sem deilt er um í máli þessu er sá hluti af fasteigninni Smárahvamm, sem lenti innan marka Garðabæjar í kjölfar breytinga á lögsagnarumdæmum Garðabæjar og Kópavogs fyrir rúmum áratug.

Samkvæmt yfirlýsingu dagsettri 18. maí 2000, sem var undirrituð af fulltrúum Garðabæjar og Kópavogsbæjar og stefndu og þinglýst var 29. apríl 2004, kemur fram að hið umdeilda land sé 46.627 fermetrar að stærð samkvæmt meðfylgjandi uppdrætti sem stefndu hafi látið teikna upp.

Upplýst er í málinu að Garðabær lét gera deiliskipulag fyrir Hnoðraholt-Vetrarmýri sem samþykkt var af skipulagsstjórn ríkisins 17. apríl 1996. Í skipulagslýsingu segir m.a. um Hnoðraholt II, sem hið umdeilda land er hluti af, að gert sé ráð fyrir lágreistri byggð einbýlis- og raðhúsa, en ekki sé gert ráð fyrir framkvæmdum á skipulagstímabilinu og sé einungis um að ræða afmörkun svæðisins til deiliskipulags. Segir enn fremur að svæðið sé um 22,5 ha að stærð og megi ætla að þar verði byggðar um 250 íbúðir fyrir um 770 íbúa. Í greinargerð stefndu kemur fram að hið umdeilda land sé því sem næst $\frac{1}{4}$ hluti Hnoðraholt II.

Fasteignasölonni Kjöreign ehf. mun hafa verið kunnugt um að umrætt land væri til sölu ef viðunandi tilboð fengist. Kveða stefndu fulltrúa fasteignasölonnar hafa haft samband við þau og hafi hann greint þeim frá því að fyrirsvarsmanni stefnanda, Þorgilsi Arasyni, hefði verið kynnt að landið væri til sölu og að hann hefði áhuga á kaupum.

Þann 3. apríl 2004 gerði nefndur Þorgils formlegt kautilboð í umrætt land fyrir hönd óstofnaðs hlutafélags sem ætlunin var að annaðist byggingu íbúðarhúsnæðis á landinu. Stefndu kveða Kjöreign ehf. hafa samið tilboðið samkvæmt fyrirmælum kaupandans.

Í kautilboðinu er landinu lýst svo:

Smárahvammur 119815, greinitala 1300-01 99996000; þ.e. ca. 5 hektara landspilda úr landi Smárahvamms. Spildan er á skipulögðu landi Garðabæjar, Hnoðraholti. Spildan afmarkast að austan af landi sem er í eigu Garðabæjar, að norðan af hesthúsabyggð að frádregnu svæði í eigu Vegagerðarinnar þar sem Arnarnesvegur er fyrirhugaður, að Reykjanesbraut til vestur og að núverandi byggð í Hnoðraholt (sic.) til suðurs. Samþykkt deiliskipulag er fyrir Hnoðraholt og Vetrarmýri fyrir byggingu 40 einbýlishúsa á reitnum. Landspildan selst án áhvílandi veðskulda. Kautilboð þetta er gert með fyrirvara um fjármögnun skv. 1. tl.- A liðar hér að neðan og skal samþykki liggja fyrir eigi síðar en 15.05.2004.

Kaupverð samkvæmt kauptilboðinu nam 130.000.000 krónum og skyldi það greiðast samkvæmt 1. t.l. A liðar kauptilboðs samkvæmt skilyrtu veðleyfi með peningum. Kveður stefnandi þannig hafa verið gert ráð fyrir því, að stefndu veittu heimild sína til að stefnandi veðsetti lóðina til að fjármagna greiðslu kaupverðs sem síðan yrði afhent stefndu til greiðslu og kaupunum þannig í reynd lokið við gerð kaupsamnings. Samþykki lánastofnunar fyrir fjármögnun skyldi liggja fyrir eigi síðar en 15. maí 2004.

Stefndu samþykktu tilboð Þorgilsar sama dag og undirrituðu það að undanskildum stefnda Kristjáni, en stefnda Fanney undirritaði kauptilboðið fyrir hans hönd, “e.u”. eins og ritað er við þá undirskrift hennar. Stefndu samþykktu kauptilboðið með þeirri athugasemd að um ca. 5 hektara eða ca. 50.000 fermetra væri að ræða. Var á þá athugasemd fallist af Þorgils. Þá rituðu stefndu með sama hætti svo og nefndur Þorgils nöfn sín á deiliskipulagsuppdrátt íbúðahverfis í Hnoðraholti og golfvallar í Vetrarmýri. Var skráð á uppdráttinn að hann væri fylgiblað með kauptilboði.

Í stefnu kemur fram að Þorgils Arason muni hafa átt í viðræðum við bæjaryfirvöld í Garðabæ um fyrirhugða uppbyggingu á svæðinu og hafi bréf farið milli þeirra. Í þeim viðræðum hafi í engu verið minnst á eignarhald á umræddu landi. Stefnandi kveðst hafa sett sig í samband við bæjarskipulag Garðabæjar við frekari úrlausn erindis er honum barst frá bæjarstjórn og hafi honum þá verið tjáð af starfsmanni skipulagsins að hann grunaði að stefndu ættu ekki allt það land er þau hefðu selt stefnanda og að hluti þeirra 40 einbýlishúsalóða sem hið samþykktu kauptilboð næði til væri í eigu Garðabæjar. Í kjölfarið hefði verið haldinn fundur með aðilum og fasteignasalanum þar sem ákveðið hefði verið að fá úr þessu skorið. Hefðu fasteignasalinn og Þorgils farið á fund bæjarritara Garðabæjar sem hefði staðfest að bærinn ætti hluta lóðanna. Í kjölfar þess hafi Þorgils krafist þess að fasteignasalinn og seljendur græfust fyrir um hið rétta í málinu og reyndu að leysa þessi vandkvæði. Stefnandi kveður Þorgils bæði hafa unnið að fjármögnun kaupanna og stofnað félagið Hnoðrahöll ehf. meðan þessu fór fram. Það félag hafi verið skráð sem kaupandi í hinu samþykktu tilboði.

Stefndu mótmæla því sem röngu að haldinn hafi verið fundur með þeim stefnanda og fasteignasalanum í kjölfar þess að stefnanda hafi verið tjáð af starfsmanni Garðabæjar að stefndu ættu ekki allt landið sem þeir væru að selja og að stefnandi hafi krafist þess að stefndu og fasteignasalinn græfust fyrir um hið rétta og reyndu að leysa þessi vandkvæði.

Stefndu kveðast hafa komist að því eftir óformlega viðræðu við stefnanda með milligöngu Kjöreignar ehf. að stefnanda hefði gengið illa að afla fjár vegna kaupanna. Er líða hafi farið að umræddum 15. maí hafi Kjöreign ehf. farið þess á leit við stefndu að þeir veittu frest á framkvæmd kauptilboðsins. Aðeins hefði verið talað við einn stefndu, Þórunni Kristjánsdóttur, og hefði hún samþykkt þennan frest fyrir sitt leyti, en aðrir stefndu hefðu ekki gert það. Þegar af þeirri ástæðu hafi því hinn meinti samningur, ef nokkur var, verið fallinn niður.

Þann 13. maí 2004 lýsti Íslandsbanki því yfir að bankinn hefði samþykkt að fjármagna kaup Hnoðrahallar ehf. á 5 hektörum úr landi Smárahvamms í Garðabæ, landi sem væri deiliskipulagt fyrir 40 einbýlishúsalóðir. Segir orðrétt í

yfirlýsingunni: Íslandbanki hefur samþykkt að fjármagna umrædd kaup, samkvæmt fyrirbyggjandi kautilboði miðað við það að forsendur standist um fullnægjandi tryggingar fyrir lánum. Stefnandi kveður þann áskilnað í reynd hafa falist í yfirlýsingu bankans að lánveiting hans yrði tryggð með 1. veðrétti í fasteigninni og fullnægjandi tryggingu í öðrum eignum sem settar yrðu að veði fyrir lánveitingunni. Bankinn hefði litið svo á að slík fullnægjandi trygging hefði verið komin fram, enda höfðu öll veðskjöl verið útbúin og undirrituð af hálfu bankans og þau færð til þinglýsingar, er þeir atburðir urðu sem síðar greinir og urðu til þess að veðskjölín voru afturkölluð úr þinglýsingu að svo stöddu.

Stefndu kveða yfirlýsingu bankans ekki hafa falið í sér sönnun um fjármögnun kaupanna.

Eins og áður getur hittust Þórunn Kristjánsdóttir og Þorgils Arason á fasteignasölunni Kjöreign þann 14. maí 2004 og undirrituðu þar yfirlýsingu þar sem fram kom að samkvæmt hinu samþykktu kautilboði hefði hin selda landspilda verið tæpir fimm hektarar að stærð og innihaldið 40 einbýlishúsalóðir, en þar sem komið hefði í ljós að hluti af þessum lóðum væri í eigu Garðabæjar hefði ekki orðið af gerð kaupsamnings. Seljendur væru að kanna stöðu málsins og væri hún að skýrast. Þessi dráttur á gerð kaupsamnings væri ekki af völdum kaupanda, sem hefði m.a. lagt fram yfirlýsingu Íslandsbanka hf. varðandi fjármögnun kaupanna.

Stefnandi kvað síðar hafa komið á daginn að lögun fasteignarinnar var önnur en seljendur höfðu gefið upp með áritun sinni á skipulagsuppdrátt og að innan hinnar seldu fasteignar féllu aðeins 29 heilar einbýlishúsalóðir, en auk þess 5 lóðir innan marka svæðisins sem skiptust á milli fasteignarinnar og eignarlands Garðabæjar. Lóðin hefði þannig ekki náð að hesthúsahverfi að norðanverðu eins og getið var í lýsingu eignarinnar, heldur að eignarlandi Garðabæjar sem aftur náði að hesthúsahverfinu.

Stefndu kveða stefnanda hafa áttað sig á því fljótlega eftir undirritun kautilboðsins, að mörk skipulagsreits samkvæmt gögnum Garðabæjar og mörk hins selda féllu ekki saman. Hann hafi gert Dan Wium hjá Kjöreign ehf. grein fyrir þessu og hafi Dan haft samabnd við einhverja stefndu, en tekið fram að að það breytti engu um afstöðu Þorgils Arasonar til kaupanna.

Stefndu kveða eftir því hafa verið óskað að þau kæmu á skrifstofu Kjöreignar ehf. hinn 7. júní 2004 til að undirrita kaupsamning um eignina. Þau hefðu komið til fundarins í góðri trú um að stefnandi myndi efna loforð sitt með því að kaupa hið selda fyrir 130 milljónir króna. Annað hefði komið á daginn. Þennan sama dag kveðst fyrirvarsmaður stefnanda hafa verið boðaður á fasteignasöluna í því skyni að ganga frá kaupsamningi um hina seldu eign. Hafi þá komið í ljós að fasteignasalan hafði breytt þeim drögum að kaupsamningi sem til stóð að undirrita, frá því sem var í kautilboði, og hafi nú verið tekið fram að fasteignin væri skipulögð fyrir 33 einbýlishús. Þá hafði fasteignasalan lækkað kaupverð fasteignarinnar, eins og það var tilgreint í samningsdrögum, í hlutfalli við þann fjölda lóða sem stefndu gátu ekki afhent, niður í 107.250.000 krónur. Stefnandi hefði lýst sig reiðubúinn að ganga að þessum breytingum á samkomulagi aðila, en stefndu hefðu aftekið með öllu að ganga frá kaupsamningi á breyttum grundvelli og lýst því yfir að þau teldu sig hafa verið að selja landsspildu í heild sinni, en ekki lóðir, og þau varðaði því ekkert um þann lóðafjölda sem félli innan landsspildunnar.

Kröfðust stefndu þess að fá greitt það kaupverð sem tilgreint væri í hinu samþykktu kauptilboði, ella yrði ekki af gerð kaupsamnings.

Með bréfi lögmanns stefnanda, dagsettu 17. júní 2004, var þess krafist að stefndu stæðu við þann kaupsamning sem kominn væri á, en féllust á hlutfallslega lækkun kaupverðs í samræmi við þann lóðafjölda sem stefndu gætu ekki afhent vegna vanheimildar sinnar. Þeirri málaleitan var hafnað með bréfi lögmanns stefndu dagsettu 23. júní 2004. Eftir þetta kveður stefnandi hafa verið reynt að koma á sáttafundi með stefndu en án árangurs. Engin frekari samskipti hafi átt sér stað milli aðila, en þann 20. ágúst 2004 hafi stefnandi fengið þær fréttir að stefndu hefðu selt réttargæslustefnda Einbýli ehf. fasteignina og að skjöl þar að lútandi hefðu verið afhent til þinglýsingar.

Stefndu kveðast hafa verið að selja land af tiltekinni stærð en ekki tiltekinn lóðafjölda. Vísa stefndu til þinglýsingaskjala varðandi landið þar sem stærð þess komi fram svo og til deiliskipulagsuppdráttar. Stefndu kveðast hafa selt og afsalað réttargæslustefnda Einbýli ehf. umræddri landspildu, 46.627 m² að stærð, þann 18. ágúst 2004. Hefði verið tekið fram í tilboði réttargæslustefnda að kaupandinn tæki að sér að ljúka deiliskipulagi og bæri allan kostnað sem af því hlytist. Afsalið hafi verið mótttekið til þinglýsingar 19. ágúst 2004 og innfært í þinglýsingarbækur 30. ágúst sama ár. Kaupverð hafi verið 130.000.000 krónur.

Þann 10. nóvember 2005 var Jón Guðmundsson fasteignasali dómkvaddur til að meta sannvirði umdeilds lands þann 3. apríl 2004 að teknu tilliti til þess annmarka að samkvæmt staðfestu skipulagi Garðabæjar væri einungis heimilt að reisa 29 heil einbýlishús af þeim 40 einbýlishúsum sem stefndu upplýstu stefnanda um að skipulögð hefðu verið á fasteigninni og verðmat stefnanda miðaðist við. Í niðurstöðu matsmanns kemur fram að hann telji umsamið verð þann 3. apríl 2004 hafa verið eðlilegt kaupverð miðað við 5 ha.spildu þar sem búið var að samþykka deiliskipulag fyrir 40 einbýlishúsalóðir. Matsmaður kvað hæfilegt markaðsverð fyrir skerta stærð landsins og fækkun lóða hæfilegt 105.000.000 krónur á verðlagi í marsmánuði 2004 miðað við staðgreiðslu. Matsmaðurinn staðfesti mat sitt fyrir dómi

Áður en mál þetta var þingfest, en eftir höfðun þess, heimilaði Héraðsdómur Reykjaness, með úrskurði 1. september 2004, að stefnu í máli þessu yrði þinglýst á hina umdeildu fasteign. Hafi stefnunni verið þinglýst á eignina í kjölfarið. Þessu undu hvorki stefndu né réttargæslustefndi og var þess krafist að héraðsdómari breytti úrskurði sínum og synjaði því að stefnu yrði þinglýst. Með úrskurði 20. október 2004 hafnaði héraðsdómari kröfu stefnanda um að stefnu í máli hans yrði þinglýst á umdeilda fasteign. Var fyrri þinglýsing á stefnu afmáð úr þinglýsingarbókum í kjölfarið. Stefnandi skaut úrskurði héraðsdóms til Hæstaréttar, sem með dómi 8. nóvember 2004 ómerkti úrskurðinn sem og meðferð málsins frá 1. september en lagði fyrir dóminn að taka erindi stefnanda frá 24. ágúst 2004 til löglegrar meðferðar. Með úrskurði héraðsdómara 22. apríl sl. var kröfu stefnanda um heimild til að mega þinglýsa stefnu máls þessa á umdeilda fasteign hafnað.

Með úrskurði dómsins 2. júní 2005 var málinu vísað frá dómi. Með dómi Hæstaréttar, uppkveðnum 29. ágúst 2005 var úrskurður héraðsdóms staðfestur að því er varðaði frávísun á kröfu stefnanda um skyldu stefndu til útgáfu afsals, en að öðru leyti var úrskurðurinn felldur úr gildi og lagt fyrir héraðsdóm að taka aðrar

kröfur stefnanda til efnislegrar meðferðar.

Við aðalmeðferð málsins gáfu munnlegar aðilaskýrslur Þorgils Arason fyrirvarsmaður stefnanda og öll stefndu. Skýrslur vitna gáfu Dan Valgarð S. Wium hdl. og fasteignasali, Erlendur Davíðsson, fasteignasali, Runólfur Gunnlaugsson fasteignasali, matsmaðurinn Jón Guðmundsson fasteignasali, Þórarinn Klemenzson og Kristján Hilmarsson.

II.

Dómkröfu sína um viðurkenningu á tilvist samnings sambands milli stefnanda og stefndu byggir stefnandi í fyrsta lagi á því að Þorgils Arason hafi f.h. stefnanda gert tilboð í umrætt land sem stefndu hafi tekið með ritun sinni á tilboðið og uppdrátt er sýndi hina seldu fasteign. Með samþykkinu hafi komist á bindandi samningur milli aðila um sölu fasteignarinnar með þeim skilmálum sem komu fram í tilboðinu, sbr. meginreglu I. kafla laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa, sbr. 1. mgr. 7. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Í annan stað er byggt á því með vísan til 8. gr. laga um fasteignakaup, að stefnandi hafi mætt öllum þeim fyrirvörum sem í kauptilboðinu komu fram, bæði hvað snertir fjármögnun og stofnun hlutafélags, og að á þær efndir hafi verið fallist með bindandi hætt af stefndu. Er byggt á því í þessu sambandi að líta beri svo á að stefnda Þórunn Kristjánsdóttir hafi haft umboð meðstefndu til að gefa yfirlýsingu þá er fram kemur á dsk. nr. 5 .

Dómkröfu sína um að viðurkenndur verði réttur hans til afsláttar af kaupverði fasteignarinnar, byggir stefnandi á því að fasteignin eins og henni var lýst í hinu samþykka kauptilboði hafi verið gölluð og því beri stefnanda réttur til hlutfallslegs afsláttar af kaupverði fasteignarinnar. Er á því byggt að stefndu beri ábyrgð samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga nr. 40/2002 á upplýsingagjöf hins löggilta fasteignasala um að fasteignin hefði verið skipulögð samkvæmt staðfestu og gildandi skipulagi til byggingar 40 einbýlishúsa. Þá hafi stefndu einnig auðkennt hina seldu fasteign á skipulagsuppdrætti í tengslum við gerð kauptilboðs stefnanda, en innan vébanda fasteignarinnar, eins og stefndu auðkenndu hana, hafi mátt sjá að féllu 40 einbýlishúsalóðir. Stefnandi hafi gert tilboð í eignina á grundvelli þessara upplýsinga og miðað kaupverðið sem hann bauð öðru fremur við fjölda þeirra lóða sem höfðu verið skipulagðar innan hinnar seldu fasteignar. Stefnandi sé byggingarverktaki og hafi ætlað lóðirnar til sölu að byggðum einbýlishúsum og hafi lóðafjöldinn verið ákvörðunarstæða fyrir því kaupverði sem boðið var, enda ráði lóðafjöldinn að stórum hluta arðsemi þess byggingaverkefnis sem stefnandi hafði huga á að ráðast í á hinn seldu fasteign. Sú forsenda hafi mátt vera stefndu ljós og sé á því byggt að stefndu hafi sjálf, með athugasemdalausri undirritun sinni á kauptilboðið og meðfylgjandi skipulagsuppdrátt staðfest að lega og lögun lóðarinnar væri með þeim hætti að lóðin væri skipulögð til byggingar 40 einbýlishúsa og næði að hesthúsabyggð í norðri að frátöldu landi í eigu Vegagerðarinnar.

Stefnandi telur að fasteignin sé gölluð, bæði vegna vanheimildar stefndu til þeirra lóða er upp á vantar og rangrar upplýsingagjafar þeirra um eiginleika lóðarinnar að öðru leyti, sbr. 27. gr. og 46. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. En notkun umræddrar landspildu hafi, hvað snertir fjölda þeirra einbýlishúsa sem þar megi byggja, verið takmörkuð með opinberu skipulagi, sem sé kvöð um það hvernig

ráðstafa megi fasteigninni. Stefnu geti ekki afhent þær 40 einbýlishúsalóðir sem þau lýstu yfir með samningi aðila að reisa mætti hús á innan merkja lóðarinnar. Upplýsingagjöf þeirra um þessi efni hafi því verið röng. Fasteignin teljist því gölluð af þessum sökum og beri stefnanda af þeim sökum réttur til afsláttar að tiltölu af kaupverði fasteignarinnar, sbr. 41. gr. laga um fasteignakaup, enda sé fasteignin hlutfallslega verðminni sökum þess að þar megi einungis byggja 29 heil einbýlishús af þeim 40 einbýlishúsum sem stefndu upplýstu um að á henni mætti reisa.

Stefnandi byggir afsláttarkröfu sína, 25.000.000 krónur, á mati hins dómkvadda matsmanns, sem ekki hafi verið hnekkt.

Krafa stefnanda um viðurkenningu á tilvist kaupsamnings, er byggð á meginreglu samningaréttar um tilurð samninga á grundvelli tilboða sem meðal annars megi sjá stað í I. kafla laga um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga nr. 7/1936 og í 1. mgr. 7. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Um heimild gerðar viðurkenningarkröfu af þessum toga er vísað til 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Krafa stefnanda um afslátt af kaupverði hinnar seldu fasteignar er studd við ákvæði laga um fasteignakaup nr. 40/2002 um galla, einkum 27. gr. um upplýsingagjöf og 46. gr. um vanheimild, að sínu leyti, en um heimild til að krefjast afsláttar af kaupverði vísast til 37. gr., sbr. 41. gr. sömu laga.

III.

Sýknukröfu sína byggja stefndu m.a. á því að þau hafi haft hug á að selja stefnanda land en ekki lóðir, enda væru þau ekki bær til slíkrar lóðasölu. Allar ákvarðanir um skipulags og byggingarmálin séu teknar af viðkomandi sveitarfélagi og stefndu hafi ekkert skuldbindandi haft í höndum frá sveitarfélaginu um að þau gætu lofað tilteknu byggingarmagni eða tilteknum lóðafjölda á hinu umrædda landi.

Þá hafi tilboð stefnanda 3. apríl 2004 aldrei verið samþykkt, þar sem ekki tókst að fá einn eigandann, Kristján Sigurðsson, til að veita óhjákvæmilegt umboð. Hann hafi aldrei veitt umboð til sölunnar og aldrei samþykkt söluna. Það sé óhjákvæmilegt lagaskilyrði fyrir sölunni að allir eigendur hinnar óskiptu sameignar samþykktu söluna, en þar sem svo var ekki hafi aldrei komist á bindandi samningur eða samningsígildi. Þetta hafi og verið staðfest af þinglýsingarvaldsmanni sem vísaði tilboðinu frá þinglýsingu vegna þess að ekki höfðu allir seljendur undirritað tilboðið.

Í tilboði því sem stefnandi reisir málatilbúnað sinn á, og hér er haldið fram að ekki hafi verið bindandi fyrir stefndu, hafi verið skilyrðislaus frestur til ákveðinna aðgerða stefnanda til 15. maí 2004. Þegar fyrir lá að stefnandi gat ekki staðið við þá dagsetningu þar sem honum tókst ekki að fjármagna kaupin, hafi hann beðið aðeins einn af stefndu að heimila frest um ótiltekinn tíma. Sá stefndu hafi ekki haft umboð frá öðrum sameigendum landsins og frestveiting hennar hafi því enga þýðingu að lögum. Forsenda hennar um að aðrir samþykktu frestinn hafi brostið og hún sé því einnig sjálf óbundin af undirritun sinni að þessu leyti. Hafi tilboðið talist vera bindandi þrátt fyrir ágalla hafi það endanlega verið fallið úr gildi 15. maí 2004 vegna vanefnda stefnanda.

Þá hafi þau boð borist frá stefnanda um hendur Kjöreignar ehf. að athuganir stefnanda á fyrirætlunum Garðabæjar um skipulagsmál og byggingarmál á hinu selda landi breyttu engu um afstöðu hans til kaupanna. Annað hefði síðar komið í ljós.

Á fundi 7. júní 2004 hafi Þorgils Arason f.h. stefnanda lýst því yfir að sér hefði mistekist fjármögnun kaupanna og honum hefði ekki tekist að afla þeirra 130 milljóna króna sem getið væri um í tilboðinu og var tilboðsverðið. Hann hefði sagt að hann hefði ekki meira fé en þær 107.250.000 krónur sem var getið í því nýja tilboði sem lá fyrir fundinum eða drögum að nýju tilboði. Þar með hafi allar skuldbindingar stefndu verið. niður fallnar, ef þær voru þá ekki fyrir löngu niður fallnar eða höfðu aldrei orðið til.

Með því að óska eftir viðræðum um nýtt og breytt kaupverð og nýja og breytta skilmála hafi stefnandi fallið frá upphaflegu tilboði og óskað eftir viðræðum um nýjan samning og hafi því upphafleg samskipti verið öll úr gildi fallin, hafi þau nokkurn tíma haft nokkurt gildi.

Stefndu hafi engan engan áhuga haft á að selja land þetta á öðru verði en 130 milljónum króna, enda hafi þeim verið ljóst að það var markaðsverð landsins. Stefndu hafi þess vegna hafnað að ræða nýjan samning við stefnanda.

Fáeinum dögum síðar, eftir að viðræður aðila voru niður fallnar, hafi stefndu selt landið öðrum kaupanda á 130 milljónir króna, sem hafi verið markaðsverðmæti landsins. Með þessu sé sannað að verðmæti lands þess sem stefndu voru reiðubúnir að selja stefnanda á 130 milljónir króna nam þeirri fjárhæð.

Engin skilyrði séu að lögum til að veita stefnanda afslátt af því verði sem hann gerði tilboð um í landið og hann eigi engan rétt á því að fá landið á keypt á verði sem sé nánast 50% lægra en markaðsverð þess var. Með því myndi hann hagnast um 60 milljónir króna á kostnað stefndu.

Stefndu séu á engan hátt og hafi ekki á neinn hátt verið bundnir við að selja stefnanda umrætt land á þeim kjörum sem hann krefst í máli þessu.

Þar sem stefndu töldu að hið upphaflega tilboð væri úr gildi fallið og þau verið í góðri trú þar um vegna framkomu stefnanda 7. júní, hafi ekkert getað komið í veg fyrir það að lögum að þeir seldu landið á markaði eins og þeir gerðu.

Er stefnandi höfðaði mál þetta hafi verið augljóst að fyrir hendi var ómöguleiki að lögum að verða við dómkröfunum og sé því haldið fram að það leiði til sýknu af dómkröfum í þessu máli. Telji stefnandi sig hafa orðið fyrir fjártjóni, sem stefndu beri fébótaábyrgð á hefði hann átt að höfða skaðabótamál á hendur stefndu. Kröfum sínum til stuðnings vísa stefndu til laga um meðferð einkamála, laga nr. 54/1997 um fasteigna-, fyrirtækja og skipasölu, laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og laga nr. 39/1978 um þinglýsingar.

IV.

Af hálfu réttargæslustefnda er þeim málatilbúnaði stefnanda mótmælt að komist hafi á bindandi samningur milli stefnanda og stefndu um kaup á hinu umdeilda landi, með samþykki stefndu á tilboði dagsettu 3. apríl 2004. Tilboð þetta hafi verið gert með fyrirvara um fjármögnun á kaupverði eignarinnar sem var samkvæmt tilboðinu ákveðið 130 milljónir króna. Skyldi samþykki liggja fyrir eigi síðar en 15. maí 2004. Í málinu liggja fyrir yfirlýsing Íslandsbanka um fjármögnun þar sem bankinn samþykkir fjármögnun kaupanna að því tilskyldu að fullnægjandi tryggingar fái fyrir lánnum. Yfirlýsing um fjármögnun hafi því verið skilyrt og uppfyllti ekki skilyrði kautilboðs aðila og sé kaupsamningur aðila þegar af þeirri ástæðu fallinn niður sbr. 8. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup þar sem ekki tókst að uppfylla skilyrði kautilboðsins innan réttra tímamarka.

Þá sé rétt að benda á að augljóst sé að ekki var samkomulag milli stefnanda og stefndu um kaupverð á eigninni. Í því sambandi verði að líta til þess að hér er um gagnkvæman íþyngjandi samning að ræða um kaup á lóðarspildu. Réttar efndir annars samningsaðila séu þannig forsendur þess að hinum samningsaðilanum verði skylt að efna samninginn af sinni hálfu. Skiptir engu þótt kautilboð hafi á sínum tíma verið samþykkt því ekki hafi verið vilji af hálfu stefnanda að efna samninginn samkvæmt efni sínu en skilyrði þess að samþykkt tilboð teljist kaupsamningur sé að í kautilboðinu felist skuldbinding um greiðslu tilgreinds kaupverðs skv. 7. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Því sé mótmælt sem haldið sé fram í stefnu að unnt sé að byggja á skuldbindingargildi tilboðs þegar ekki eru boðnar fram réttar efndir samkvæmt því. En af málavaxtalýsingu stefnanda verður ekki annað ráðið en að stefnandi hafði aldrei í hyggju að greiða uppsett verð. Sé því óhjákvæmilegt að líta svo á, verði á annað borð fallist á að bindandi samningur hafi komist á þrátt fyrir framangreint, að stefndu hafi haft rétt til að stöðva efndir samningsins af sinni hálfu skv. 56. gr. fasteignakaupalaga. Fáist ekki betur séð af gögnum málsins en stefnanda hafi verið tilkynnt þetta með bréfi lögmanns stefndu á dóm skjali nr. 12.

Réttargæslustefndi telji stefndu ekki hafa heimild samkvæmt framansögðu til að ráðstafa eigninni til stefnanda með afsali. Þá vill réttargæslustefndi benda á að hann gerði tilboð í landspilduna í góðri trú um að samningur stefnanda og stefndu væri niður fallinn. Vissi hann ekki betur en að aðilar væru sammála þar um enda fékk hann fyrst tilkynningu um að stefnandi hyggðist halda samningnum til streitu með birtingu stefnu í máli þessu nokkrum dögum eftir að afsali réttargæslustefnda var þinglýst á eignina. Réttargæslustefndi hlaut eignarréttindi sín að lóðarspildunni með gildum samningi við þinglýstan eiganda hennar. Verður þeim rétti ekki hrundið með dómi í máli þessu.

IV.

Eins og áður getur snýst meginágreiningur aðila máls þessa um það hvort stofnast hafi bindandi kaupsamningur milli þeirra um fasteignina Smárahvamm í Garðabæ, landnúmer 119815, með undirritun stefndu á kautilboð stefnanda þann 4. apríl 2004. Fyrir liggur að stefnda Fanney undirritaði tilboðið fyrir hönd bróður síns, stefnda Kristjáns, og kemur þar fram að það sé gert eftir umboði hans, en Kristján var á þessum tíma búsettur í Danmörku. Við skýrslutökur í málinu hefur Kristján ekki gengist við því að hafa veitt Fanneyju umboð til að undirrita kautilboðið fyrir sína hönd, hvorki skriflega né munnlega. Þá hefur Fanney borið á þann veg fyrir dómi að hún hafi ekki haft umboð frá Kristjáni til þessarar

undirritunar, en hún hafi hins vegar talið sig hafa heimild til að samþykkja tilboðið fyrir hans hönd.

Samkvæmt 1. mgr. 7. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, sem öðluðust gildi 1. júní 2002, er samningur um kaup á fasteign bindandi þegar skriflegt tilboð hefur verið samþykkt af móttakanda þess með undirskrift. Í dómi Hæstaréttar 19. október 2006 í máli nr. 54/2006 er þetta lagaákvæði skýrt svo, að í þessu felist samkvæmt orðanna hljóðan að skriflegt form sé gildisskilyrði kaupsamnings um fasteign. Sé staðfest með ummælum í athugasemdum með frumvarpi því sem síðar varð að lögum nr. 40/2002 og öðrum lögskýringargögnum að það hafi og verið tilgangur löggjafans með ákvæðinu. Á sama hátt sé tekið fram í 2. mgr. greinarinnar að ef umboðsmaður kemur fram fyrir hönd kaupanda eða seljanda skuli umboð hans vera skriflegt. Verði umrædd málsgrein ekki skilin á annan hátt en að í henni felist að það sé einnig gildisskilyrði umboðs í fasteignakaupum að það sé í skriflegu formi.

Í munnlegum málflutningi var af hálfu stefndu og réttargæslustefndu byggt á 1. og 2. mgr. 7. gr. laga nr. 40/2002 og vísað til fyrrnefnds hæstaréttardóms í því sambandi. Samkvæmt því væri ljóst að kaupsamningur hefði ekki stofnast milli aðila þar sem skriflegt umboð frá stefnda Kristjáni hefði ekki legið fyrir er kauptilboð stefnanda var undirritað af öðrum seljendum. Af hálfu stefnanda var því mótmælt að byggt yrði á framangreindri túlkun á 7. gr. laga nr. 40/2002 þar sem um væri að ræða rök sem stefndu hefðu ekki teflt fram í greinargerð sinni og málatilbúnaði. Þessum sjónarmiðum stefnanda var mótmælt af hálfu stefndu og réttargæslustefnda og áréttað að þau hefðu frá upphafi byggt á því að vegna skorts á umboði eins eigenda hins umdeilda lands hefði kaupsamningur ekki stofnast og í því sambandi hefðu stefndu vísað til laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, þ.á.m. 7. gr. þeirra.

Í greinargerð stefndu, þar sem reifaðar eru málsástæður þeirra fyrir sýknukröfu, segir m.a. að tilboð stefnanda 3. apríl 2004 hafi aldrei verið samþykkt, þar sem ekki hafi tekist að fá einn seljenda, Kristján Sigurðsson, til að veita “óhjákvæmilegt umboð”. Hann hafi aldrei veitt umboð til sölunnar og aldrei samþykkt söluna. Það sé óhjákvæmilegt lagaskilyrði fyrir sölunni að allir eigendur hinnar óskiptu sameignar samþykktu hana, en þar sem svo var ekki hafi aldrei komist á bindandi samningur eða samningsígildi. Í þeim kafla greinargerðarinnar sem hefur að geyma tilgreiningu á málsástæðum er ekki með öðrum hætti vikið að hugsanlegum umboðsskortum og þar er vísað almennt til laga nr. 40/2002, en ekki sérstaklega til 7. gr. þeirra. Fram að aðalmeðferð málsins var þannig ekki sérstaklega á því byggt að með því einu að skriflegt umboð frá Kristjáni Sigurðssyni lá ekki fyrir hafi umboðsskortur verið fyrir hendi. Allt að einu metur dómurinn það svo að framangreind framsetning eigi ekki að leiða til þeirrar niðurstöðu að líta verði framhjá þessari ástæðu umboðsskorts við úrlausn málsins, enda fæli gagnstæð niðurstaða það í sér að umrædd málsástæða sætti takmörkun sem málatilbúnaður stefndu gefur ekki tilefni til. Samkvæmt þessu og þegar af þeirri ástæðu að umboð það frá Kristjáni Sigurðssyni, sem stefnandi byggir á að hafi legið fyrir við samþykki tilboðs 3. apríl 2004, uppfyllti ekki formaskilyrði 2. mgr. 7. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, verður viðurkenningarkrafa stefnanda, sem tekur til þess að skuldbindandi samningur hafi stofnast á milli aðila máls um kaup stefnanda á umræddri fasteign af stefndu, ekki tekin til greina. Af því leiðir að einnig er hafnað kröfu stefnanda um viðurkenningu á rétti hans til afsláttar af kaupverði fasteignarinnar. Eru stefndu því alfarið sýknuð af kröfum stefnanda í málinu.

Það athugist að í munnlegum málflutningi tefldi stefnandi fram þeirri málsástæðu að þrátt fyrir að samþykki eins eigenda hins umdeilda lands, stefnda Kristjáns, hefði ekki legið fyrir við undirritun kauptilboðs stefnanda, hefðu kaup um eignina engu að síður tekist. Byggði hann á því að frá kröfunni um að samþykki allra sameigenda óskiptrar sameignar þyrfti til sölu eignar væru undantekningar, sem hann taldi eiga við í málinu. Stefndu mótmæltu málsástæðu þessari sem of seint fram kominni auk þess sem hún kæmi stefnanda ekki að haldi. Á það er fallist.

Þrátt fyrir framangreind úrslit málsins þykir eftir atvikum rétt að ákveða að hver aðili fyrir sig beri sinn kostnað af málinu.

Finnbogi H. Alexandersson héraðsdómari og meðdómsmennirnir Óskar Sigurðsson hæstaréttarlögmaður og Þorgeir Ingi Njálsson héraðsdómari kveða dóminn upp.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Þórunn Kristjánsdóttir, Helga Kristjánsdóttir, Þórunn M. Garðarsdóttir, Gunnar S. Kristjánsson, Kristján Sigurðsson, Kristrún Sigurðardóttir, Fanney Sigurðardóttir, Edda Rúna Kristjánsdóttir og Guðrún Kristjánsdóttir, eiga að vera sýkn af kröfum stefnanda, Hnoðrahallar ehf.

Málskostnaður fellur niður.

Finnbogi H. Alexandersson

Óskar Sigurðsson

Þorgeir Ingi Njálsson.