

## **D Ó M U R**

**Héraðsdóms Reykjavíkur 16. nóvember 2006 í máli nr. E-1501/2006:**

**Félagsbústaðir hf.**

*(Skúli Bjarnason hrl.)*

**gegn**

**ABC Holding ehf. og**

*(Árni Pálsson hrl.)*

**Danis ehf.**

*(Halldór Helgi Backman hrl.)*

**og Danis ehf.**

**gegn**

**Félagsbústöðum hf. og**

**ABC Holding ehf.**

Mál þetta var höfðað 10. mars 2006 og dómtekið 10. þ.m.

Stefnandi er Félagsbústaðir hf., Hallveigarstíg 1, Reykjavík.

Stefndu eru ABC Holding ehf., Höfðabakka 1, Reykjavík og Danis ehf., Nethyl 2, Reykjavík.

Stefnandi krefst þess að staðfestur verði réttur hans samkvæmt kaupsamningi, dags. 18. desember 2005, um 18 hótélíbúðir að Höfðabakka 1, Reykjavík, auk tilheyrandi sameignar, þ.m.t. húsvarðaríbúð, og tilheyrandi lóðarréttinda. Íbúðirnar hafa eftirtalin fastanúmer hjá FMR: 221-3249, 221-3250, 221-3251, 221-3252, 221-3253, 222-9777, 222-9778, 222-9779, 222-9780, 222-9781, 222-9782, 222-9783, 222-9784, 222-9785, 222-9786, 222-9787, 222-9788 og 222-9789. Þá verði stefnda, ABC Holding ehf., gert að gefa út afsal fyrir eigninni gegn greiðslu eftirstöðva kaupverðs, kr. 17.600.000. Þá er þess krafist að stefndu verði dæmdir óskipt til þess að greiða stefnanda málskostnað.

Af hálfu stefnda, ABC Holding ehf., er tekið undir kröfu stefnanda um að staðfestur verði réttur hans samkvæmt kaupsamningi, dags. 18. desember 2005, um 18 hótélíbúðir að Höfðabakka 1, Reykjavík. Einnig er af hálfu hans lýst yfir að hann fallist á að gefa út afsal fyrir eigninni Höfðabakka 1, Reykjavík gegn greiðslu eftirstöðva kaupverðsins. Loks gerir stefndi kröfu um að málskostnaður verði felldur niður.

Stefndi, Danis ehf., krefst þess að verða sýknaður af kröfum stefnanda, jafnframt að öðrum kröfum stefnanda í málinu verði hafnað. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi stefnanda.

Með gagnstefnu, sem var þingfest 11. apríl 2006, höfðaði Danis ehf. gagnsök á hendur Félagsbústöðum hf. og ABC Holding ehf. og gerir eftirfarandi kröfur:

1. Að riftun stefnda ABC Holding ehf., á samþykktu kautilboði milli gagnstefnanda og ABC Holding ehf., um eignina Höfðabakka 1 í Reykjavík, dags. 26. nóvember 2005, verði dæmd ólögmat.

2. Að ógiltur verði með dómi annars vegar kaupsamningur milli Félags bústaða ehf. og ABC Holding ehf., dags. 18. desember 2005, um eignina Höfðabakka 1 í Reykjavík og hins vegar samþykkt kautilboð milli sömu aðila um sömu eign, dags. 2. desember 2005.

3. Að ABC Holding ehf. verði gert að gefa út afsal til handa gagnstefnanda fyrir eigninni Höfðabakka 1 í Reykjavík, alls 18 eignarhlutum í eigninni með fastanúmerin 221-3249, 221-3250, 221-3251, 221-3252, 221-3253, 222-9777, 222-9778, 222-9779, 222-9780, 222-9781, 222-9782, 222-9783, 222-9784, 222-9785, 222-9786, 222-9787, 222-9788 og 222-9789, ásamt öllu því sem eigninni fylgir og fylgja ber, gegn greiðslu gagnstefnanda á umsömdu kaupverði samkvæmt kautilboði milli gagnstefnanda og stefnda (ABC Holding ehf.-innskot dómsins), dags. 26. nóvember 2005, alls að fjárhæð kr. 137.700.000. Þá er þess og krafist að gagnstefnda, Félagsbústöðum ehf., verði gert að þola slíkan dóm.

Gagnstefnandi krefst málskostnaðar úr hendi beggja stefndu óskipt.

Hinir stefndu í gagnsök krefjast sýknu af kröfum gagnstefnanda og málskostnaðar úr hendi hans.

Undir rekstri málsins hafa orðið breytingar á kröfugerðum aðalstefnanda og gagnstefnanda frá því sem verið hafði samkvæmt stefnum eins og hér verður greint: Af hálfu þeirra beggja var fallið frá kröfum um að dómurinn úrskurðaði að stefnum yrði þinglýst á þá eign (eignarhluta) sem um ræðir í málinu. Aðalstefnandi féll frá kröfu um að stefnda, Danis ehf., yrði gert að þola afmáningu kautilboðs í eignina úr þinglýsingarbókum. Breyting varð á tilgreiningu eftirstöðva kaupverðs, sem hafði verið 75.000.000 króna í stefnu (en varð 17.600.000 krónur). Gagnstefnandi féll frá varakröfu um að báðir stefndu yrðu dæmdir til að greiða sér skaðabætur að fjárhæð 17.300.000 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt lögum nr. 38/2001 frá 18. desember 2005 til greiðsludags og þrautavarakröfu um að viðurkennd yrði með dómi skaðabótaskylda stefndu gagnvart sér.

Gagnstefnandi gerði hinn 26. nóvember 2005 kauptilboð í eign stefnda, ABC Holding ehf. að Höfðabakka 1 í Reykjavík. Um er að ræða nánar tilgreinda eignarhluta hússins, fullbúið íbúðahótel með 18 íbúðum, alls 767,6 fermetrar auk sameignar. Höfðu Fasteignasalan Búi (Re/Max), Stórhöfða 17 og Sigurður Guðmundsson hdl. og lögg. fasteignasali milligöngu um viðskiptin. Tilboðið var samþykkt samdægurs og undirritað af forsvarsmanni stefnda, Ásdísi L. Snorradóttur. Kaupverð skyldi vera 137.700.000 krónur og skyldi það greitt með andvirði skulda bréfs að fjárhæð 122.000.000 króna við kaupsamning, afhendingu tiltekinnar hús eignar að andvirði 13.200.000 krónur og með 2.500.000 krónum í peningum við afsal ári eftir kaupsamning. Í kauptilboðinu er svofellt ákvæði: „Kaupandi skal leggja fram greiðslumat eða lánsloforð lánsstofnunar innan 14 virkra daga frá samþykki kauptilboðs þessa, að öðrum kosti er seljanda heimilt að rifta tilboði þessu með einhliða yfirlýsingu. Fáir kaupandi ekki þá lánaþyrirgreiðslu sem hann þarf til efnda kauptilboðs þessa er starfsmönnum fasteignasölunnar heimilt að leita staðfestingar á því hjá viðkomandi lánastofnun. . .“

Hinn 28. nóvember 2005 sendi Heinz George Strobel gagnstefnanda til kynningu um að með tilvísun í 60. til og 65. greina hjúskaparlaga nr. 31/1993 muni hann ekki samþykkja framangreint kauptilboð þrátt fyrir undirskrift eiginkonu sinnar á það.

Hinn 2. desember 2005 gerð aðalstefnandi stefnda, ABC Holding ehf., kaup tilboð í sömu eign þar sem boðnar voru 155.000.000 króna í peningum; 80.000.000 króna við kaupsamning og 75.000.000 króna við afhendingu og afsal. Í tilboðinu er svofellt ákvæði: “Tilboðsgjafa er kunnugt um að seljandi hefur þegar samþykkt annað kauptilboð í framangreinda eign sem er gert með fyrirvara um að lagt verði fram greiðslumat á tilboðsgjafa eða loforð lánastofnunar um fjármögnun fyrir 15. desember næstkomandi. Með því að samþykkja tilboð þetta lofar tilboðshafi að ganga til kaupsamnings við tilboðsgjafa á grundvelli tilboðs þessa ef framangreint samþykkt tilboðs er ógilt eða fellur úr gildi.“ Tilboðið var samþykkt af Ásdísi L. Snorradóttur og Ásbirni Georgessyni og áritað um samþykki maka, Heinz G. Strobel.

Hinn 13. desember 2005 var kauptilboð gagnstefnanda afhent til þinglýsingar hjá sýslumanninum í Reykjavík og var því þinglýst daginn eftir.

Hinn 15. desember 2005 var lögð fram á fasteignasölnunni yfirlýsing Skjólvangs ehf. um að félagið ábyrgðist að fullu allar skuldbindingar og efndir stefnda, Danis ehf., á ofangreindu kauptilboði. Þar segir: „Meðfylgjandi er yfirlýsing frá SPRON um heildarfjármögnun á eigninni Höfðabakki 1, gegn því skilyrði að Skjólvangur ehf. sé skuldari. Lán þetta er tekið vegna kaupa Danis ehf. á eigninni. Það staðfestist hér með að Skjólvangur ehf. verði skuldari fyrir hönd Danis ehf.“ Í yfirlýsingu SPRON, sem fylgdi, segir: „Sparisjóður Reykjavíkur og nágrennis staðfestir hér með að Skjólvangur ehf. hefur fengið lánsloforð hjá SPRON að upphæð 137.700.000 kr. vegna kauptilboðs Danis ehf. á húseigninni Höfðabakka 1. Skilyrði fyrir lánveitingu er háð útlánamati SPRON.“

Með riftunaryfirlýsingu stefnda, ABC Holding ehf., sem var afhent Pálma Þór Ívarssyni, sölufulltrúa á Fasteignasölnunni Búa, kl. 00.07 hinn 16. desember 2005, var framangreindu kauptilboði gagnstefnanda rift af hálfu tilboðshafa þar

sem tilboðsgjafi hefði ekki uppfyllt ákvæði um fjármögnun innan 14 virkra daga. Við móttöku riftunarinnar var henni mótmælt af hálfu gagnstefnanda og voru mótmælin ítrekuð skriflega nokkrum dögum síðar.

Aðalstefnandi og stefndi, ABC Holding ehf., gerðu kaupsamning hinn 18. desember 2005 á grundvelli tilboðsins frá 2. s.m. Kaupverð var umsamið 158.000.000 króna og skyldu 83.000.000 króna greiðast við undirritun, 60.000.000 króna við afhendingu 12. janúar 2006 en þó eigi fyrr en seljandi hefði greitt upp áhvílandi veðskuldir og 15.000.000 króna 20. janúar 2006 gegn útgáfu seljanda á afsali en þó eigi fyrr en áhvílandi leigusamningi hefði verið aflýst af hinu selda.

Hinn 19. desember 2005 var afhent á fasteignasölu svofelld yfirlýsing SPRON. „Sparisjóður Reykjavíkur og nágrennis staðfestir hér með að Skjólvangur ehf. hefur fengið lánsloforð hjá SPRON að upphæð kr. 82.700.000 vegna kauptilboðs Danis ehf. á húseigninni Höfðabakka 1. Ófrávíkjanlegt skilyrði fyrir lánveitingu þessari er að lánið verði tryggt með 1. veðrétti í eigninni Höfðabakki 1, 110 Rvík og áhvílandi veðskuldir verði greiddar upp.”

Hinn 20. febrúar 2006 gerðu aðalstefnandi og stefndi, ABC Holding ehf., samkomulag um breytingar varðandi afhendingu eignar og skiptingu greiðslna frá því sem áður hafði verið um samið. Þar er m.a. kveðið á um að formlegur afhendingardagur skuli teljast vera 20. febrúar 2006 og lögskil tekna og gjalda miðast við þann dag.

Hinn 22. febrúar 2006 var þinglýst kauptilboð á fasteigninni að Höfðabakka 1 í Reykjavík afmáð úr þinglýsingarbók sýslumannsins í Reykjavík með þeirri skýringu að kauptilboðshafi, Danis ehf., hefði ekki bætt úr þeim ágalla er athugasemd þinglýsingarstjóra á kauptilboðið lyti að, sbr. 27. gr. 1. mgr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978. Með bréfi lögmanns gagnstefnanda 5. apríl 2006 var skorað á sýslumann að færa kauptilboðið á ný í þinglýsingarbók eignarinnar. Þinglýsingarstjóri hafnaði erindinu með bréfi dags. 24. apríl 2006.

Hinn 27. febrúar 2006 var kaupsamningi aðalstefnanda og stefnda, ABC Holding ehf., þinglýst.

Málsefni aðalsakar og gagnsakar er eitt og hið sama og er grundvallaratriði beggja, sem efnisleg niðurstaða þeirra beggja veltur á að öllu leyti, það hvort riftun stefnda, ABC Holding ehf., 16. desember 2005 hafi verið lögmæt. Aðalstefnandi og stefndi, ABC Holding ehf., eru samstíga um kröfur og málflutning, hagsmunir enda samtvinnaðir, að öðru leyti en því að hinn síðarnefndi krefst þess í aðalsök að málskostnaður verði felldur niður en aðalstefnandi krefst málskostnaðar úr hendi hans.

Eigi verður séð að tilefni hafi verið til málshöfðunar aðalstefnanda 10. mars 2006 þótt svo kunni að hafa verið við útgáfu stefnu 20. febrúar s.á. en í millitíðinni var kauptilboð gagnstefnanda í hina umræddu eign afmáð úr þinglýsingarbók og eftir það hefur engin hindrun verið því í vegi að aðalstefnandi og stefndi, ABC Holding ehf., efni gagnkvæmar samningskyldur sínar. Þar sem aðalstefnandi verður ekki talinn hafa lögvarða hagsmuni af efnislegri niðurstöðu aðalsakar, sbr. 25. gr. laga nr. 91/1991, er ákveðið af sjálfsdáðum að aðalsök verði vísað frá dómi og að málskostnaður falli niður milli aðila.

Gagnstefnandi byggir á því að samþykkt kautilboð hans, dags. 26. nóvember 2005, sé fullgilt og skuldbindandi fyrir alla aðila. Vísar gagnstefnandi m.a. til meginreglu samningaréttar um skuldbindingargildi samninga. Jafnframt að riftun stefnda, ABC Holding ehf., á kautilboðinu sé ólögmat. Er á því byggt að gagnstefnandi geti krafist efnda á kautilboðinu af hálfu stefnda, ABC Holding ehf., og að stefndi, Félagsbústaðir ehf., verði að þola þann rétt gagnstefnanda ásamt því að kautilboð þeirra á milli og kaupsamningur séu ógildir gerningar í raun. Því er haldið fram að fullnægjandi yfirlýsingar hafi verið fyrirbyggjandi fyrir lok frestsins, eða þann 15. desember 2005, gagnvart skilyrði kautilboðs um „greiðslumat eða lánsloforð lánastofnunar“. Þá sé hvergi í fyrirvara tilboðsins áskilið að yfirlýsing um greiðslumat eða lán yrði að koma frá banka eða sparisjóði. Samkvæmt skráningu Skjólvangs ehf. í hlutafélagaskrá sé tilgangur félagsins m.a. lánastarfsemi og byggir gagnstefnandi á því að stefndi verði að bera hallann af þeim óskýrleika að ekki sé í fyrirvaranum vikið nánar að því hvað felist í orðinu „lánastofnun“.

Meginmálsástæður stefndu eru þær að ekkert fullgilt greiðslumat eða lánsloforð hafi borist innan tilskilins frests enda hafi yfirlýsing SPRON, ráðagerð um lánsloforð, hljóðað á þriðja aðila, Skjólvang ehf., sem stefndi, ABC Holding ehf., hafi ekki staðið í neinu samningssambandi við og yfirlýsingin hafi jafnframt verið skilyrt um útlánamat. Riftun stefnda, ABC Holding ehf., hafi því verið lögmat samkvæmt skýrri riftunarheimild í kautilboði. Því er mótmælt að einkahlutafélagið Skjólvangur ehf., með 500.000 króna hlutafé, sé lánastofnun.

Í málinu liggur frammi yfirlýsing Pálma Þórs Ívarssonar, starfsmanns fast eignasölnunnar Búa, dags. 22. desember 2005, sem hann staðfesti fyrir dóminum. Þar segir að hann, sem hafi annast kautilboðsgerð gagnstefnanda, hafi farið á fund tveggja starfsmanna SPRON, þeirra Lárusar og Bryndísar, þann 16. desember, eða degi eftir að frestur til fjármögnunar samkvæmt tilboðinu rann út, og innt þá eftir hvað fælist í yfirlýsingu SPRON, dagsettri 14. desember 2005. Hann hafi fengið þau svör að ekkert lánsloforð né peningar væru á þeirri stundu til ráðstöfunar fyrir gagnstefnanda og að yfirlýsing SPRON væri ekki lánsloforð heldur yfirlýsing um að beiðni um slíkt lán yrði tekið fyrir á lánanefndarfundi og þá hugsanlega á þriðjudegi í næstu viku sem hefði þá orðið 20. dagur frá tilboðsgerð og fresturinn löngu liðinn.

Vitnið Lárus Sigurðsson, útibússtjóri Sparisjóðs Reykjavíkur og nágrennis Ármúla, kvað umrædda yfirlýsingu hafa falið í sér skilyrt lánsloforð þannig að lánveiting, ef af yrði, væri háð útlánamati.

Umræddur fyrirvari í kautilboði gagnstefnanda frá 26. nóvember 2005 í eign stefnda, ABC Holding ehf., er skýr, m.a. að því er tekur til orðsins „lánastofnun“ og verður ekki fallist á að Skjólvangur ehf. geti fallið þar undir. Ekki er heldur fallist á að áskilnaði um lánsloforð sé fullnægt með skilyrtu lánsloforði til þriðja aðila. Aðila málsins greinir ekki á um að frestur til að fullnægja fyrirvaranum hafi runnið út 15. desember 2005. Fyrir lok þess dags hafði fyrirvarinn ekki verið efndur af hálfu gagnstefnanda og stefndi, ABC Holding ehf., hafði eftir það, þegar með vísun til þess sem í fyrirvaranum segir, heimild til að rifta tilboðinu með einhliða yfirlýsingu.

Af framangreindri grundvallarniðurstöðu málsins leiðir að sýkna ber stefndu af kröfum gagnstefnanda. Dæma ber gagnstefnanda til að greiða hvorum hinna stefndu 400.000 krónur í málskostnað.

Mál þetta dæmir Sigurður H. Stefánsson héraðsdómari.

#### D ó m s o r ð:

Aðalsök er vísað frá dómi og fellur málskostnaður niður milli aðila hennar.

Stefndu, Félagsbústaðir hf. og ABC Holding ehf., eru sýknir af kröfum gagnstefnanda, Danis ehf.

Gagnstefnandi greiði stefnda, Félagsbústöðum hf., 400.000 krónur í málskostnað

Gagnstefnandi greiði stefnda, ABC Holding ehf., 400.000 krónur í málskostnað.

Sigurður H. Stefánsson.