

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur fimmtudaginn 8. febrúar 2007 í máli nr. E-1879/2006:

Njála ehf

(Róbert Árni Hreiðarsson hdl.)

gegn

A.S. Helgasyni ehf

(Guðjón Ó. Jónsson.)

I

Mál þetta, sem dómtekið var fimmtudaginn 25. janúar sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Njála ehf., Breiðuvík 10, Reykjavík, með stefnu birtri 29. marz 2006 á hendur A.S. Helgasyni ehf., Nýbýlavegi 6, Kópavogi.

Dómkröfur stefnanda eru þessar:

Að viðurkennt verði með dómi, að kauptilboð stefnanda, dags. 30. desember 2005, um 659.5 ferm. atvinnuhúsnæði að Stangarhyl 6 í Reykjavík, merkt 010101, ásamt öllu, sem fylgir og fylgja ber, að engu undaskildu, þ.m.t. hlutdeild í sameign og lóðarleiguréttindum, sem samþykkt var af stefnda sama dag, sé gildur og skuldbindandi kaupsamningur á milli stefnanda og stefnda.

Að stefnda verði með dómi gert skylt, að viðlögðum dagsektum allt að kr. 59.500 frá uppkvaðningu dóms að telja, að veita stefnanda skilyrt veðleyfi fyrir kr. 53.500.000 (fimmtíu og þremur milljónum og fimm hundruð þúsund krónum) með 1. (fyrsta) veðrétti í húseigninni og ganga síðan til endanlegs kaupsamnings og afsals við stefnanda gegn greiðslu kaupverðsins kr. 59.500.000 (fimmtíu og níu milljónir og fimm hundruð þúsund krónur), enda yrði eignin þá orðin veðbandalaus, svo og að afhenda stefnanda við kaupsamnings- og afsalsgerð hina seldu húseign til fullra afnota og eignar.

Að stefnda verði gert skylt með dómi að framselja til stefnanda leigusamning sinn við Optimar ehf. í samræmi við hið samþykkt kauptilboð á afhendingardegi eignarinnar, sem ákveðinn var sem undirskriftardagur kaupsamnings og afsals, en Optimar ehf. er leigutaki í fyrrgreindu húsnæði að Stangarhyl 6 í Reykjavík.

Þá er krafizt málskostnaðar úr hendi stefnda stefnanda að skaðlausu skv. málskostnaðarreikningi, sem lagður verður fram við aðalmeðferð málsins að viðbættum virðisaukaskatti á málflutningsþóknun.

Dómkröfur stefnda eru þær, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda. Þá er þess krafist að stefnandi verði dæmdur til að greiða stefnda málskostnað að skaðlausu auk virðisaukaskatts á málflutningsþóknun.

II

Málavextir

Hinn 30. desember 2005 gerði stefnandi máls þessa kauptilboð í fasteign stefnda að Stangarhyl 6 í Reykjavík ásamt því, sem eigninni tilheyrði. Fyrirvari var gerður um ástandsskoðun eignar, sem gildi í 2 daga frá samþykki kauptilboðsins auk þess, sem stefnandi skuldbatt sig til þess að skila staðfestingu á láni frá lánastofnun vegna kaupanna til fasteignasölu þeirrar, sem kaupin annaðist, Garðatorgs, eignamiðlunar, eigi síðar en 2 vikum frá samþykki kauptilboðs, ella væri stefnda heimilt að rifta kaupunum. Þá átti eignin að vera veðbandalaus við kaupsamning. Afhending eignarinnar skyldi fara fram við undirritun kaupsamnings.

Stefndi samþykkti kauptilboðið seinna sama dag, og féll stefnandi eftir það frá fyrirvara sínum um ástandsskoðun.

Stefnandi kveðst þegar eftir áramótin, þegar bankar opnuðu þann 4. janúar 2006, hafa hafizt handa við að tryggja sér fjármögnun vegna kaupanna, en einnig hafi hann haft undir höndum eigið fé til að brúa bilið og fjármagna kaupin þannig.

Þann 9. janúar 2006 barst stefnanda svohljóðandi yfirlýsing frá Evu Rós Jóhannsdóttur viðskiptastjóra, f.h. Sparisjóðs Hafnarfjarðar:

Varðandi lánafyrirgreiðslu vegna Stangarhyls þá er SPH tilbúið (sic) að lána þér uppí 80% veðsetningarhlutfall og að leigusamningar komi í innheimtu til okkar. Sjáum að kaupverð er lágt mv. hugsanlega verðmætaaukningu á t.d. millilofti, en lánareglur miða við 70%, en við erum tilbúin að tengja okkur uppí 80% útaf leigusamningunum.

Varðandi kjörin, þá getum við ekki boðið þér 5,35%, heldur 5,9% án uppgreiðslugjalds og annars kostnaðar þegar greitt er inná lánið eða það greitt upp.

Lántökugjald: 1,25%.

Stefnandi kveðst hafa talið sig geta nýtt sér þessa fyrirgreiðslu og greitt mismuninn. Kveðst hann hafa tilkynnt til fasteignasölnunnar strax þennan dag, eða 9. janúar 2006, að hann væri kominn með fjármögnum vegna kaupanna og væri tilbúinn að ganga til kaupsamnings, en áður yrði að útbúa skilyrt veðleyfi frá stefnda vegna lánsins. Kveðst hann jafnframt hafa tilkynnt starfsmanni fasteignasölnunnar, Sigurði Tyrfingssyni, að hann væri í viðræðum við Landsbanka Íslands hf. um hagstæðara og herra lán þar.

Föstudaginn 13. janúar 2006 var samþykkt á lánafundum hjá Landsbanka Íslands hf. að veita stefnanda lán að fjárhæð kr. 53.500.000 (fimmtíu og þrjár milljónir og fimm hundruð þúsund krónur) og var stefnanda tilkynnt um það símeiðis sama dag.

Magnús Einarsson, fyrirsvarsmáður hjá stefnanda, kveðst síðan hafa tilkynnt fasteignasölnunni um þetta þennan sama dag.

Landsbanki Íslands hf. sendi svohljóðandi staðfestingu á lánsamþykki bankans með tölvubréfi til fasteignasölnunnar mánudaginn 16. janúar 2006:

Sendi hér með staðfestingu á því að Landsbankinn hafi samþykkt 53,5 m.kr. lán til Njálu ehf., kt. 530705-1290 gegn ákveðnum skilyrðum.

Stefnandi kveðst hafa tjáð Landsbanka Íslands hf. strax hinn 13. janúar 2006, að þeir ætluðu að taka lánið, og að þeir samþykktu tilgreind skilyrði um sjálfsskuldarábyrgð sína á láninu, og að leigusamningurinn við Optimar ehf. yrði jafnframt settur að handveði fyrir láninu og yrði til innheimtu í bankanum. Kveðst stefnandi jafnframt hafa falið bankanum að ganga frá lánskjöllum í samráði við fasteignasalann.

Að morgni föstudagsins 20. janúar 2006 boðar fasteignasalinn, Þóroddur S. Skaptason, löggiltur fasteignasali, hjá Garðatorgi, eignamiðlun, stefnanda í kaupsamning viku síðar, eða föstudaginn 27. janúar 2006.

Kveður stefnandi, að þá hafi stefndi átt að hafa gefið út skilyrt veðleyfi til handa stefnanda fyrir láninu, enda allir lánapappírarnir tilbúnir hjá bankanum, og ekkert því til fyrirstöðu að afgreiða lánið fyrir þann tíma. Þá hafi jafnframt þurft að ganga frá uppgjöri áhvílandi veðskuldar á eigninni samfara lánveitingunni, en Landsbanki Íslands hf. hafi verið með veð í eigninni samkvæmt veðtryggingarbréfi, dags. 13.01. 2005, kr. 40.095.000, vísitölutryggðu m.v. grunnvísitöluna 239, og skyldi það gert upp með hinu nýja láni samhliða lánveitingunni og teljast hluti kaupverðsins, sem venja sé í slíkum tilvikum. Allt hafi verið reiðubúið til frágangs af hálfu stefnanda, og staðið upp á stefnda að efna sínar skyldur, sem hafi m.a.

verið útgáfa veðleyfisins og að fá staðfestingu á uppgreiðsluverðmæti þess láns, sem stefndi hafi verið með áhvílandi á eigninni og aflýsa hafi þurft.

Þann 27. janúar 2006 barst stefnanda bréf frá stefnda, dags. 23. sama mánaðar, þar sem hann lýsti yfir riftun hins kauptilboðsins. Segir þar svo m.a.:

Enn í dag hefur ekkert komið fram sem styður og eða staðfestir það að Njála ehf. hafi burði til að standa við áðurnefnt kauptilboð eða hafi á einn eða annan hátt uppfyllt þau skilyrði fyrir lánveitingu hjá Landsbanka Íslands hf., þrátt fyrir ítrekaðar tilraunir til að ná sambandi við Kristján Guðbjartsson fyrirtækjasérfræðing hjá Landsbanka Íslands, en Kristján sendi áðurnefndan tölvupóst til Garðatorgs þann 16.01.sl.

Stefnandi kveðst hafa mótmælt riftuninni munnlega, strax og hún barst honum, og krafizt þess, að stefndi mætti til kaupsamningsgerðarinnar þennan sama dag, eða þann 27. janúar 2006, eins og boðað hafði verið. Það hafi stefndi ekki gert og haldið fast við riftunina.

Í kjölfarið leitaði stefnandi til lögmanns, sem sendi lögmanni stefnda tölvupóst, dags. 2. febrúar 2006, þar sem ítrekuð voru mótmæli gegn riftuninni og þess krafizt, að gengið yrði til kaupsamnings og staðið yrði við ákvæði hins samþykka kauptilboðs, án árangurs.

Ágreiningur er um, hvort stefnandi hafi skilað staðfestingu á fjármögnun í samræmi við ákvæði í kauptilboðinu innan tilskilinna tímamarka.

III

Málsástæður stefnanda

Stefnandi byggir kröfur sínar á því, að með aðilum máls þessa hafi stofnast gildur og skuldbindandi kaupsamningur. Vísist um þetta til 7. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, svo og til ákvæða í hinu samþykka kauptilboði, dskj. nr. 3.

Stefnandi hafi uppfyllt fyrirvara sinn um fjármögnun kaupverðs innan þess frests, sem um gat í hinu samþykka kauptilboði. Hinn 9. janúar 2006 hafi fengizt fjármögnun hjá Sparisjóði Hafnarfjarðar, og hafi stefnandi tilkynnt það til fasteignasalans, sem hafi komið þeim upplýsingum á framfæri við stefnda í beinu framhaldi, sbr. dskj. nr. 6 og 7.

Stefnandi hafi jafnframt lýst því yfir þann 9. janúar 2006 við fasteignasalan, að hann væri einnig í viðræðum við Landsbanka Íslands hf. um þessa fjármögnun, og ætti hann von á betra tilboði frá þeim banka. Þann 13. janúar 2006 hafi það gengið eftir og hafi lán, að fjárhæð kr. 53.500.000, verið samþykkt til stefnanda vegna kaupanna. Þetta hafi stefnandi tilkynnt sama dag til fasteignasalans, sem hafi strax

komið þessum upplýsingum áleiðis til stefnda. Þá hafi bankinn sent fasteignasalanum formlega staðfestingu á þessu þann 16. janúar 2006, sbr. dskj. nr. 9 og 10. Þá veki stefnandi athygli á hinum rúma fyrirvara samkvæmt 8. gr. laga nr. 40/2002, þrátt fyrir að lögin séu frávikjanleg.

Samkvæmt hinu samþykktu kautilboði skyldi staðfestingu á láni vegna kaupanna skilað til fasteignasölnunnar Garðatorgs, eignamiðlunar innan hins 14 daga frests. Það hafi verið gert í báðum ofangreindum tilvikum.

Stefnandi kveður enga slíka vanefnd hafa stofnast af sinni hálfu, sem réttlæti riftun. Í riftunarbréfi sínu, dags. 23. janúar 2006, sem hafi borizt stefnanda hinn 27. janúar, fullyrði stefndi ranglega, að stefnandi hafi ekki sýnt fram á, að hann hafi burði til að standa við kautilboðið. Stefnandi hafi strax mótmælt þessari staðhæfingu harðlega og talið, að hann hefði með óyggjandi hætti sýnt fram á getu sína til að standa við kautilboðið. Til þess hafi hann haft alla burði með eigin fé, auk lánsloforðs. Þá hafi stefnandi upplýst stefnda um, að félagið sé stöndugt eignarhaldsfélag, sem eigi margar fasteignir og hafi það að markmiði að standa í fjárfestingum sem þessum. Þá hafi stefndi, ef hann hefði kosið, getað kynnt sér lánstraust og viðskiptasögu stefnanda, sem séu óaðfínanleg. Þá hafi engar vanefndir af hálfu stefnanda verið fyrirjáanlegar sem réttlætt hafi riftun.

Stefnandi kveður tafir vegna frágangs þessara viðskipta ekki hafa verið meiri en almennt gerist og búast megi við og kaupendur og seljendur verði að sætta sig við. Þá hafi stefndi sjálfur ekkert gert í því að efna nauðsynlegar skyldur sínar, eins og að gefa út hið skilyrta veðleyfi, þannig að unnt hefði verið að ganga frá láni stefnanda hjá Landsbanka Íslands hf. og nota það m.a. til að greiða upp áhvílandi veðskuld stefnda við bankann, sem honum hafi borið skylda til að gera samkvæmt hinu samþykktu kautilboði. Sjá dómskjal nr. 17. Stefnandi beri ekki ábyrgð á þessum tögum, ef einhverjar eru, heldur stefndi sjálfur.

Stefnandi hafi haldið uppi rétti sínum, sett fram mótmæli strax og tilefni gafst og gert allt, sem í hans valdi standi til að uppfylla skyldur sínar gagnvart stefnda. Þá hafi hann þinglýst hinu samþykktu kautilboði. Hafi það verið móttekið til þinglýsingar hjá Sýslumanninum í Reykjavík þann 1. febrúar 2006, en innfært þann 13. febrúar s.m. Hafi stefnandi því í engu fyrirgert rétti sínum.

Stefnandi bendi á það sérstaklega, að stefndi riti riftunartilkynninguna 14 dögum eftir að honum hafi verið, eða hefði átt að vera, ljóst, hinn 9. janúar 2006, að stefnandi hafi getað uppfyllt skyldu um fjármögnun kaupanna með láni frá SPH og 18 dögum eftir að riftunartilkynningin var móttekin af stefnanda þann 27. janúar 2006. Þá hafi t.d. liðið 7 dagar frá sannanlegri tilkynningu Landsbanka Íslands hf. hinn 16. janúar 2006 til Garðatorgs, eignamiðlunar, um lánsloforð bankans til stefnanda, þar til riftunartilkynning var rituð og 11 dagar þar til hún var móttekin þann 27. janúar 2006. Riftun stefnda á hinu samþykktu kautilboði sé því að efni til þegar af þessari ástæðu ólögmet.

Stefnandi vísi til dskj. nr. 8 um fjárhagsstöðu sína hinn 13. janúar 2006, eða á þeim tíma sem fjármögnum stóð yfir, og dskj. nr. 15, en þar segi jafnframt til um ráðstöfunarfjárhæð á reikningi stefnanda hinn 22. marz 2006. Því sé ljóst, að stefnandi hafi haft til ráðstöfunar eigið fé til að standa straum af mismun láns og kaupverðs eignarinnar.

Stefnandi telur, að af öllu framangreindu leiði, að hið samþykkt kautilboð bindi stefnda samkvæmt efni sínu, og að riftun þess sé ólögæt.

Stefnandi styður kröfur sínar aðallega við meginreglu samningaréttar um skuldbindingagildi samninga, svo og meginreglur kröfuréttar um vanefndaúrræði. Einnig við lög nr. 40/2002 um fasteignakaup, einkum 7. gr., a lið 1. mgr. 30. gr. og 1. mgr. 31. gr. Þá vísar stefnandi til ákvæða laga um sanningsgerð, umboð og ógilda löggæringa nr. 7/1936 með áorðnum breytingum. Um varnarþing vísar stefnandi til 34. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og um dagsektir til 4. mgr. 114. gr. sömu laga. Kröfur um málskostnað styður stefnandi við XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, einkum 1. mgr. 130. gr. laganna. Kröfu um virðisaukaskatt á málflytningsþóknun reisir stefnandi á 1. nr. 50/1988, en krafa í máli þessu tengist ekki virðisaukaskattskyldri starfsemi stefnanda, og því beri honum nauðsyn til að fá dóm fyrir skatti þessum úr hendi stefnda.

-

Málsástæður stefnda

Stefndi byggir sýknukröfu sína á því, að kautilboðið, sem undirritað hafi verið 30. desember 2005, hafi verið óskuldbindandi fyrir hann, þar sem engin staðfesting lánastofnunar hafði borist fasteignasölunni Garðatorgi innan hins áskilda tveggja vikna frests.

Kautilboð, með fyrirvara um fjármögnun, sé loforð, sem bundið sé frestskilyrði, þ.e. skilyrði, sem geri skyldu loforðsgjafans virka, komi það fram. Fyrir liggi, að sá frestur, sem settur hafi verið í kautilboðin, hafi runnið út, án þess að kaupandi hafi skilað staðfestingu á láni frá lánastofnun á skrifstofu fasteignasölu Garðatorgs innan tveggja vikna frá samþykki tilboðsins. Með því að frestskilyrðinu hafi lokið, hafi sjálfkrafa verið bundinn endi á kaupsamning aðila um eignina.

Almenna reglan sé sú, að túlka verði fyrirvara í fasteignakaupum þröngt. Þá verði fyrirvara ekki beitt í ríkara mæli en efni hans gefi tilefni til. Kautilboðið hafi verið undirritað hinn 30. desember 2005 og því hafi borið að skila staðfestingu á láni frá lánastofnun á skrifstofu Garðatorgs í síðasta lagi hinn 13. janúar 2006. Samkvæmt gögnum málsins hafi slíkri staðfestingu í fyrsta lagi verið skilað á skrifstofu Garðatorgs með rafpósti til fasteignasala 16. janúar 2006, sbr. dskj. nr. 9, teljist slíkur póstur fullnægjandi.

Af hálfu stefnda sé öllum kröfum og málsástæðum stefnanda mótmælt. Skuli nú vikið að einstökum málsástæðum stefnanda.

Stefndi hafni því, að kauptilboðið, sem hafi verið undirritað, sé skuldbindandi samningur, enda hafi það verið bundið fyrirvara þeim, sem að framan greini.

Stefndi mótmæli því, að stefnandi hafi uppfyllt fyrirvara um fjármögnun kaupverðs innan tilskildra tímamarka. Því sé sérstaklega mótmælt, að fyrirvarinn hafi verið uppfylltur hinn 9. janúar 2006. Um hafi verið að ræða samskipti starfsmanns Sparisjóðs Hafnarfjarðar við forsvarsmann stefnanda um hugsanlega lánaþingreiðslu, sem ekki hafi orðið af, sbr. dskj. nr. 6. Með sama hætti geti rafpóstur Sigurðar Tyrfingssonar, starfsmanns Garðatorgs, þess efnis að forsvarsmáður Njálu hafi haft samband við Sigurð um vilyrði Sparisjóðs Hafnarfjarðar fyrir lánaþingreiðslu, sbr. dskj. nr. 7, ekki haft nokkra þýðingu. Aðalatriði þess rafpósts sé, að skrifleg staðfesting um lánaþingreiðslu hafi fyrst borizt frá Landsbanka Íslands til Þórodds S. Skaptasonar hinn 16. janúar 2006. Raunar sé vakin sérstök athygli á því, að í rafpóstinum segi, að bankinn hafi samþykkt 53,5 mkr. lán til stefnanda „gegn ákveðnum skilyrðum“.

Ekkert hafi verið upplýst um það, hver þau skilyrði væru, né við hvað væri átt. Breyti þar

engu yfirlýsing á dskj. nr. 9, sem síðar virðist hafa verið gefin út í tilefni þessa dómsmáls.

Þá sé ljóst, að þessi lánaþingreiðsla hafi eingöngu getað tryggt fjármögnun að hluta, en í kauptilboði aðila hafi verið gengið út frá fullkominni fjármögnun.

Af framansögðu leiði einnig, að röng sé sú fullyrðing forsvarsmanna stefnanda í símskilaboðum til framkvæmdastjóra stefnda þess efnis, að verið væri að ganga frá lánaskjölum vegna loforðs um fjármögnun frá 9. janúar 2006. Aldrei hafi átt sér stað nein fjármögnun af hálfu Sparisjóðs Hafnarfjarðar, eins og þarna hafi ranglega verið haldið fram.

Stefndi mótmæli því, að meint samtal milli forsvarsmanna stefnanda og fasteignasala hinn 9. janúar 2006 þess efnis, að stefnandi hafi einnig verið í viðræðum við Landsbanka Íslands hf. um fjármögnun, geti talizt fullnægjandi staðfesting á láni frá lánastofnun samkvæmt fyrirvara kauptilboðsins. Þá sé því mótmælt sem röngu, að hinn 13. janúar 2006 hafi fasteignasalinn komið upplýsingum til stefnda um, að lán til handa stefnanda hafi verið veitt. Engum slíkum upplýsingum hafi verið komið til stefnda.

Þá hafni stefndi alfarið tilvísun stefnanda til tveggja mánaða fyrirvara 8. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Ákvæðið geti ekki verið til hliðsjónar, þar sem lögin séu frávikjanleg, sbr. 5. gr. þeirra.

Mótmælt sé þeirri staðhæfingu stefnanda, að hann hafi skilað staðfestingu á láni vegna kaupanna inna 14 daga frestsins. Um rökstuðning vísist til þess, sem áður sé rakið.

Stefndi hafni umfjöllun stefnanda þess efnis, að engin slík vanefnd hafi stofnast af hálfu stefnanda, sem réttlæti riftun. Stefndi byggir einfaldlega á skýru orðalagi kauptilboðs um, að það sé bundið frestskilyrði.

Með vísan til þess, að túlka beri fyrirvara bundna frestskilyrði þröngt, verði fresturinn ekki framlengdur umfram það, sem skýrlega sé mælt fyrir um. Af þessu leiði, að þeim sjónarmiðum, sem hreyft sé í stefnu, að tafir vegna frágangs viðskiptanna hafi ekki verið meiri en gangi og gerist, sé algerlega hafnað.

Kauptilboðið hafi verið óskuldbindandi fyrir stefnda, eftir að tveggja vikna frestinum lauk. Stefnanda hafi verið í lófa lagið að hafa fyrirvarann lengri. Hann hafi þó kosið að hafa hann stuttan, eða einungis tvær vikur, og verði að bera hallann af því.

Stefndi telji engu máli skipta um skuldbindingargildi tilboðsins, hvort stefnandi hafi þinglýst kautilboðinu eða haldið fram rétti sínum með öðrum hætti, enda hafi frestur til að skila yfirlýsingu um lánaþyrirgreiðslu verið runninn út.

Stefndi mótmæli því, að riftunaryfirlýsing hans hafi verið ólögumæt. Eins og áður segi, hafi sjálfkrafa verið bundinn endi á kaupsamning aðila um eignina, með því að frestskilyrðinu hafi lokið. Í kautilboði hafi berum orðum verið tekið fram, að seljandi hefði heimild til að rifta kaupunum, liði fresturinn til að skila staðfestingu á láni frá lánastofnun innan tveggja vikna. Stefnandi hafi nýtt sér þennan rétt, en þessi réttur hafi verið settur seljanda til hagsbóta. Engin tímamörk hafi verið sett fyrir riftun, en ljóst megi vera, að riftunin hafi verið sett fram innan hæfilegs frests, eftir að stefnda hafi verið, eða mátti vera, kunnugt um vanefndina, sbr. til hliðsjónar 55. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Loks mótmæli stefndi því, að upplýsingar um fjárhagsstöðu stefnanda hinn 13. janúar 2006 hafi nokkra þýðingu í málinu. Mál þetta beri allt að sama brunn, fresturinn til að skila kautilboðinu hafi verið runninn út.

Um lagarök vísi stefndi til almennra reglna samninga- og kröfuréttar, sérstaklega reglna um loforð, bundin skilyrðum. Þá sé vísað til laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Málskostnaðarkrafa sé byggð á XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og krafa um virðisaukaskatt af málflutningsþóknun á lögum nr. 50/1988.

-

IV

Forsendur og niðurstaða

Fyrir dóminn komu til skýrslugjafar Magnús Einarsson, framkvæmdastjóri stefnanda, Friðbert Bragason, stjórnarformaður stefnanda, Guðjón Jónsson, stjórnarmaður í stefnda, Guðmundur H. Svavarsson, stjórnarformaður stefnda, Þóroddur Skaftason, löggiltur fasteignasali á fasteignasölu Garðatorg-eignamiðlun, og Sigurður Tyrfingsson, sölumaður á sömu fasteignasölu.

Ekki er ágreiningur um, að frestur samkvæmt kautilboði til að skila staðfestingu á láni frá lánastofnun á skrifstofu Garðatorgs hafi runnið út föstudaginn 13. janúar 2006.

Ekki er fallizt á, að vilyrði um lán, sem fram kemur í tölvubréfi Evu Rósar Jóhannsdóttur vegna Sparisjóðs Hafnarfjarðar til Magnúsar Einarssonar, framkvæmdastjóra stefnanda, fullnægi framangreindu skilyrði í kauptilboði, hvorki varðandi efni né heldur liggur fyrir að það hafi borizt fasteignasölunni, en telja verður að staðfesting þurfi að vera skrifleg eða sett fram á annan sannanlegan hátt. Nægir því engan veginn munnleg yfirlýsing kaupanda.

Magnús Einarsson skýrði svo frá fyrir dómi, að Kristján Guðbjartsson, fyrirtækjasérfræðingur hjá Landsbankanum, hefði tilkynnt sér símleiðis þann 13. janúar, að bankinn hefði samþykkt lán til fyrirtækisins, og hefði hann í framhaldi af því hringt í Þórodd Skaftason og tjáð honum að lánið lægi fyrir. Jafnframt kveðst hann hafa beðið Kristján um að hringja í Þórodd. Hið sama bar Friðbert Bragason fyrir dómi. Kristján Guðbjartsson bar einnig á sama veg. Þóroddur Skaftason skýrði hins vegar svo frá, að hann hefði enga staðfestingu fengið símleiðis. Hann hefði vitað, að það hefði átt að vera lánafundur í bankanum á föstudeginum, og að það yrði haft samband við fasteignasöluna eftir það, en þeir hafi ekkert heyrt. Hann kvað kaupandann sjálfan hafa átt að koma með yfirlýsinguna til fasteignasölnnar innan tilskilins frests. Hann kvaðst ekki hafa fengið neina staðfestingu á lánslofordinu fyrr en með tölvubréfi Kristjáns Guðbjartssonar þann 16. janúar. Sigurður Tyrfingsson skýrði svo frá m.a., að það væri alger regla á fasteignasölunni, að staðfesting á láni yrði að vera skrifleg og koma frá viðkomandi banka.

Ósannað er, að staðfesting á fjármögnun hafi legið fyrir á fasteignasölunni innan þeirra tímamarka, sem kveðið er á um í kauptilboðinu, og liggur ekki fyrir að hún hafi borizt fasteignasölunni fyrr en með tölvubréfi frá Landsbankanum þann 16. janúar. Var fresturinn þá útrunninn og samkvæmt ákvæði í kauptilboði mátti stefndi rifta kauptilboðinu, sem hann og gerði. Er ekki fallizt á, að stefndi hafi tekið sér óhæfilega langan frest til að taka ákvörðun um riftun. Er hann því óbundinn af tilboðinu og ber að sýkna hann af kröfum stefnanda í máli þessu. Eftir þessum úrslitum ber að dæma stefnanda til að greiða stefnda málskostnað, sem þykir eftir atvikum hæfilega ákveðinn kr. 500.000, en þá hefur ekki verið litið til virðisaukaskatts, en stefndi hefur ekki gert grein fyrir virðisaukaskattskyldu sinni.

Sigríður Ólafsdóttir héraðsdómari kvað upp dóminn

-

D Ó M S O R Ð

Stefndi, A.S. Helgason ehf., er sýkn af öllum kröfum stefnanda, Njálu ehf., í máli þessu.

Stefnandi greiði stefnda kr. 500.000 í málskostnað.

