

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 14. febrúar 2008 í máli nr. E-3094/2006:

Sigurður Örn Ágústsson

(Einar Hugi Bjarnason hdl.)

gegn

Sigurði Grétarssyni

Vélalandi ehf.

(Sigurmar Kristján Albertsson hrl.)

Mál þetta, sem dómtekið var 31. janúar 2008, er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Sigurði Erni Ágústssyni, kt. 000000-0000, Melahvarfi 9, Kópavogi, gegn Sigurði Grétarssyni, kt. 280452, Lækjarseli 5, Reykjavík, og Vélalandi ehf., kt. 000000-0000, Vagnhöfða 21, Reykjavík, með stefnum er birtar voru 22. maí 2006.

Dómkröfur stefnanda eru eftirfarandi:

1. Stefnandi krefst þess **aðallega**, að stefndu verði dæmdir til að gefa út til stefnanda afsal fyrir tveimur eignarhlutum fasteignarinnar að Vagnhöfða 21, nánar tiltekið tveimur bilum ca 100 m² hvort, annað í norð-austurhluta og hitt í norð-vesturhluta, ásamt öllu því er þeim fylgir og fylgja ber samkvæmt samþykktu kauptilboði aðila dagsettu 9. september 2005, gegn greiðslu kaupverðs kr. 20.600.000, að viðlögðum dagsektum allt að kr. 25.000 pr. dag frá dómsuppkvaðningu eða samkvæmt ákvörðun réttarins.

Jafnframt krefst stefnandi þess að stefndu verði, in solidum, dæmdir til að greiða stefnda skaðbætur að fjárhæð kr. 690.000 auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá þingfestingardegi til greiðsludags.

2. Stefnandi krefst þess **til vara** að stefndu verði, in solidum, dæmdir til að greiða stefnanda skaðbætur að fjárhæð 7.109.500 krónur auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá þingfestingardegi framhaldsstefnu til greiðsludags.

3. Í báðum tilvikum krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefndu samkvæmt framlögðu málskostnaðaryfirliti.

Dómkröfur stefndu eru að stefndu verði sýknaðir af kröfum stefnanda. Þá er krafist málskostnaðar að mati dómsins.

Helstu málavextir eru að stefnandi bauðst til að kaupa af stefndu tvö bil, um það bil 100 m² hvort, úr húsi við Vagnhöfða 21 í Reykjavík hinn 9. september 2005. Milligöngu um viðskiptin hafði fyrirtækið Fasteignamiðlun, Síðumúla 11 í Reykjavík. Stefnandi bauðst til að kaupa eignina fyrir 20.600.000 kr., er hann mundi greiða með peningum að fjárhæð 3.500.000 kr. og með láni, sem stefndu myndu veita veðleyfi fyrir, að fjárhæð 14.400.000 kr., við undirritun kaupsamnings, en 2.700.000 kr. „[s]ex eftir undirritun kaupsamnings þegar húsnæðið er fullklárað“. Í kauptilboðinu er greint frá því m.a. að kaupandi áskilji sér fyrirvara um fjármögnun í tvær vikur frá því að kauptilboðið er samþykkt. Hinn 10. september 2005 var kauptilboðið undirritað af stefnda, Sigurði Grétarssyni, með fyrirvara um samþykki „Borgarskipulags“. Af hálfu stefnanda segir að Sigurður hafi sett þennan fyrirvara vegna þess að nauðsynlegt hafi verið „að hólfa norðurhluta hússins í fjóra sjálfstæða eignarhluta, m.a. bilin sem stefnandi var að kaupa“ en til þess hafi þurft samþykki byggingaryfirvalda. Þá segir í stefnu að sama dag og stefndu undirrituðu kauptilboðið [10. september 2005] hafi stefnanda símleiðis borist tilkynning um það frá fasteignasölnunni. Hann hafi þá haldið til fundar við Hjalta G. Karlsson, útibússtjóra hjá Landsbanka Íslands, Grafarvogi, sem veitt hafi honum vilyrði fyrir láni frá bankanum vegna kaupanna.

Í skriflegri yfirlýsingu frá Hjalta G. Karlssyni útibússtjóra, dags. 28. október 2005, er stefnandi lagði fram í málinu, segir:

Að beiðni lögmanns Sigurðar Arnar Ágústssonar kt. 000000-0000, staðfestir Landsbanki Íslands hf., Grafarvogstíbúi hér með að fjármögnun hafi verið tryggð fyrir kaupum Sigurðar á Vagnhöfða 21, Reykjavík, fastanúmer 204-3118, skv. undirrituðu kauptilboði dags. 9. september 2005.

Af hálfu stefndu segir að framangreind yfirlýsing Hjalta hafi fyrst komið stefndu fyrir sjónir við þingfestingu málsins [30. maí 2006].

Í dskj. nr. 13, sem er bréf Arnar Helgasona, dags. 8. júní 2006, og lagt var fram af hálfu stefndu segir:

Sigurður Ágústsson ... gerði tilboð í tvö bil ca. 100 fm. hvort þann 9. september 2005 í húsinu Vagnhöfða 21 Reykjavík, með fyrirvara um fjármögnun í tvær vikur frá samþykki kauptilboðs. Seljandi Sigurður Grétarsson ... samþykkti tilboðið. Í næstu viku að eftir hringdi maður sem kynti sig sem Hjalti G. Karlsson frá

Landsbanka Íslands Grafarvogsútibúi og staðfesti munnlega að Sigurður Ágústsson fengi fjármögnun vegna kaupana.

Ég hringdi í Sigurð Grétarsson og sagði að maður sem hefði kynnt sig sem Hjalti G. Karlsson frá Landsbaka Íslands Grafarvogsútibúi hefði hringt og staðfest munnlega að bankinn myndi fjármagna kaupin á húsnæðinu.

Ég reyndi án árangurs að hringja í Sigurð Ágústsson til að tilkynna honum þetta og fá hann á staðinn til að kvitta út fyrirvaran eða staðfesta við mig með sannanlegum hætti að hann væri búinn að fá fjármögnun vegna kaupanna á Vagnhöfða 21.

Ekki náðist í Sigurð Ágústsson né hafði hann samband.

Þegar fjármögnunarfyrirvarin rann út hringdi Sigurður Grétarsson í mig og spurði hvort að Sigurður Ágústsson væri búin að kvitta út fyrirvaran eða staðfesta við mig með sannanlegum hætti að hann væri búinn að fá fjármögnun vegna kaupanna á Vagnhöfða 21 og ég sagði honum að svo væri ekki. Sigurður Ágústsson kom á skrifstofuna nokkrum dögum eftir að fyrirvarinn rann út án þess að vera með neina staðfestingu um fjármögnun.

Í stefnu segir hins vegar að skömmu eftir að stefnandi hafði tryggt sér fjármögnun hafi komið í ljós að stefndu höfðu ekki í hyggju að standa við kaupin eins og samþykki þeirra á kauptilboði stefnanda gaf tilefni til. Og er það var ljóst hafi hann leitað sér aðstoðar lögmanns.

Stefnandi mun hafa afhent umrætt kauptilboð til þinglýsingar hjá sýslumanninum í Reykjavík hinn 30. september 2005. Og í stefndu segir að skjalinu hafi verið vísað frá dagbók sökum þess að eignaskiptayfirlýsingu vegna breytinga á húsnæðinu hefði ekki verið þinglýst og kauptilboðið því ekki tækt til þinglýsingar að svo stöddu.

Lögmaður stefnanda sendi stefnda, Sigurði Grétarssyni, símskeyti hinn 11. október 2005 og skoraði á hann að koma til fundar við stefnanda og Arnar Helgasonar, fasteignasala hjá Fasteignamiðlun að Síðumúla 11 í Reykjavík, mánudaginn 17. október 2005, til að ganga frá og undirrita formlegan kaupsamning í samræmi við samþykkt tilboð. Í skeytinu fór lögmaðurinn þess á leit að símasamband yrði haft við hann, ef tíminn væri óhentugur, og bætt við að yrði áskoruninni ekki sinnt myndi stefnandi krefjast efnda á samningnum með málsókn. Ekki varð af þessum fundi. Af hálfu lögmanns stefnanda segir í stefnu að lögmaður stefndu hefði tjáð sér símleiðis að stefndu litu svo á að kauptilboðið væri niður fallið sökum þess að stefnandi hefði ekki, eins og lögmaðurinn hefði orðað, „fallið frá“ fyrirvaranum um fjármögnun. Í greinargerð stefndu segir lögmaður stefndu hins vegar, að í framhaldi af umræddu símskeyti, hafi lögmennt rætt símleiðis um innhald skeytisins og samskipti aðila. Hafi hann tjáð lögmanni stefnanda að stefndu hefðu aldrei fengið staðfestingu þess að fyrirvari stefnanda væri úr sögunni og að símtalinu loknu hafi hann skilið innihald samtals þeirra á þann veg að ekki yrði um frekari kröfur að ræða af hálfu stefnanda. Misseri síðar [22. maí 2006] hafi stefna máls þessa verið birt. Í millitíðinni hafi stefndu selt viðkomandi eignahluta [30. mars 2006].

Í bréfi, dags. 13. desember 2005, er lagt var fram í málinu af hálfu stefnanda sem dskj. nr. 11, segir:

Undirritaður, Gunnar Sveinn Kristinsson, ... lýsi hér með yfir að ég hafi samið við Sigurð Águstsson ... munnlega í september 2005, um leigu á endabili (norður-austur) að Vagnhöfða ótímabundið frá og með 1. janúar 2006, leiga á mánuði 80.000 kr.

Stefnandi áréttar í framhaldsstefnu, sem lögð var fram í héraðsdómi 5. september 2006, að hann hefði fyrst fengið upplýsingar um að stefndu hefðu selt umrædda fasteign til annars aðila, þegar hann fékk greinargerð stefndu í hendur í lok júní 2006. Greinargerð stefndu væri tilefni framhaldsstefnunnar. Því er mótmælt að lögmaður stefnanda hafi gefið til kynna í símtali við lögmann stefndu, að ekki yrði um frekari kröfur að ræða af hálfu stefnanda. Staðreyndin væri sú að lögmaður stefndu hafi lokið símtalinu á þann veg að hann tilkynnti lögmanni stefnanda að hann myndi senda honum, eins og það var orðað, „línu vegna málsins“. Ekkert hefði hins vegar heyrst frá lögmanninum, hvorki munnlega né skriflega.

Í síðari greinargerð stefndu, sem lögð var fram 17. október 2006, lýsa stefndu málavöxtum með eftirfarandi hætti:

Mál þetta er framhaldssök en upphaflega var mál milli sömu aðila þingfest þann 30.5. s.l. með stefnum birtum 22. s.m. Tekið var til varna eins og fram kemur í framhaldsstefnu, en þar kemur einnig fram að stefndu höfðu selt Vagni ehf. þann hluta Vagnhöfða 21, Reykjavík, sem um er þrætt í máli þessu þann 30.3.2006. Kaupsamningi var strax þinglýst en Sýslumaðurinn í Reykjavík móttók skjal um kaupin þann 12.4. 2006 (sbr. skjal nr. 16). Þessara viðskipta var að engu getið í upphaflegri stefnu (skjal 1) en málið var þingfest þann 30.5.2006 eins og áður sagði.

Að öðru leyti eru málavextir skýrir en rétt er að gera þá athugasemd um símtal sem lögmennt aðila áttu í framhaldi af tilurð skjals nr. 9. Vissulega verður seint upplýst hvað mönnum fór nákvæmlega á milli í símtali. Það er þó staðfest að símtal átti sér stað og fram komu sjónarmið stefndu um málsástæður þeirra, en undirritaður heldur því enn fram að niðurstað símtalsins hafi verið að stefnandi myndi láta kyrrt liggja. Er enn vísað til þess að tæpir átta mánuðir líða frá skeyti sem er skjal 9 þar til stefna er birt, en önnur samskipti voru ekki milli aðila málsins.

Á dómþingi hinn 23. nóvember 2006 var lögð fram beiðni af hálfu stefnanda um dómkvaðningu matsmanns til að meta í *fyrsta lagi* verðmæti afnotaréttar á mánuði yfir eignarhlutum í fasteigninni Vagnhöfða 21 í Reykjavík, auðkenndum nr. 0102 með fastanúmerið 228-9390 (102,7 m²) og 0105 með fastanúmerið 228-9393

(102,8 m²) í fasteigninni Vagnhöfða 21 í Reykjavík, miðað við leiguverð á markaði á árinu 2006 og í öðru laga að meta markaðsverð hinna sömu eignarhluta, annars vegar miðað við verðlag í lok árs 2005 og hins vegar miðað við verðlag í lok árs 2006. Sverrir Kristjánsson, löggiltur fasteignasali hjá Eignamiðlun hf., var til þess kvaddur á dómþingi 1. desember 2006. Matsgerðin er dagsett 22. nóvember 2007 og var hún lögð fram á dómþingi 3. desember s.á. ásamt upplýsingum um þróun fasteignaverðs frá Fasteignamatí ríkisins. Undir fyrirsögninni **Niðurstöður** segir:

- 1) **Kr. 235.750.00-** skrifa – krónur tvöhundruð þrjátíu og fimm þúsund sjöhundruð og fimmtíu.
- 2)
 - a) *Verð í lok árs 2005* **Kr. 21.600.000.00** skrifa – krónur tuttugu og eina milljón og sexhundruð þúsund.
 - b) *Verð í lok árs 2006* **Kr. 27.400.000.00** skrifa – krónur tuttugu og sjö milljónir og fjögurhundruð þúsund.

Stefnandi byggir aðalkröfu sína á því að stefndi hafi samþykkt tilboð hans, dagsett 9. september 2005, þar sem m.a. er kveðið á um að um réttarsamband aðila og réttindi þeirra og skyldur gildi lög nr. 40/2002 um fasteignakaup, nema að því leyti sem tilboðið geymir frávik um einstök atriði. Samkvæmt 1. mgr. 7. gr. laganna sé samningur um kaup á fasteign bindandi þegar skriflegt tilboð hefur verið samþykkt af móttakanda þess með undirskrift, enda felist í því skuldbinding um greiðslu tilgreinds kaupverðs og afhendingu fasteignar.

Vísað er til þess að stefndi, Sigurður Grétarsson, hafi við undirritun kauptilboðsins skuldbundið sig persónulega og hið stefnda félag, Vélaland ehf., til að selja stefnanda hluta fasteignarinnar Vagnhöfða 21 fyrir ákveðið verð, en þó að því tilskildu að stefnanda tækist að útvega féð innan tveggja vikna. Stefnanda hafi tekist það.

Bent er á að stefndu hafi samþykkt tilboðið með fyrirvara um að leyfi fengist frá byggingarfulltrúa til að skipta fasteigninni niður í sjálfstæða eignarhluta. Eðli málsins samkvæmt hafi fyrirvari þessi ekki verið bundinn tímanlegu skilyrði, enda hafi verið óvíst hvenær samþykkið fengist. Vísað er í þessu sambandi til ákvæða 8. gr. laga um fasteignakaup þar sem segir: *Nú er skuldbindingargildi kaupsamnings um fasteign bundið fyrirvara um atvik sem ekki hefur gengið eftir og skal þá kaupsamningurinn falla niður að liðnum tveimur mánuðum frá því að hann komst á.* Samþykki byggingarfulltrúa fyrir skiptingu heildareignarinnar hafi fengist á fundi byggingarfulltrúa 1. nóvember 2005 og fyrirvari stefndu því fallið niður innan lögmastra tveggja mánaða.

Vísað er til að þess sé getið í kauptilboðskilmálum, 23. tl., að verði af kaupunum og þegar tilboðsgjafi (kaupandi) hefur efnt skyldur sínar, eigi hann rétt á afsali fyrir eigninni. Þá er vísað til þess að samkvæmt 31. gr. laga nr. 40/2002 geti

kaupandi haldið fast við kaup og krafist efnda ef það er á valdi seljanda að bæta úr og efndir mundu ekki leiða til slíks óhagræðis eða kostnaðar fyrir hann að það væri í verulegu ósamræmi við hagsmuni kaupanda af því að fá réttar efndir. En þær hindranir sem fram komi í lagaákvæðinu eigi ekki við í þessu máli.

Byggt er á því að stefnandi eigi rétt á skaðabótum úr hendi stefndu, sbr. c-lið 1. mgr. 30. gr. og 34. gr. laga nr. 40/2002. Stefnandi hafi orðið fyrir umtalsverðu tjóni vegna afhendingardráttar stefndu og krefjist hann skaðabóta vegna dráttarins, samtals að fjárhæð 690.000 kr. Beint tjón er að fjárhæð 50.000 kr. og óbeint tjón vegna afhendingardráttar stefndu frá 1. janúar 2006 til 1. maí 2006, að fjárhæð 640.000 kr. Stefnandi vísar til 1. mgr. 59. gr. og 1. ml. 1. mgr. 34. gr. laga nr. 40/2002 í þessu sambandi.

Varðandi óbeint tjón sitt greinir stefnandi þannig frá í stefnu:

Fasteignin að Vagnhöfða 21 er staðsett í rótgrónasta iðnaðarhverfi borgarinnar auk þess sem útbúnaður eignarinnar, svo sem há innkeyrsla og mikil lofthæð, hentar afar vel til hvers kyns iðnaðarstarfsemi. Það var með þessar forsendur í huga sem stefnandi ákvað að gera tilboð það sem um er þrætt í máli þessu. Bilið í norð-austurhluta hússins hafði stefnandi hugsað sér að leigja út en bilið í norð-vesturhluta hússins ætlaði stefnandi að nýta sjálfur undir viðgerðarstarfsemi.

Þegar eftir undirritun kauptilboðsins setti stefnandi sig í samband við aðila sem hann taldi að áhuga gætu haft á að leigja út bilið í norð-austurhluta hússins. Niðurstaða af þessum viðræðum varð sú að stefnandi komst að munnlegu samkomulagi við Gunnar Svein Kristinsson um leigu á umræddu bili frá og með 1. janúar 2006. Leiguverðið var ákveðið 80.000,00 krónur á mánuði, sbr. dskj. nr. 11.

Af framangreindu er ljóst að stefnandi hafði gert munnlegt og ótímabundinn leigusamning við þriðja mann, sbr. 10 gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Líkt og áður hefur verið rakið varð hins vegar ekki af afhendingu eignarinnar þann 30. desember sl. og stefnandi gat því ekki efnt leigusamninginn af sinni hálfu. Stefnandi krefst skaðabóta vegna þessara töpuðu samningshagsmuna, sbr. c-lið 2. mgr. 59. gr. laga nr. 40/2002, samtals 80.000,00 krónur fyrir hvern mánuð frá 30. desember 2005 og fram að afhendingardegi.

Eins og minnst var á hér að framan ætlaði stefnandi að nýta norð-vesturhluta hússins fyrir sjálfan sig undir viðgerðarstarfsemi. Áætlanir stefnanda fóru hins vegar út um þúfur þegar ljóst var að stefndu höfðu ekki í hyggju að standa við skuldbindingar sínar samkvæmt kauptilboðinu. Stefnandi krefst af þessum sökum sakaðbóta vegna afnotamissis, sbr. b-lið 2. mgr. 59. gr. laga nr. 40/2002, samtals 80.000,00 krónur fyrir hvern mánuð frá 30. desember 2005 og fram að afhendingardegi.

Samkvæmt 2. mgr. 59. gr. laga nr. 40/2002 telst notagildis- og samningshagsmunatjón, sbr. b. og c- liður ákvæðisins, til svonefnds óbeins tjóns sem fellur utan stjórnunarábyrgðar seljanda vegna afhendingardráttar. Óbeint tjón verður aðeins bætt, þegar tjón verður vegna mistaka eða vanrækslu.

Líkt og áður hefur verið rakið, verður dráttur á afhendingu eignarinnar á engan hátt rakin til atvika er varða stefnanda. Stefnu áttu að afhenda eignina í samræmi við samþykkt kauptilboð 30. desember 2005, en aðhöfðust ekkert í þeim efnum. Afhendingardráttinn má því rekja til saknæmrar háttsemi af hálfu stefndu. Sönnunarbyrði um að stefndu eigi ekki sök á afhendingardrættinum hvílir á stefndu.

Varakröfu sína um skaðabætur að fjárhæð 7.109.500 krónur byggir stefnandi á því að stefndu hafi með saknæmum hætti vanefnt samning aðila. Vísar stefnandi til ákvæða 30. gr. og 34. gr. laga nr. 40/2002 í því sambandi. Greint er frá því að lýst hefði verið að kaupverð eignarhluta nr. 0102 væri að fjárhæð 13.847.755 krónum og kaupverð eignarhlut nr. 0105 væri að fjárhæð 13.861.745 krónum, sbr. dskj. nr. 18 og 19. Kaupverð beggja eignarhlutanna væri því 27.709.500 krónur. Umsamið kaupverð eignarhlutanna samkvæmt kauptilboði stefnanda hafi hins vega verið 20.600.000 krónur, sbr. dskj. nr. 5. Skaðabótakrafa stefnanda sé mismunurinn. Þessi mismunur sé bein sönnun og hinn eini nákvæmi mælikvarði á tjón, sem stefnandi varð fyrir af því að fá ekki afsalað til sín eignarhlutunum á því verði, sem um hafði samist milli hans og stefndu.

Stefndu byggja á því að tveir fyrirvarar hafi verið gerðir í umræddu kauptilboði, dagsettu 9. september 2005, annars vegar af hálfu stefnanda um fjármögnun í tvær vikur frá samþykki kauptilboðs og hins vegar af hálfu stefndu um leyfi byggingayfirvalda um að fá að hólfa niður fjóra eignahluta í austurhluta hússins við Vagnhöfða 21. Stefnu hefðu ekki borist staðfesting um fjármögnun kaupanna með sannanlegum og tryggilegum hætti innan tveggja vikna frá samþykki kauptilboðsins. Þá sé rangt hjá stefnanda, að byggingaryfirvöld hafi hinn 1. nóvember 2005 samþykkt leyfi til að hólfa af norðurhluta hússins. Í fundargerð byggingarfulltrúa frá 1. nóvember 2005 varðandi málið komi fram, að áskilinn er fyrirvari um lokaúttekt byggingarfulltrúa og sett það skilyrði að eignaskiptayfirlýsingu verði þinglýst til þess að samþykktin öðlaðist gildi. Eignaskiptayfirlýsingin hafi síðan verið móttækin til þinglýsingar hinn 20. mars 2006 og henni þinglýst 30. sama mánaðar en þá hafi öll leyfi verið fengin. Skuldbindingagildi kauptilboðsins hafi þá verið fallið niður, en í 8. gr. laga nr. 40/2002 segir: *Nú er skuldbindingargildi kaupsamnings um fasteign bundið fyrirvara um atvik sem ekki hefur gengið eftir og skal þá kaupsamningurinn falla niður að liðnum tveimur mánuðum frá því að hann komst á.*

Þá er vísað til þess að allar bótakröfur stefnanda á stefndu séu reistar á ákvæðum 34. gr. laga nr. nr. 40/2002. Þar segi í 4. mgr.: *Verði afhendingardráttur eða tjón vegna saknæmrar háttsemi seljanda getur kaupandi krafist skaðabóta bæði fyrir beint og óbeint tjón.* Bent er á að *óbeint tjón* sé nánar skilgreint í 2. mgr. 59. gr. sömu laga, en ljóst sé að bótakröfur stefnanda falli undir ákvæði b. og c. liða lagagreinarinnar. Stefnu hafi ekki sýnt af sér saknæma háttsemi. Stefnandi hafi sjálfur sett skilyrði um fjármögnun er fengist innan tveggja vikna. Staðfesting á þeirri fjármögnun hafi hvorki borist til stefndu né fasteignasalans fyrr en við þingfestingu málsins 30. maí 2006, eða rúmum átta mánuðum eftir tilboðsgerðina,

sbr. dskj. nr. 5. Hafi þá tvær vikur augljóslega löngu verið liðnar. Sama megi segja um yfirlýsingu Landbanka Íslands hf., sem dagsett er 28. október 2005. Tvær vikur voru þá löngu liðnar. Þá segir í síðari greinargerð stefndu:

Í framhaldssök er verið að krefja bóta vegna missis hagnaðar í framhaldi sölu Vagns ehf., viðsemjanda stefndu, til þriðja aðila. Að þeirri sölu komu stefndu aldrei né höfðu áhrif á þá sölu m.a. með tilliti til verðlagningar né annarra sanningsákvæða. Sakarreglan á því ekki við í þeirri atburðarás, en varla verður því haldið fram að stefndu hafi átt að gera sér grein fyrir því að afleiðing af undirritun kauptilboðs í september 2005 leiddi til bótakrafna upp á þriðjung kaupverðs ári síðar. Ef fallist er á slíka kröfugerð yrðu stefndu í raun aldrei lausir undan bótakröfum ef svo færi að viðsemjendur Vagns ehf. seldu aftur til annarra og enn með hagnaði, og síðar yrði um enn frekari sölur að ræða og þeim ætíð fylgt eftir með bótakröfum af hálfu stefnanda þessa máls. Slíkt gengur auðvitað ekki upp.

Stefndu vísa einnig í þessu sambandi til 60. gr. 1. 40/2002 en stefnanda hefði verið í lófa lagið að gæta hagsmuna sinna betur en hann í raun gerir og er þá verið að vísa til 28. gr. 1. 39/1978, en ef stefnu eða öðru sambærilegu skjali hefði verið þinglýst t.d. með samþykki stefndu, eða eftir atvikum að undangengnum úrskurði, þá hefði a.m.k. því verið svo fyrirkomið að síðari viðsemjendur stefndu og raunar viðsemjendur þeirra hefðu verið grandsamir um þann ágreining sem uppi er í máli þessu.

Stefnandi gaf skýrslu fyrir rétti. Hann sagði m.a. að hann hefði ætlað að nota húsnæðið að Vagnhöfða 21 við eigin rekstur og til leigu. Eftir að kauptilboðið var samþykkt hafi hann farið á fund Hjalta G. Karlssonar, útibússtjóra hjá Landsbanka Íslands í Grafarvogi.

Vísað var til þess að kauptilboðið hafi verið samþykkt hinn 10. september 2005 og spurt var, hvort hann hefði farið til útibússtjórans strax á eftir eða síðar. Stefnandi kvaðst strax á eftir hafa farið í bankann og náð tali af Hjalta um fjármögnun á húsnæðinu. Spurt var, hvort hann kannaðist við að Örn Helgason fasteignasali hafi reynt að ná til hans á þeim tíma, sem hann hafði sett sér til að fjármagna kaupin, þ.e. frá 10. til 24. september 2005. Stefnandi kvaðst ekki kannast við það. Hann kvaðst heldur ekki hafa fengið tölvupóst frá Erni.

Lagt var fyrir stefnanda dskj. nr. 5, sem er kauptilboðið sem hér um ræðir. Vísað var til þess að upphaflegur afhendingartími var 10. nóvember 2005, en hefði verið færður til 30. desember 2005. Stefnandi kvaðst hafa samþykkt þessa breytingu eins og skjalið beri með sér. Hann sagði að afhendingartímanum hefði verið breytt vegna þess að ekki hefði verið víst að samþykki fengist frá byggingarfulltrúa út af breytingum á húsnæðinu.

Spurt var, hvort hann hefði átt samskipti við Örn Helgason fasteignasala eftir að honum var ljóst að stefndi ætluðu ekki að efna kauptilboðið. Stefnandi kvað svo hafa verið. Hann kvaðst bæði hafa hitt hann og talað við hann í síma. Hann kvaðst hafa fundið að störfum fasteignasalans og millgöngu hans um sölu á

fasteigninni, og hafi þeir rifist.

Stefnandi kvaðst strax hafa haft samband við Hjalta útibússtjóra eftir að kauptilboðið var samþykkt. Hann kvaðst nú starfa sem eftirlitsmaður í Bláfjöllum. Hann hafi ætlað að nýta sér húsnæðið til atvinnureksturs og leigu. Hann kvaðst ekki hafa menntun til að stunda viðgerðir. Hann kvaðst ekki hafa keypt aðra fasteign.

Stefndi, Sigurður Viggó Grétarsson, gaf skýrslu fyrir rétti. Hann sagði m.a. að hann hefði hringt til fasteignasalans þegar tvær vikur voru liðnar frá því að kauptilboðið var undirritað. Nokkrum dögum síðar hafi hann fengið að vita að skilaboð hefðu borist símleiðis frá einhverjum útibússtjóra Landsbankans. Örn hefði sagt honum frá þessu.

Vísað var til þess að hann hefði selt Vagni ehf. alla eignina að Vagnhöfða 21 [fjórir eignarhlutar] fyrir 44.000.000 kr. hinn 30. mars 2006, og spurt var, hvort um hlutfallslega hærri verðlagningu hefði verið að ræða en í umdeildu kauptilboði. Hann kvað svo í raun ekki hafa verið, en hann hefði fengið lengri afhendingarfrest. Öll eignin hefði verið seld og engin frestur verið settur fyrir kaupanda til að fjármagna kaupin.

Vísað var til þess að hann hefði fengið símskeyti frá lögmanni stefnanda, hinn 11. október 2005, og spurt var, hvort hann hefði þá verið búinn að semja um söluna til Vagns ehf. Sigurður sagði að svo hefði verið, enda hefði ekkert skriflegt borist frá stefnanda á þeim tíma um kauptilboðið.

Vísað var til þess að hann hefði sett fyrirvara í kauptilboðið um samþykki borgarskipulags. Sigurður sagði að bara hefði verið eftir að fá samþykki til að opna mætti og breyta, maður vissi aldrei hvort maður fengi svona breytingar fyrir en maður væri búinn að fá það skriflega. Þetta hefði bara verið í sambandi við það.

Vísað var til þess að í kauptilboðinu hefði verið breytt afhendingardegi frá 10. nóvember 2005 til 30. desember 2005. Spurt var, hvers vegna þessi breyting hefði verið gerð og hvort hann kannaðist við að hafa kvittað undir hana. Sigurður kvaðst hafa staðið að þessari breytingu, seinkun hefði orðið á svörum frá borginni.

Spurt var hvað hefði átt að felast í „fyrirvara um samþykki borgarskipulags“. Sigurður sagði að hefði hann ekki fengið í gegn að breyta húsnæðinu og opna þarna í gegn. Þá hefði hann ekki getað selt húsnæðið eins og um var rætt. Fyrirvarinn hefði verið um að leyfi fengist til að breyta húsnæðinu og til að hafa það eins og það átti að vera. Fyrirvarinn hefði verið um að byggingaryfirvöld samþykktu breytingar.

Hjalti Guðbjörn Karlsson gaf skýrslu fyrir rétti. Hann sagði m.a. að hann hefði starfað sem útibússtjóri frá því í lok árs 2001 en hætt því árið 2007. Hann væri nú kominn í annað starf innan bankans.

Vísað var til dskj. nr. 7, sem er yfirlýsing Hjalta f.h. Landsbanka Íslands hf., Grafarvogsútibúi, dagsett 28. október 2004. Hjalti kvaðst kannast við þessa yfirlýsingu. Þá var spurt hvort umsókn Sigurðar Arnar hefði farið í gegnum einhvers konar lánaferli í bankanum. Hjalti kvaðst hafa sent þetta frá sér í [aðalbankann] og þar hafi þetta verið samþykkt. Það hafi verið gert 14. september 2005.

Spurt var hvort „fjármögnunin“ hefði verið bundin skilyrðum að einhverju tagi. Hjalti kvaðst ekki minnst þess. Lánið hefði átt að veita með fyrsta veði í Vagnhöfða [21] út á þá eignahluta sem þá voru í „kaupsamningnum“.

Vísað var til yfirlýsinga frá Erni Helgasyni fasteignasala, sem liggja fyrir í málinu, sbr. dskj. nr. 8 og nr. 13. Hjalti kvaðst muna eftir að hafa talað við fasteignasala þó hann muni ekki nafn hans. Bent var á að þar sé greint frá því að í næstu viku eftir að kauptilboðið var samþykkt hafi hann hringt til fasteignasalans. Hjalti kvaðst væntanlega hafa haft samband við fasteignasalann 14. september 2005. Þá var spurt hvort fasteignasalinn hefði beðið hann um skriflega staðfestingu á því að „fjármögnunin“ væri tryggð. Hjalti kvaðst ekki minnst þess, en hefði svo verið þá hefði það verið gert.

Spurt var hvort á lánarfundum hjá bankanum væru bókaðar fundargerðir. Hjalti sagði að gangurinn væri þannig að bankinn sendi frá sér beiðni, síðan væri farið yfir hana og hún samþykkt eða henni hafnað. Hann hafi fengi ákvörðunarblað [frá aðalbankanum]. Þetta væri innanhússblað.

Vísað var til þess að á eigninni hefðu hvílt veðbönd í þó nokkru mæli. Þetta hafi verið í einu lagi [á öllum fjórum hlutum eignarinnar] og krossveðsetningar. Spurt var hvort búið hefði verið að skipuleggja hvernig veð yrðu færð til eða annað. Hjalti sagði að einungis hefði verið talað um að [umrætt lán frá bankanum] „færi á fyrsta veðrétt á Vagnhöfða 21 þessa eignahluta sem verið var að kaupa“.

Vísað var til þess að stefnandi hefði borið fyrir rétti að hafa farið sama dag og hann undirritaði kauptilboðið [10. september 2005] til fundar við hann [Hjalta]. Hjalti kvaðst ekki muna hvort hann kom samdægurs eða daginn eftir. Honum hafi vírst kauptilboðið vera splunkunýtt. Hann sagði að útibúið væri ekki opið á laugardögum og sunnudögum.

Vísað var til þess að hann hafi væntanlega afgreitt margar svona lánsúmsóknir og spurt var, hvort hann hafi aldrei sent umsækjanda skriflegt svar eða hvort aldrei væri beðið um staðfestingu [á viðbrögðum bankans]. Hjalti kvað svo ekki vera.

Örn Helgason gaf skýrslu fyrir rétti. Hann sagði m.a. að stefndi, Sigurður Grétarsson, hefði haft samband við hann eftir að tvær vikur voru liðnar frá samþykki kauptilboðsins. Hann kvaðst þá hafa sagt stefnda að fyrirvari um fjármögnun hefði ekki verið tekinn út af kauptilboðinu né lögð fram staðfesting um að komin væri fjármögnun. Hann sagði að stefnandi, Sigurður Örn Ágústsson, hefði komið til hans einhverjum dögum eftir að fjármögnunarfyrirvarinn var

runninn út. Sigurður Örn hefði ekkert haft neitt handbært [varðandi málið]. Hefði hann tjáð Sigurði Erni að hann hefði mikið reynt til að ná í hann en án árangurs.

Vísað var til þess að Hjalti G. Karlsson, útibússtjóri hjá Landsbanka Íslands hf., hafi gefið yfirlýsingu um að bankinn hefði ákveðið að fjármagna kaupin fyrir stefnanda og spurt var hvenær hann hefði fyrst vitað um það. Örn kvaðst hafa sett á blað, sem hann hafi sent „honum“, að hann teldi það vikuna eftir að kautilboðið var gert, en hann minni að það hafi verið eftir að fyrirvarinn var runninn út. Ákvörðun bankans um að fjármagna kaupin fyrir stefnanda hefði ekki borist til hans fyrr en fyrirvarinn var runninn út. Hann kvað það aldrei hafa gerst áður að honum hefði verið tilkynnt símleiðis ákvörðun banka um lánaþyrirgreiðslu. Það verði að vera skrifleg staðfesting til að tekið sé mark á henni.

Vísað var til þess að stefnandi hefði komið til fundar við hann og spurt var hvernig sá fundur hefði farið fram. Örn sagði að stefnandi hefði viljað að málið væri klárað, við það yrði staðið. Samtalið hafi endað með því að stefnandi hafði í hótunum við hann.

Örn kvaðst ekki vera löggiltur fasteignasali.

Vísað var til dskj. nr. 8, sem er yfirlýsing frá Erni Helgasyni, sem hann sendi í tölpósti til lögmanns stefnanda 2. desember 2005. Örn kvaðst kannast við efni þessa tölpupósts. Bent var á að þar standi m.a.: *Í næstu viku á eftir hringdi Hjalti G. Karlsson frá Landsbanka Íslands Grafarvogsútibúi og staðfesti við mig að Sigurður Ágústsson fengi fjármögnun vegna kaupana.* Spurt var hvort sá skilningur væri réttur að núna fyrir dómi hefði hann borið um það tveimur árum seinna, að þetta hafi verið einhverjum dögum eftir að fjármögnunarfyrirvarinn rann út. Örn kvaðst ekki muna þetta upp á dag, en hann minni að það hafi verið eftir að fjármögnunarfyrirvarinn rann út. Örn sagði að dskj nr. 8 hefði hann ritað eftir að lögmaðurinn hringdi til hans, en hann hefði ekki sagt honum að hann væri lögfræðingur. Þetta væri upprifjun sem hann hefði sett á blað sem vinnuskjal til að fara yfir málið.

Vísað var til dskj. nr. 13, sem er yfirlýsing Arnar Helgasonar, dags. 8. júní 2006, *Vegna tilboðs í Vagnhöfða 21 í Reykjavík.* Bent var á að þessi yfirlýsing væri að verulegu leyti samhljóma þeirri sem hann sendi til lögmanns stefnanda 2. desember 2005. Vísað var til þess að þar segi m.a.: *Í næstu viku á eftir hringdi maður sem kynnti sig sem Hjalti G. Karlsson frá Landsbanka Íslands Grafarvogsútibúi og staðfesti munnlega að Sigurður Ágústsson fengi fjármögnun vegna kaupanna.* Örn sagði að hann myndi þetta ekki nákvæmlega.

Spurt var, hvor hann hefði óskað skriflegrar staðfestingar frá Hjalta útibússtjóra um að fjármögnunin væri tryggð. Örn kvaðst ekki hafa gert það.

Vísað var til þess að í kautilboðinu gerir tilboðshafi/seljandi fyrirvara um samþykki „Borgarskipulags“ og spurt var hvort hann hefði vitað hvað átti að felast í þessum fyrirvara. Örn sagði að hann fengi samþykki til að breyta húsnæðinu og búa til „þessi umræddu bil sem tilboðið var í“.

Vísað var til þess að hann hefði lýst því sem svari við spurningu lögmanns stefndu að hann [Örn] og stefnandi hefðu talað saman eftir að ljóst var að ekki yrði

gengið að kaupsamningi í þessu máli og spurt var í sambandi við þessa yfirlýsingu á dskj. nr. 13, hvernig það hefði komið til að hann [Örn] hefði útbúið þessa yfirlýsingu, hver hefði beðið um hana. Örn sagði að yfirlýsingin hefði verið gerð að beiðni lögmanns stefnanda.

Staðhæft var að Sigurður Örn kannist ekki við það og hefði lýst því yfir fyrir réttinum að hann [Örn] hefði reynt að hringja í hann meðan tveggja vikna fresturinn leið sem hann hafði áskilið sér til að útvega fjármagn. Örn sagði að ekki væri í verkahring hans að hringja og reka á eftir hlutunum. Spurt var hvort hann hefði reynt að senda honum e-mail. Örn kvaðst halda að hann hefði ekki haft neitt e-mail númer. Hann hafi fengið tvö símanúmer hjá honum sem hann hefði ítrekað reynt að hringja í.

Örn sagði að Sigurður Grétarsson hefði haft símasamband og þá hefði hann sagt honum að [staðfesting á] fjármögnun hefði ekki borist og tilboðið væri fallið úr gildi.

Sverrir Kristjánsson kom fyrir rétt. Hann staðfesti að hafa unnið matsgerð þá er liggur fyrir í málinu.

Ályktunarorð: Fasteignasalan Fasteignamiðlun, á nafni Jóns Ellerts Lárussonar, löggilts fasteignasala, hafði milligöngu um skriflegan samning aðila, svonefnt kauptilboð stefnanda á tilgreindum eignarhlutum stefndu í húseigninni Vagnhöfða 21 í Reykjavík, er dagsett er hinn 9. og 10. september 2005. Í kauptilboðinu eru tveir fyrirvarar; fyrirvari stefnanda um „fjármögnun í tvær vikur frá samþykki“ á kauptilboðinu og fyrirvari stefndu um samþykki „borgarskipulags“. Ágreiningur aðila er í *fyrsta laga* hvort stefnandi fékk tryggingu fyrir fé til kaupanna innan tveggja vikna frá því að stefndu samþykktu kauptilboðið eða ekki.

Fyrir liggja í málinu skriflegar yfirlýsingar frá Erni Helgasyni, sem starfaði hjá umræddri fasteignasölu, þar sem greint er frá því að Hjalti G. Karlsson hjá Landsbanka Íslands, Grafarvogsútibúi, hafi hringt til hans, innan viku frá því að kauptilboðið var undirritað af aðilum, og sagt honum, að bankinn myndi fjármagna kaupin á húsnæðinu. Þá segir í yfirlýsingum Arnar að hann hafi hringt í stefnda, Sigurð Grétarsson, og sagt honum frá símtali sínu við Hjalta. Þá verður ráðið af skriflegri yfirlýsingu Hjalta, er liggur fyrir í málinu, og framburði hans fyrir rétti, að innan viku frá undirritun kauptilboðsins, hafi stefnandi fengið staðfestingu frá bankanum um að tryggt væri að hann fengi lán til kaupa hans á Vagnhöfða 21. Sú málsástæða stefndu, að fasteigna-söluinni barst ekki skrifleg staðfesting frá bankanum í þessa veru innan tveggja vikna frá undirritun kauptilboðsins, ræður ekki úrslitum. Stefnandi fékk bankatryggingu fyrir kaupunum innan tveggja vikna frá samþykki á kauptilboðinu, og gátu stefndu fengið skriflega yfirlýsingu frá bankanum um það, ef þeim þótti einhver vafi leika á því. Raunar hefði fasteignasalinn átt að liðsinna aðilum í þessum efnun, sbr. ákvæði 15. gr. laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa nr. 99/2004. Stefnandi ber hins vegar ekki ábyrgð á vinnubrögðum fasteignasölu sem stefndu fengu til að hafa milligöngu um sölu fasteignar sinnar.

Í öðru lagi byggja stefndu á því að hafa ekki fengið samþykki borgaryfirvalda á kauptilboðinu innan tveggja mánaða frá því að það var samþykkt af aðilum, sbr. ákvæði 8. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002. Orðrätt stendur í 8. gr. laganna: *Nú er skuldbindingargildi kaupsamnings um fasteign bundið fyrirvara um atvik sem ekki hefur gengið eftir og skal þá kaupsamningurinn falla niður að liðnum tveimur mánuðum frá því að hann komst á.* Í greinargerð með frumvarpi laganna segir m.a. um 8. gr. að í þessari grein sé lagt til að lögfest verði regla sem bindi sjálfkrafa enda á kaupsamning um fasteignir, sem gerðar séu með ótímabundnum fyrirvara. Slíkir fyrirvarar hafi lengst af verið óþekktir í framkvæmd, en á þeim hafi mikið borið á undanförunum árum. Rök fyrir því að reglan verði lögfest eru svo nánar rakin og síðan segir orðrätt: *Ágreiningur um slíka fyrirvara hefur farið fyrir dómstóla. Fyrirvarar, þar með talið ótímabundnir fyrirvarar, hafa einnig tíðkast nokkuð við sölu á atvinnuhúsnæði. Hefur kaupandi t.d. oft gert fyrirvara um að honum takist að fjármagna kaupin af sinni hálfu. Hefur þá seljandi verið bundinn á meðan kaupandi leitar eftir hagstæðri fjármögnun á kaupunum. Slíkir ótímabundnir fyrirvarar skapa óvissu sem ekki verður unað við til lengdar. Er því lagt til að sett verði regla sem tekur af skarið um það að samningar sem eru gerðir með ótímabundnum fyrirvara falli niður er liðnir eru tveir mánuðir frá því að samningurinn komst á, þ.e. frá því að tilboð var samþykkt. Tíminn, tveir mánuðir, er nægilega langur, hvort heldur er til þess að ljúka fjármögnun með atbeina Íbúðalánasjóðs eða öðrum hætti, þ.e. þegar vilji er fyrir hendi til þess að ljúka málum.*

Fyrirvarinn sem hér um ræðir og stefndu, seljendur, settu var ótímabundinn. Hann lýtur ekki að fjármögnun. Hann er augljóslega settur til að tryggja stefndu gegn hugsanlegri bótakröfu stefnanda færi svo að stefndu fengju ekki leyfi byggingarfulltrúa til að skipta húsinu að Vagnhöfða 21 formlega í fimm eignir áður en þeim bæri að afhenda umsamda tvo hluta hússins til stefnanda hinn 30. desember 2005. Þegar stefndi, Sigurður Viggó Grétarsson, ákvað að efna ekki kauptilboðið, bar hann ekki þennan fyrirvara fyrir sig, enda var það ekki tímabært, varla mánuður liðinn frá því að kauptilboðið var undirritað. Hann byggði á hinn bóginn þá ranglega á því að stefnandi hefði ekki fengið tryggt fjármagn til kaupanna innan tveggja vikna frá samþykki kauptilboðsins. Þessi fyrirvari stefndu hefur því enga þýðingu fyrir úrslit þessa máls.

Stefnandi krefst þess aðallega að stefndu verði dæmd til að afsala honum ákveðnum tveimur eignahlutum fasteignarinnar að Vagnhöfða 21. Jafnframt að stefndu verði óskipt dæmd til að greiða honum skaðabætur að fjárhæð 690.000 krónur auk dráttarvaxta frá 30. maí 2006.

Upplýst er að stefndu seldu eignina hinn 30. mars 2006 og kaupandinn hefur selt eignina síðar. Telja verður að verulegt ósamræmi sé milli hagsmuna stefnanda af því að fá réttar efndir á kauptilboði aðila og þeim verulegu fjármunum og verulegu erfiðleikum sem það mundi augljóslega kosta stefndu að kaupa eignina aftur. Verður því með vísun til ákvæða 1. mgr. 31. gr. laga nr. 40/2002 að sýkna stefndu af aðalkröfu stefnanda.

Stefnandi krefst þess til vara að stefndu verði óskipt dæmd til að greiða honum skaðabætur að fjárhæð 7.109.500 krónur auk dráttarvaxta frá 30. maí 2006. Byggir stefnandi á því að umsamið kaupverð samkvæmt kauptilboðinu hafi verið

20.600.000 krónur en söluverð hafi verið samtals 27.709.500 krónur samkvæmt tilgreindum kaupsamningum 29. maí 2006.

Fallist er á með stefnanda að hann eigi rétt á bótum vegna vanefnda stefndu. Bótafjárhæðina verður hins vegar að miða við almennt verðlag á fasteignum og húsaleigu í borginni á þeim tíma sem stefndu áttu að efna kauptilboðið. Þykir í þessu sambandi mega álykta út frá matsgerð dómkvadds matsmanns í málinu. Verða stefndu því dæmd til að greiða stefnanda óskipt samtals 1.235.750 krónur með vöxtum og málskostnaði, allt eins og í dómsorði segir.

Páll Þorsteinsson héraðsdómari kveður upp dóminn.

DÓMSORÐ:

Stefndu, Sigurður Viggó Grétarsson og Vélaland ehf., eru sýkn af kröfu stefnanda, Sigurðar Arnar Ágústssonar, um að gefa út til stefnanda afsal fyrir tveimur eignarhlutum fasteignarinnar að Vagnhöfða 21, nánar tiltekið tveimur bilum, ca 100 m² hvort, annað í norð-austurhluta og hitt í norð-vesturhluta, ásamt öllu því er þeim fylgir og fylgja ber samkvæmt samþykktu kauptilboði aðila dagsettu 9. september 2005, gegn greiðslu kaupverðs að fjárhæð 20.600.000 kr. að viðlögðum dagsektum allt að 25.000 kr. á dag frá dómsuppkvaðningu eða samkvæmt ákvörðun réttarins. Þá eru stefndu sýkn af kröfu stefnanda, er fylgir kröfu hans um afsalið, að stefndu verði óskipt dæmdir til að greiða stefnda skaðabætur að fjárhæð 690.000 kr. auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá þingfestingardegi til greiðsludags.

Stefndu greiði stefnanda óskipt 1.235.750 krónur auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 5. september 2006 til greiðsludags.

Stefndu greiði stefnanda samtals 650.000 krónur í málskostnað.

Páll Þorsteinsson