

d ó m u r

I

Mál þetta, sem dómtekið var miðvikudaginn 14. maí sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Yngva Erni Kristinssyni, kt. 161056-3249, Eskiholti 17, Garðabæ, og Guðrúnu H. Tulinius, kt. 070454-5489, Lækjarseli 9, Reykjavík, með stefnu birtri 20. júní 2007 á hendur Fasteignamarkaðnum ehf., kt. 440973-0359, Óðinsgötu 4, Reykjavík, og til réttargæzlu Sjóvá- Almennum tryggingum hf., kt. 701288-1739, Kringlunni 5, Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að viðurkennd verði með dómi skaðabótaskylda stefnda vegna saknæmrar háttsemi starfsmanna hans í söluferli því, sem hófst 24. maí 2004, þegar stefnendur gerðu tilboð um kaup á sumarhúsi við Neðristíg 11, Bláskógabyggð, og lauk þegar í ljós kom, að eigandi eignarinnar hafði selt öðrum eignina 7. september 2004. Þá er að auki krafizt málskostnaðar úr hendi stefnda, að viðbættum 24,5% virðisaukaskatti, samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi.

Dómkröfur stefnda eru þær, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnenda í málinu. Þá krefst stefndi þess, að stefnendur verði dæmdir in solidum til þess að greiða stefnda málskostnað að mati dómsins, eða samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi.

Af hálfu **réttargæzlustefnda** eru engar kröfur gerðar, enda engar kröfur gerðar á hendur félaginu.

II

Málavextir

Málavextir eru þeir að hinn 4. apríl 2003 undirritaði Linda Björg Árnadóttir, kt. 310170-5509 samning um sölubjónustu fasteignasala vegna sumarhúss við Neðristíg 11 í Kárastaðalandi á Þingvöllum. Eignina hafði Linda Björg keypt í árslok 2001 af Starfsmannafélagi Áburðarverksmiðjunnar samkvæmt afsali, dags. 20. desember 2001, sem þinglýst var 8. janúar 2002.

Eignin var sett í einkasölu, og skyldi sölubókun vera 1,8% af söluverði eignarinnar. Samningurinn skyldi gilda, þar til eignin yrði seld, eða um annað samið. Sumarhúsið var í sölu hjá stefnda og auglýst á netinu. Ásett verð var kr.

20,9 milljónir.

Hinn 24. maí 2004 gerði stefnandi, Yngvi Örn Kristinsson, tilboð í eignina að fjárhæð kr. 10.000.000. Lindu B. Árnadóttur þótti það verð of lágt. Fékk stefnandinn, Yngvi, í hendur gagntilboð, að fjárhæð kr. 12.000.000, sem var undirritað af þáverandi sambýlismanni Lindu, Frey Einarssyni f.h. Logns ehf., sem var félag, sem þau Linda áttu, og höfðu Sparisjóði Reykjavíkur og nágrennis verið afhent öll gögn til þess að færa sumarbústaðinn yfir á nafn félagsins. Um það var stefnanda, Yngva, ekki kunnugt á þeim tíma, og vakti hann athygli starfsmanns stefnda á því, hvernig undirritun gagntilboðsins væri háttað, en ritaði jafnframt samþykki sitt á tilboðið án fyrirvara.

Í tölvupósti, sem starfsmaður stefnda skrifaði Lindu Björgu hinn 8. júní 2004, biður hann hana um að bæta úr þessum ágalla á gagntilboðinu. Er því haldið fram af hálfu stefnda, að Linda Björg hafi komið á fasteignasöluna og staðfest gagntilboðið, annað hvort á tilboðið sjálft eða á sérstakt skjal. Sú staðfesting hefur ekki fundizt hjá stefnda, en Linda Björg hefur staðfest fyrir dómi að hafa samþykkt gagntilboðið, og er ekki um það ágreiningur.

Stefndi kveðst þegar hafa hafið að vinna í að koma á kaupsamningi á grundvelli hins samþykkta kautilboðs. Þar sem eignin var yfirveðsett Sparisjóði Reykjavíkur og nágrennis, þurfti yfirlýsingu frá sparisjóðnum um, að hann myndi létta öllum skuldum af eigninni gegn því að söluandvirði hennar rynni til sjóðsins. Beiðni þar að lútandi var send 2. júní 2004 og lá yfirlýsing sjóðsins fyrir hinn 14. júlí 2004.

Einnig þurfti að fá samþykki Þingvallanefndar til sölunnar, en Þingvallanefnd á forkaupsrétt að fasteignum á þessu svæði, og ef nefndin neytti ekki forkaupsréttar varð að gera nýjan lóðarleigusamning við kaupandann. Bréf, ásamt gögnum málsins, var sent nefndinni 8. júní 2004, og lá samþykki nefndarinnar fyrir hinn 28. júní 2004, ásamt höfnun á forkaupsrétti.

Þótt þess væri ekki getið sem fyrirvara í samþykki stefnanda, Yngvars, á gagntilboði seljanda eignarinnar, kveður stefnandi það hafa verið forsendu fyrir því að kaupin færu fram, að rífa mætti sumarhúsið og byggja nýtt. Kveðst stefnandi hafa fengið munnlegt vilyrði nefndarmanns Þingvallanefndar fyrir því, að það yrði heimilað.

Vegna nýrrar stefnu Þingvallanefndar frá 2. júní 2004 veiti nefndin ekki heimild til byggingar stærri frístundahúsa en 90m², og var það ekki talið samrýmast hinni nýju stefnu að ráðast í nýframkvæmdir eða gagngera endurnýjun sumarbústaða á umræddu svæði.

Stefnendur voru því í nokkrum samskiptum við Þingvallanefnd á næstu vikum varðandi heimildir til framkvæmda á umræddri lóð.

Þar sem niðurstaða þessara viðræðna lá ekki fyrir, þegar nálgadist það tímamark, að tveir mánuðir væru liðnir frá samþykki gagntilboðs, óskuðu stefnendur því eftir því við starfsmann stefnda, að gildistími tilboðsins yrði framlengdur fram til 15. ágúst 2004. Fullyrða starfsmenn stefnda, að svo hafi verið gert, og að Linda Björg hafi undirritað slíkt samþykki. Finnast engin gögn þar að lútandi á starfsstofu stefnda, en Linda Björg staðfesti fyrir dómi, að hún hefði samþykkt þennan frest, og er ekki

um það ágreiningur.

Hinn 9. júlí 2004 sendi starfsmaður stefnda símbref til framkvæmdastjóra Þingvallanefndar og kallaði eftir því, að haft yrði samband vegna endurnýjunar lóðarleigusamnings. Fyrir liggur að lóðarleigusamningur barst frá nefndinni á þessum tíma.

Þegar fyrir lá, um miðjan ágúst, að framlenging Lindu Bjargar á kauptilboðinu væri að renna út, en stefnendur töldu sig þurfa lengri tíma, þar sem svar Þingvallanefndar lá enn ekki fyrir, fóru þeir enn fram á framlengingu kauptilboðsins og nú til 5. september 2004. Hvorki stefnendur né Linda Björg rituðu hins vegar undir skuldbindingu þar að lútandi. Síðari hluta ágústmánaðar 2004 fengu stefnendur loks svör frá Þingvallanefnd um, að þau myndu fá leyfi til að byggja nýtt hús á lóðinni.

Fyrir liggur, að starfsmaður stefnda sendi Lindu Björgu tölvubref hinn 30. ágúst 2004, þar sem hann óskar eftir því, að hún komi og samþykki skriflega að fresta gildistíma kauptilboðsins til 5. september. Linda Björg sinnti því ekki.

Starfsmaður stefnda boðaði til kaupsamningsgerðar mánudaginn 6. september 2004. Stefnandi, Guðrún, mætti með umboð frá stefnanda, Yngva Erni. Linda Björg mætti ekki.

Stefnandi kveður starfsmann stefnda hafa hringt í Lindu Björgu, sem hafi sagt, að hún hefði óvænt ekki komið en hún hafi lofað að koma strax daginn eftir, undirrita skjölin og koma með lykil. Linda Björg og stefnandi Guðrún hafi rætt saman í simann og stefnandi, Guðrún, hafi síðan ritað undir kaupsamning, afsal og uppgjör lána og fasteignagjalda, sem og samning frá Þingvallanefnd um lóðaleigu. Næsta morgun, hinn 7. september, greiddi stefnandi, Yngvi Örn, kaupverðið til stefnda, ásamt uppgjörsgreiðslum og þinglýsingarkostnaði.

Þegar næst var haft samband við Lindu Björgu, hinn 7. september 2004, kom í ljós, að hún var komin með annað tilboð í hendurnar og taldi sig óbundna af margnefndu kauptilboði stefnanda. Gekk Linda Björg frá sölu við nýjan kaupanda næsta dag.

Stefnendur byggja málssókn sína á því, að þeir hafi misst af því að kaupa umrætt sumarhús vegna saknæmrar háttsemi, af hálfu starfsmanna stefnda, þar sem röð af mistökum af stefnda hálfu hafi valdið því, að ekkert varð af kaupunum.

Stefnda var ritað bréf 17. maí 2005 og krafist viðurkenningar á bótaskyldu gagnvart þeim.

Með bréfi, dags. 20. sama mánaðar, var bótaskyldu hafnað af hálfu stefnda.

Með bréfi, dags. 3. febrúar 2006, var þess krafist að réttargæslustefndi, tryggingafélag stefnda, viðurkendi, að stefnendum bæru bætur úr starfsábyrgðartryggingu stefnda vegna saknæmrar háttsemi starfsmanna stefnda.

Með bréfi, dags. 26. apríl 2006, var bótaskyldu úr starfsábyrgðartryggingu stefnda hafnað.

III

Málsástæður stefnanda

Stefnendur byggja kröfu sína um viðurkenningu bótaábyrgðar stefnda á því, að í söluferli því, sem hófst 24. maí 2004 og lauk 7. september 2004, hafi starfsmenn stefnda, með sagnæmum hætti, gert röð mistaka, sem valdið hafi stefnendum fjártjóni og miska. Milli þessarar sagnæmu háttsemi og þeirrar staðreyndar, að eigandi eignarinnar hafi komizt upp með að selja öðrum aðilum eignina innan við sólarhring eftir að stefnandi Guðrún hafði undirritað kaupsamning og afsal vegna kaupa stefnanda á eigninni, sé skýrt og augljóst orsakasamband. Þessi mistök hafi valdið stefnendum umtalsverðu fjárhagslegu tjóni og ómældum ama og leiðindum, sem stefndi beri húsbóndaábyrgð á samkvæmt reglum skaðabótaréttarins.

Stefnendur telji, að hin bótaskyldu mistök starfsmanna stefnda felist í eftirfarandi:

1. Að taka við gagntilboði í sumarbústaðinn, undirrituðu af Frey Einarssyni f.h. Logns ehf., og senda stefnendum, þótt öll skjöl málsins hafi sýnt, að þinglýstur eigandi sumarhússins á þessum tíma hafi verið Linda Björg Árnadóttir. Þessa háttsemi telji stefnendur ótvírætt brot á 10. gr., 11. gr. og 2. mgr. 13. gr. laga nr. 54/1997 um fasteigna-, fyrirtækja- og skipasölu. Þá telji stefnendur þessa háttsemi í andstöðu við 2. mgr. 7. gr. laga nr. 40/2002.
2. Að ganga ekki eftir því, að Freyr Einarsson legði fram umboð frá Lindu Björgu, eða sannaði með lögmætum hætti, að hann gæti undirritað gagntilboð svo bindandi væri fyrir þinglýstan eiganda. Þessa háttsemi telji stefnendur einnig ótvírætt brot á 10. gr., 11. gr. og 2. mgr. 13. gr. laga nr. 54/1997 um fasteigna-, fyrirtækja- og skipasölu. Þá telji stefnendur þessa háttsemi í andstöðu við 2. mgr. 7. gr. laga nr. 40/2002.
3. Að ganga ekki eftir því, að Linda Björg undirritaði gagntilboðið, sbr. framanritað. Stefndandi, Yngvi Örn, hafi vakið sérstaka athygli starfsmanns stefnda á því, að tilboðsgjafi væri annar en þinglýstur eigandi. Gögn málsins sýni, að starfsmaður stefnda hafi sent Lindu Björgu tölvupóst og beðið hana um að undirrita gögnin, sbr. dskj. nr. 13. Því hafi aldrei verið fylgt eftir miðað við þau gögn, sem starfsmenn stefnda geti lagt fram, ef skjalið hafi þá ekki glatazt hjá starfsmönnum stefnda. Þessa háttsemi telji stefnendur einnig ótvírætt brot á 10. gr., 11. gr. og 2. mgr. 13. gr. laga nr. 54/1997 um fasteigna-, fyrirtækja- og skipasölu. Auk þess sé það brot á 7. gr. laga nr. 40/2002.
4. Að varðveita ekki skjöl, sem starfsmenn stefnda fullyrði, að Linda Björg hafi undirritað varðandi framlengingu kauptilboðsins. Starfsmaður stefnda fullyrði, að í júlí 2004 hafi Linda Björg undirritað yfirlýsingu um framlengingu kauptilboðsins. Stefndi hafi ekki getað lagt fram þá yfirlýsingu, þrátt fyrir ítarlega leit, og segi hana glataða, sbr. dskj. nr. 28-31. Viðurkennt sé, af hálfu starfsmanna stefnda, að aldrei hafi verið gengið eftir því, að síðari framlengingin væri undirrituð

af Lindu Björgu. Þessa háttsemi telji stefnendur ótvírætt brot á 10. gr. laga nr. 54/1997. Þessi háttsemi sé og brot gegn 8. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002.

Með allri þessari háttsemi telji stefnendur, að starfsmenn stefnda hafi sýnt af sér saknæma háttsemi, sem bakað hafi stefnendum fjártjón og miska, sem stefndi beri bótaábyrgð á samkvæmt reglum um húsbóndaábyrgð. Í þessu sambandi vísist til 5. gr. laga nr. 54/1997.

Ljóst sé af framgöngu starfsmanna stefnda, lýsingu þeirra á atburðarásinni og þeirri staðreynd, að þeir boði sammingsaðila til kaupsammingsgerðar 6. september 2004 og taki í kjölfarið við umsömdu kaupverði, ásamt uppgjörsgreiðslum úr hendi stefnenda, að þeir sjálfir hafi staðið í þeirri trú, að Linda Björg væri enn bundin gagnvart stefnendum af gagntilboði því, sem stefnendur samþykktu í maí 2004. Það sé því beinlínis rangt, sem réttargæzlustefndi haldi fram í bréfi sínu, dags. 26. apríl 2004, að til kaupsammings hafi verið boðað í einhvers konar tilraunaskyni til að sjá, hvort Linda Björg ætlaði að standa við samninginn.

Ef þetta væri rétt, hefðu starfsmenn stefnda aldrei átt að taka í mál, að stefnandi Guðrún undirritaði öll skjöl vegna kaupanna 7. september 2004, þegar Linda Björg kom ekki á boðuðum tíma. Hefði þessi boðun verið slík tilraun, þá hefði sú staðreynd, að Linda Björg mætti ekki, átt að staðfesta fyrir starfsmönnum stefnda, að hún ætlaði ekki að standa við samninginn, þar sem hún teldi sig óbundna af gagntilboðinu frá 25. maí 2004. Hvorki hefði átt að láta stefnandann Guðrúnu undirrita öll skjöl vegna kaupanna, né að taka athugasemdalaust við kaupsammingsgreiðslunni að morgni 7. september 2004, eins og gert hafi verið af hálfu starfsmanna stefnda. Öll þessi háttsemi starfsmanna stefnda staðfesti þá huglægu afstöðu þeirra, að milli stefnenda og Lindu Bjargar væri enn á þessum tíma bindandi samningssamband, og að þeir hafi, líkt og stefnendur, staðið í þeirri trú, að ekkert hefði gerzt, sem hafi losað Lindu Björgu frá kaupunum. Enda hafi aldrei, á tímabilinu frá því að gagntilboðið var samþykkt og þangað til Linda Björg hljópst undan samningsskuldbindingum sínum, verið imprað á því við stefnendur, að samþykkt kauptilboð þeirra væri í einhverju uppnámi eða að óvissa væri um skuldbindingargildi þess gagnvart Lindu Björgu. Í greinargerð starfsmanns stefnda sé heldur hvergi að því vikið, að stefnendum hafi verið gerð grein fyrir einhverri óvissu um þetta atriði.

Lindu Björgu hefði aldrei tekizt að selja aftur eign, sem stefnendur hafi talið sig hafa haft bindandi kaupsamning um, ef skjalagerð starfsmanna stefnda hefði verið í samræmi við 7. og 8. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002 og 10. og 11. gr. og 3. mgr. 13. gr. laga um sölu fasteigna-, fyrirtækja- og skipa nr. 54/1997. Samkvæmt 7. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002 sé samningur um kaup á fasteign bindandi, þegar skriflegt tilboð hafi verið samþykkt af móttakanda þess með undirskrift. Eins og 8. gr. laganna hafi verið túlkuð í dómum velti framlenging samþykktks kauptilboðs á því, að kaupanda takist að sanna, að kauptilboðið hafi í raun verið framlengt, og að hann hafi allan tímann verið tilbúinn með greiðsluna. Stefnendur hafi, frá því að gagntilboðið var samþykkt í lok maí 2004, verið tilbúnir með greiðslu. Starfsmenn stefnda hafi aldrei talið ástæðu til að láta á það reyna, hvort stefnendur gætu staðið við samningsskuldbindingar sínar samkvæmt samþykktu gagntilboði þar sem þeir hafi allan tímann talið sig hafa tryggt stefnendum skuldbindandi framlengingu á því, fyrst í júlí 2004 og aftur í ágúst 2004. Viðurkennt sé af starfsmönnum stefnda, að undirritað eintak framlengingar í júlí

2004 sé glatað og að þeim hafi láðst að ganga eftir undirskrift Lindu Bjargar á framlengingu til 5. september 2004.

Vegna raða mistaka starfsmanna stefnda við skjalagerð í þessu söluferli hafi stefnendur ekki reynt hafa haft í höndum nein skjöl, sem þau hafi getað byggt rétt sinn á gagnvart eigandanum, Lindu Björgu, eða nýjum kaupendum sumarhússins.

Gagntilboðið, sem þau hafi samþykkt og talið bindandi kaupsamning lögum samkvæmt, hafi ekki verið undirritað af eiganda og aldrei staðfest af honum. Fyrri framlengingin, sem starfsmaður stefnda fullyrði, að Linda Björg hafi undirritað, sé glötuð. Starfsmaður stefnda hafi aldrei gengið eftir því, að síðari framlenging kauptilboðsins, sem hafi verið munnlega gerð, væri undirrituð. Stefnendur hafi því hvorki getað gert kröfu á nýja kaupendum til að rifta samningi þeirra við Lindu Björgu vegna betri réttar þeirra, né á Lindu Björgu vegna vanefnda á gildum samningi.

Þar sem starfsmenn stefnda hafi þannig vanefnt lögboðnar skyldur fasteignasala um, að öll skjalagerð og samningsgerð væri svo úr garði gerð, að hagsmunir beggja aðila væru tryggðir og réttarstaða hvors um sig glögg, sbr. 2. mgr. 13. gr. laga nr. 54/1997, hafi stefnendur engin úrræði átt þegar í ljós hafi komið, að Linda Björg hafi verið búin að selja öðrum eignina sólarhring eftir að hún hafi svikizt um að mæta til undirritunar kaupsamningsins. Skjalagerðin hafi þannig reynt algerlega haldlaus gagnvart stefndum, og hagsmunir þeirra hafi í engu verið tryggðir.

Þannig sé beint orsakasamhengi milli þess, að stefnendur hafi misst af því að kaupa umrætt sumarhús og þeirra raða mistaka, sem starfsmenn stefnda hafi gert við skjalagerð í máli þessu. Hefði skjalagerðin verið í samræmi við lög, þ.e. upphaflega gagntilboðið undirritað af Lindu Björgu en ekki Frey, undirritað eintak framlengingarinnar frá því í júlí 2004 fundizt og framlengingin í ágúst undirrituð en ekki gerð munnlega, hefðu stefnendur getað haldið Lindu Björgu við samninginn.

Það hafi þeir hins vegar ekki getað gert vegna framangreindra annmarka á skjalagerð starfsmanna stefnda. Hefði skjalagerðin verið lögum samkvæmt af hálfu starfsmanna stefnda, hefðu stefnendur einnig getað farið í riftunarmál gagnvart þeim kaupendum, sem Linda Björg gerði við kaupsamning 7. september 2004, á grundvelli betri réttar. Það hafi stefnendur heldur ekki getað gert vegna áður nefndra annmarka á skjalagerð starfsmanna stefnda.

Stefnendur telji þannig, að röð saknæmra mistaka af hálfu starfsmanna stefnda hafi orðið til þess, að þau hafi misst af því að kaupa eign, sem þau hafi verið búin að gera bindandi kaupsamning um hinn 25. maí 2004. Stefnendur krefjist þess því, að með dómi verði viðurkennd skaðabótaskylda stefnda vegna saknæmrar háttsemi starfsmanna hans í söluferli því, sem hafi hafizt 24. maí 2004, þegar stefnendur gerðu kauptilboð um kaup á sumarhúsi við Neðristíg 11, Bláskógabyggð og lokið, þegar í ljós hafi komið, að eigandi eignarinnar hefði selt öðrum eignina hinn 7. september 2004. Um viðurkenningarkröfu sé að ræða, sbr. 80. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 með síðari breytingum.

Stefnendur hafi orðið fyrir umtalsverðu tjóni, bæði fjárhagslegu og tilfinningalegu. Eftir að bindandi samningur komst á í lok maí 2004, hafi stefnendur leitað til arkitekts, sem hafi teiknað fyrir þau nýtt sumarhús á lóðina, sem þau hafi talið sig vera búin að festa sér. Sá arkitekt hafi unnið við teikningu nýs sumarhúss allt sumarið 2004 og gert teikningar til að leggja fyrir Þingvallanefnd. Eftir að í ljós

hafi komið, að þinglýstur eigandi sumarhússins hafi verið búinn að selja það öðrum, hafi stefnendur leitað lögmannaástoðar með tilheyrandi kostnaði.

Megintjón stefnenda felist þó í því, að þeir hafi misst af því að kaupa sumarhús á stað, þar sem fátítt sé, að sumarhús bjóðist til kaups, á því kaupverði, sem um hafi verið samið. Á þessum sama tíma hafi verðlag á sumarhúsum og sumarhúsalóðum þróast á þessu svæði með þeim hætti, að það hafi margfaldast. Stefnendur hafi nú slitið hjúskap sínum. Bú þeirra við fjárskiptin hefði verið allnokkru verðmætara, ef þau hefðu eignast sumarhúsið og lóðina í máli þessu. Fjártjón stefnenda vegna umtalsverðrar hækkunar á lóðum á þessu svæði strax eftir að þau misstu af því að kaupa umrætt sumarhús og lóð, hafi verið sérstaklega sannað með mati dómkvadds matsmanns. Ófjárhagslegt tjón stefnenda sé einkum sá tilfinningalegi missir, að hafa ekki eignast sumarhús á stað, sem þau hafi lengi haft augastað á, auk ómælds ama og óþæginda sem þau hafi haft af öllu þessu máli.

Um lagarök vísist til þess sem að framan sé rakið. Auk þess vísist til meginreglna skaðabótaréttar um húsbóndaábyrgð og 26. gr. skaðabótalaga nr. 50/1993 með síðari breytingum.

Krafa um málskostnað byggi á XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, einkum 130. gr. Krafa um virðisaukaskatt af málflutningsþóknun byggi á lögum nr. 50/1988. Stefnendur máls þessa séu ekki virðisaukaskattskyld, og er þeim því nauðsyn á að fá skattinn tildæmdan úr hendi stefnda.

Málsástæður stefnda

Stefndi byggir sýknukröfu sína á því, að ekkert í hans háttsemi eða starfsmanna hans hafi verið til þess fallið að valda stefnendum tjóni. Þvert á móti hafi starfsmenn stefnda lagt sig fram um að gæta hagsmuna stefnenda og gengið eftir því ítrekað við Lindu B. Arnadóttur, að hún framlengdi gagntilboð sitt, þótt vitað væri, að hún þyrfti að fá andvirði sumarhússins sem allra fyrst til þess að greiða inn á skuldir sínar í Sparisjóði Reykjavíkur og nágrennis.

Sýknukröfu sína gagnvart stefnandanum, Guðrúnu Tulinius, byggir stefndi á aðildarskortri hennar, en ekki verði séð af dómskjöllum, að hún hafi nokkru sinni verið aðili að þeim viðskiptum, sem mál þetta sé sprottið af.

Á bls. 5 í stefnu á dskj. nr. 1 reki stefnendur í fjórum liðum hin meintu bótaskyldu mistök stefnda, sem þau telji að leitt hafi til þess, að þau hafi ekki fengið þann sumarbústað, sem þau hafi gert kauptilboð í. Rétt sé hjá stefnendum, að þessi fjögur atriði hefðu vissulega mátt betur fara, en ekkert þeirra eigi þátt í því, að þau hafi ekki fengið sumarbústaðinn.

Í því ferli, sem hafi hafizt með tilboði stefnandans Yngva hinn 24. maí 2004 hafi aldrei staðið annað til af hálfu Lindu B. Arnadóttur en að standa við samþykkt gagntilboð. Málið hafi hins vegar tafizt úr hófi af hálfu stefnenda, sem ekki hafi viljað ganga til undirritunar kaupsamnings og greiða kaupverðið, fyrr en þau hefðu fengið samþykki Þingvallanefndar og byggingafulltrúa fyrir einhverjum framkvæmdum á landinu. Það hafi verið ástæður, sem hvorki stefndi né Linda hafi getað borið neina ábyrgð á, enda hvorki upphaflegt tilboð stefnandans Yngva, né

hið samþykkt kautilboð bundið neinum fyrirvara um leyfi til framkvæmda á landinu. Þegar ljóst hafi verið, að kaupsamningur yrði ekki undirritaður innan tveggja mánaða, hafi stefnendur farið fram á, að Linda samþykkti framlengingu á tilboðinu fram í miðjan ágúst 2004. Linda hafi orðið við þessari ósk, og þótt stefndi hafi glatað skjalinu, sem framlengingin var rituð á, sé óumdeilt af hálfu allra aðila, að sú framlenging hafi verið veitt. Þrátt fyrir það, að skjalið hafi glatazt, hafi aldrei staðið annað til af hálfu Lindu en að standa við hið samþykkt gagntilboð. Hins vegar hafi stefnendur, í lok þessarar framlengingar, ekki enn verið reiðubúnir til að greiða kaupverðið og undirrita kaupsamning. Stefnendur hafi enn óskað eftir lengri fresti og nú til 5. september 2004. Linda hafi samþykkt framlenginguna munnlega við starfsmann stefnda, en ekki skriflega. Stefndi hafi lagt sig fram um að fá Lindu til að samþykkja skriflega framlengingu á hinu samþykkt tilboði til 5. september 2004, en það hafi ekki tekizt, þrátt fyrir ítrekaðar tilraunir, sbr. dskj. nr. 20. Stefnendum hafi verið fullkunnugt um, að Linda hefði ekki undirritað þessa framlengingu, en hafi samt ekki verið reiðubúin til að ganga tafarlaust til kaupsamningsgerðar. Það hafi loks verið hinn 6. september 2004, eða 15 vikum eftir samþykki upphaflegs tilboðs, að þau hafi verið reiðubúin til að greiða kaupverðið. Stefndi hafi boðað til kaupsamnings þann dag, en Linda hafi ekki mætt og hafi síðar lýst sig óbundna og selt öðrum eignina.

Ekkert af ofangreindu sé að rekja til sakar stefnda, sem þvert á móti hafi lagt sig fram um að halda málinu gangandi. Ástæðuna fyrir því, að stefnendur hafi ekki fengið eignina, sé að rekja til þess eins, að þau hafi ekki gengið til samninga innan þeirra tímamarka, sem sett voru í framlengingu tilboðsins. Á því atriði beri stefnendur alla ábyrgð.

Stefndu telji að skoða verði, hvort ekki beri að vísa kröfum stefnenda frá dómi ex officio. Stefnendur velji þá leið í máli þessu að setja fram viðurkenningarkröfu um bótaskyldu, en ekki bótakröfu beint. Ætla megi, að á þeim tæplega 21 mánuði, sem liðið hafi frá því að Linda hafi neitað undirskrift, þar til mál þetta var þingfest, væri allt þeirra tjón komið fram. Þau velji þessa leið, sem þeim sé heimilt samkvæmt 25. gr. 1. nr. 91/1991, ef þau eigi lögvarða hagsmuni. Stefnendur hafi hins vegar alls ekki sannað, að þau eigi þessa lögvörðu hagsmuni, þ.e. að þau hafi í raun orðið fyrir nokkru tjóni. Á bls. 7 í stefnu kveðist stefnendur hafa orðið fyrir umtalsverðu tjóni, bæði fjárhagslegu og tilfinningalegu. Á tilfinningalegu tjóni stefnenda beri stefndi ekki ábyrgð, enda skorti til þess lagaheimild. Fjárhagslega tjónið, sem stefnendur nefni, sé vegna vinnu arkitekts allt sumarið 2004 við að teikna sumarhús á lóð, sem þau hafi ekki verið búin að kaupa, lögmannskostnaður vegna þessa máls, sem allur hafi fallið til, vegna þess að þau hafi ákveðið að höfða dómsmál, og loks tapaður hagnaður, sem þau hefðu haft af endursölu sumarhússins, vegna þeirrar verðþróunar, er hafi orðið á sumarhúsum á þessu svæði. Á þessum atriðum beri stefndi ekki ábyrgð. Stefnendur hafi, alfarið á eigin áhættu og ábyrgð, látið arkitekt vinna við teikningar af sumarhúsi á lóð, sem þau hafi stöðugt frestað að ganga frá kaupsamningi um, enda enginn fyrirvari í kautilboðunum um slíkt. Kostnaðurinn við bótamálið sjálf hafi fallið til vegna málshöfðunar stefnenda, en því tjóni sínu hafi þau auðveldlega getað forðað með því að sleppa því að fara í mál, og því beri stefndi ekki ábyrgð á þeim kostnaði. Loks beri stefndi ekki ábyrgð á meintum, töpuðum hagnaði, sem stefnendur telji, að þau hefðu haft af því að endurselja sumarhúsið. Alls sé óvíst um þann hagnað, enda liggi fyrir, að stefnendur hafi ætlað sér að rífa það hús, sem á lóðinni stóð, og byggja nýtt. Engar upplýsingar liggi fyrir um kostnað við byggingu slíks húss eða hvort hagaður hefði

verið á endursölu þess. Hvort, og þá hvenær, þau hefðu selt það hús til að reyna að hagnast á kaupunum, hafi ekki legið fyrir við tilboðsgerðina og virðist ekki hafa verið tilgangur eða forsenda stefnenda við kaupun. Að minnsta kosti hafi þau aldrei upplýst stefnda um þann tilgang sinn. Þá megi einnig vísa til stefnu þeirra á dskj. nr. 1, bls. 7, þar sem þau segi, að ófjárhaglegt tjón þeirra sé „sá tilfinningalegi missir að hafa ekki eignast sumarhús á stað sem þau höfðu lengi haft augastað á“. Þessi fullyrðing bendi ekki til þess, að tilgangurinn, eða forsenda kaupanna, hafi verið hagnaðarvon. Ekki verði því séð, að stefnendur hafi sýnt fram á þá hagsmuni, sem krafa sé gerð um í 2. mgr. 25. gr. 1. nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Málskostnaðarkrafa stefnda byggist á 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

IV

Forsendur og niðurstaða

Stefnendur gáfu skýrslu fyrir dómi, sem og Guðmundur Theodór Jónsson, löggiltur fasteignasali og einn af eigendum stefnda, Unnar Smári Ingimundarson, löggiltur fasteignasali og fyrrum starfsmaður stefnda, Linda Björg Arnadóttir hönnuður og Valgarð Sigurðsson Wium, lögmaður og löggiltur fasteignasali.

Stefnendur byggja kröfur sínar á því, að röð mistaka af hálfu stefnda hafi leitt til þess, að þau urðu fyrir fjártjóni og miska, með því að þau urðu af kaupum á tilgreindu sumarhúsi. Eru hin meintu mistök talin upp í fjórum liðum í stefnu.

Stefndi krefst sýknu af kröfum stefnenda. Sýkna af kröfum stefnandans, Guðrúnar H. Tulinius, er í fyrsta lagi byggð á aðildarskortu, og verður fyrst fjallað um þann þátt.

Stefnandi, Guðrún, var ekki aðili að gerð tilboðs eða samþykkt gagntilboðs um sumarhúsið. Það er fyrst við undirritun kaupsamnings, sem hún kemur að málinu. Liggur ekki fyrir, að sú aðild hafi verið í samráði við seljanda bústaðarins, Lindu Björgu. Hefur þessi stefnandi ekki sýnt fram á aðild sína að málinu, og ber þegar af þessum sökum að sýkna stefnda af kröfum hennar. Eins og málið er vaxið þykir rétt, að málskostnaður milli hennar og stefnda falli niður.

Stefnandi, Yngvi Örn Kristinsson, byggir á því, að mistök stefnda hafi í fyrsta lagi falizt í því að taka við gagntilboði, sem ekki var undirritað af seljanda hússins, Lindu Björgu, heldur af fyrrverandi sambýlismanni hennar, Frey Einarssyni, f.h. Logns ehf.

Stefnandi hefur haldið því fram, að hann hafi sjálfur veitt því athygli, þegar honum barst tilboðið, að það var ekki undirritað af þar til bærum aðila. Stefnandi gerði stefnda viðvart um þau mistök, en ritaði engu að síður undir gagntilboðið. Fallast má á með stefnanda, að um mistök var að ræða að þessu leyti, en hins vegar er ekki fallizt á, að stefnandi geti rakið meint tjón sitt til þessa, enda var honum ljóst frá upphafi, að tilboðið var ekki undirritað af seljanda.

Stefnandi byggir einnig á því, að meint fjártjón hans megi rekja til þeirra mistaka stefnda, að ganga ekki eftir því, að Freyr Einarsson legði fram umboð frá Lindu Björgu, eða sannaði með lögmætum hætti umboð sitt. Einnig byggir hann á því, að þau mistök stefnda að ganga ekki eftir því við Lindu Björgu, að hún undirritaði gagnaþilboðið, hafi átt þátt í meintu fjártjóni hans.

Bæði starfsmenn fasteignasölnunnar og Linda Björg báru fyrir dómi, að hún hefði komið á fasteignasölnuna og undirritað samþykki sitt á gagnaþilboðinu og hafi talið sig bundna af því. Samþykkið hafi að öllum líkindum verið ritað á sérstakt skjal, sem starfsmenn fasteignasölnunnar kveða glatað. Fallast má á með stefnanda, að einhver mistök stefnda hafa valdið því, að ekkert skjal fyrirfinnst hjá fasteignasölnunni með undirskrift Lindu Bjargar um samþykki hennar á tilboðinu, en ekki hefur verið sýnt fram á, að þau mistök, ein sér eða með öðru, hafi leitt til þess, að stefnandi varð af kaupum á bústaðnum, enda er í raun ekki ágreiningur um, að tilboðið hafi á þessum tíma verið bindandi gagnvart stefnanda.

Að lokum byggir stefnandi á því, að með því að varðveita ekki skjöl, undirrituð af Lindu Björgu, um framlengingu tilboðsins, beri fasteignasalan ábyrgð á meintu tjóni stefnda. Fallast má á með stefnanda, að stefnda hafi orðið á mistök við það, að skjal, undirritað af Lindu Björgu, sem laut að því að framlengja tilboðsfrestinn til 15. ágúst 2004, hafi glatazt úr fótum fasteignasölnunnar. Í málinu er hins vegar enginn ágreiningur um það, að þessi frestur var veittur, og bar Linda Björg jafnframt um það fyrir dómi, að hún hefði samþykkt þennan frest og talið sig bundna af honum. Er því ósannað, að þau mistök hafi, ein sér eða með öðru, leitt til þess, að stefnandi varð af kaupum á bústaðnum.

Það liggur fyrir í málinu og var staðfest með framburði beggja stefnda fyrir dómi, að það hefði verið forsenda fyrir kaupunum, að þau fengju heimild til að rífa sumarbústaðinn og byggja nýjan. Stefnandinn, Yngvi, bar m.a., að hann hefði rætt við starfsmann Þingvallanefndar um, að húsið á lóðinni væri ónýtt, þannig að kaupin hefðu miðazt við, að hann fengi heimild til að skipta um hús, og hafi það verið forsenda fyrir kaupunum. Hann kvaðst ekki hafa sett þennan fyrirvara inn í kaupaþilboðið, þar sem framkvæmdastjóri Þingvallanefndar hefði fullvissað hann um, að leyfið fengist. Eftir að hann undirritaði gagnaþilboðið, hafi farið í gang ferli til að fá samþykki Þingvallanefndar fyrir nýjum leigutaka á lóðinni. Þegar átti að ganga frá þeim samningi, hafi þau, þ.e. stefnendur, fyrst séð, að það væri fortakslaust bann við því að endurnýja húsið. Hafi því orðið að ráði að fresta frágangi kaupsamnings. Sérstaklega spurður, hvort þau hefðu ekki ætlað að ganga til kaupsamnings ef byggingarleyfi hefði ekki fengizt, kvað hann það aldrei hafa komið til tals, þau hefðu alltaf litið svo á, að tilboðið væri bindandi af þeirra hálfu. Þessi framburður stefnda er ekki trúverðugur í ljósi staðfastra fullyrðinga beggja stefnda um forsendur fyrir kaupunum, sem og endurteknum frestbeiðnum í tengslum við það.

Þegar frestur á gildistíma tilboðsins var að renna út um miðjan ágúst, óskaði stefnandi enn eftir framlengingu til 5. september, þar sem hann hafði ekki náð í alla nefndarmenn Þingvallanefndar. Stefnandi skrifaði sjálfur aldrei undir frestframlengingu þessa, og var þannig sjálfur ekki bundinn af tilboðinu eftir 15. ágúst. Linda Björg skrifaði heldur ekki undir framlengingu. Hún skýrði svo frá fyrir dómi m.a., að hún hefði verið tilbúin til að selja bústaðinn hvenær sem var á

Þessum tíma, enda hefði hún verið að tapa peningum á hverjum degi sem leið, án þess að bústaðurinn væri seldur, vegna þeirra skulda, sem á honum hvíldu. Hún hafi hins vegar verið búin að tapa trúnni á því, að þessi sala færi fram, og hafi hún ekki viljað vera bundin af samningnum lengur. Hún hafi hins vegar verið tilbúin að selja stefnanda bústaðinn, ef hann hefði lýst sig reiðubúinn til að ganga til samninga, þótt frestur væri útrunninn. Hún kvaðst hafa talið sig hafa gert stefnda þetta ljóst. Stefndi taldi sig hins vegar hafa haft munnlegt samþykki Lindu Bjargar fyrir frekari fresti til handa stefnanda.

Enda þótt fallast megi á, að stefnda hafi orðið á mistök með því að ganga ekki úr skugga um afstöðu Lindu Bjargar til frekari frests á tilboðinu, þegar fresturinn 15. ágúst var að renna út, er ljóst, að hann hafði engin tæk á því að þvinga fram samþykki fyrir frekari fresti. Þá verður heldur ekki séð, að meint tjón stefnanda verði rakið til þess, að tilboðsfresturinn rann út 15. ágúst, án þess að stefnanda hafi verið gert ljóst, að frekari frestur fengist ekki, í ljósi þess, að stefnandi var fyrst tilbúinn til að ganga frá kaupsamningi í lok ágúst, þegar hann hafði náð í alla nefndarmenn Þingvallanefndar, sbr. framburð hans fyrir dómi. Kvað hann þetta hafa verið 29. eða 30. ágúst, og hafi hann þá strax látið stefnda vita, að hann væri tilbúinn til samningsgerðar. Á þessum tíma var Linda Björg, eins og fyrir segir, óbundin af tilboðinu, og hafði hún ekki í hyggju að binda sig frekar við tilboð stefnanda. Er því ekki fallizt á, að mistök þau, sem stefnda urðu sannanlega á í öllu þessu ferli, hafi leitt til þess, að ekkert varð af kaupunum, heldur má rekja það til tregðu stefnanda til að ganga til kaupsamnings vegna forsendna, sem hvergi var stað að finna í kauptilboði.

Ber því að sýkna stefnda af öllum kröfum stefnanda, Yngva.

Eftir þessum úrslitum þykir rétt, að stefndandi, Yngvi, greiði stefnda málskostnað, sem þykir eftir atvikum hæfilega ákveðinn kr. 800.000, þar með talinn virðisaukaskattur.

Sigríður Ólafsdóttir héraðsdómari kvað upp dóminn.

-

D Ó M S O R Ð

Stefndi, Fasteignamarkaðurinn ehf., er sýkn af kröfum stefnanda, Yngva Arnar Kristinssonar og Guðrúnar H. Tulinius.

Málskostnaður milli stefnda og stefnanda, Guðrúnar H. Tulinius, fellur niður.

Stefnandi, Yngvi Örn Kristinsson, greiði stefnda kr. 800.000 í málskostnað.

Sigríður Ólafsdóttir

