

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 16. mars 2009 í máli nr. E-8491/2008:

Þórir Dan Viðarsson

(Guðni Áspór Haraldsson hrl.)

gegn

Erlu Hrund Gísladóttur

Stuart Leigh Bronson

(Erlendur Þór Gunnarsson hdl.)

Mál þetta var höfðað 23. september 2008 og dómtekið 26. febrúar 2009.

Stefnandi er Þórir Dan Viðarsson, Helgubraut 6, Kópavogi. Stefndu eru Erlu Hrund Gísladóttir og Stuart Leigh Bronson, bæði til heimilis að Sólvallagötu 43, Reykjavík.

Stefnandi gerir þær dómkröfur að stefndu verði in solidum dæmd til þess að greiða stefnanda skaðabætur að fjárhæð 6.250.000 krónur með dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá þingfestingardegi til greiðsludags og að stefndu verði in solidum dæmd til það greiða stefnanda málskostnað.

Stefndu krefjast aðallega sýknu af öllum kröfum stefnanda, en til vara að dómkröfur stefnanda verði lækkaðar verulega. Þá krefjast stefndu málskostnaðar ásamt virðisaukaskatti úr hendi stefnanda.

Málavextir:

Atvik málsins eru að mestu leyti óumdeild. Stefnandi fól fasteignasölnunni Nýju heimili að selja fasteign sína við Framnesveg nr. 24a, Reykjavík. Um var að ræða raðhús sem var 103,5 fermetrar að stærð. Hinn 21. febrúar 2008 gerðu stefndu kauptilboð í húsið að fjárhæð 34.750.000 krónur. Tilboðið var samþykkt sama dag af stefnanda. Í kauptilboðinu kom fram að kaupendur gerðu fyrirvara um samþykki fjármögnunar hjá Glitni banka. Jafnframt kom fram að kaupendur skyldu skila staðfestingu á fjármögnun frá banka eða fjármálastofnun til fasteignasölnunnar innan 14 virkra daga frá samþykki kauptilboðs. Að öðrum kosti gæti seljandi rift tilboðinu. Nánar tiltekið voru eftirfarandi fyrirvarar í tilboðinu:

„Kaupandi gerir fyrirvara um samþykki fjármögnunar hjá Glitni Banka.

Kaupandi skal skila staðfestingu á fjármögnun frá banka eða fjármálastofnun á fasteignasöluna Nýtt heimili, Kópavogi innan 14 virkra daga frá samþykki tilboðs þessa, að öðrum kosti getur seljandi með einhliða yfirlýsingu ákveðið að rifta tilboðinu. Standist tilboðsgjafi ekki greiðslumat er Nýju Heimili heimilt að leita eftir upplýsingum um forsendur greiðslumats hjá viðkomandi fjármálastofnun.“

Þá segir í kaflanum í tilboðinu um greiðslutilhögun útborgunar:

Við undirritun kaupsamnings m/peningum 11. mars 2008	2.800.000
Með láni frá Glitni Banka	29.700.000
Við afsal m/peningum 1. júlí 2008	2.250.000

Stefndu leituðu til Glitnis banka hf. um fjármögnun á umræddum kaupum. Beiðni þeirra um lánaþyrirgreiðslu hjá Glitni banka var synjað með bréfi frá 10. mars 2008 þar sem ekki væru uppfyllt skilyrði greiðslumats samkvæmt útlánareglum bankans.

Fyrir liggja í málinu tvö óundirrituð skuldabréf, annað frá Íbúðalánasjóði að fjárhæð 18.000.000 krónur og hitt frá Glitni að fjárhæð 12.600.000 krónur, bæði með veði í Framnesvegi 24a. Bæði stefndu eru sögð lántakendur í fyrrnefnda bréfinu, en stefndi Stuart einn í því síðarnefnda. Bréfin eru ódagsett, en af dagsetningum sem nefndar eru í þeim má skilja að fyrirhugaðir útgáfudagar hafi verið 14. og 16. mars. Þá liggur fyrir í málinu skilyrt veðleyfi frá Kaupþingi sem varðar sömu eign, dagsett 25. mars 2008.

Ekki varð af undirritun kaupsamnings á grundvelli tilboðsins, en stefndi Stuart ritaði bréf til fasteignasölnunnar Nýs heimilis, sem móttekið er af Reyni Erlingssyni, löggiltum fasteignasala, 19. mars 2008 þar sem kemur m.a. fram að Glitnir hafi hafnað lánaþyrirgreiðslu og því hafi skilyrði sem sett var í tilboð stefndu dagsett 20. febrúar 2008 ekki verið uppfyllt og tilboðið því fallið úr gildi. Áðurnefndur fasteignasali ritaði síðan tölvubréf til Stuarts 27. mars og tilkynnti að allir pappírar væru tilbúnir til undirritunar og að seljandinn samþykkti ekki niðurfellingu tilboðsins. Í tölvupóstinum var ráðgert að kaupsamningur yrði undirritaður á skrifstofu fasteignasölnunnar kl. 15 þann dag og óskað eftir staðfestingu á því að ekki yrði mætt af hálfu tilboðsgjafa til þeirrar undirritunar. Stuart svaraði og staðfesti að ekki yrði mætt. Enn var skorað á stefndu að ganga til kaupsamnings án tafar með skeyti Reynis Erlingssonar f.h. stefnanda, dags. 6. maí 2008 og aftur með bréfi lögmanns stefnanda dags. 16. maí 2008. Ekki varð af undirritun og í bréfi dags. 22. maí 2008 tilkynnir lögmaður stefnanda stefndu að umbjóðandi hans muni krefjast skaðabóta, verði ekki staðið við gerðan kaupsamning.

Stefnandi tók þá ákvörðun að reyna að selja eignina að Framnesvegi 24a, Reykjavík, enda var hann sjálfur búinn að kaupa aðra eign. Erfiðleikar á

fasteignamarkaði og samdráttur leiddu til þess að eignin seldist ekki á ásettu verði og það var ekki fyrir en 29. ágúst 2008 sem stefnandi gat selt eignina og þá fyrir lægri fjárhæð en tilboðið frá 20. febrúar hljóðaði upp á, eða 28.500.000 krónur.

Málsásæður og lagarök stefnanda:

Af hálfu stefnanda er á því byggt að komist hafi á kaupsamningur milli aðila máls þessa um fasteignina Framnesveg 24a í Reykjavík. Stefnu hafi hins vegar kosið að standa ekki við gerðan samning og í raun rift honum með aðgerðum sínum.

Stefnu hafi gert bindandi kautilboð í eignina sem stefnandi hafi samþykkt. Þannig standi í 3. tl. kautilboðsins að bindandi kaupsamningur sé kominn á þegar tilboð hafi verið samþykkt. Beri stefnu, með vísan til almennra reglna kröfuréttar um gildi samninga og reglunnar um að samninga beri að halda, að greiða stefnda skaðabætur fyrir það tjón sem þau ollu honum.

Stefnu hafi óskað fjármögnunar til kaupanna frá Íbúðalánasjóði og Glitni. Sú ósk þeirra hafi gengið eftir og öll veðleyfi og öll gögn hafi síðan legið fyrir til kaup samningsgerðar. Þau hafi tilkynnt það til fasteignasögunnar og því hafi í raun ekkert staðið í veginum fyrir gerð kaupsamnings nema sú ákvörðun stefnu að hætta við. Stefndi Stuart Leigh Bronson hafi starfað sem sérfræðingur á fjármálasviði Glitnis. Hann hafi þannig mátt vita að þegar fyrir lá fjármögnun til kaupanna hafi ekki lengur verið hægt að bera fyrir sig þann fyrirvara sem í upphafi var settur. Þannig hafi stefnu sjálf litið fram hjá fyrirvaranum, fengið fjármögnun til kaupanna og átt að standa við gerðan samning sem hafi verið í fullu gildi, sbr. 8. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Þá er á því byggt að stefnu geti ekki borið fyrir sig þann 14 daga frest sem fram kemur í kautilboðinu enda sé þar um að ræða rétt seljanda en ekki kaupanda. Seljandi hafi ekki lýst yfir riftun og því séu stefnu bundin af þeim kaupsamningi sem þau gerðu.

Stefnandi byggir á því að athafnir stefnu hafi valdið stefnanda tjóni. Þannig hafi hann verið búinn að festa kaup á annarri fasteign skv. samningi sem hann sjálfur varð að standa við. Markaðsaðstæður á fasteignamarkaði hafi breyst skyndilega með þeim afleiðingum að hrun hafi nánast orðið. Hann hafi ekki getað selt eign sína að nýju nema fyrir hluta af því verði sem um samdist milli hans og stefnu. Með vísan til almennra reglna um skaðabætur innan samninga, almennu skaðabótareglunnar og ákvæða laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, einkum 52. gr. og 61. gr., eigi stefnu að bæta stefnanda tjón hans. Tjón stefnanda megi rekja beint til athafna og athafnaleysis stefnu og þau hafi af ásetningi eða gáleysi valdið stefnanda tjóni.

Um dráttarvexti er vísað til 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001. Um málskostnað til 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Málsásæður og lagarök stefndu:

Stefndu mótmæla kröfu um að þau verði in solidum dæmd til að greiða stefnanda skaðabætur að fjárhæð 6.250.000 krónur með dráttarvöxtum frá þingfestingardegi til greiðsludags auk málskostnaðar. Þá mótmæla stefndu því alfarið að komist hafi á gildur og gagnkvæmur kaupsamningur milli aðila og að komist hafi á skuldbindandi kaupsamningur samkvæmt almennum reglum kröfu- og samningaréttar, sbr. og 3. tl. kauptilboðsins.

Stefndu byggja á því að samkvæmt almennum reglum kröfu- og samningaréttar og viðtekinni skoðun fræðimanna séu ákveðin frávík frá meginreglunni um skuld bindingargildi loforða. Eitt þeirra frávika lúti að því þegar fyrirvari sé gerður við skuldbindingargildi kauptilboða í fasteign. Skilyrði af þeim toga, sem sett er fram í hinu samþykktu kauptilboði, hafi verið nefnt frestskilyrði í fræðunum, þ.e. skilyrði sem gera skuldbindingu loforðsgjafa virka gangi skilyrðið eftir. Gangi skilyrðið hins vegar ekki eftir, falli kauptilboðið niður og komist þar með ekki á skuldbindandi samningur á milli aðila. Samþykki stefnanda á kauptilboðinu hafi því ekki leitt til þess að það yrði þá þegar skuldbindandi. Áður en til þess kæmi yrði fjármögnun stefndu, samkvæmt kauptilboðinu, að ganga eftir. Þegar fjármögnun í samræmi við kauptilboðið hafi ekki gengið eftir, samanber höfnun Glitnis banka hf. á lánaþingreiðslu 10. mars 2008, hafi kauptilboð stefndu fallið niður enda einsýnt að skilyrði það sem kauptilboð byggðist á, kæmi ekki fram. Hafi því aldrei komist á bindandi kaupsamningur milli aðila.

Eins og hið samþykktu kauptilboð beri augljóslega með sér hafi það skilyrði verið sett fyrir skuldbindingargildi þess að fjármögnun fengist hjá Glitni banka hf. fyrir kaupnum. Þegar Glitnir hafi hafnað lánaþingreiðslu 10. mars 2008 hafi orðið ljóst að frestskilyrðið kæmi ekki fram og jafnframt að hið samþykktu kauptilboð myndi ekki hafa réttaráhrif. Tilvísanir stefnanda um síðar tilkomna hugsanlega fyrirreiðslu stefndu frá Íbúðalánasjóði séu málinu alls óviðkomandi enda hvergi minnst á aðkomu sjóðsins í hinu samþykktu kauptilboði. Það hafi því verið ljóst þann 10. mars 2008 að hið samþykktu, skilyrta kauptilboð aðila kæmi ekki til framkvæmda og að ekkert yrði af undirritun kaupsamnings eins og fyrirhugað var samkvæmt tilboðinu, þ.e. þann 11. mars, en þá átti einnig að greiða fyrstu greiðslu. Skilyrði kauptilboðsins voru hvorki þá, né síðar, uppfyllt og kauptilboðið því þegar af þeirri ástæðu niður fallið.

Stefndu byggja einnig sýknukröfu sína á 8. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup en þar 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.“

Eins og ákvæðið beri með sér falli skilyrtur kaupsamningur sjálfkrafa niður ef atvik það sem fyrirvarinn er bundinn við, hefur ekki gengið eftir að liðnum tveimur mánuðum frá því að hinn skilyrti kaupsamningur komst á. Staðreyndir máls þessa séu eftirfarandi:

1. Skilyrtur kaupsamningur kemst á þann 21. febrúar 2008.

2. Fyrirvari stefndu í hinum skilyrta kaupsamningi er sá að fjármögnun fáiist fyrir kaupunum frá Glitni banka hf. að fjárhæð kr. 29.700.000.-
3. Glitnir banki hf. synjar stefndu um lánaþyrirgreiðslu þann 10. mars 2008.
4. Skilyrðið kemur því ekki fram innan þeirra tveggja mánaða sem ofangreind 8. gr. laganna boðar og er þegar af þeirri ástæðu hinn skilyrta kaupsamningur niður fallinn.

Þá byggja stefndu einnig á því að þau skiluðu ekki inn staðfestingu á fjármögnun til fasteignasöluinnar innan 14 daga frá samþykki tilboðsins eins og áskilið var í kaup tilboðinu. Þar sem umrædd fjármögnun hafi ekki fengist, gátu þau ekki skilað inn umræddri staðfestingu, hvorki innan þeirra 14 daga sem áskilið var né síðar. Hafi kauptilboðið því fallið niður þegar af þeirri ástæðu.

Þá benda stefndu á að hinn löggilti fasteignasali hafi enga heimild haft til að útbúa skilyrt veðleyfi eða athuga með meinta lánaþyrirgreiðslu hjá Íbúðalánasjóði enda ekkert samningssamband á milli hans og stefndu. Í kauptilboðinu segi að standist tilboðsgjafi ekki greiðslumat sé honum einungis heimilt að leita eftir upplýsingum um forsendur greiðslumatsins hjá viðkomandi fjármálastofnun, þ.e. Glitni banka hf. Stefndu mótmæli því að framlögð óundirrituð skuldabréf hafi nokkra þýðingu varðandi hið skilyrta, samþykta kauptilboð aðila og réttaráhrif þess.

Dómkröfum stefnanda er alfarið hafnað af hálfu stefndu enda með engu móti hægt að fallast á að athafnir þeirra hafi valdið stefnanda tjóni þar sem hið skilyrta, samþykta, kauptilboð varð aldrei skuldbindandi fyrir stefndu. Ekki sé við stefndu að sakast þótt stefnandi hafi fest kaup á annarri fasteign þegar hann átti fasteign óselda. Enn síður sé við stefndu að sakast að markaðsaðstæður á fasteignamarkaði hafi breyst. Því sé ekki unnt að fallast á kröfu stefnanda um greiðslu skaðabóta, hvorki innan né utan samninga. Er því alfarið mótmælt af hálfu stefndu að þau hafi sýnt af sér gáleysislega háttsemi gagnvart stefnanda sem leitt geti til bótaskyldu. Sé reyndar vandséð hver sé bótagrundvöllur, enda vísi stefnandi ýmist til hinnar almennu sakarreglu skaðabótaréttarins og hins vegar til bótareglna laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, sbr. 52. og 61. gr. laganna. Þá sé bótaþrátt með öllu örökstudd. Þá er einnig bent á, að hafi stefnandi verið viss um rétt sinn og þar með um skuldbindingargildi hins skilyrta kaupsamnings, hefði honum verið í lófa lagið að höfða mál gegn stefndu og krefjast efnda samningsins í samræmi við orðanna hljóðan, sbr. 49. og 50. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og komið þannig í veg fyrir hið meinta tjón.

Varakrafa stefndu byggist á því að krafa stefnanda sé stórlega ofmetin og í engu samræmi við raunverulegt tjón hans, sbr. það sem að ofan er rakið varðandi aðalkröfu stefndu. Verði fallist er á kröfu stefnanda að einhverju leyti, benda stefndu á að vafasamt verði að teljast að stefnandi hafi val um það hvort hann krefji stefndu um efndir í samræmi við efni samningsins, sbr. 49. og 50. gr. laga nr. 40/2002, eða hvort hann selji eignina á lægra verði og krefji svo stefndu um bætur fyrir mismuninum. Þannig var stefnanda í lófa lagið eins og að ofan greinir að krefja stefndu um efndir í samræmi við efni samningsins og koma þar með í veg fyrir hið meinta tjón sem hann telur sig hafa orðið fyrir. Sé þess því krafist að kröfur stefnanda verði stórlega lækkaðar, verði þær teknar til greinar að einhverju

leyti.

Stefndu vísa til ákvæða laga nr. 40/2002 sem og almennra meginreglna kröfu- og samningaréttar um skuldbindingargildi samninga og undantekninga frá þeirri reglu. Þá er einnig vísað til reglna laga nr. 99/1004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa.

Niðurstaða:

Í málinu er deilt um hvort kautilboð stefndu dagsett 21. febrúar 2008, samþykkt af stefnanda sama dag, um fasteignina Framnesveg 24a í Reykjavík, hafi orðið bindandi fyrir stefndu. Tilboðið er gert á eyðublað fasteignasölnunnar Nýs heimilis, en á því eyðublaði eru prentaðir ýmsir almennir skilmálar eins og algengt er í fasteignaviðskiptum. Fram kom við skýrslugjöf Reynis Erlingssonar, löggilts fasteignasala á fasteignasölnunni Nýju heimili, við aðalmeðferð málsins, að kaflinn um fjármögnun sem kemur næst á eftir lýsingu eignar á framhlið kautilboðsins, sé að mestu staðlaður texti, en hann staðfesti að fyrsta setningin í kaflanum: „Kaupandi gerir fyrirvara um samþykki fjármögnunar hjá Glitni Banka.“, sé sérstakur fyrirvari í þessu tilboði, sem settur hafi verið í tilboðið að beiðni tilboðsgjafa, stefndu í máli þessu. Fram kom hjá vitninu að hann hefði ekki vitað um höfnun á beiðni stefndu um fjármögnun frá Glitni, fyrr en 19. mars 2008 þegar honum barst bréf frá stefnda Stuart um það. Stefnda Erla skýrði þó svo frá fyrir dómi að stefndu hefðu, líklega sama dag og bréfið frá Glitni er dagsett, eða 10. mars, haft símasamband við fasteignasölnuna og sagt frá því að fjármögnun hjá Glitni hefði ekki tekist og taldi hún líklega að hún hefði hringt. Hún var ekki viss um hvort hún hefði talað við Reyni eða annan starfsmann fasteignasölnunnar. Stefndi Stuart bar einnig um að þau hefðu tilkynnt fasteignasölnunni um þetta strax og taldi fráleitt að fasteignasalan hefði ekki fengið vitneskju um höfnun fjármögnunar fyrr en 19. mars, meðal annars í ljósi þess að fasteignasalan virðist hafa verið í sambandi við Glitni banka vegna málsins næstu daga á eftir.

Stefnandi byggir á því að fjármögnun sú sem fyrirvari var um í kautilboði hafi tekist, með lánaþingreiðslu frá Glitni annars vegar og Íbúðalánasjóði hins vegar. Óumdeilt er að skuldabréf þessara aðila voru útbúin og liggja fyrir í málinu, annað að fjárhæð 12.600.000 krónur og lántaki sagður stefndi Stuart, en hitt að fjárhæð 18.000.000 krónur og bæði stefndu sögð lántakar.

Fyrir liggur í málinu bréf Glitnis til stefndu, með yfirskriftinni: „Synjum á lána þingreiðslu“. Bréfið er dagsett 10. mars 2008 og undirritað ef tveimur starfsmönnum bankans. Í texta bréfsins segir meðal annars: „... tilkynnist þér hér með að ekki er unnt að verða við umsókn þinni um húsnæðislán Glitnis um kaup á fasteign að Framnesvegi 24a Reykjavík, þar sem ekki eru uppfyllt skilyrði greiðslumats samkvæmt útlánareglum bankans.“ Stefndu byggja á því að með þessu bréfi hafi komið í ljós að fyrirvari í kautilboðinu yrði ekki uppfylltur og að þau hafi þar með ekki lengur verið bundin af tilboðinu. Fallast verður á það með stefndu að í ljósi þess skýra fyrirvara sem gerður var af þeirra hálfu um fjármögnun, auk þess sem í kafla kautilboðsins um greiðslutilhögun er gert ráð fyrir 29.700.000 króna láni frá Glitni, að þau hafi ekki verið bundin af tilboðinu eftir að Glitnir synjaði um fjármögnun. Ekki verður talið að breyti þeirri niðurstöðu, vafi um það hvort fasteignasölnunni og/eða tilboðshafanum (stefnanda),

hafi strax verið gert viðvart um synjun á fjármögnun, ekki fyrr en 19. mars, eða einhvern dag á milli þessara dagsetninga.

Stefnandi heldur því fram að þegar í ljós hafi komið að fjármögnun fengist, með samsettu láni frá Íbúðalánasjóði og Glitni, hefðu fyrirvarar í kautilboði um fjármögnun verið upprættir og stefndu verið bundin af tilboðinu. Af hálfu stefndu er því haldið fram að eftir að Glitnir hafnaði fjármögnun og tilboðið frá 21. febrúar 2008 var ekki lengur í gildi, hafi þau haldið áfram að skoða möguleika á að kaupa fasteign, jafnvel Framnesveg 24a, en einnig hafi komið til greina að kaupa aðra eign. Óumdeilt er að stefndu sóttu um lán hjá Íbúðalánasjóði og ljóst er af gögnum málsins, eins og fram er komið hér að framan, að þau höfðu sótt um fyrirgreiðslu hjá Glitni. Ekki verður séð af gögnum málsins að stefndu hafi sótt sérstaklega um lán þar eftir 10. mars, eingöngu virðast hafa verið samskipti á milli Glitnis og fasteignasöluunnar eftir þann tíma og þangað til áður nefnt skuldabréf að fjárhæð 12.600.000 krónur var útbúið og sent fasteignasöluinni.

Ekki verður séð af því sem fram er komið í málinu að stefndu hafi fallið frá fyrirvara í tilboðinu eða endurnýjað tilboð sitt, eftir 10. mars 2008. Verða þau því ekki talin bundin af tilboðinu, þrátt fyrir að leiddar hafi verið líkur að því að fjármögnun, með öðrum hætti en fyrirvari hafði verið gerður um í tilboðinu, hafi staðið þeim til boða. Verður því að sýkna stefndu af kröfum stefnanda í málinu. Miðað við þessi úrslit málsins, verður stefnandi dæmdur til að greiða stefndu málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn 350.000 krónur og er virðisaukaskattur þar innifalinn.

Dóminn kveður upp Anna M. Karlsdóttir, settur héraðsdómari.

Dómsorð:

Stefndu, Erla Hrund Gísladóttir og Stuart Leigh Bronson, eru sýkn af kröfum stefnanda Þóris Dan Viðarssonar. Stefnandi greiði stefndu in solidum 350.000 krónur í málskostnað, þ.m.t. virðisaukaskattur.

Anna M. Karlsdóttir