

r 2010, miðvikudaginn 10. febrúar, var í Héraðsdómi Reykjavíkur í málinu nr.

E-6119/2009:

Íslenskir aðalverktaka hf.

gegn

Guðna Alberti Jóhannessyni

og

Huldu Bryndísi

Sverrisdóttur

kveðinn upp svohljóðandi

d ó m u r

I

Mál þetta, sem dómtekið var mánudaginn 18. janúar sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Íslenskum aðalverktökum hf., kt. 000000-0000, Höfðabakka 9, Reykjavík, með stefnu, birtri 12. maí 2009, á hendur Guðna Alberti Jóhannessyni, kt. 000000-0000, og Huldu Bryndísi Sverrisdóttur, kt. 000000-0000, nú báðum til heimilis að Nesbala 70, Seltjarnarnesi.

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru þær, að stefndu verði dæmd til að greiða stefnanda kr. 64.350.000 með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðbætur nr. 38/2001 af kr. 8.000.000 frá 20. nóvember 2008 til 8. desember s.á., af kr. 35.000.000 frá þeim degi til 2. febrúar 2009, af kr. 50.000.000 frá þeim degi til 27. febrúar s.á. og af stefnufjárhæð frá þeim degi til greiðsludags, gegn afhendingu fasteignarinnar Hrólfskálamel 2, 0202, Seltjarnarnesi. Enn fremur krefst stefnandi málskostnaðar að mati dómsins.

Dómkröfur stefndu eru þær **aðallega**, að þau verði sýknuð af öllum kröfum stefnanda, en **til vara**, að þau verði sýknuð af öllum kröfum stefnanda að svo stöddu. Í báðum tilvikum er krafizt málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefnanda.

II

Málavextir

Hinn 7. maí 2008 gerðu stefndu stefnanda kauptilboð í íbúð að Hrólfskálamel 2, 0202, Seltjarnarnesi, sem stefnandi samþykkti sama dag. Tilboðið var síðan staðfest af Garðari Garðarssyni hrl., löggiltum fasteignasala hjá Landseign ehf.-fasteignasölu, í samræmi við ákvæði 4. mgr. 1. gr. 1. nr. 99/2004.

Samkvæmt kauptilboðinu skyldu kaupendur greiða kr. 8.000.000 við kaupsamning, sem áætlaður var hinn 16. maí 2008, kr. 15.000.000, kr. 27.000.000 með peningum við fókheldi hinn 1. júlí 2008, við afhendingu íbúðar hinn 21. nóvember 2008, kr. 14.350.000 við sölu á Seilugranda 4 en þó eigi síðar en 27. febrúar 2009, og kr. 650.000 hinn 1. júní 2009 við lóðafrágang og afsal.

Í kauptilboðinu kemur fram, að kaupendum sé ljóst, að kaupsamningur kunni að dragast þar til þinglýst eignaskiptayfirlýsing liggja fyrir. Kaupandi sé meðvitaður um og samþykki að gera þurfi breytingar á eignaskiptayfirlýsingu, þegar hin tvö fjölbýlishúsin séu risin á lóðinni, sem sé sameiginleg þeim öllum og kunni hlutdeild þeirra í lóð og sameign að breytast við það.

Á forsiðu tilboðsins segir að það sé gert og samþykkt með fyrirvara um lán frá lánastofnun, og á bakhlið þess er fyrirvari þess efnis, að hyggist kaupandi fjármagna íbúðarkaupin að hluta til með veðlánnum, skuli hann skila inn staðfestu og stimpluðu greiðslumati frá viðskiptabanka sínum innan tveggja vikna frá undirrituðu og samþykktu kauptilboði, ella teljist kauptilboðið úr gildi fallið. Þá er fyrirvari um, að afhendingardagur kunni að verða annar en segi í sölulýsingu, m.a. vegna óska kaupanda um breytingar frá gildandi skilalýsingu.

Í kauptilboðinu er ekki sérstaklega tekið fram, að kaupendur hyggist fjármagna kaupin að einhverju leyti með láni frá lánastofnun, og kom aldrei frá þeim stimplað greiðslumat frá viðskiptabanka þeirra.

Fyrir liggur, að stefndu völdu innréttingar í íbúðina og voru m.a. í tölvupóstsambandi við stefnanda tímabilið júlí-september vegna þessa. Þá liggur fyrir, að innflutningur til landsins á innréttingum gekk erfiðlega, en til stóð að þær yrðu fluttar inn í september/október 2008. Kveður stefnandi stefndu hafa verið upplýst um, að afhending gæti dregizt eitthvað vegna þessa, en erfiðleikarnir komu til vegna erfiðleika á fjármálamarkaði á þessum tíma, að sögn stefnanda.

Stefndu gerðu tilboð í fasteign að Nesbala 70, Seltjarnarnesi, hinn 20. október 2008 með fyrirvara um, að þau teldust óbundin af hinu fyrra tilboði í íbúðina að Hrólfskálamel. Þau leituðu eftir staðfestingu stefnanda á því að þau væru laus undan tilboðinu og báru m.a. fyrir sig, að þau hefðu ætlað að fjármagna hluta kaupverðs með lánum og teldu sig því óbundin af kauptilboðinu vegna fyrirvara í því um staðfest greiðslumat. Ekki liggur fyrir að svar hafi borizt frá stefnanda vegna þessarar fyrirspurnar, þrátt fyrir ítrekun stefndu og hinn 13. nóvember skrifuðu stefndu undir kaupsamning um hina nýju fasteign að Nesbala, byggðan á áður nefndu tilboði. Með bréfi stefnanda, dags. 12. nóvember 2008, voru stefndu boðuð til undirritunar kaupsamnings um fasteignina að Hrólfskálamel, sem fram

átti að fara hinn 20. sama mánaðar. Stefnu mættu ekki til þeirrar samningsgerðar. Kveðast stefnu hafa mótttekið það bréf hinn 14. nóvember. Hafði lögmaður stefnu þá tveimur dögum fyrr sent stefnanda bréf, þar sem honum var tjáð, að stefnu myndu ganga til samninga við aðra um fasteignakaup, þar sem þau gætu ekki beðið lengur eftir afstöðu stefnanda.

Snýst ágreiningur aðila í máli þessu um það, hvort stefnu séu bundin af kautilboði því sem þau gerðu um fasteignina að Hrólfsskálamel 2, Seltjarnarnesi.

III

Málsástæður stefnanda

Stefnandi byggir málatilbúnað sinn á því, að í kautilboði, sem samþykkt var þann 7. maí 2008, felist bindandi samningur um kaup og sölu á fasteigninni að Hrólfsskálamel 2, 0202, Seltjarnarnesi. Við þann bindandi samning verði stefnu að standa. Þessu til stuðnings megi meðal annars vísa til 3. liðar á bakhlið umrædds kautilboðs, en þar komi fram, að bindandi kaupsamningur sé kominn á, þegar skriflegt tilboð hafi verið samþykkt af móttakanda með undirskrift. Sé því óhjákvæmilegt að verða við kröfum stefnanda.

Líkt og fram komi í kautilboðinu beri stefnu að greiða fyrir fasteignina kr. 65.000.000 samkvæmt neðangreindu:

1. Kr. 8.000.000 við kaupsamning.
2. Kr. 27.000.000 með peningum við fokheldi eignarinnar.
3. Kr. 15.000.000 við afhendingu eignarinnar.
4. Kr. 14.350.000 við sölu á Seilugranda 4, Reykjavík, þó eigi síðar en 27. febrúar 2009.
5. Kr. 650.000 við lóðarfrágang og afsal.

Stefnandi telji, að kaupsamningsgreiðslur skv. liðum 1-4 séu gjaldfallnar og samanstandi stefnufjárhæð af samtölu þeirra.

Líkt og fram komi í kautilboðinu, beri stefnu að greiða kr. 8.000.000 við kaupsamning. Stefnu hafi verið boðuð til kaupsamningsgerðar þann 20. nóvember 2008, samanber framangreint, en hafi kosið að mæta ekki til fundarins,

án þess að boðuð hefðu verið lögmæt forföll (dskj. nr. 5). Vegna þessa telji stefnandi, að fyrsta kaupsamningsgreiðslan, að fjárhæð kr. 8.000.000, hafi fallið í gjalddaga þann sama dag, eða 20. nóvember 2008.

Samkvæmt samþykktu kautilboði skyldi greiða aðra kaupsamningsgreiðslu, að fjárhæð kr. 27.000.000, með peningum við fokheldi eignarinnar. Fasteignin hafi orðið fokheld þann 28. nóvember 2008, sem sé staðfest með útgáfu fokheldisvottorðs þann 8. desember 2008 (dskj. nr. 14). Sé sú greiðsla því í gjalddaga fallin.

Með fyrrgreindum tölvupósti þann 2. febrúar 2009 hafi verið upplýst, að fasteignin hefði verið tilbúin til afhendingar í janúar 2009 (dskj. nr. 12). Telji stefnandi, að greiðsla við afhendingu fasteignar hafi í síðasta lagi verið gjaldfallin við þá tilkynningu.

Samkvæmt kautilboðinu skyldi enn fremur greiða kr. 14.350.000 við sölu á Seilugranda 4, Reykjavík, þó eigi síðar en 27. febrúar 2009. Samkvæmt upplýsingum stefnanda sé ekki búið að selja fasteignina, svo umrædd greiðsla hafi fallið í gjalddaga þann 27. febrúar 2009.

Samtals séu gjaldfallnar kaupsamningsgreiðslur að fjárhæð kr. 64.350.000, sem sé stefnufjárhæð málsins.

Stefndu hafi borið fyrir sig nokkrar málsástæður því til stuðnings, að kautilboðið sé niður fallið. Hafi stefnendur mótmælt þeim, hverri og einni. Þó sé nauðsynlegt að fjalla nánar um fram komnar varnir stefndu.

Í fyrsta lagi telji stefndu, að kautilboðið sé fallið niður vegna fyrirvara um fjármögnun, sem komi fram í kautilboðinu. Um sé að ræða tvo staðlaða fyrirvara um fjármögnun, annan á framhlið kautilboðsins, en hinn á bakhlið. Báðir lúti fyrirvararnir að því, með vísan til 8. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, að sé skuldbindingargildi kaupsamnings um fasteign bundið fyrirvara um atvik, sem ekki hafi gengið eftir, skuli kaupsamningur falla niður að liðnum tveimur mánuðum frá því að hann komst á.

Stefnandi hafni því alfarið, að skuldbindingargildi kautilboðsins sé niður fallið vegna umræddra fyrirvara, enda sé um staðlaðan texta að ræða, sem eigi ekki við í viðskiptum aðila og hefði að öllu jöfnu ekki átt að vera í kautilboðinu. Þeir hafi réttaráhrif, ef kaupendur fasteignar ætli að taka lán til að fjármagna kaup á fasteign. Það hafi stefndu hins vegar ekki gert. Í kautilboðinu hafi þess ekki verið getið undir liðnum „greiðslutilhögun útborgunar“, að stefndu hygðust taka lán fyrir greiðslu kaupverðsins. Þá hafi það komið skýrt fram í samtölum stefndu við sölumenn stefnanda, að af hálfu stefndu stæði ekki til nein lántaka vegna kaupanna. Hins vegar hafi stefnanda verið ljóst, að stefndu hygðust selja íbúð sína að Seilugranda 4, og hafi fullt tillit verið tekið til þess við samningsgerðina. Hafi stefnandi fallið á, að greiðsla nr. 4 myndi greiðast við sölu á umræddri íbúð, en þó eigi síðar en 27. febrúar 2009.

Þá sé einnig vert að taka fram, að samskipti stefnanda við stefndu hafi ekki borið þess merki, að stefndu teldu sig ekki skuldbundin samkvæmt tilboðinu, enda hafi slíkar fullyrðingar fyrst komið fram seinni hluta októbermánaðar 2008, eða

tæplega hálfu ári eftir samþykkt kauptilboðsins. Auk þessa megi benda á, að stefndu hafi staðfest pöntun á innréttingum í fasteignina, eftir að umrætt kauptilboð eigi að hafa verið niður fallið að mati stefndu (dskj. nr. 12). Að lokum megi nefna, að samkvæmt upplýsingum frá stefndu hafi kauptilboð þeirra, sem muni hafa verið gert þann 20. október 2008 í fasteignina að Nesbala 70, Seltjarnarnesi, verið bundið þeim fyrirvara, að stefndu kæmust undan bindandi kauptilboði við stefnanda. Allt beri þetta með sér, að stefndu hafi talið kauptilboðið skuldbindandi. Af þessum sökum eigi áðurnefndir fyrirvarar um fjármögnun ekki við í máli þessu, og séu stefndu því bundin af kauptilboðinu.

Í öðru lagi haldi stefndu því fram, að allar forsendur fyrir kauptilboðinu séu brostnar og þau því óbundin af því. Vísi stefndu til þess, að rúmur helmingur kaupverðs fasteignarinnar hefði átt að vera fallinn í gjalddaga og greiddur, auk þess sem umrót hafi verið á lánsfjármarkaði. Þessu hafni stefnandi alfarið.

Vert sé að taka fram í upphafi, að ástæðan fyrir þeim töfum, sem urðu á því að boða stefndu til kaupsamningsgerðar, hafi verið sú, að þinglýsing eignaskiptayfirlýsingar áðurnefndrar lóðar hafi dregizt, m.a. vegna þess að á lóðinni hafi staðið mannvirki, sem hafi verið í leigu og hafi síðar þurft að rífa. Í kauptilboði stefndu hafi hins vegar verið tekið fram, að stefndu væri ljóst, að kaupsamningur kynni að dragast, þar til þinglýst eignaskiptayfirlýsing lægi fyrir.

Hvað varði fullyrðingar stefndu um brostnar forsendur, telji stefnandi fráleitt, að það teljist brostin forsenda, að stefndu hafi getað ávaxtað fé sitt lengur en gert hafi verið ráð fyrir í samþykktu kauptilboði. Auk þess uppfylli umrót á lánsfjármarkaði ekki skilyrði samningaréttar um brostnar forsendur. Þá megi einnig nefna, að helsta skilyrðið fyrir því, að hægt sé að beita þessu vanefndaúrræði í samningum, sé að viðsemjandinn hafi vitað um forsendur gagnaðila. Stefndu hafi ekki upplýst stefnanda um, að framangreint væru forsendur af þeirra hálfu við samningsgerðina.

Í þriðja lagi hafi stefndu haldið því fram í lok október 2008, að fyrir hendi væri fyrirsjáanleg, alvarleg vanefnd af hálfu stefnanda, þar sem stefndu hefðu verulega ástæðu til að efast um, að stefnanda yrði unnt að afhenda hina seldu fasteign á umsömdum afhendingartíma (dskj. nr. 4).

Stefnandi hafni því alfarið, að nokkur slík alvarleg vanefnd sé fyrir hendi. Umsaminn afhendingardagur hafi verið 21. nóvember 2008. Á verkinu hafi hins vegar orðið tafir, sem samsvari um tveimur mánuðum, þar sem erfiðlega hafi gengið að koma erlendum aðföngum til landsins í september og október sl., vegna skorts á gjaldeyri. Tafir þessar falli undir force major atvik og veiti stefndu ekki rétt til riftunar. Í nóvember hafi verið greitt úr komu aðfanga, og hefði stefnandi getað afhent eignina upp úr miðjum desember sl., hefðu stefndu mætt til undirritunar kaupsamnings. Eignin hafi þó verið tilbúin til afhendingar í janúar 2009. Megi einnig benda á, að afhendingardráttur um 2 mánuði teljist ekki veruleg vanefnd í skilningi fasteignakauparéttar. Hafi því augljóslega ekki verið um að ræða fyrirsjáanlega, alvarlega vanefnd í skilningi samningaréttar og laga nr. 40/2002.

Stefndu hafi lýst því yfir, að um vanheimild sé að ræða af hálfu stefnanda sökum þess að afsalshafi hinnar seldu eignar hafi verið Ármannsfell ehf., en ekki

stefnandi. Þessu hafni stefnandi, enda sé stefnandi nú skráður afsalshafi eignarinnar. Ármannsfell ehf. sé dótturfélag stefnanda og í fullri eigu þess. Það að Ármannsfell ehf. hafi verið skráður afsalshafi eignarinnar tengist innra skipulagi samsteypu stefnanda og hafi engin áhrif á stefndu.

Að lokum megi nefna, að stefndu hafi lýst því yfir, að þau telji kaupin riftanleg. Þar sem stefndu hafi þó kosið að rifta ekki kaupunum, verði ekki frekar fjallað um það, enda allar mögulegar riftunarheimildir, sem stefnandi telji fjarri lagi til staðar, fallnar niður fyrir tómlæti.

Með vísan til alls framangreinds sé því alfarið hafnað, að stefndu séu ekki skuldbundin samkvæmt kauptilboði um fasteignina að Hrólfskálamel 2, 0202, Seltjarnarnesi. Beri stefndu því skylda til að standa við skuldbindingar sínar og greiða umsamið kaupverð fasteignarinnar.

Um greiðsluskyldu stefndu vísist til almennra meginreglna samningaréttar og kröfuréttar um skuldbindingargildi samninga. Þá sé einnig vísað til ákvæða laga nr. 7/1939 um sammingsgerð, umboð og ógilda löggæringa og laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Krafa um dráttarvexti sé byggð á 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Um málskostnað vísi stefnandi til 1. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

Málsástæður stefndu

Aðalkrafa um sýknu:

Sýknukröfu sína byggja stefndu í fyrsta lagi á því, að ekki sé unnt að fallast á dómkröfu stefnanda. Í stefnu sé krafizt aðfararhæfs dóms um skyldu stefndu til greiðslu á fjárhæð með nánar tilgreindum vöxtum, án þess að nokkurt tilboð sé tekið til réttar stefndu til að fá fasteignina afhenta og útgefið afsal. Þar sem málatilbúnaður stefnanda byggir á því, að í gildi sé samningur, sem kveði á um gagnkvæmt kröfuréttarsamband, leiði það af eðli máls, að ekki sé hægt að slíta í sundur skyldu stefndu til að greiða kaupverðið og skyldu stefnanda til að inna gagngjaldið af hendi. Sé því óhjákvæmilegt að sýkna stefndu af kröfu stefnanda.

Í öðru lagi byggir stefndu sýknukröfu sína á því, að kauptilboðið frá 7. maí 2008 hafi verið bundið fyrirvara, og þar sem hann hafi ekki gengið eftir, sé það fallið úr gildi eftir skýru orðalagi tilboðsins og afdráttarlausri reglu 8. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Fyrirvari um fjármögnun hafi verið á tveimur stöðum í tilboðinu, en það hafi verið samið af starfsmönnum stefnanda. Stefndu byggir enn fremur á því, að samkvæmt 7. gr. fasteignakaupalaga geti samningar um fasteignakaup aðeins verið skriflegir og taki aðeins gildi með undirskrift. Við skýringu fasteignakaupalaganna verði að taka mið af því, að um neytendakaup sé að ræða, og að stefnandi hafi sjálfur sinnt skjalagerð, og stefndu, sem neytendur, hafi ekki notið aðstoðar neins óháðs ráðgjafa. Enginn fasteignasali hafi verið viðstaddur kauptilboðsgerðina til að ráðleggja stefndu. Stefnandi hafi kosið að annast sjálfur sölu eignarinnar á grundvelli heimildar í lögum um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa nr. 99/2004, sem sé í raun undantekning, þar sem með henni sé vernd kaupanda skert verulega. Að auki hafi stefndu nýlega verið flutt til Íslands að nýju, eftir að hafa búið erlendis um margra ára skeið, og hafi því enga reynslu haft af fasteignaviðskiptum héraðs eða þekkingu á þeim reglum eða venjum, sem

um slík viðskipti gildi. Verði því að skýra allan vafa og óskýrleika stefnanda í óhag.

Eftir að hið samþykkt tilboð hafi fallið úr gildi, hafi því enginn samningur um fasteignakaup verið í gildi á milli aðilanna, og slíkur samningur geti aðeins komist á með skriflegum hætti við undirritun. Öllum málsástæðum stefnanda um meint samþykki eða afstöðu stefndu til tilboðsins, sem eigi að felast í tölvupóstsamskiptum, sé því hafnað sem haldlausum.

Stefnendur byggi á því, að af samskiptum sínum og stefnanda, áður en tilboð var samþykkt, sé augljóst, að til hafi staðið að fjármagna fasteignakaupin með lánsfé, enda hefði ella verið tilefnislaust af stefnanda að hafa fyrirvara þess efnis á tveimur stöðum í kauptilboðinu.

Stefndu hafni því, að samskipti þeirra við stefnanda séu til marks um, að þau hafi talið sig bundin af kauptilboðinu frá 7. maí 2008. Hafi þau samskipti eingöngu verið í því skyni að komast hjá því óhagræði, sem myndi leiða af því, ef stefnendur teldu kauptilboðið bindandi.

Stefndu byggi enn fremur á því, að í kauptilboðinu hafi einnig verið innifalinn fyrirvari, sem hafi lotið að tímasetningum greiðslna. Stefndu hafi samþykkt kauptilboðið í því horfi, að ríflega helmingur greiðslna ætti sér stað um sumarið 2008. Þær gríðarlegu tafir, sem hafi orðið á því, að gengið væri frá kaupunum og stefnanda sé alfarið um að kenna, hafi leitt til þess, að bæði lánsfjármarkaðurinn og fasteignamarkaðurinn hefðu hrunið millitíðinni (sic í grg.). Hafi því verið gjörbreyttar aðstæður frá því, sem gert hafi verið ráð fyrir í tilboðinu. Greiðslur samkvæmt tilboðinu hafi verið bundnar hinum ýmsu áföngum í byggingu fasteignarinnar, sem allir hafi dregið verulega. Þannig hafi það til að mynda dregið að gera fasteignina fokhelda um fjóra mánuði, og ekkert liggi fyrir um það, hvenær íbúðin hafi verið tilbúin til afhendingar, ef hún sé það yfir höfuð. Í þeirri greiðslutilhögun, sem aðilar hafi fallið á, hafi falizt innbyggður fyrirvari og í öllu falli verulegar forsendur stefndu, sem stefnanda hafi ekki getað dulizt. Þegar stefnandi tók að krefja stefnda um efndir kauptilboðsins, hafi það því verið fallið niður vegna þess að fyrirvarinn hafi ekki verið uppfylltur; forsendur hafi brugðizt, og stefnandi hafi þar að auki sýnt verulegt tómlæti.

Með hliðsjón af því, sem að framan greini, byggi stefndu á því, að kauptilboðið sé niður fallið og ekki lengur skuldbindandi samkvæmt fyrirvörum í tilboðinu, ákvæðum fasteignakaupalaga nr. 40/2002 og almennum reglum samninga- og kauparéttar um réttaráhrif skilyrtra loforða.

Í þriðja lagi byggi stefndu sýknukröfu sína á því, að kauptilboð þeirra og stefnanda sé óskuldbindandi og fallið úr gildi vegna forsendubrests. Stefndu hafi verið það fullljóst, að það hafi verið ákvörðunarástæða og veruleg forsenda fyrir því, að stefndu gengust undir kauptilboðið, að það yrði efnt eftir hljóðan þess, og að afhendingardagur eignarinnar myndi standast. Stefndu hafi dregið verulega að efna kauptilboðið af sinni hálfu og sýnt verulegt tómlæti við að sinna þeim framkvæmdum og skjalagerð, sem hafi þurft að ljúka til þess að greiðslur samkvæmt tilboðinu féllu gjalddaga. Á meðan stefnandi hafi þannig dregið, að gengið væri frá kupsamningi og kaupverð væri greitt, hafi fasteignamarkaðurinn og lánsfjármarkaðurinn hrunið. Stefndu hafi ekki virzt setja sig upp á móti því,

að kauptilboðið væri óskuldbindandi, á meðan útlit hafi verið fyrir, að hann gæti sjálfur ekki efnt það, en eftir að úr málum stefnanda rættist, hafi hann sótt það af hörku, að stefndu efni kauptilboðið, þrátt fyrir þann verulega forsendubrest, sem hafi átt sér stað.

Byggi stefndu því á því, að í ljósi aðstæðna, og einkum ítrekaðra áskorana stefndu, hafi stefnandi dregið það í óhæfilega langan tíma að krefjast efnda. Vísist meðal annars til 50. gr. fasteignakaupa í þessum efnunum.

Þá hafi það verið veruleg forsenda stefndu, að þeim yrði unnt að flytja inn í fasteignina fyrir jólin 2008, og hafi stefnanda verið sú forsenda þeirra ljós.

Í fjórða lagi byggi stefndu á því, að kauptilboðið hafi verið gert í nafni stefnanda, en hið selda hafi á þeim tímapunkti, og allt til 7. nóvember 2008, verið í eigu Ármannsfells ehf. Hafi því verið fyrir hendi vanheimild og stefndu því ómögulegt að fá þinglýst kauptilboði eða afsali. Byggi stefndu á því, að þessi vanheimild leiði til þess, að kauptilboðið hafi í raun aldrei verið skuldbindandi.

Í fimmta lagi byggi stefndu á því, teljist kauptilboðið frá 7. maí 2008 skuldbindandi, að framangreindar vanefndir, afhendingardráttur og fyrirséður verulegur afhendingardráttur stefnanda, auk þess sem alls óljóst sé, hvenær íbúðin að Hólfskálamel hafi verið tilbúin til afhendingar, leiði til þess, að stefnandi hafi vanefnt kauptilboðið svo verulega, að stefndu séu ekki bundin af því af þeim sökum, enda kauptilboðið riftanlegt. Þar sem stefndu hafi ekki viðurkennt gildi tilboðsins, hafi þau að sjálfsögðu ekki rift því, en alla tíð áskilið sér rétt til þess, teldist það í gildi. Hafi stefnanda því verið ljóst frá því í október 2008, að stefndu myndu bera fyrir sig vanefndir hans og riftanleika kaupsamningsins.

Í sjötta lagi byggi stefndu á því, verði ekki fallizt á framangreindar málsástæður, að í ljósi hruns lánsfjármarkaða og fasteignamarkaðarins sé það stefndu óeðlilega þungbært að gera þeim að efna kauptilboðið frá 7. maí 2008 eftir efni sínu. Byggi stefndu á því, að stefnanda hafi borið að freista þess að finna aðra kaupendur að íbúðinni, en það hafi hann aldrei gert. Telji stefndu ljóst, að það sé þeim sem einstaklingum, sem hafi nýverið fest kaup á annarri fasteign, eins og að framan greini, svo miklum mun þungbærara að efna kauptilboðið eftir efni sínu, en stefnanda að breyta öðrum vanefndaheimildum, að þau verði að sýkna af kröfum stefnanda.

Loks byggi stefndu á því, teljist kauptilboðið ekki óskuldbindandi eða niður fallið af framangreindum sökum, að samkvæmt tilboðinu hafi eina svigrúmið, sem stefnanda hafi verið veitt til þess að tefja frágang kaupsamnings, verið það, að dráttur yrði á þinglýsingu eignaskiptayfirlýsingar. Sé yfirlýsingin útgefin 18. júní 2008. Hafi stefnandi því sýnt svo verulegt tómlæti við að ganga frá kaupsamningi, að líta verði svo á, að kauptilboðið sé óskuldbindandi af þeim sökum.

Þá hafi stefnandi að auki sýnt verulegt tómlæti og brotið gegn þeirri tillitsskyldu, sem hvíli á aðilum gagnkvæmra kröfuréttarsambanda, með því að svara aldrei fyrirspurnum hans um það, hvort hann féllist á, að kauptilboðið væri óskuldbindandi. Hafi það verið sérstaklega áriðandi, þar sem fyrir hafi legið, að stefndu hygðust kaupa aðra fasteign.

Varakrafa um sýknu að svo stöddu:

Til stuðnings varakröfu sinni byggir stefndu á sömu málsástæðum og fyrir aðalkröfu, einkum þeirri málsástæðu, að dómkrafa stefnanda taki ekki tillit til skyldu hans til afhendingar og útgáfu afsals.

Komi til þess, að stefndu verði dæmd til að greiða stefnanda stefnufjárhæðina, áskilji þau sér rétt til að halda eftir greiðslu, krefjast afsláttar og/eða skaðabóta á síðari stigum, þar sem íbúðin, sem kauptilboðið lúti að, sé ekki í umsömdu ástandi og ekki eins margir fermetrar og kveðið sé á um í kaupsamningi.

Stefndu vísi til almennra reglna samninga- og kröfuréttar, sérstaklega reglna um loforð bundin skilyrðum og um brostnar forsendur. Þá sé vísað til laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, einkum 6., 7., 8., 32., 33., og 50. gr. Málskostnaðarkrafa sé byggð á XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, og krafa um virðisaukaskatt af málflutningsþóknun byggist á lögum nr. 50/1988.

IV

Forsendur og niðurstaða

Stefndi Guðni Albert gaf skýrslu fyrir dómi sem og Knútur Bjarnason, sölustjóri hjá stefnanda.

Aðilar deila um gildi þess tilboðs, sem stefndu gerðu stefnanda og stefnandi samþykkti hinn 7. maí 2008 um kaup á fasteigninni Hrólfskálamel 2, 0202, Seltjarnarnesi.

Við aðalmeðferð málsins breytti stefnandi upphaflegri dómkröfu sinni þannig að stefndu yrði gert að greiða stefnanda kröfufjárhæðina gegn afhendingu hinnar umdeildu fasteignar. Var bókað eftir lögmanni stefndu, að hann legði það í mat dómsins hvort breyting á kröfugerðinni kæmi til greina á þessu stigi, henni væri mótmælt, en hann myndi ekki færa frekari rök fyrir því en fram kæmi í greinargerð stefndu.

Í greinargerð byggja stefndu sýknukröfu sína á því í fyrsta lagi, að krafizt sé aðfararhæfs dóms um skyldu stefndu til greiðslu á tiltekinni fjárhæð, án þess að tekið sé tillit til réttar stefndu til að fá fasteignina afhenta og útgefið afsal. Með því að stefnandi hefur nú tekið tillit til þessara athugasemda, að undanskilinni útgáfu afsals, þykir hann hafa bætt úr kröfugerðinni að þessu leyti og er ekki fallizt á, að þessi leiðrétting á kröfugerð komist ekki að á þessu stigi. Það, að ekki sé í kröfugerðinni jafnframt boðin útgáfa afsals, leiðir ekki eitt og sér til sýknu.

Stefndu rekja í nokkrum liðum málsástæður sínar fyrir því, að kauptilboðið hafi verið fallið úr gildi, en ein málsástæða stefndu byggir á því, að kauptilboðið hafi aldrei tekið gildi, þar sem hið selda hafi verið í eigu Ármannsfells ehf., þegar

tilboðið var gert, og allt til 7. nóvember 2008. Verður að leysa úr þessu ágreiningsatriði, áður en fjallað verður um málsástæður, sem byggja á því, að tilboðið hafi síðar fallið úr gildi.

Stefnandi hafnar þessu sjónarmiði stefndu í stefnu með þeim rökum, að stefnandi sé nú skráður afsalshafi eignarinnar. Þá sé Ármannsfell ehf. dótturfélag stefnanda og í fullri eigu þess. Skráning Ármannsfells ehf. sem afsalhafa eignarinnar tengist innra skipulagi samsteypu stefnanda og hafi engin áhrif á stefndu.

Engin gögn eða upplýsingar, aðrar en fullyrðing stefnanda, um innbyrðis tengsl stefnanda og Ármannsfells ehf., liggja fyrir í málinu, hvorki um stjórnir félaganna né heimildir stjórnar annars félagsins til að skuldbinda hitt. Því er ómótmælt, að þegar tilboðið var samþykkt af hálfu stefnanda, var stefnandi ekki skráður eigandi hins selda, og hefur ekki verið sýnt fram á, að félagið hafi, á þeim tíma, haft heimild til að ráðstafa eigninni. Er því fallizt á með stefndu, að tilboðið hafi ekki verið bindandi fyrir stefndu, þegar það var samþykkt.

Samkvæmt framburði Knúts Bjarnasonar fyrir dómi taldi hann að eignaskipti hefðu orðið á hinu selda í september eða október, en stefndu halda því fram, að þau hafi ekki orðið fyrr en hinn 7. nóvember. Er sú staðhæfing í samræmi við framlagt yfirlit frá CREDITINFO ÍSLAND, dags. 20.11. 2008, þar sem fram kemur, að samkvæmt Landsskrá fasteigna sé eignarheimild stefnanda samkvæmt afsali, dagsettu og móttæknu hinn 7. nóvember 2008. Er því ljóst, að stefnandi hafði enn ekki umráð hins selda í október 2008, þegar stefndu lýstu því yfir, að þau teldu sig óbundin af tilboðinu og óskuðu eftir staðfestingu stefnanda á því sjónarmiði þeirra. Gildir þá einu þótt stefndu hafi ekki verið kunnugt um vanheimild stefnanda á þeim tíma og þar af leiðandi litið svo á, að kautilboðið hefði verið gilt í upphafi, en fallið niður vegna síðar tilkominna atvika.

Með vísan til framanritaðs er fallizt á sýknukröfu stefndu.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma stefnanda til að greiða hvoru hinna stefndu málskostnað, sem þykir eftir atvikum hæfilega ákveðinn kr. 400.000.

Sigríður Ólafsdóttir héraðsdómari kvað upp dóminn.

-

D Ó M S O R Þ

Stefndu, Guðni Albert Jóhannesson og Hulda Bryndís Sverrisdóttir, eru sýkn af kröfum stefnanda, Íslenskra aðalverktaka ehf.

Stefnandi greiði hvoru hinna stefndu kr. 400.000 í málskostnað.

Sigríður Ólafsdóttir

