

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 24. júní í máli nr. E-708/2010:

Pálína Guðmunda Benjamínsdóttir

Thor-Björn Clemmense

(Daði Ólafur Eliasson hdl.)

gegn

Ásvík ehf.

(Guðmundína Ragnarsdóttir hdl.)

Árna E Stefánssyni og

Fasteignasöluinni Gimli ehf.

(Ásgerður Ragnarsdóttir hdl.)

Verði tryggingum hf. (Réttargæsla)

(Björn Lárus Bergsson hrl.)

Mál þetta, sem var dómtekið 16. júní sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Pálinu Benjamínsdóttur og Thor-Björn Klarmark Clemmense, báðum til heimilis að Arnartanga 50, Mosfellsbæ, á hendur Ásvík ehf., Malarási 3, Reykjavík og Árna E. Stefánssyni, Hvassaleiti 50, Reykjavík, persónulega og f.h. fasteignasöluinnar Gimli ehf., Grensásvegi 13, Reykjavík og til réttaræslu á hendur Verði tryggingum hf., Borgartúni 25, Reykjavík. Stefna málsins var birt 20. janúar og sakaukastefna hinn 3. febrúar 2010.

Stefnendur krefjast þess að stefndu Árni, Ásvík ehf. og Gimli ehf. verði in solidum dæmd til að greiða stefnendum 21.263.684 kr., ásamt dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 25. desember 2008 til greiðsludags.

Til vara er þess krafist að stefndu, Árni, Ásvík ehf. og Gimli ehf., verði in solidum dæmd til að greiða stefnendum 11.704.432 kr. ásamt dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 25. desember 2008 til greiðsludags.

Þá er krafist málskostnaðar að viðbættum virðisaukaskatti af málflutningsþóknun.

Stefndu, Árni E. Stefánsson og fasteignasalan Gimli ehf., krefjast sýknu af öllum kröfum stefnenda og að stefnendur verði dæmd til að greiða þeim málskostnað að skaðlausu.

Stefndi, Ásvík ehf., krefst aðallegu sýknu af öllum kröfum stefnenda, en til vara að kröfur stefnenda verði lækkaðar verulega. Í báðum tilvikum krefst stefndi þess að stefnendum verði gert að greiða málskostnað.

Réttargæslustefndi hefur ekki látið málið til sín taka, en engar kröfur er gerðar á hendur honum.

Málavextir

Stefndi Ásvík ehf. selur samsett einingahús. Stefndi, Gimli, auglýsti húsin til sölu fyrir stefnda. Stefnendur höfðu samband og lýstu áhuga á að kaupa slíkt hús til að byggja á lóð að Vogatungu 1, Mosfellsbæ. Hinn 25. júlí 2007 var stofnuskjali lóðar þinglýst, ásamt lóðaleigusamningi.

Hinn 10. desember 2007 gerðu stefnendur stefnda, Ásvík ehf., kauptilboð um kaup á samsettu einingahúsi, án lóðar eða lóðaréttinda. Um var að ræða samsett hús af tegund sem skráð var í sölubæklingi stefnda, Ásvíkur ehf., undir heitinu „Narke 122“. Stefndi, fasteignasalan Gimli ehf., hafði milligöngu um kauptilboðið. Kauptilboðið var samþykkt samdægurs af hálfu stefnda, Ásvíkur ehf. Skilalýsing vegna hússins var undirrituð sama dag.

Kaupverð hússins var 21.674.875 kr. sem átti

að greiða með eftirfarandi hætti:

1.	Við undirritun kaupboðs/kaupsamnings	kr.
13.004.925.-		
2.	Við fokheldi 20%	kr.
4.334.975.-		
3.	Við afhendingu 15%	kr.
3.251.231.-		
4.	Tveimur mánuðum eftir uppsetningu hússins og	
	að uppfylltri skilalýsingu	kr.
1.083.744.-		

Samkvæmt kauptilboðinu skyldu stefnendur inna af hendi um 60% áætlaðs endanlegs kaupverðs við undirritun tilboðs/kaupsamningsins, sem staðfestingargjald. Upphæðina átti að leggja inn á bundinn, gengistryggðan reikning hjá KB banka, á bankareikning með númerið 0308 – 38 – 568004. Síðan

segir: „Kaupanda er ljóst að falli hann frá kaupunum eftir undirr. kaupþilboðs/kaupsamnings er seljanda heimilt að halda eftir 10% af staðfestingargjaldi eininganna/hússins til að mæta áföllnum kostnaði.“ Þá segir að seljandi veitti kaupanda bankaábyrgð frá KB banka Hvolsvelli gegn þeim greiðslum sem kaupandi hefði þegar innt af hendi. Bankaábyrgð seljanda félli niður við gerð kaupsamnings. Þá segir í lok kaupþilboðsins að um samninginn gildi lög um lausafjárkaup nr. 50/2000.

Kaupþilboðið var unnið af starfsmanni stefnda, Gimlis, en vottur kaupþilboðsins er Grétar Kjartansson, starfsmaður Gimlis fasteignasölu.

Hinn 27. nóvember 2007 sendi stefndi fyrirspurn til framleiðanda húsanna vegna óska stefnenda, m.a. um upplýsingar um kostnaðarauka vegna breytinga og viðbóta. Framleiðandi svaraði fyrirspurn stefnda með tölvupósti, dags. 28. nóvember 2007.

Hinn 10. desember 2007, þ.e. undirskriftardaginn, greiddu stefnendur stefnda, Ásvík ehf., fyrstu greiðslu samkvæmt samningnum þ.e. 13.004.925 kr. Sama dag undirritaði stefndi, Ásvík ehf., samning um kaup á húsinu við Borohus AB, sem sendi samninginn aftur til stefnda með undirskrift, dags. 7. janúar 2008. Þá sendi stefndi, Ásvík ehf., símgreiðslu til Borohus AB hinn 14. desember 2007.

Stefndi, Ásvík ehf., samdi við Aðalstein V. Júlíusson tæknifræðing og hönnuð, til að yfirfæra teikningarnar að íslenskum stöðlum, en teikningar voru á ábyrgð stefnda Ásvíkur ehf.

Hinn 9. júní 2008 sóttu stefnendur um byggingarleyfi á lóðinni. Stefnendur óskuðu eftir nokkrum breytingum á húsinu og viðbótum, miðað við almenna skilalýsingu hússins, og að húsið myndi „speglast“ þ.e. því yrði snúið við, sbr. teikningar þar um.

Í tölvupósti stefnenda til stefnda hinn 25. ágúst 2008, spyrja þau hvað sé að fréttu af húsinu þeirra, og óska jafnframt eftir að fá að seinka afhendingu á húsinu þar til í apríl/maí 2009, ef hægt væri. Ástæður þessa nefna stefnendur að málið sé ennþá í hnút hjá byggingarfulltrúanum í Mosfellsbæ, þau séu ekki búin að selja fasteign sína og að stutt sé í veturinn og það sé ekki besti tími til að standa í húsbyggingum. Stefndi svaraði stefnendum 27. ágúst þar sem hann hafði beðið Borohus AB um að fresta afhendingu eins og stefnendur báðu um.

Hinn 25. nóvember 2008 afturkölluðu stefnendur samninginn frá 10. desember 2007 og báru við þróun á fasteignamarkaði og ýmsum öðrum ástæðum. Jafnframt kröfðust þau endurgreiðslu á fjármunum þeim sem þau höfðu innt af hendi að frádregnum 10%.

Hinn 17. desember 2008 var kröfu stefnanda hafnað og tekið fram að með undirritun kaupþilboðs og skilalýsingar hefði komist á bindandi samningur milli aðila. Tekið var fram að rúmt ár væri liðið frá undirritun samnings og að samningurinn hefði komið til framkvæmda hjá stefnda auk þess sem hann hefði greitt fyrir húsið og virðisaukaskatt. Bent var á að stefnendur höfðu sjálf beðið um frestun á afhendingu og uppsetningu hússins, þar sem þau hefðu ekki selt íbúð sína eins og til stóð.

Með tölvupósti stefnenda til stefnda, 19. desember 2008, sögðust þau hafa reynt að senda stefnda ábyrgðarbréf í pósti í nóvember, en að það hafi ekki komist til skila. Í meðfylgjandi bréfi, sem dagsett var 11. nóvember 2008, segja stefnendur að ástæður fyrir afturköllun séu gjörbreyttar aðstæður í Þjóðfélaginu, m.a. á fasteignamarkaði og háir vextir og að þau sjái sér því miður ekki fært að standa við samning um kaup á húsi af stefnda. Tóku stefnendur fram að allar forsendur væru einfaldlega brostnar og að þau sæju ekki fram á að geta staðið við skuldbindingar sem þessu fylgdu þegar líða tæki á ferlið.

Hinn 2. febrúar 2009 gerðu stefnendur kröfur á hendur stefnda, fasteignarsölnunni Gimli, um skaðabætur vegna ætlaðrar vanrækslu á starfsskyldum. Því hefur ekki verið svarað.

Hinn 26. mars 2009 ítrekaði stefndi Ásvík ehf. mótmæli sín og skoraði á stefnendur að efna kauptilboð sitt. Í bréfinu sagði m.a. að samningsbundin heimild stefnenda til að falla frá kaupunum hefði verið löngu liðin þegar afturköllun kauptilboðs hefði átt sér stað. Sagði þar að stefnendum hefði borið að nýta sér heimild sína innan sanngjarns frests frá undirritun samningsins.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnendur byggja aðallega á því, að samkvæmt samningi þeirra við stefnda, Ásvík, hafi félaginu borið að leggja staðfestingargjald, 13.004.925 kr., inn á bankareikning sem sé bæði bundinn og gengistryggður. Í ljósi þess að stefnendur féllu frá kaupunum, eins og heimilt er samkvæmt kauptilboði, er stefnda, Ásvík, aðeins heimilt að halda eftir 10% af því staðfestingargjaldi sem greitt var, eða samtals 1.300.492 kr. Er stefndi, Ásvík, því krafinn um endurgreiðslu þess fjár sem greitt var honum og ætti í dag að liggja á bundnum, gengistryggðum bankareikningi.

Við samningsgerðina gengu aðilar út frá því að staðfestingargjald stefnenda yrði lagt inn á gjaldeyrisreikning fyrir sænskar krónur, þar sem sá aðili sem Ásvík kaupir einingar af er staðsettur í Svíþjóð. Miðast því sú fjárhæð sem stefnt er að að greiðist við upphæð staðfestingargjalds sem greitt var af hálfu stefnenda, að frádregnum 10%, að teknu tilliti til gengistryggingar í samræmi við gengisþróun sænsku krónunnar gagnvart þeirri íslensku frá greiðsludegi, hinn 10. desember 2007 til 25. nóvember 2008, en þann dag var stefnda formlega tilkynnt um afturköllun tilboðsins. Stefnendur greiddu 13.004.925 kr. hinn 10. desember 2007, en þá var gengi sænsku krónunnar gagnvart þeirri íslensku 9,581. Þegar stefnendur afturkölluðu tilboðið og kröfðust greiðslu var gengi sænsku krónunnar 17,406. Með tilliti til þessarar gengisbreytinga og með tilliti til þess að 10% af staðfestingargjaldinu ber samningi samkvæmt að verða eftir hjá stefnda er stefnufjárhæðin því 21.263.684 kr. ($13.004.925 \times 17,406 / 9,581 = 23.626.315 - 10\% = 21.263.684$). Hinn 25. desember 2008 voru liðnir 30 dagar frá því að stefnda var tilkynnt um afturköllunina og hann krafinn um endurgreiðslu. Er því krafist dráttarvaxta frá þeim degi til greiðsludags.

Varakrafa stefnenda miðast við endurgreiðslu á 90% þeirrar fjárhæðar (staðfestingargjaldi) sem stefnendur lögðu út hinn 10. desember 2007, sbr. ákvæði

samningsins. Er fjárhæðin fengin með því að draga 90% frá staðfestingargjaldinu eða 11.704.432 kr. (13.004.925-10%).

Í kautilboði gerðu stefnendur og stefnda, Ásvík og Gimli, beinlínis ráð fyrir því að stefnendum væri heimilt að afturkalla tilboð sitt og að stefnda, Ásvík, bæri þá að fá bætur vegna kostnaðar sem hann hefði þurft að mæta. Stefnendur hafa nýtt sér rétt sinn samkvæmt samningi þeirra og eftirláta stefnda 10% af staðfestingargjaldinu skv. samningi aðilanna. Samkvæmt sama samningi ber stefnda því að greiða stefnendum 90% af staðfestingargjaldinu.

Af hálfu stefnenda er aðallega á því byggt að endanlegur kaupsamningur hafi ekki komist á milli aðila. Um kautilboð sé að ræða með fyrirvara um afturköllun. Þeim rökum stefnda, Ásvíkur, að endanlegur kaupsamningur hafi þegar komist á þeirra á milli, er alfarið hafnað. Vakin er á því athygli, að þær einingar sem stefnendur hugðust kaupa hafa ekki verið sendar til landsins og því ekki afhentar stefnendum. Hefur stefndi, Ásvík, því að sjálfsögðu ekki hafist handa við að reisa einingahúsið sem stefnendur hugðust í upphafi kaupa, enda hafa stefnendur auk þess ekki fengið lóð til að reisa húsið á. Þá hafði ekki verið ákveðið endanlegt útlit eða gengið frá endanlegum teikningum fasteignarinnar þegar stefnendur féllu frá kaupunum. Í ljósi þess hve skammt á veg samstarf stefnda og stefnenda var komið er fráleitt að halda því fram að afturköllunarheimild stefnenda sé niður fallin.

Í kautilboðinu er gert ráð fyrir því að stefndi, Ásvík, veiti stefnendum „bankaábyrgð gegn þeim greiðslum“ sem stefnendur höfðu þá „þegar innt af hendi“. Falli sú bankaábyrgð niður við gerð kaupsamnings. Kaupsamningur hefur ekki enn verið undirritaður af hálfu stefnenda og stefnda. Á því stefnda með réttu enn að geyma fé stefnenda á bundnum, gengistryggðum bankareikningi, uns endanlegur kaupsamningur hefur verið gerður. Yrði Ásvík þá fyrst heimilt að fella niður bankaábyrgðina er kaupsamningur hefði verið gerður. Fráleitt væri að líta svo á að kautilboðið væri hinn endanlegi kaupsamningur, enda vísar kautilboðið sjálf til annars kaupsamnings, sbr. orðalag þess „Bankaábyrgð seljanda fellur niður við gerð kaupsamnings“. Bendir orðalag kautilboðsins því ótvírætt til þess að endanlegur kaupsamningur hafi ekki enn verið gerður.

Af orðalagi kautilboðsins og allri háttsemi stefnda höfðu stefnendur þær réttmætu væntingar til félagsins, að það geymdi fjármuni þeirra á bundnum, gengistryggðum bankareikningi uns endanlegur kaupsamningur væri gerður. Féllu þeir frá tilboði sínu bæri stefnda, Ásvík, að afhenda þeim fjármuni þeirra til baka, hvort sem fjármunirnir hefðu rýrnað eða aukist vegna gengismunar íslenskrar krónu og þeirrar sænsku.

Engin tímamörk eru í kautilboðinu hvað varðar afturköllunarheimild stefnenda. Verði talið að endanlegur kaupsamningur hafi komist á milli aðila, er ljóst að stefnendur njóta enn heimildar sinnar til að falla frá slíkum samningi gegn greiðslu 10% umsamins kaupverðs, enda hafa aðilar ekki samið um að afturköllunarheimildin ætti að falla niður við gerð kaupsamnings. Er afturköllunarheimild stefnenda samkvæmt kautilboðinu ótímabundin og því enn í gildi. Hefði þurft skýrt og ótvírætt samþykki stefnenda til þess að fella niður samningsbundna afturköllunarheimild þeirra. Hafa stefnendur að sjálfsögðu ekki veitt samþykki fyrir því. Hefði jafnframt þurft samþykki þeirra til þess að fella

niður bankaábyrgð stefnda, Ásvíkur, á því fé sem honum hafði verið fengið.

Stefndu, Árni, Ásvík og Gimli, hafa sölu fasteigna að atvinnu. Stefnendur eru hins vegar neytendur í skilningi kauparéttar og á engan hátt sérfróðir á þessu sviði líkt og stefndu, Árni, Ásvík og Gimli. Var það því á ábyrgð þeirra að hlutast til um að orðalag kauptilboðsins væri skýrara. Allan vafa um réttan skilning kauptilboðsins ber því að túlka stefnendum í hag. Var það því á ábyrgð stefndu, að hlutast til um það að afturköllunarheimild stefnenda eða bankaábyrgð stefnda, Ásvíkur, á því staðfestingargjaldi sem þeir greiddu honum félli niður innan tiltekins tíma, hafi sú hugsun búið að baki kauptilboðinu.

Verði af einhverjum ástæðum talið að endanlegur kaupsamningur hafi komist á milli stefnenda og stefnda, Ásvíkur, er eftir sem áður byggt á því að stefnendur njóti áfram réttar til þess að falla frá kaupunum og eigi því lögmæta kröfu um endurgreiðslu kaupverðsins, að teknu tilliti til gengismunar íslenskrar og sænskrar krónu, að frádregnum 10% upphaflegs kaupverðs. Segir enda í kauptilboði að falli stefnendur frá kaupum sínum „eftir undirr. kauptilboðs/kaupsamnings“, sé stefnda, Ásvík, einungis heimilt að halda eftir 10% af því staðfestingargjaldi, sem greitt var honum. Er einungis unnt að túlka orðalagið sem svo, að Ásvík beri þá að endurgreiða stefnendum 90% staðfestingargjaldsins. Gerðu málsaðilar þannig beinlínis ráð fyrir því að stefnendur gætu fallið frá kaupunum eftir að kaupsamningur væri kominn á.

Sem áður sagði kvaðst fyrirvarsmaður Ásvíkur sjálfur þurfa að greiða þeim aðila, er annast framleiðslu eininganna, 10% af umsömdu kaupverði við hverja afpöntun, en að því frágengnu væri Ásvík kleift að fá kaupverðið endurgreitt. Virðist því auðvelt fyrir félagið að falla frá kaupum sínum við framleiðanda. Er hér með skorað á stefnda, Ásvík, að leggja fyrir dóminn samninga sína við framleiðanda eininganna.

Í ljósi þess hve auðvelt er fyrir stefnda, Ásvík, að falla frá kaupunum við birgja sinn, sem og í ljósi þess að fyrirvarsmaður Ásvíkur hefur hafnað afhendingu greiðslukvittunar til þess að sýna stefnendum fram á að kaupverðið hafi í raun verið greitt til framleiðandans, hafa stefnendur ástæðu til að ætla að kaupverðið hafi alls ekki runnið til framleiðslu eininganna í þágu þeirra.

Hvað varðar þátt stefndu, Árna og Gimli, í máli þessu byggja stefnendur einkum á því að sá fasteignasali er annaðist samningsgerð stefnenda og stefnda, Ásvíkur, hafi brotið gegn lögbundnum skyldum sínum sem fasteignasali. Samkvæmt 15. gr. laga nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, ber fasteignasala að gæta hagsmuna kaupanda og seljanda. Samkvæmt ákvæðinu skal fasteignasali í hvívetna leysa af hendi störf sín í samræmi við góðar viðskiptavenjur og liðsinna báðum aðilum, seljanda og kaupanda, og gæta réttmætra hagsmuna þeirra. Þá ber fasteignasala að gæta þess að aðilum séu ekki settir ólögmætir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum. Þá ber löggildum fasteignasölum, skv. ákvæði 2. mgr. 16. gr. sömu laga, að sjá til þess að öll skjalagerð og samningsgerð sé vönduð og svo úr garði gerð að hagsmunir beggja aðila séu tryggðir og réttarstaða hvors um sig sé glögg.

Var það því á ábyrgð stefndu, Árna og Gimli, sem fasteignasala og fasteignasölu, að ganga þannig frá hnútunum við kaupin að úrræði stefnenda, að krefjast

endurgreiðslu fjármuna væri þeim tækt uns stefndi, Ásvík, hefði afhent fasteignina, í samræmi við kauptilboðið. Hefði stefndu því átt að ganga þannig frá málum, að áhætta kaupenda af viðskiptunum væri eins lítil og kostur var á. Ljóst er að áhætta stefnenda af kaupunum var mun meiri en þeir máttu með réttu gera ráð fyrir, með hliðsjón af orðalagi kauptilboðsins og í ljósi þess að fyrirframgreiðsla þeirra virðist ekki hafa verið geymd á bundnum, gengistryggðum bankareikningi. Með réttu bar stefndu að taka við greiddum fjármunum á vörslufjárreikning sinn, uns seljandi hafði innt skyldu sína af hendi. Hefði stefndu jafnframt borið að annast vörslu fjármunanna uns stefnendur hefðu afsalað sér sammingsbundnum rétti sínum til að falla frá kaupunum og krefjast endurgreiðslu kaupverðsins.

Virðist áhættan af kaupunum beinlínis öll hafa verið borin af stefnendum. Brutu stefndu, Árni og Gimli, því gegn tilvitnuðum starfsskyldum með því að liðsinna ekki báðum aðilum og gæta ekki hagsmuna beggja aðila. Af hálfu stefnenda er það jafnframt talið óeðlilegt og ósanngjarnt að kveða á um það í kaupsamningi að seljandi og jafnframt byggingaraðili fasteignar fari með fjármuni kaupenda löngu áður en hann hefur sinnt skyldum sínum og án þess að kaupendur hafi nokkrar tryggingar fyrir efnudum af hans hálfu. Um þátt stefndu, Árna og Gimli, vísast að öðru leyti til umfjöllunar og málsástæðna sem raktar eru framar í kafla þessum.

Vanræksla fasteignasölnunnar og starfsmanna hennar olli stefnendum tjóni. Ef fasteignasalan hefði staðið eðlilega að skjalagerð og hagsmunagæslu umbjóðenda sinna er alls óvíst að stefnendur hefðu orðið fyrir nokkru tjóni. Eru stefndu, Árni og Gimli, því skaðabótaskyldir gagnvart stefnendum skv. almennum skaðabótareglum og á grundvelli ákvæða 27. gr. laga nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, en bótagrundvöllur samkvæmt ákvæðinu er sakarreglan. Enda þótt mistök stefndu myndu hæglega rúmast innan almennra reglna skaðabótaréttarins um sakarábyrgð, vekja stefnendur þó athygli á því að sakarmat vegna mistaka sérfræðinga er strangt.

Stefnendur byggja einnig á ákvæði 5. mgr. 1. gr. laga nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, en samkvæmt ákvæðinu skulu öll skjöl, sem tengjast byggingu fasteigna, unnin af fasteignasölum eða vera staðfest með sérstakri áritun þeirra. Bera fasteignasalar því sömu starfsábyrgð við slíka skjalagerð og við kaup og sölu fullbúinna fasteigna. Er sakarmat vegna mistaka fasteignasala við starfann jafnstrangt í báðum tilfellum.

Fyrir liggur að greiðslufall hefur orðið af hálfu stefnda, Ásvíkur, en innheimtutilraunir hafa engan árangur borið og samkvæmt upplýsingum úr vanskilaskrá Creditinfo hefur margoft verið látið hjá líða að sinna lögmætri fjárnámsboðun, 4 áritaðar stefnur eru á félagið og þá var árangurslaust fjárnám gert hjá félaginu árið 2007. Samkvæmt upplýsingum úr fasteignaskrá og ökutækjaskrá Creditinfo á Ásvík ehf. hvorki fasteignir né bifreiðir.

Ásvík ehf. hefur ekki og mun að öllum líkindum ekki greiða stefnufjárhæðina og er því Árna Stefánssyni, löggiltum fasteignasala, og Gimli fasteignasölu einnig stefnt til að greiðslu fjárhæðarinnar – in solidum, en sú regla gildir almennt þegar um er að ræða fleiri en einn tjónvald að tjónþoli á val um að hverjum tjónvaldi, einum eða fleirum, hann beinir kröfu sinni.

Árni Stefánsson viðskiptafræðingur annaðist skjalagerð f.h. stefnda Gimli, en nafn hans kemur fyrir undir nafni fasteignasölunnar Gimli á kaupþilboðinu. Fasteignasalan starfar í skjóli starfsleyfis stefnda, Árna. Er Árna því stefnt persónulega. Þá er Árni löggiltur fasteignasali og stjórnarformaður fasteignasölunnar. Þá starfa aðrir starfsmenn stofunnar sem ekki eru löggiltir fasteignasalar á hans ábyrgð. Ljóst er að sagnæm háttsemi átti sér stað í starfsemi fasteignasölunnar og ber stefndi Árni ábyrgð á þeim, stöðu sinnar vegna. Þá bera stefndu, fasteignasalan Gimli og Árni, ábyrgð á sagnæmri háttsemi starfsmanna sinna vegna almennra reglna skaðabótaréttarins um vinnuveitendaábyrgð og húsbóndaábyrgð.

Ábyrgðartryggingin var hjá réttargæslustefnda, Verði tryggingum hf., er kaupþilboðið var gert. Er því Verði tryggingum stefnt til réttargæslu í máli þessu.

Stefnendur byggja málsástæður sínar einkum á meginreglu samningaréttarins um skuldbindingargildi og réttar efndir samninga, sem og ákvæðum laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga. Byggja stefnendur einnig á ákvæðum laga nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, einkum ákvæðum 1., 15., 16. og 27. gr. laganna, auk ákvæða II. kafla laganna. Þá byggja stefnendur á ákvæðum laga nr. 50/2000 um lausafjárkaup, auk ákvæða laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Dráttarvaxtakrafa er reist á 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001. Upphafsdagur dráttarvaxta byggir á 3. mgr. 5. gr. laga nr. 38/2001. Um varnarþing vísast til 32. gr. laga nr. 91/1991. Málskostnaðarkrafa stefnenda er byggð á XXI. kafla laga nr. 91/1991. Um virðisaukaskatt af málskostnaði er vísað til laga nr. 50/1988 en stefnendur eru ekki virðisaukaskattskyldir.

Málsástæður og lagarök stefnda, Ásvíkur ehf.

Sýknukröfu sína byggir stefndi á því að með aðilum hafi tekist bindandi samningur um kaup stefnenda á innfluttu, sænsku einingahúsi af stefnda, Ásvík. Stefnendur hafa ekki haldið hinu gagnstæða fram og byggja í raun á ákvæðum samnings aðila. Það er því algjör rökleysa er stefnendur halda því að sama skapi fram, að ekki hafi komist á endanlegur samningur á milli aðila. Ekkert er heldur tekið fram um hvernig sá samningur eigi að hljóða.

Stefndi, Ásvík, heldur því fram að hann hafi sýnt fram á að hann hafi algjörlega staðið við sínar samningsskyldur eftir efni samnings aðila, en hins vegar hafi stefnendur brotið sínar samningsskyldur með ólögmætum hætti sem veldur því að stefndi getur ekki uppfyllt allar samningsskyldur sínar vegna viðtökudráttar stefnenda.

Stefndi byggir á því að um viðskipti aðila gildi ákvæði laga um lausafjárkaup, nr. 50/2000. Samkvæmt samningi aðila er hinu selda lýst á eftirfarandi hátt: „Húsið er selt samsett, þ.e. uppkomið án lóðar (lausafé).“ Tekið er undir með meðstefndu, að þetta sé í samræmi við skilgreiningu á hugtakinu „fasteign“ í 2. gr. laga 40/2002, þar sem segir að með fasteign sé átt við afmarkaðan hluta lands, ásamt eðlilegum

hlutum þess, lífrænum og ólífrænum og mannvirki sem varanlega er skeytt við landið. Eftir því sem fram kemur í skilalýsingu með samningi aðila, eiga stefnendur sjálfir að útvega lóð og skeyta húsinu við hana. Í samningnum er einnig sérstaklega tiltekið að um viðskipti aðila gildi lög nr. 50/2000 um lausafjárkaup. Stefndi mótmælir þar að auki öllum málsástæðum stefnenda sem byggja á ákvæðum fasteignakaupalaga nr. 40/2002, enda eiga þau lög ekki við um viðskipti aðila.

Stefndi byggir á því að samningur aðila feli ekki í sér, og geti ekki falið í sér, skyldu stefnda til að hafa kaupsamningsgreiðslu stefnenda á gengistryggðum bundnum bankareikningi allt þar til að stefnendum þóknast að taka ákvörðun um það hvenær þau óska eftir að fá húsið afhent og þrátt fyrir að þau hafi sjálf óskað eftir frestun afhendingar. Eðli málsins samkvæmt gildir þetta samningsákvæði einungis þar til stefndi greiddi fyrir húsið til hins erlenda framleiðanda, Borohus AB, enda hófst þar með framkvæmd samningsins og allt afhendingar- og vinnsluferli fór í gang.

Því er alfarið mótmælt að ákvæði í samningi aðila, um afturköllunarheimild stefnenda, hafi veitt þeim ótímabundinn og óendanlegan rétt til að ganga frá kaupunum. Þegar afturköllun stefnenda átti sér stað var nær ár liðið frá kaupunum. Tekið er undir með meðstefndu að almennt hafi kaupandi lausafjár ekki rétt til að falla frá bindandi samningi en í þessu tilviki hafi stefndi, Ásvík, veitt stefnendum betri rétt en venja er til í lausafjárkaupum, með því að taka fram afturköllunarheimild til handa stefnendum. Heimildina hlýtur að verða að túlka þröngt og heldur stefndi því fram að stefnendur hefðu einungis getað afturkallað kaupin ef stefndi hefði brotið sínar samningsskyldur eða áður en samningurinn kom til framkvæmda með greiðslu til hins erlenda aðila. Stefnendur hafa ekki haldið því fram að stefndi, Ásvík, hafi brotið samningsskyldur sínar gagnvart þeim.

Stefndi heldur því fram að aðilum í gagnkvæmu samningssambandi beri skylda til að taka tillit hvor til annars og stuðla þannig að því að báðum aðilum sé fært að framfylgja efni samnings. Stefnendum var fullljóst að stefndi hafið pantað húsið hjá hinum erlenda framleiðanda, enda báðu þau margsinis um breytingar á pöntun sinni og að stefndi hafði látið hönnuð yfirfæra teikningar hússins. Stefnendur höfðu fengið teikningarnar afhentar og sótt um byggingaleyfi á grundvelli þeirra.

Stefnendum mátti vera ljóst að stefndi hafði lagt í verulega vinnu og mikinn kostnað þegar þau, löngu eftir að kaupin áttu sér stað, afpöntuðu húsið. Afturköllun stefnenda er brot á þessari gagnkvæmu tillitskyldu þeirra gagnvart stefnda, sem er samningsbundinn erlenda aðilanum um kaup á húsi, sem enn bíður í Svíþjóð eftir að vera sent til Íslands, samkvæmt beiðni stefnenda.

Því er haldið fram að samningsbundin heimild stefnenda til að falla frá kaupunum hafi þannig verið löngu liðin þegar afturköllun kauptilboðs átti sér stað, með bréfi lögmanns þeirra, 25. nóvember 2008. En stefnendur hafa heldur ekki sýnt fram á gildar eða málefnalegar ástæður, sem gætu veitt þeim heimild til að ganga frá kaupunum, þegar þau voru nýbúin að biðja um frestun á afhendingu.

Kaupsamningurinn var þá löngu kominn til framkvæmda og bar stefnendum að nýta sér heimild til afturköllunar innan sanngjarns frests frá undirritun samnings aðila. Stefndi hefur lagt út í verulega vinnu og kostnað vegna samnings aðila og hefur hann af þeim sökum orðið fyrir tjóni sem rekja má til tómlætis stefnenda,

viðtöku- og greiðsludráttar.

Í samræmi við framangreint, er því haldið fram að stefnendur hafi sýnt af sér stórkostlegt tómlæti með því að nýta sér ekki afturköllunarheimild sína í upphafi en einnig með því að svara áskorun stefnda í engu, sem sett var fram í bréfi þann 26. mars 2009 eða ekki fyrr en með stefnu í janúar 2010.

Ástæður fyrir afturkölluninni kváðu stefnendur vera þær að þeim hafði þá ekki tekist að selja fasteign sína, aðstæður í Þjóðfélaginu hafi gjörbreyst, m.a. á fasteignamarkaði og með háum vöxtum. Töldu stefnendur einnig að forsendur væru brostnar fyrir kaupunum og að þau gætu ekki staðið við skuldbindingar sínar. Stefndi heldur því fram að þetta séu ekki málefnalegar eða lögmætar ástæður sem heimili stefnendum að ganga frá kaupunum.

Stefndi telur augljóst að stefndu hafi farið mjög gáleysislega í fjármálum sínum, enda sýna gögn málsins að þau höfðu tekið hátt lán sem lóðin Vogatunga 1 er veðsett með. Þau höfðu heldur ekki selt fasteign sína sem átti greinilega að renna til kaupanna og þrátt fyrir það ákváðu þau að kaupa einingahús af stefnda. Stefndi mótmælir því harðlega að hann beri á nokkurn hátt ábyrgð á gáleysi stefnenda sjálfra í fjárfestingum þeirra.

Stefndi mótmælir því harðlega að stefndu, Ásvík ehf., Árni E. Stefánsson, persónulega og fyrir hönd Fasteignasölu Gimil ehf., geti borið ábyrgð in solidum á meintu tjóni stefnenda. Bótagrundvöllur og bótaábyrgð á hendur hverjum aðila er af gjörólíkum toga en stefnendum ber að tilgreina nákvæmlega meint tjón sem stefnendur telja að rekja megi til hvers aðila málsins. Það hafa þau hins vegar ekki gert heldur telja þau alla aðila málsins samábyrga fyrir tjóni sínu. Hljóta dómkröfur stefnenda af þessum sökum að teljast órökstuddar og verulega vanreifaðar, þannig að vísa ætti þeim frá dómi.

Aðalkröfu stefnenda, um að stefndu verði gert að endurgreiða staðfestingargjaldið uppreiknað eftir sænsku gengi, er jafnframt harðlega mótmælt, sem órökstuddri og verulega vanreifaðri. Samningur aðila er í íslenskum krónum en ekkert er tekið fram um það í samningi aðila að ef til lögmætrar afturköllunar á samningnum kæmi, þá beri stefnda að endurgreiða staðfestingargjald í samræmi við hækkanir á gengi tiltekins gjaldmiðils. Ekki er vísað til þess í samningi aðila að stefnda hafi borið að leggja staðfestingagjald inn á reikning, sem gengistryggður er m.v. eitthvað ákveðið gengi og ekkert er tiltekið um að svo hafi átt að vera, hvað þá að fjárhæðin hafi átt að liggja á gjaldeyrisreikningi gengistryggðum m.v. sænskar krónur. Hlýtur krafa stefnenda af þessum sökum einnig að vera órökstudd og verulega vanreifuð.

Í samræmi við framanritað geta stefnendur ekki átt neina kröfu á hendur stefnda, Ásvík, um endurgreiðslu á staðfestingargjaldi vegna kaupa þeirra á innfluttu, ósamsettu einingahúsi. Stefndum ber hins vegar að standa við sinn hluta samnings aðila og tiltaka þegar í stað dagsetningu er þau vilja fá húsið afhent og stuðla þannig að því að aðilar geti lokið samnings sambandi sínu. Stefndi áskilur sér hækkun á öllum samningsgreiðslum sem stefnendur eiga eftir að greiða, sem og öllum opinberum gjöldum, sem hafa hækkað gríðarlega frá því að stefnendur báðu sjálf um frestun afhendingar, sem átti að fara fram í september 2008. Með beiðni um frestun afhendingar fluttist áhættan af þessum hækkunum yfir á stefnendur.

Þá heldur stefndi því fram að stefnendur hafi ekki orðið fyrir neinu tjóni, sem stefndu bera ábyrgð á, enda bíða húseiningar ennþá erlendis eftir því að stefnendur veiti þeim móttöku.

Varakrafa stefnda um verulega lækkun krafna stefnenda, er studd sömu málsástæðum og aðalkrafa stefnda. Ef talið er að stefnendum sé heimilt að afturkalla kaupin og eigi rétt til endurgreiðslu staðfestingarfjárins, ber þeim að bæta stefnda, Ásvík, það tjón sem hlotist hefur vegna vanefnda þeirra sjálfra. Tjón stefnda er mun meira en títtnefnd 10% sem talað er um í samningi aðila og felst í því að stefndi hefur lagt í mikla vinnu og kostnað til að stuðla að framkvæmd samningsins, m.a. með vinnu fyrirsvarsmanns stefnda, teikningar hönnuðar, greiðslu virðisaukaskatts, sölulaun, missi hagnaðar o.fl.

Það er rangt og ósannað sem lögmaður stefnenda heldur fram, að fyrirsvarsaður stefnda hafi lýst því yfir að hann fengi endurgreitt gegn 10% staðfestingargjaldi hjá hinum erlenda aðila. Ekkert liggur fyrir um slíkt og raunar liggur ekkert fyrir um það hvernig færi ef stefndi færi fram á afturköllun hjá erlenda framleiðandanum enda ekki tekið fram um það í samningi þeirra í milli. Samkvæmt framansögðu yrði að dæma bætur til handa stefnda, Ásvík, að álitum og draga frá kröfu stefnenda.

Útreikningum stefnenda á kröfu sinni er sérstaklega mótmælt sem röngum, örökstuddum og ákaflega vanreifuðum.

Dráttarvaxtakröfu stefnenda er einnig sérstaklega mótmælt, enda kröfðust stefnendur ekki dráttarvaxta fyrr en við þingfestingu málsins. Þá er öllu í málalíbúnaði stefnenda mótmælt sem fer í bága við stefnda, og mótmælir stefndi öllum kröfum stefnenda harðlega og heldur því fram að þær séu algjörlega tilhæfulausar og í engu samræmi við samning aðila. Krafa um málskostnað styðst við XXI. kafla laga um meðferð einkamála, nr. 91/1991. Krafa um virðisaukaskatt af málflutningsþóknun er reist á lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt, þar sem lögmonnum er gert að innheimta virðisaukaskatt af þjónustu sinni.

Um lagarök er vísað til meginreglna samninga- og kröfuréttar, laga um lausafjárkaup nr. 50/2000, laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa nr. 99/2004, laga nr. 91 frá 1991, um meðferð einkamála og laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt. Um dráttarvexti er vísað til laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Málsástæður og lagarök stefnda, Árna og fasteignarsölunnar Gimli ehf.

Stefndu byggja kröfu sína um sýknu á því að ekki séu uppfyllt skilyrði til að leggja skaðabótaábyrgð á þau. Að mati stefndu hafa stefnendur ekki sýnt fram á nokkurs konar saknæma háttsemi af hálfu stefnda, Árna E. Stefánssonar, eða annarra starfsmanna fasteignasölunnar, vegna kaupanna. Þá er því mótmælt að stefnendur hafi orðið fyrir tjóni sem rakið verði til saknæmrar háttsemi stefndu.

Þær röksemdir sem stefnendur hafa teflt fram til stuðnings skaðabótaábyrgð stefndu eru að öllu leyti byggðar á starfsskyldum fasteignasala samkvæmt lögum nr.

99/2004. Hins vegar telja stefndu ljóst að þau lög eigi ekki við um þau viðskipti sem mál þetta er sprottið af þar sem um er að ræða kaup stefnenda á lausafé en ekki fasteign. Þannig liggur fyrir að stefnendur festu kaup á samsettu húsi sem telst til lausafjár svo sem fram kemur í kautilboði þar sem segir orðrétt: „Húsið er selt samsett, þ.e. uppkomið án lóðar (lausafé) [...]“.Þetta er í samræmi við skilgreiningu á hugtakinu „fasteign“ í 2. gr. laga nr. 40/2002 þar sem segir að með fasteign sé átt við afmarkaðan hluta lands, ásamt eðlilegum hlutum þess, lífrænum og ólífrænum, og mannvirki sem varanlega er skeytt við landið. Enn fremur kemur fram í kautilboði að um samninginn gildi lög nr. 50/2000 um lausafjárkaup.

Samkvæmt þessu verður að gera athugasemd við það að ítrekað skuli vera vísað til hins keypta samsetta húss sem „fasteignar“ í stefnu.

Þar sem lög nr. 99/2004 gilda eingöngu um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa telja stefndu að málsástæður stefnenda sem eru byggðar á ákvæðum laganna séu haldlausar, enda eigi löggin einfaldlega ekki við um viðskiptin. Þá hefur því verið haldið fram af hálfu þess váttryggingafélags, sem stefndi er með starfsábyrgðartryggingu fasteignasala hjá að tryggingin taki ekki til viðskipta með lausafé, sbr. skilmála tryggingarinnar. Í ljósi þess að krafa stefnenda gagnvart stefndu er að öllu leyti byggð á því brotið hafi verið gegn þeim skyldum fasteignasala sem greinir í lögum nr. 99/2004 og að löggin eiga ekki við telja stefndu að það verði þegar af þeirri ástæðu að sýkna þau af kröfum stefnenda.

Verði ekki fallist á að sýkna beri stefndu þegar af þessari ástæðu er byggt á því að stefndu hafi, hvað sem öðru líður, ekki sýnt af sér saknæma háttsemi eða brotið gegn ákvæðum laga nr. 99/2004. Þvert á móti er byggt á því að stefndu hafi í öllu gætt vandaðra vinnubragða, gætt hagsmuna beggja aðila og farið að fyrirmælum laga og reglna.

Því er alfarið hafnað að stefndu hafi brotið gegn 15. gr. laga nr. 99/2004 þar sem meðal annars kemur fram að fasteignasala beri að liðsinna báðum aðilum, seljanda og kaupanda, og gæta réttmætra hagsmuna þeirra. Jafnframt er því mótmælt að brotið hafi verið gegn 2. mgr. 16. gr. laganna þar sem fram kemur að öll skjalagerð og samningsgerð skuli vönduð og svo úr garði gerð að hagsmunir beggja aðila séu tryggðir og réttarstaða hvors um sig sé glögg.

Aðkoma stefndu að umræddum viðskiptum laut að því að hin samsettu hús voru auglýst á vegum fasteignasölnunnar og jafnframt var kautilboð vegna kaupa stefnenda á húsinu undirbúið af hálfu stefndu. Á fundum stefnenda og Grétars Kjartanssonar, þáverandi starfsmanns hinnar stefndu fasteignasölu, var farið vandlega yfir kaupferlið og skuldbindingargildi kautilboðsins útskýrt fyrir stefnendum.

Í kautilboðinu er að finna svohljóðandi setningu: „Kaupanda er ljóst að falli hann frá kaupunum eftir undirr. kautilboðs/kaupsamnings, er seljanda heimilt að halda eftir 10% af staðfestingargjaldi eininganna/hússins til að mæta áföllnum kostnaði.“

Stefnendur byggja á því að með þessu ákvæði sé þeim veittur ótakmarkaður og ótímabundinn réttur til að falla frá kaupunum. Þannig virðast stefnendur telja að umrætt ákvæði sé ívilnandi í þeirra garð, en vísa sérstaklega til þess að það sé á ábyrgð stefndu að tryggja að þeim sé unnt að falla frá kaupunum og krefjast

endurgreiðslu fjármuna uns meðstefndi, Ásvík, hafi afhent hið samsetta hús. Þar sem stefnendur byggja á því að þeim sé veittur slíkur réttur samkvæmt orðalagi kauptilboðsins er mjög óljóst hvernig þau telja stefndu hafa brotið gegn starfsskyldum sínum og hagað sér með saknæmum hætti. Málalíbúnaður stefnenda er að þessu leyti verulega óljós og í raun ósamrýmanlegur.

Þá segir í stefnu að stefndu hafi „átt að ganga þannig frá málum að áhætta kaupenda af viðskiptunum væri eins lítil og kostur var á“. Þá segir að svo virðist sem „áhættan af kaupunum [hafi] beinlínis öll verið borin af stefnendum“ og hafi stefndu því brotið gegn starfsskyldum sínum.

Það er óumdeilt að stefndu þar að gæta hagsmuna stefnenda og meðstefnda, Ásvíkur, við sölu á hinu samsetta húsi. Verður því að hafna því að stefndu hafi borið að ganga þannig frá málum að áhætta stefnenda af kaupunum „væri eins lítil og kostur var á“, enda þar stefndu að tryggja að tekið væri tillit til hagsmuna beggja samningsaðila svo sem ítrekað kemur fram í stefnu.

Það er ljóst að almennt hefur kaupandi lausafjár ekki rétt til að falla frá bindandi samningi á borð við kauptilboð. Hins vegar var svo búið um hnútana við samningsgerð að stefnendum var veittur slíkur réttur svo sem fram kemur í umræddu ákvæði kauptilboðsins. Var þar með verið að veita stefnendum sem kaupendum ríkari rétt en almennt tíðkast og fá stefndu því ekki séð hvernig hægt er að halda því fram að hagsmuna þeirra hafi ekki verið gætt og því síður að áhættan af kaupunum hafi beinlínis öll verið borin af þeim. Í raun væri nærtækara að halda því fram að með umræddu ákvæði væri hallað á meðstefnda, Ásvík., sem seljanda þar sem stefnendum var sem kaupendum veittur betri réttur en venja er.

Tekið skal fram að stefndu telja að skilja beri ákvæðið með þeim hætti að kaupandi hafi við ákveðnar aðstæður og að ákveðnum skilyrðum uppfylltum rétt til að falla frá kaupunum gegn því að seljandi haldi eftir 10% af staðfestingargjaldi. Hins vegar er því mótmælt að með þessu ákvæði sé stefnendum veitt einhvers konar ótímabundin afturköllunarheimild svo sem byggt er á í stefnu, enda leiðir það hvorki af orðalagi kauptilboðsins né af almennum reglum samningaréttar. Þá ber við túlkun á þessu ákvæði kauptilboðsins að hafa hliðsjón af gagnkvæmri tillitsskyldu aðila eins og venja er við túlkun löggerninga. Í slíku felst meðal annars að túlka beri ákvæði samninga þannig að þau séu sem sanngjörnst í garð beggja samningsaðila. Þannig telja stefndu ljóst að réttur stefnenda til að falla frá kaupum geti ekki verið ótímabundinn og að hann sé enn fremur háður því að málefnalegar ástæður búi að baki afturköllun tilboðsins.

Það verður því að hafna þeirri röksemd í stefnu að það hafi verið á ábyrgð stefndu að ganga þannig frá málum að stefnendum væri tækt að falla frá kaupunum fram að afhendingu hússins, enda myndi slíkt ákvæði vera gífurlega íþyngjandi og óvenjulegt fyrir seljandann sem gæti þurft að sæta því að sitja uppi með tilbúið samsett hús sem hann hefði greitt framleiðandanum að fullu fyrir. Það fær því ekki staðist að slík skylda felist í 15. gr. eða 16. gr. laga nr. 99/2004 þar sem áhersla er lögð á að fasteignasala beri að gæta hagsmuna beggja samningsaðila.

Stefndu telja jafnframt að það sé ekki unnt að halda því fram að þeim hafi borið að geyma það staðfestingargjald sem stefnendur greiddu á vörslureikning sínum. Stefnendum var fyllilega ljóst að umrætt staðfestingargjald rynni til seljandans,

meðstefnda Ásvíkur, enda félli það í hlut seljanda að inna af hendi greiðslur til framleiðanda hins samsetta húss í Svíþjóð. Þetta fyrirkomulag brýtur ekki með nokkru móti gegn starfsskyldum fasteignasala. Fjallað er um vörslufjárreikninga í 17. gr. laga nr. 99/2004. Þar kemur fram að fasteignasala sé skylt að halda „fjármunum sem hann tekur við í þágu annarra aðgreindum frá eigin fé“ og að slíkir fjármunir skuli varðveittir á sérstökum vörslufjárreikningi. Í þessu tilviki tók hin stefnda fasteignasala ekki við staðfestingargjaldinu frá stefnendum, heldur rann greiðslan beint til meðstefnda Ásvíkur, sem seljanda. Með hliðsjón af þessu fyrirkomulagi var engin þörf á því að geyma fjármuni á vörslureikningi fasteignasölnunar.

Samkvæmt framangreindu telja stefndu ljóst að þau hafi ekki með nokkru móti brotið gegn starfsskyldum fasteignasala í tengslum við hin umdeildu viðskipti. Þar sem ekki hefur verið sýnt fram á grunnskilyrði skaðabótaábyrgðar um saknæma háttsemi telja stefndu að það verði að sýkna þau af kröfum stefnenda.

Stefndu mótmæla því jafnframt að stefnendur hafi yfirhöfuð orðið fyrir tjóni sem stefndu geti borið skaðabótaábyrgð á. Þannig er byggt á því að jafnvel þó talið verði að stefndu hafi sýnt af sér saknæma háttsemi þá verði ekki séð að það hafi leitt til tjóns sem nemur þeirri fjárhæð sem kröfugerð stefnenda hljóðar upp á. Þvert á móti telja stefndu að meint tjón stefnenda verði eingöngu rakið til skorts á greiðslugetu meðstefnda, Ásvíkur, en stefndu bera ekki ábyrgð á slíku. Þannig eru kröfur stefnenda byggðar á því að þau eigi rétt til að falla frá kauptilboðinu og til endurgreiðslu á 90% þess staðfestingargjalds sem þau greiddu seljandanum Ásvík. Ágreiningur um rétt stefnenda til endurgreiðslu er að öllu leyti á milli þeirra og Ásvíkur, sem seljanda og móttakanda staðfestingargjaldsins. Verði talið að stefnendur eigi lögmætan rétt til að falla frá kaupum á húsinu og þar með rétt á endurgreiðslu 90% staðfestingargjalds, svo sem haldið er fram af þeirra hálfu, þá er það sýnilega meðstefndi, Ásvík, sem ber að endurgreiða fjárhæðina. Geti seljandinn ekki endurgreitt fjárhæðina er það stefndu með öllu óviðkomandi, enda getur fasteignasalan ekki borið ábyrgð á greiðslugetu seljandans, Ásvíkur ehf.

Að mati stefndu er staðan því sú að jafnvel þó talið yrði að stefndu hafi sýnt af sér einhvers konar saknæma háttsemi hafi ekki verið sýnt fram á að það hafi leitt til þess tjóns sem dómkrafa stefnenda hljóðar upp á. Það eru samkvæmt þessu einfaldlega ekki orsakatengsl á milli hinnar meintu saknæmu háttsemi stefndu og meints tjóns stefnenda.

Stefndu gera jafnframt athugasemd við útreikning stefnenda á aðalkröfu sinni og mótmæla fjárhæð kröfunnar. Það liggur ekkert fyrir í málinu um að fjárhæðin hafi átt að vera á gjaldeyrisreikningi fyrir sænskar krónur svo sem byggt er á í aðalkröfu stefnenda. Þar að auki telja stefnendur fráleitt að halda því fram að stefnendur eigi að hagnast af afturköllun tilboðsins, en fyrir liggur að þau greiddu eingöngu 13.004.925 kr. í staðfestingargjald og krefjast nú aðallega endurgreiðslu á 21.263.684 kr. Sá reikningur sem leggja bar staðfestingargjaldið inn á samkvæmt kauptilboði var í eigu meðstefnda, Ásvíkur, og er því eðlilegt að hann hagnist af þróun gengis ef aðstæður voru á annað borð slíkar. Engin rök standa til þess að slíkur hagnaður renni til stefnenda. Þessu til stuðnings er jafnframt til hliðsjónar bent á meginreglu kröfuréttar um óréttmæta auðgun, en ljóst er að stefnendur geta í engu falli átt réttmætt tilkall til hærri fjárhæðar en þau greiddu 10. desember 2007. Þá er útreikningsaðferð stefnenda jafnframt mótmælt.

Kröfu stefnenda um dráttarvexti frá fyrri tíma en dómsuppsögudegi er mótmælt. Krafa um dráttarvexti er miðuð við þann dag þegar mánuður var liðinn frá afturköllun tilboðsins og krafa um endurgreiðslu var sett fram gagnvart meðstefnda Ásvík ehf. Hins vegar var kröfu um bætur ekki beint til stefndu fyrr en með bréfi, dags. 2. febrúar 2009, og var þá um að ræða aðra fjárhæð en nú er gerð krafa um. Voru kröfur stefnenda því ekki settar fram gagnvart stefndu fyrr en með stefnu í málinu og telja stefndu að það sé í fyrsta lagi unnt að dæma dráttarvexti frá dómsuppsögudegi.

Um lagarök vísa stefndu til meginreglna samningaréttar, svo og til laga nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, laga nr. 40/2002 um fasteignakaup og laga nr. 50/2000 um lausafjárkaup. Um dráttarvexti er vísað til laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Um málskostnað er vísað til XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála

Niðurstaða

Stefndi, Ásvík ehf., er fyrirtæki sem selur meðal annars samsett hús sem það flytur til landsins í einingum. Fyrirsvarsmáður stefnda, Ásvíkur, sneri sér til meðstefnda, fasteignasölnunnar Gimli, og óskað eftir liðsinni þeirra við sölu á húsum þessum og greiddi þeim fyrir þjónustuna. Fyrir hönd fasteignasölnunnar annaðist Grétar Kjartansson viðskiptin, án þess þó að annast skjalagerðina. Stefnendur málsins sneru sér til fasteignasölnunnar vegna áhuga þeirra á þessum einingarhúsum. Úr varð að þau festu kaup einu slíku húsi hinn 10. desember 2007 og var skilalýsing jafnframt undirrituð. Fastur afhendingarfrestur var fimm til sex mánuðir þar sem framleiða þurfti einingarnar í Svíþjóð. Kaupendur gátu gert breytingar á húsunum en allar teikningar voru á ábyrgð stefnda, Ásvíkur. Kaupendur þurftu að hafa lóð tiltæka hér á landi og koma sökklum fyrir. Ekkert varð úr að húsið yrði afhent í maí/júní 2008. Í ágúst 2008 óskuðu stefnendur eftir fresti á afhendingu meðal annars vegna vankvæða hjá byggingarfulltrúa, þess að vetur var í nánd og þau höfðu ekki getað selt hús sitt. Var fresturinn samþykktur en einingarnar höfðu ekki farið í framleiðslu erlendis. Í nóvember hætta stefnendur við kaupin og vísa til ákvæða samnings síns við stefnda, Ásvík.

Eins og að framan greinir annaðist hin stefnda fasteignasala skjalagerðina. Er gengið var frá kaupum stefnenda og stefnda, Ásvíkur, var undirritað skjal nefnt kautilboð. Skjal þetta er misvísandi um það hvort sérstakur kaupsamningur yrði gerður seinna eða ekki. Til dæmis segir að „um samning þennan“ gildi lög um lausafjárkaup. Hins vegar segir, að seljandi veitti kaupanda bankaábyrgð frá KB banka Hvolsvelli gegn þeim greiðslum sem kaupandi hefði þegar innt af hendi. Bankaábyrgð seljanda félli niður við gerð kaupsamnings. Hvað sem þessari ónákvæmi í samningnum líður þá verður að líta svo á að með undirritun málsaðila á kautilboðið og undirritun á skilalýsingu sé kominn á bindandi samningur á milli stefnenda og stefnda, Ásvíkur, um kaup á húseiningunum.

Stefnendur byggja ekki á því að stefndi, Ásvík, hafi vanefnt samninginn á einhvern hátt, heldur byggja þau dómkröfur sínar á eftirfarandi ákvæði í samningnum þar sem segir: „Kaupanda er ljóst að falli hann frá kaupunum eftir

undirr. kauptilboðs/kaupsamnings, er seljanda heimilt að halda eftir 10% af staðfestingargjaldi eininganna/hússins til að mæta áföllnum kostnaði.“ Fyrirverandi starfsmaður stefnda, Gimlis fasteignasölu, kom fyrir dóm og gaf skýrslu í málinu. Framburður hans var ekki skýr. Ýmist kvað hann að stefnendur gætu hætt við kaupin á fyrstu fimm til sex mánuðum eða þá að þeir gætu hætt við þar til fyrirsvarsmáður stefnda, Ásvík, greiddi viðsemjendum sínum inn á húsið eða hefði gert samning við viðsemjanda sinn erlendis. Stefndi, Ásvík, byggir á því að miða eigi við það tímamark er þeir senda peninga úr landi til viðsemjanda síns í Svíþjóð. Eins og mál þetta liggur fyrir þá greiddu stefnendur staðfestingargjaldið, þ.e. 60% af verðmæti hússins, við undirritun samningsins, 10. desember 2007. Viggó Sigurðsson fyrirsvarsmáður stefnda, Ásvík, sendi strax hinn 14. desember 2007 greiðslu til viðsemjanda síns í Svíþjóð og undirritaðan samning af sinni hálfu hinn 10. desember 2007 og fékk hann til baka 7. janúar 2008. Fyrir dómi kvaðst hann yfirleitt senda greiðsluna út samdægurs. Ákvæði það er stefnendur byggja kröfu sína á geymir ekki tímamark og yrði það lagt til grundvallar að miða eigi við sendingu greiðslunnar til hins erlenda aðila, þá gæti það verið samdægurs, og þannig væri ákvæðið markleysa.

Stefndi, Ásvík, hefur atvinnu af sölu þessara húsa. Þeir fá sérfræðinga, fasteignasala, sér til aðstoðar við samningsgerðina. Stefnendur njóta ekki sérþekkingar á þessu sviði. Fyrir liggur að einingarnar hafa ekki verið settar í framleiðslu erlendis með því að stefndi, Ásvík, samþykkti beiðni stefnenda frá 25. ágúst 2008 um frestun á afhendingu eininganna og þar með framleiðslu þeirra. Í ljósi alls þessa verður að túlka samninginn þannig að stefnendur geti hætt við kaupin, sbr. orðalag samningsins, gegn því að stefndi, Ásvík, haldi 10% af greiðslunni. Stefndi, Ásvík, verður þar með að bera hallann af því að hafa ekki sett tímatakmörkun á afturköllun í samninginn, hafi það verið ætlunin að afturköllunin væri tímabundin.

Kröfur stefnenda á hendur stefnda, Gimli, eru byggðar á skaðabótasjónarmiðum, en kröfur stefnenda á hendur stefndu, Ásvík, eru byggðar á endurgreiðslu fjárhæðar þeirra er þau greiddu 10. desember 2007 að frádregnum 10% af fjárhæðinni. Í ljósi þess að þegar hefur verið tekin til greina krafa stefnenda um endurgreiðslu 90% fjárhæðarinnar sem innt var af hendi 10. desember 2007 til stefnda, er kröfu stefnenda um skaðabætur úr hendi Árna Stefánssonar og Gimli fasteignasölu, vísað frá dómi.

Stefnendur krefjast þess aðallega að fá endurgreiddar 21.263.684 kr. Krafan er miðuð við gengi sænsku krónunnar. Í samningnum segir svo: „Kaupandi innir af hendi ca 60% áætlaðs endanlegs kaupverð við undirr. tilboðs/kaupsamnings, sem er staðfestingargjald, sem lagt verður inn á bundinn gengistryggðan reikning hjá Kb banka, reikningsnr. 0308-26-568004.“ Ákvæði þetta segir ekki meira en að fjárhæðina eigi að leggja inn á bundinn gengistryggðan reikning og reikningsnúmerið er tilgreint. Ekki er minnst á að um sænskar krónur sé að ræða. Hvergi segir að geyma eigi fjárhæðina á þessum reikningi, en slíkt myndi vera í andstöðu við samninginn þar sem stefndi, Ásvík, er að kaupa húsið frá þriðja aðila og stefnendum var kunnugt um það. Augljóst er því að fjárhæðin átti að ganga til viðsemjenda stefnda, Ásvík, þ.e. framleiðenda húsanna. Því er stefndi, Ásvík, sýknaður af aðalkröfu stefnenda.

Til vara krefjast stefnendur þess að þeim verið greidd 90% af þeirri fjárhæð sem þeir inntu af hendi til stefnda, Ásvíkur, hinn 10. september 2007, sbr. samning aðila og er fallist á þá fjárhæð. Stefndi, Ásvík ehf., á ekki rétt á frekari þóknun vegna vinnu sinnar en samningurinn hljóðar á um, þ.e. nefnd 10%. Þá verða vextir dæmdir frá því mánuði eftir að krafa stefnenda var sett fram eða frá 25. desember 2008.

Eftir atvikum þykir rétt að málskostnaður falli niður á milli stefnenda og stefnda, Árna og Gimli fasteignasölu. Stefnda, Ásvík ehf., greiði stefnendum málskostnað svo sem í dómsorði greinir og þykir hann hæfilega ákveðinn þar.

Sigrún Guðmundsdóttir héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

DÓMSORÐ

Kröfu stefnenda, Pálínu Benjamínsdóttur og Thor-Björn Clemmense, á hendur stefndu, Árni Stefánsson, persónulega og fasteignasölnunnar Gimli ehf., er vísað frá dómi. Málskostnaður fellur niður.

Stefndi, Ásvík ehf., greiði stefnendum, 11.704.432 kr., ásamt dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 25. desember 2008 til greiðsludags og 700.000 kr. í málskostnað.

Sigrún Guðmundsdóttir.