



D Ó M U R

15. apríl 2016

Mál nr. **E-2554/2015:**

Stefnandi: Vogaland ehf.
(Guðmundur Siemsen hdl.)

Stefndi: Húsabær ehf.
(Sindri M. Stephensen hdl.)

og gagnsök

Dómari: Lárentsínus Kristjánsson héraðsdómari

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 15. apríl 2016 í málinu nr. E-2554/2015:

Vogaland ehf.

(Guðmundur Siemsen hdl.)

gegn

Húsabæ ehf.

(Sindri M. Stephensen hdl.)

og gagnsök

Mál þetta var höfðað 16. júlí 2015 og þingfest 1. september 2015. Gagnsök var höfðuð með gagnstefnu sem birt var 28. september 2015. Málið var dómtekið eftir aðalmeðferð þess 18. mars 2016.

Stefnandi og stefndi í gagnsök er Vogaland ehf., Suðurlandsbraut 46, 108 Reykjavík. Stefndi í aðalsök og stefnandi í gagnsök er Húsabær ehf., Berjarima 43, 112 Reykjavík.

I.

Stefnandi gerir þá kröfu að viðurkennt verði með dómi að komist hafi á bindandi kaupsamningur milli málsaðila með samþykki stefnda á kauptilboði stefnanda, dags. 15. apríl 2015, um kaup á lóðar- og byggingarrétti að Freyjubrunni 23, Reykjavík, fastanúmer 229-9355. Auk þess krefst hann málskostnaðar.

Stefndi í aðalsök krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda og málskostnaðar.

Í gagnsök krefst gagnstefnandi þess að viðurkennd verði riftun hans þann 16. júní 2015 á kauptilboði gagnstefnda dags. 15. apríl 2015 og samþykkt af gagnstefnanda, um kaup gagnstefnda á lóðar- og byggingarrétti að Freyjubrunni 23, Reykjavík, fastanúmer 229-9355. Krefst hann og málskostnaðar úr hendi gagnstefnda.

Stefndi í gagnsök krefst sýknu og málskostnaðar.

II. *Málsmeðferð*

Máli þessu var úthlutað dómara 30. október sl. og tekið fyrir 10. nóvember. Í því þinghaldi var ákveðið að 11. nóvember skyldi fara fram munnlegur málflutningur þar sem aðilum yrði gefinn kostur á að tjá sig um þá kröfu aðalstefnanda að úrskurðað yrði um að stefnu málsins yrði þinglýst á þá eign sem er andlag deilu aðila. Að loknum málflutningi var málið tekið til úrskurðar sama dag. Dómari málsins tjáði lögmönnum aðila að vegna aðstæðna yrði úrskurður ekki kveðinn upp fyrir en eftir 2. desember 2015 og voru ekki gerðar athugasemdir við það. Með úrskurði dómsins 8. desember 2015 var aðalstefnanda heimilað að fá stefnu málsins þinglýst á lóðina Freyjubrunn 23, Reykjavík, fastanúmer 229-9355.

III. *Málavextir*

Helstu málavextir eru þeir að 15. apríl 2015 undirrituðu fulltrúar aðila þessa máls til samþykktar kauptilboð stefnanda í lóðar- og byggingarrétt að Freyjubrunni 23, 113 Reykjavík, fastanúmer 229-9355 en um er að ræða lóð fyrir fjölbýlishús með byggingarrétti fyrir fimm íbúðir. Reykjavíkurborg er eigandi jarðarinnar en stefndi eigandi lóðar- og byggingarréttar. Því var í raun um að ræða kauptilboð í lóðar- og byggingarrétt á lóðinni.

Tilboðsfrestur var til kl. 16:30 þann 17. apríl og er ágreiningslaust að tilboðið var undirritað til samþykkis áður en sá frestur rann út. Umsamið kaupverð samkvæmt kauptilboðinu var 35.750.000 krónur sem skyldi greiðast með yfirtöku veðskuldbindinga og með greiðslu í reiðufé að fjárhæð 5.642.726 kr. við undirritun kaupsamnings. Í kauptilboðinu var fyrirvari þess efnis að stefnandi skyldi skila inn lánsloforði um yfirtöku lána, innan 24 daga frá samþykki tilboðsins. Fljótlega lá hins vegar fyrir að yfirtaka áhvílandi veðskuldbindinga á lóðinni kom ekki til álita af hálfu eiganda lánanna. Því blasti við að stefnandi þyrfti að leita fjármögnunar annars staðar til uppgjör áhvílandi veðskuldbindinga. Þann 6. maí barst fyrirvarsmanni stefnanda tölvupóstur um að Landsbankinn hefði samþykkt lánveitingu til óstofnaðs hlutafélags vegna kaupa og framkvæmda við Freyjubrunn 23. Þessi póstur var áframsendur til fasteignasöluunnar sem annaðist milligöngu í viðskiptunum daginn eftir og 8. maí sendi fasteignasalan tilkynningu til stefnda um lánsloforð Landsbankans til óstofnaðs félags vegna þessara viðskipta.

Stefndi óskaði eftir því með tölvupósti dags. 10. júní að gengið yrði frá kaupsamningi fyrir lok þeirrar viku og sendi með þeirri ósk sundurliðun á stöðu áhvílandi veðskulda og sýn hans á hvernig skyldi haga uppgjöri þeirra. Í fyrstu var það þessi póstur sem virðist hafa valdið meginágreiningi aðila sem snérist m.a. um við hvaða dag bæri að miða uppgjör veðskulda og hvor aðila bæri ábyrgð á þeim drætti sem hafði orðið á undirritun kaupsamnings og hvaða afleiðingar það ætti að hafa í för með sér. Þreifingar vegna þessa stóðu um nokkurt skeið en 16. júní, í kjölfar þess að fasteignasalan hafði þann dag boðað aðila til undirritunar kaupsamnings 18. júní, sendi stefndi tölvuskeyti þar sem hann lýsti yfir riftun á kaupnum. Þar byggði stefndi á því að lánsloforð hefði ekki borist innan tilskilins frests, þar sem stefnda hafði ekki borist yfirlýsing frá Landsbankanum sjálfum og

þar sem handhafi lánsloforðsins væri ekki aðili að kaupsamningnum. Einnig hélt stefndi því fram að þarna hafi fyrst verið boðað til kaupsamnings og því hafi tilboðið fallið úr gildi samkvæmt 8. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Stefnandi heldur því fram í málinu að einnig hafi verið boðað til kaupsamningsgerðar viku fyrr, eða þann 11. júní.

Stefnandi mótmælti riftunaryfirlýsingu stefnda með bréfi 22. júní sem ólögmætri og skoraði á stefnda að undirrita kaupsamning. Stefnandi áréttaði með bréfi 30. júní 2015 riftunaryfirlýsinguna. Eftir árangurslausar tilraunir lögmanna aðila um sættir sá stefnandi sér þann kost vænstan að höfða mál þetta.

Seinnihluta ágúst mánaðar 2015 mun stefnda hafa borist bréf frá Reykjavíkurborg þess efnis að borgarráð hefði samþykkt framsal á byggingarrétti og lóðarhafaskipti þannig að stefnandi yrði lóðarhafi í stað stefnda og vísað til kauptilboðs því til stuðnings. Stefnandi mótmælti þessari ákvörðun með bréfi lögmanns dags. 24. ágúst 2015 og krafðist þess að ákvörðunin yrði dregin til baka. Það var gert á fundi borgarráðs 10. september 2015 og skráning lóðarinnar færð í fyrra horf.

Skýrslur gáfu fyrir dómi, Haukur Guðjónsson stjórnarformaður aðalstefnanda, Kristján Ottó Andrésson, stjórnarmaður í aðalstefnda, Þorsteinn Hjaltason, viðskiptastjóri í Landsbankanum hf. og Jason Guðmundsson, héraðsdómslögmaður og löggiltur fasteignasali. Gerð verður grein fyrir efni framburðar eftir því sem tilefni gefst til í niðurstöðukafla málsins.

IV. *Málsástæður aðalstefnanda*

Stefnandi kveðst byggja á því að bindandi kaupsamningur hafi komist á milli aðila með samþykki stefnda á kauptilboði stefnanda 15. apríl sl. enda hafi falist í tilboðinu skuldbindingar um greiðslu tilgreinds kaupverðs og afhendingu eignarinnar.

Þá byggir stefnandi jafnframt á því að eina fyrirvaranum í samþykktu kauptilboði hans hafi verið rutt úr vegi innan tilskilins frests en þar sé um að ræða skuldbindingu kaupanda þess efnis að skila inn lánsloforði um yfirtöku lána innan 24 daga frá samþykki tilboðs. Þessu skilyrði hafi stefnandi fullnægt með því að skila inn lánsloforði frá Landsbankanum til fasteignasölnunnar hinn 7. maí sl. og stefnda hafi verið tilkynnt um fjármögnunina degi síðar, eða hinn 8. maí. Þá hafi verið liðnir 23 dagar frá undirritun kauptilboðsins og skilyrðið því án nokkurs vafa uppfyllt innan tilskilins frests. Engar sérstakar kröfur séu gerðar um form lánsloforðs og því teljist tilkynning lánveitanda í tölvupósti fullnægjandi staðfesting á lánsloforði að mati stefnanda, auk þess sem slíkt sé í samræmi við venju í fasteignakaupum. Einnig telji stefnandi nægjanlegt að starfsmaður fasteignasölnunnar hafi tilkynnt stefnda um lánsloforð Landsbankans. Engu breyti í

Þessu samhengi þótt lánsloforð Landsbankans hafi verið stílað á Mánalind ehf. sem sé dótturfélag stefnanda, enda komi það skýrt fram í staðfestingu Landsbankans að lánið verði veitt í tengslum við þau fasteignakaup sem hér um ræði. Megi einu gilda fyrir stefnda, hvaðan greiðsla kaupverðsins berst, svo fremi að hann fái kaupverðið greitt.

Stefnandi kveðst hafa verið meðvitaður um að ef mótmæli kæmu fram af hálfu stefnda varðandi aðild myndi hann sjálfur ljúka kaupunum í eigin nafni þótt dótturfélag hans fjármagnaði kaupin. Slíkt fyrirkomulag kveður stefnandi alþekkt í fasteignaviðskiptum.

Stefnandi leggi áherslu á að stefndi gerði engar athugasemdir við það að lánsloforð Landsbankans skyldi vera stílað á Mánalind ehf., jafnvel þótt slíkt hefði komið skýrt fram í þeirri tilkynningu sem send var til stefnda. Ef stefndi hafði slíkar athugasemdir hefði honum verið í lófa lagið að koma þeim á framfæri við fasteignasöluna. Þess í stað hafi stefndi farið fram á það talsvert síðar, að gengið yrði frá kaupsamningi um eignina. Athugasemdir um framangreint hafi ekki komið fram fyrr en í riftunaryfirlýsingu stefnda þann 16. júní., eftir að komið hafði upp ágreiningur milli aðila um uppgjör áhvílandi veðskuldbindinga. Með þessu telur stefnandi ótvírætt að stefndi hafi samþykkt þessa tilhögun mála.

Stefnandi kveðst mótmæla því sem fram komi í riftunaryfirlýsingu stefnda að 16. júní hafi fyrst verið boðað til kaupsamnings. Það hafi staðið til 11. júní, en ekkert orðið af því vegna kröfu stefnda um tilhögun á uppgjori vegna áhvílandi veðskuldbindinga. Þá telur stefnandi túlkun stefnda á 8. gr. laga um fasteignakaup byggða á misskilningi. Ákvæði 8. gr. laganna kveði á um að ef skuldbindingargildi kaupsamnings um fasteign er bundið fyrirvara um atvik sem ekki hafi gengið eftir skuli kaupsamningurinn falla niður að liðnum tveimur mánuðum frá því að hann komst á. Boðun til undirritunar kaupsamnings teljist bersýnilega ekki til slíkra atvika samkvæmt orðalagi kauptilboðs aðila. Auk þessa eigi ákvæði 8. gr. einungis við um þau tilvik þar sem kaupsamningar um fasteignir eru gerðir með ótímabundnum fyrirvara.

Stefnandi telur að hið eina sem hafi komið í veg fyrir undirritun kaupsamnings um lóðar- og byggingarrétt að Freyjubrunni 23 hafi verið ágreiningur sem stefndi hafi stofnað til um uppgjör áhvílandi veðskuldbindinga. Kröfur stefnda í þeim efnum hafi stangast á við bæði 16. tölulið samþykks kauptilboðs stefnanda og 13. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Stefnandi kveðst vísa til laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, sérstaklega ákvæða 7. gr., 13. gr. og 30.–31. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, einkum ákvæða

129. gr., 2. mgr. 25. gr. og 130. gr., og almennra meginreglna samninga- og kröfuréttar um skuldbindingargildi samninga og réttar efndir loforða.

V. *Málsástæður aðalstefnda*

Stefndi kveðst telja að fyrirvari kauptilboðsins um fjármögnun verði ekki skilinn á annan hátt en að tilboðsgjafinn hafi sjálfur átt að fá lánsloforðið en ekki einhver annar aðili og að stefnandi virðist sjálfur líta svo á. Stefndi hafi aldrei samþykkt að annar aðili tæki við réttindum og skyldum stefnanda samkvæmt kauptilboðinu og aldrei verið beðinn um slíkt. Slík breyting verði ekki gerð án hans samþykkis. Þegar frestur til að skila lánsloforðinu rann út hafi stefnandi ekki skilað inn slíku lánsloforði og var stefnda því þá þegar heimilt að rifta samningi aðila.

Stefndi telur mega álykta af gögnum málsins að stefnandi hafi frá fyrstu tíð ætlað öðrum að efna kauptilboðið og jafnvel ekki getað fengið tilskilið lánsloforð sjálfur. Í tölvupóstsamskiptum aðila og fasteignasalans um miðjan júní 2015 komi skýrt fram að það hafi verið krafa fyrirsvarsmanna stefnanda að Mánalind ehf. yrði kaupsamningshafi en ekki stefnandi.

Stefndi byggir á því að verði talið að stefnanda hafi verið heimilt, án samþykkis stefnda, að annar aðili en hann sjálfur legði fram lánsloforð um yfirtöku lána, verði tölvupóstur starfsmanns Landsbankans hf. sem vísað hafi verið til ekki talinn uppfylla almenn skilyrði þess að geta kallast fullgilt lánsloforð, hvorki að formi til né efni.

Skjalið sem um ræðir sé ekki undirritað skjal frá banka heldur tölvupóstur sem virðist koma frá starfsmanni Landsbankans hf. sem titlaður sé viðskiptastjóri samkvæmt heimasíðu bankans. Ekki sé í tölvupóstinum vísað til tiltekkinnar ákvörðunar bankans, undirritaðrar af þar til bærum aðilum. Stefndi telur að skjalið geti ekki haft þau réttaráhrif sem stefnandi byggir á og hafi ekki leitt til skuldbindingar stefnda.

Stefndi vekur athygli á því að bankinn virðist hafa samþykkt lánveitingu til óstofnaðs hlutafélags áður en það var skráð í hlutafélagaskrá, sem hafi ekki gerst fyrr en 12. maí 2015, en þá fyrst hafi félagið getað sjálft borið réttindi og skyldur, sbr. 1. mgr. 10. gr. laga nr. 138/1994, um einkahlutafélög. Mánalind ehf. hafi því verið óskráður aðili sem hvorki gat borið réttindi né skyldur þegar tölvupóstur starfsmanns Landsbankans hf. var sendur. Félagið hafi einnig verið óskráð þegar 24 daga frestur til að leggja fram lánsloforð skv. kauptilboðinu rann út. Þegar af

Þessum ástæðum telur stefndi jafnframt að honum hafi verið heimil riftunin.

Af hálfu stefnda er á því byggt að hið svonefnda lánsloforð, sem stefndi telur líkast til á skjön við reglur bankans, hafi verið ófullnægjandi af framangreindum ástæðum, bæði að formi til og efni, og að þegar af þeirri ástæðu hafi honum verið heimilt að rifta gerningnum.

Stefndi byggir á því að óháð þeim 24 daga fresti sem stefnandi fékk skv. kauptilboðinu hafi samningur aðila fallið sjálfkrafa niður í síðasta lagi þann 17. júní 2015 á grundvelli 8. gr. laga nr. 40/2012, um fasteignakaup.

Sýknukrafa stefnda er jafnframt byggð á atvikum eftir riftun kauptilboðsins. Hann kveður að við tilraunir aðila til að klára samning þrátt fyrir riftunaryfirlýsingu hafi komið fram gögn, þ.e. forsíða kaupsamnings, tryggingarbréf og skilyrt veðleyfi, þar sem Mánalind ehf. sé tilgreint sem kaupandi. Þetta álítur stefndi að hafi verið samkvæmt fyrirmælum stefnanda. Hvergi í þessum skjölum sé stefnandi tilgreindur sem kaupandi eða skuldari, heldur Mánalind ehf. Þessi skjöl sýni glöggt að sem fyrr hafi fyrirsvarsmenn stefnanda gert þá kröfu gagnvart stefnda að hann myndi gera kaupsamning við annan aðila en þann sem gerði sjálft kauptilboðið.

Þá telur stefndi þessa skjalagerð ekki í samræmi við hið samþykka kauptilboð í öðrum veigamiklum atriðum. Af tryggingarbréfi því sem undirbúið var verði ekki annað ráðið en að til þess hafi verið ætlast að stefndi, sem þinglýstur eigandi hins selda, skyldi á kaupsamningsdegi samþykkja veðsetningu til tryggingar á öllum skuldum Mánalindar ehf. við Landsbankann hf., allt að fjárhæð 185.000.000 kr. Þetta telur stefndi stangast á við ákvæði D-liðar kaupsamningsdraga, sem fjalli um tiltekna og takmarkaða veðheimild seljanda til kaupanda á undan eða eftir öðrum áhvílandi lánnum. Allt þetta hafi styrkt stefnda í þeirri trú að stefnandi ætlaði sér ekki sjálfur að efna kauptilboðið þótt honum gæfist kostur á því.

Með vísan til allra framangreindra vanefnda stefnanda, sem stefndi telur verulegar, telur stefndi að honum hafi verið heimil riftun á kauptilboðinu og af þeim sökum sé krafist sýknu af dómkröfum stefnanda.

Stefndi vísi til meginreglna samninga- og kröfuréttar og ákvæða laga nr. 40/2002, um fasteignakaup, eftir því sem við eigi. Þá vísi hann til laga nr. 138/1994, um einkahlutafélög. Auk þess vísi hann til 21. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, varðandi kröfu um málskostnað.

VI. *Málsástæður gagnstefnanda í gagnsök*

Málsástæður aðila í gagnsök eru að langmestu leyti hinar sömu og spegla að mestu málsástæður í aðalsök. Gagnstefnandi vísar til þess að fyrirvari kauptilboðsins um fjármögnun verði ekki skilinn á annan hátt en að tilboðsgjafinn sjálfur hafi átt að fá lánsloforðið en ekki einhver annar aðili. Gagnstefnandi hafi aldrei samþykkt að annar aðili tæki við réttindum og skyldum gagnstefnda, og hafi þess aldrei verið farið á leit við hann. Gildu lánsloforði hafi því ekki verið skilað inn og gagnstefnanda því heimil riftun.

Gagnstefnandi kveður mega álykta af gögnum málsins að gagnstefndi hafi í upphafi ætlað öðrum að efna kauptilboðið og að það hafi verið krafa hans.

Ef þessi breyting á aðild verður talin heimil án samþykkis gagnstefnanda þá byggir hann á því að tölvupóstur frá starfsmanni Landsbankans hf., geti ekki talist fullgilt lánsloforð, hvorki að formi til né efni.

Þá vísi gagnstefnandi til þess að lánveiting til Mánalindar ehf. hafi verið samþykkt 6. maí 2015, en stofnskjöl félagsins undirrituð 21. apríl 2015, örfáum dögum eftir að gagnstefnandi samþykkti kauptilboðið. Félagið hafi hins vegar ekki verið skráð í Hlutafélagaskrá fyrr en 12. maí 2015, en þá fyrst hafi félagið sjálft getað borið réttindi og skyldur, sbr. 1. mgr. 10. laga nr. 138/1994, um einkahlutafélög. Þegar af þessum ástæðum telji gagnstefnandi enn fremur að honum hafi verið heimil riftunin.

Burt séð frá framangreindu kveðst gagnstefnandi byggja á því að óháð þeim 24 daga fresti sem gagnstefndi hafi fengið samkvæmt kauptilboðinu, hafi samningur aðila fallið sjálfkrafa niður í síðasta lagi 17. júní 2015, á grundvelli 8. gr. laga nr. 40/2012, um fasteignakaup.

Gagnstefnandi kveðst einnig byggja á atvikum sem áttu sér stað eftir að hann hafði rift kauptilboðinu. Skjöl sem fasteignasalan Miklaborg hafi sent aðilum í þeim tilgangi að reyna að leysa málið þrátt fyrir riftunaryfirlýsingu í tölvuskeyti 23. júní 2015 geti hvergi um gagnstefnda, hann sé ekki tilgreindur sem kaupandi eða skuldari, heldur einungis Mánalind ehf. Því hafi fyrirsvarsmenn gagnstefnda gert þá kröfu á gagnstefnanda, að hann myndi gera kaupsamning við annan aðila en þann sem gerði sjálft kauptilboðið. Að auki séu skjölin ekki í samræmi við hið samþykkt kauptilboð í öðrum veigamiklum atriðum.

Vanefndir gagnstefnda hafi því verið verulegar og heimilað riftun á kauptilboðinu.

VII. *Málsástæður gagnstefnda í gagnsök*

Gagnstefndi kveðst byggja á því að riftun gagnstefnanda 16. júní 2015 á samþykktu kauptilboði gagnstefnda, dags. 15. apríl 2015, hafi verið ólögmet.

Gagnstefndi telji að fullgilt lánsloforð hafi legið fyrir innan tilskilins frests. Í fyrirvara um framlagningu á lánsloforði sé áskilnaður um að kaupandi skili inn lánsloforði en enginn um að fjármögnun verði að vera í nafni kaupanda eða að kaupandi verði að vera skráður lántaki. Túlka verði þennan fyrirvara í samræmi við tilgang hans og þá hagsmuni sem honum hafi verið ætlað að vernda. Fyrirvara um fjármögnun sé ætlað að tryggja að kaupverð fái greitt. Samkvæmt gögnum málsins hafi það ekki farið á milli mála að Landsbankinn hf. hafi verið reiðubúinn að veita lán vegna þeirra kaupa sem mál þetta snúist um. Það gat ekki varðað gagnstefnanda neinu hvaðan greiðslan kæmi, í hvaða nafni fjármögnun væri eða hver yrði skráður lántaki. Þar sem kaupverðið skyldi greitt við undirritun kaupsamnings og afhendingu hafi engin hættu verið á greiðslufalli.

Gagnstefndi hafni því alfarið að fjármögnun lánskuldbindinga í nafni Mánalindar ehf. hafi falið í sér framsal á réttindum og skyldum gagnstefnda samkvæmt kauptilboðinu til Mánalindar ehf. Um það vísi hann til þeirrar meginreglu kröfuréttar að þriðji maður geti tekið að sér að efna skyldu til greiðslu fjármuna fyrir skuldara án samþykkis kröfuhafa, enda megi kröfuhafa í slíkum tilvikum standa á sama um hvort heldur skuldarinn efni sjálfur eða þriðji maður geri það fyrir hann. Slík greiðsla þriðja aðila feli því ekki í sér aðilaskipti að samningi.

Gagnstefndi telur að draga megi þá ályktun, að gagnstefnandi hafi verið samþykkuð þeirri ráðstöfun að Mánalind ehf. fjármagnaði viðskiptin með aðstoð Landsbankans, en engar athugasemdir hafi verið gerðar af hans hálfu við þá tilhögun, heldur hafi hann óskað eftir því, rúmum mánuði eftir að hafa verið þessi staða kunn, að gengið yrði frá kaupsamningi.

Með vísan til þess sem rakið hefur verið hér að framan telur gagnstefndi ljóst að fyrirvara um fjármögnun í kautilboði aðila hafi verið rutt úr vegi með loforði Landsbankans um lán til Mánalindar ehf. vegna fasteignaviðskipta aðila.

Vegna þeirrar málsástæðu að tölvuskeyti starfsmanns Landsbankans hf. sé ekki fullgilt lánsloforð kveðst gagnstefndi vísa til þess að riftunaryfirlýsing gagnstefnanda hafi ekki verið grundvölluð á þessu atriði. Þar af leiðandi verði ekki byggt á því heldur einungis þeim sem teft var fram í yfirlýsingunni sjálfri.

Ef ekki verður fallist á það sjónarmið byggi gagnstefndi á því að lánsloforðið hafi verið gilt, bæði að formi til og efni. Engar sérstakar formkröfur séu gerðar til slíkra skjala en sá háttur sem hafður var á sé hins vegar í samræmi við viðtekna venju.

Þá kveðst gagnstefndi byggja á því að riftun gagnstefnanda geti heldur ekki grundvallast á því að gagnstefndi hafi í orði og verki krafist þess að annar aðili efndi samning aðila án þess að fyrir lægi samþykki gagnstefnanda og þessi hafi ásetningur gagnstefnda verið frá upphafi. Aftur hér vísi gagnstefndi til þess að riftunaryfirlýsing gagnstefnanda hafi ekki hvílt á þessum grunni og því sé ekki hægt að byggja viðurkenningarkröfu á riftun á þessu atriði.

Gagnstefndi fullyrðir að engin endanleg ákvörðun hafði verið tekin um það af hans hálfu að kaupsamningurinn skyldi kláraður í nafni Mánalindar ehf., heldur ráðgerði hann að aðilar gætu útfært þetta atriði í sameiningu við undirritun kaupsamnings. Þótt litið yrði svo á að samskipti aðila yrðu túlkuð á þann hátt að gagnstefndi hefði gert ráð fyrir því að Mánalind ehf. yrði kaupandi lóðar- og byggingarréttarins samkvæmt kaupsamningi, þá byggir hann á því að slíkt hafi ekki getað falið í sér fyrrisjáanlega vanefnd á skyldum gagnstefnda samkvæmt hinu bindandi kautilboði aðila, hvað þá að hún hafi verið veruleg.

Aðalskylda kaupanda fasteignar sé að greiða seljanda kaupverðið og í þessu máli hafi ekkert bent til þess að sú skylda yrði ekki efnd.

Þá kveðst gagnstefndi byggja á því að riftun gagnstefnanda geti ekki grundvallast á atvikum sem áttu sér stað eftir að hann hafði rift kauptilboði aðila, enda verði sem fyrir segir viðurkenningarkrafa í riftunarmáli ekki byggð á öðrum grundvelli en riftunaryfirlýsingunni sjálfri. Því geti atvik sem áttu sér stað eftir að gagnstefnandi lýsti yfir riftun hinn 16. júní 2015, ekki haft neina þýðingu við úrlausn málsins. Skjaladrög sem Miklaborg fasteignasala útbjó, þar sem Mánalind ehf. var tilgreint sem útgefandi tryggingarbréfs og kaupandi samkvæmt kaupsamningi, geti því ekki verið grundvöllur riftunar í þessu máli. Skjölín hafi enda verið útbúin og send til gagnstefnanda án nokkurs atbeina gagnstefnda sem geti því ekki borið ábyrgð á efni þeirra.

Gagnstefndi hafnar að lokum þeirri málsástæðu gagnstefnanda að samningur aðila hafi fallið sjálfkrafa niður í síðasta lagi þann 17. júní 2015, á grundvelli 8. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, og telur ákvæðið ekki eiga við. Þessi málsástæða geti því ekki orðið grundvöllur riftunar. Þá sé málsástæðan ekki í samræmi við riftunaryfirlýsingu gagnstefnda. Ekki hafi verið um ótímabundinn fyrirvara að ræða eins og ákvæðið fjalli um, þar sem hann hafi lotið að því að gagnstefnda bæri að skila inn lánsloforði innan 24 daga frá samþykki tilboðsins.

VIII. *Niðurstaða*

Ágreiningslaust er að með samþykki aðalstefnda á kauptilboði, gerðu 15. apríl 2015 af aðalstefnanda, hafi komist á samningur um kaup aðalstefnanda og sölu aðalstefnda á lóðar- og byggingarrétti að Freyjubrunni 23 í Reykjavík með tilteknum fyrirvara.

Aðalágreiningur málsins stendur um hvort aðalstefnda hafi hins vegar verið heimilt að rifta samningi aðila á grundvelli þess að aðalstefnandi hafi ekki í tæka tíð, eða innan 24 daga frá samþykki kauptilboðs, skilað inn lánsloforði um yfirtöku lána. Jafnframt, burt séð frá því, hvort samningur aðila hafi sjálfkrafa fallið niður á grundvelli 8. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002, þar sem, þegar boðað hafi

verið til kaupsamnings, hafi verið liðnir rúmlega tveir mánuðir frá samþykki kauptilboðs. Við úrlausn á því hvort skapast hafi réttur til handa aðalstefnda til að rifta kaupunum á framangreindum grundvelli, verður að telja að það almenna meginskilyrði riftunar að vanefnd þurfi að vera veruleg, þurfi hér ekki til, þar sem heimild til riftunar byggir á samkomulagi aðila. Ef þannig kaupandi teldist ekki hafa fullnægt því skilyrði að leggja fram gilt lánsloforð væri þannig riftun, þegar af þeirri ástæðu, heimil.

Ráða má af samskiptum aðila, sem einkum fóru fram með tölvuskeytum, að 8. maí 2015 eða 23 dögum frá samþykki kauptilboðs samkvæmt gögnum málsins, og 21 degi frá því að tilboðsfrestur rann út, hafi aðalstefnda borist svofelld staðfesting frá fasteignasölunni Mikluborg sem annaðist milligöngu í viðskipunum: „Landsbankinn hefur samþykkt að lána óstofnuðu félagið [sic!] (Mánalind ehf.) vegna kaupa og framkvæmda við Freyjubrunn 23.“ Samkvæmt framlögðum gögnum málsins gerðu forsvarsmenn aðalstefnda engar athugasemdir við þessa stöðu mála. Þvert á móti birtast viðbrögð aðalstefnda í tölvuskeyti til fasteignasölnunnar rúmum mánuði síðar, eða 10. júní 2015, þar sem hann lýsti vilja til þess að ganga frá kaupsamningi um eignina fyrir þá helgi sem í vændum var. Engar athugasemdir voru því uppi um, að aðalstefnanda hefði ekki tekist að ryðja úr vegi þeim fyrirvara um fjármögnun sem að framan er getið. Dómurinn telur óhjákvæmilegt að líta svo á að með þessu skeyti hafi aðalstefndi firrt sig rétti til að lýsa því yfir síðar að hann teldi framlagðar upplýsingar um hvernig aðalstefnandi hygðist fjármagna kaupin, hafa verið ófullnægjandi.

Jason Guðmundsson, héraðsdómslögmaður og löggiltur fasteignasali, og Þorsteinn Hjaltason, sérfræðingur hjá Landsbankanum hf., staðfestu enda fyrir dómi að þessi háttur væri alvanalegur. Fram kom jafnframt í framburði Þorsteins að skilyrði, fyrir slíkri lánaþingreiðslu, væri þó eðli máls samkvæmt að bakland slíks félags væri tryggt. Því hefði staðan ekki verið sú að tilboðsgjafi, aðalstefnandi, hafi ekki átt kost á láni frá bankanum, heldur hitt að óstofnað félag hefði aldrei fengið slíka fyrirreiðslu, nema fyrir það að það yrði í fullri eigu aðalstefnanda, sem tæki jafnframt sjálfskuldarábyrgð á greiðslu lánsins. Aðalstefnandi hefði því átt kost á að fá sömu fyrirreiðslu, en mjög algengt væri að sérstök félög væru útbúin til þessara nota í þessum geira. Þá staðfesti vitnið að sá háttur, að senda staðfestingu í þessa veru um lánsloforð með tölvuskeyti, væri jafnframt alvanalegur og að öllum reglum bankans og samþykktum lánanefndar hefði verið fylgt við afgreiðslu málsins. Vitnið Jason greindi frá því að forsvarsmáður aðalstefnda hefði enga athugasemdir gert við aðkomu Mánalindar ehf. að málinu eða form og efni lánsloforðsins, fyrr en

í riftunaryfirlýsingu sinni sem send var 16. júní 2015. Fasteignasalan liti aukinheldur þannig á að staðfesting í þá veru sem um ræðir í þessu máli væri fullnægjandi og ryddi burt fyrirvara kaupanda um fjármögnun þótt lánsloforð væri á annan aðila, enda lægi fyrir að fjármögnun viðskiptanna væri tryggð. Spurður um ástæðu þess að kaupin gengu ekki eftir sagðist vitnið telja hana hafa verið þá kröfu forsvarsmanns aðalstefnda, að uppgjör áhvílandi veðskulda skyldi miðast við annan dag en tíðkanlegt er. Vitnið kvaðst hafa farið margsinnis yfir málið með forsvarsmanni félagsins og reynt að útskýra meginregluna um að miða skyldi við afhendingardag, en án árangurs.

Ekki verður því fundinn staður í málinu að sú krafa hafi verið uppi á einhverjum tíma af hálfu aðalstefnanda, að Mánalind ehf. tæki yfir réttindi og skyldur aðalstefnanda samkvæmt samþykktu kauptilboði. Forsvarsmaður aðalstefnanda lýsti því, og fram hefur komið, að það hafi verið atriði sem háð yrði síðari ákvörðun og viðræðum við viðsemjanda félagsins, enda ef sú hefði orðið lendingin, hefði slík niðurstaða verið háð samþykki aðalstefnda. Jason Guðmundsson staðfesti að skjöl sem Guðrún Pétursdóttir, starfsmaður fasteignasölnunnar, útbjó og sendi til aðalstefnda, um viku eftir riftun, hafi verið útbúin og send án vitundar aðalstefnanda og fyrir mistök sín, þ.e. samskiptaleyfi við téða Guðrúnu, sem hefði væntanlega ályktað sem svo að handhafi lánsloforðs yrði jafnframt kaupandi eignarinnar.

Dómurinn telur hvað þetta atriði varðar, líkt og gildir varðandi lánsloforðið, að aðalstefnda hafi borið, meðal annars á grundvelli tillitsskyldu samningaréttar, að tilkynna án ástæðulauss dráttar hvernig hann leit á stöðu mála, ef tilfellið var að hann væri ósáttur, og hefði þá gefið viðsemjanda sínum eitthvert svigrúm til að bregðast við slíkum athugasemdum í ljósi þess að aðilar höfðu í upphafi sannanlega náð saman um meginatriði kaupanna. Ekkert hefur komið fram um að aðalstefnandi hafi verið ófær um að efna sjálfur skyldur sínar samkvæmt samningi aðila, heldur þvert á móti að hann hafi verið þess fullfær.

Dómurinn lítur svo á að aðalstefnandi hefði ekki getað framselt með öllu réttindi og skyldur sínar samkvæmt hinu samþykktu kauptilboði til dótturfélags síns þótt það væri að fullu í hans eigu, án samþykkis aðalstefnda. Með vísan til framangreinds verður hins vegar litið svo á að slíkt framsal hafi ekki átt sér stað, þótt hugsanlega hafi verið uppi áform um slíkt af hálfu aðalstefnanda. Aftur á móti hafi legið fyrir að umrætt félag, þriðji aðili, myndi efna þá meginskyldu kaupanda, að greiða kaupverð eignarinnar. Ekki verður talið skipta sköpum hvenær Mánalind ehf. var

skráð í hlutafélagaskrá. Lánsloforðið var ekki háð því og aðalstefnanda var hægt um vik með að klára formsatriði varðandi stofnun félagsins, líkt og kom á daginn. Undir framangreindum kringumstæðum er og vafalaust að aðalstefnandi var allan tímann sjálfur ábyrgur fyrir greiðslu kaupverðsins og fyrir öðrum efdum samningsins við aðalstefnda. Ekki kemur þannig til álita að í málinu hafi átt sér stað skuldskeyting og því ekki verið haldið fram af hálfu aðalstefnanda.

Hér verður horft til þeirrar meginreglu kröfuréttar að kröfuhafa geti, undir vissum kringumstæðum og eftir eðli greiðslu, staðið á sama um hvort krafan sé efnð af viðsemjanda hans, skuldara kröfunnar, eða hvort þriðji maður taki að sér efnðir fyrir hönd hins. Enginn beinn áskilnaður var heldur í fyrirvaranum um að lánsloforð yrði að vera gefið út til handa aðalstefnanda. Ekki verður séð að aðalstefndi hafi þurft að efast um að aðalstefnandi myndi efna meginskyldu sína í viðskiptum aðila, þ.e. að greiða kaupverð eignarinnar, eftir að hann tók við tölvuskeyti frá fasteignasölunni 8. maí, en sú tilkynning var á engan hátt skilyrt. Efni hennar var óskilyrt lánsloforð frá banka um að fjármagna þessi tilteknu viðskipti. Þá verður ekki séð að formkröfur séu gerðar til tilkynningar um að fjármögnun fasteigna sé tryggð þannig að fyrirvari falli niður, en að auki verður litið til þess að aðalstefndi gerði engar athugasemdir við formið fyrir en í greinargerð sinni til dómsins. Verður jafnframt litið til þess að enginn ádráttur var um þetta atriði í riftunaryfirlýsingu aðalstefnda. Til viðbótar var samningur aðila með þeim hætti að kaupverð skyldi allt greitt við undirritun kaupsamnings. Ef greiðslufall hefði orðið við það tækifæri, sem var mjög nærri í tíma, hefði aðalstefndi einfaldlega og í fullum rétti, getað gengið út úr samningnum. Því verður að telja að tölvuskeyti þeirrar fasteignasölu sem annaðist milligöngu í viðskiptunum hafi verið fullnægjandi en óumdeilt er að skeytið barst aðalstefnda. Aðalstefnda var enda í lófa lagið að krefjast frekari staðfestingar hafi hann talið tilkynninguna ófullnægjandi. Dómurinn telur því að með tölvuskeytinu 8. maí hafi fyrirvara um fjármögnun kaupanna verið rutt úr vegi og aðalstefnda eftir það ókleift að byggja rétt á honum.

Ef litið yrði svo á að tölvuskeyti frá forsvarsmanni aðalstefnanda til fasteignasölnnar, 16. júní 2015, hafi vakið þann grun hjá aðalstefnda að aðalstefnandi ætlaði Mánalind ehf. að yfirtaka réttindi og skyldur hans samkvæmt samningi aðila, þá gat aðalstefndi leitað staðfestingar þess og eftir atvikum hafnað því. Það eitt og sér gat hins vegar aldrei veitt aðalstefnda heimild til riftunar, á þeim grundvelli að um verulega vanefnd væri að ræða, sem undir þeim kringumstæðum hefði þá verið skilyrði riftunar, enda niðurstaða dómsins að fyrirvaranum um

fjármögnun hafi á þeim tíma verið rutt úr vegi rúmum fimm vikum fyrir.

Við mat á því hvort riftun á kaupsamningi verði talin heimil ber einnig að líta til þess hvort raunveruleg hættu hafi verið á vanefndum, hvað teljist sanngjarnt og eðlilegt í samskiptum aðila, og hvaða áhrif meint vanefnd hefur á hagsmuni þess sem krefst riftunar. Þá verður horft til þess að sú krafa verður gerð, að riftun samnings dragist ekki um of. Þau atvik sem aðalstefndi byggir riftun sína einkum á gerðust 39 dögum áður en hann lýsti yfir riftun og engar vísbendingar voru í samnings sambandinu um að hann myndi rifta kaupunum, heldur þvert á móti, eins og áður er rakið. Öll þessi atriði leiða til þess að mati dómsins að riftun á samningi aðila sé ótækt úrræði. Þá geta í máli þessu atvik, sem urðu eftir að aðalstefndi sendi riftunaryfirlýsingu sína, ekki orðið grundvöllur riftunar.

Aðalstefndi byggir á því að verði ekki fallist á sýknu á þeim grundvelli að aðalstefnandi hafi vanefnt skyldur sínar í verulegum atriðum þannig að hafi heimilað riftun, þá leiði 8. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup, til sömu niðurstöðu þ.e. að sýkna eigi í aðalsök. Ljóst er að sú málsástæða á vart erindi inn í gagnsök málsins þar sem hún er ekki í samræmi við kröfugerð í gagnsök, þar sem einungis er í gagnstefnu krafist viðurkenningar á riftun, en ekki þess að samningur hafi fallið niður. Í aðalsök er þessi málsástæða einnig haldlaus. Aðalstefndi hefur þannig ekki bent á hvaða fyrirvari það hafi þá verið sem ekki hafi verið uppfylltur. Ljóst er að þar getur ekki verið um að ræða þann fyrirvara sem sannanlega var gerður í málinu um framlagningu lánsloforðs, burt séð frá því hvort honum hafi verið fullnægt eður ei, þar sem sá fyrirvari var bundinn við skemmri tímamörk en kveðið er á um í ákvæðinu. Ákvæðinu virðist enda ætlað, eðli máls samkvæmt, að gilda einungis um ótímabundna fyrirvara til þess, meðal annars, að fyrirbyggja að slíkir geti varað út í eitt og valdið þeim er fyrirvari beinist að tjóni. Ekki er þannig fallist á að það hafi þýðingu hvort boðað sé til kaupsamnings innan tveggja mánaða frá samþykki kauptilboðs, eins og aðalstefndi byggir á. Ef fallist yrði á að slík staða virkjaði ákvæðið, yrði allt að einu að hafna málsástæðunni þar sem sannanlega var boðað fyrst til kaupsamnings 12. júní 2015 með tölvuskeyti frá fasteignasölnunni deginum áður, í kjölfar kröfu aðalstefnda frá því 10. sama mánaðar um að slíkt yrði gert.

Með vísan til framangreinds og þar sem óumdeilt er að samningur komst á með aðilum 15. apríl 2015, þar sem bundist var fastmælum um þá aðalskyldu

aðalstefnda að afhenda fasteignina og þá aðalskyldu aðalstefnanda að greiða umsamið kaupverð með tilteknum hætti, verður talið að kaupsamningur hafi tekist um lóðar- og byggingarrétt við Freyjubrunn 23, Reykjavík með margnefndum fyrirvara og engin síðari atvik hafi leitt til þess að þær skuldbindingar hafi fallið niður.

Því verður fallist á kröfu stefnanda í aðalsök og sýknað af kröfu stefnanda í gagnsök eins og nánar greinir í dómsorði. Þrátt fyrir að ágreiningslaust sé að samningur hafi komist á í upphafi milli aðila verður það ekki talið koma að sök hvernig aðalkrafa aðalstefnanda er orðuð í ljósi þess að hann er sýknaður í gagnsök, enda var samningur aðila í upphafi bundinn fyrirvara.

Samkvæmt þessum úrslitum og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, verður aðalstefndi dæmdur til að greiða aðalstefnanda málskostnað, bæði í aðalsök og gagnsök, sem þykir, að hafðri hliðsjón af málskostnaðarreikningi og umfangi málsins, sem og málflutningi um hvort heimila ætti þinglýsingu stefnu málsins, hæfilega ákveðinn alls 1.750.000 krónur.

Af hálfu aðalstefnanda og gagnstefnda flutti málið Hrafnhildur Kristinsdóttir héraðsdómslögmaður og af hálfu aðalstefnda og gagnstefnanda flutti málið Sindri M Stephensen héraðsdómslögmaður.

Það athugist að ekki var lögð fram við þingfestingu málsins skrá yfir framlögð skjöl eins og áskilið er samkvæmt 1. mgr. 95. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

Lárentsínus Kristjánsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

D Ó M S O R Ð

Í aðalsök er viðurkennt að komist hafi á bindandi kaupsamningur milli aðalstefnanda Vogalands ehf. og aðalstefnda Húsabæjar ehf. með samþykki aðalstefnda á kauptilboði aðalstefnanda, dags. 15. apríl 2015, um kaup á lóðar- og byggingarrétti að Freyjubrunni 23, Reykjavík, fastanúmer 229-9355.

Í gagnsök er gagnstefndi Vogaland ehf., sýknaður af kröfum gagnstefnanda Húsabæjar ehf.

Aðalstefndi greiði aðalstefnanda samtals 1.750.000 kr. í málskostnað í aðalsök og gagnsök.

Lárentínus Kristjánsson (sign.)