

# D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 27. október 2016 í máli nr. E-4259/2015:

**A og**

**B**

*(Sveinn Andri Sveinsson hrl.)*

**gegn**

**C**

*(Sigurður Sigurjónsson hrl./Reykjavík)*

Mál þetta, sem dómtekið var 21. október 2016, var höfðað 11. desember 2015 af hálfu A, [..., ...] og B, sama stað, á hendur C, [..., ...] til viðurkenningar á skyldum og skaðabótaábyrgð.

Stefnendur krefjast þess að stefndu verði gert skylt með dómi að gera kaupsamning við stefnendur um fasteignina [...], í Reykjavík, eignarhluta [...], ásamt öllu sem eignarhlutanum fylgir og fylgja ber, gegn greiðslu kaupsamningsgreiðslu að fjárhæð 2.000.000 króna, í samræmi við samning stefnenda og stefndu, samkvæmt samþykktu kauptilboði, dags. 10. september 2015, að viðlögðum 50.000 króna dagsektum frá uppkvaðningu dóms þar til skyldum stefndu er fullnægt.

Þá er þess krafist að viðurkenndur verði réttur stefnenda til skaðabóta úr hendi stefndu vegna þess tjóns sem stefnendur hafi orðið fyrir og muni verða fyrir vegna vanefnda stefndu á samningi aðila. Krafist er málskostnaðar samkvæmt málskostnaðaryfirliti úr hendi stefndu.

Stefnda gerir aðallega þær kröfur, að hún verði sýknuð af öllum kröfum stefnenda í málinu. Þá er gerð krafa um málskostnað úr hendi stefnenda að skaðlausu, í samræmi við tímaskýrslu lögmanns, eins og málið væri eigi gjafsóknarmál og þess er krafist að tekið verði tillit til skyldu stefndu til að greiða 24% virðisaukaskatt af þóknun lögmanns við ákvörðun málskostnaðar.

Til vara gerir stefnda þá kröfu að hafnað verði skaðabótakröfu og kröfu um dagsektir á hendur stefndu og að málskostnaður verði felldur niður.

## **Yfirlit málsatvika og ágreiningsefna**

Stefnda lýsir málavöxtum svo að í maí 2014 hafi legið fyrir að hún myndi missa atvinnu sína við hreingerningar [...] þá um haustið. Hún sé haldin geðröskunum og þunglyndi, sem hafi aukist mjög er fyrir hafi legið að hún myndi missa vinnu sína

og hafi hún fallið í djúpt þunglyndi af þeim sökum. Þá hafi hún misst tök á fjármálum sínum og leitað til fasteignasölnunar Eignamiðlunar ehf. í því skyni að kanna hvort lausn væri fólgin í því að selja íbúð sína að [...]. Heimilisaðstæður hennar séu þannig að hún sé einstæð móðir með 18 ára gamlan son, en hann þjáist einnig af þunglyndi. Hinn 10. september 2015 hafi fasteignasalan Eignamiðlun lagt fyrir stefndu kauptilboð í fasteignina. Var kaupverð samkvæmt því 27.000.000 króna sem greiðast skyldu með yfirtöku áhvílandi láns að fjárhæð 23.913.055 krónur, tvær milljónir króna skyldu greiðast við kaupsamning og 1.086.945 krónur við útgáfu afsals. Afhending skyldi fara fram 10. desember 2015. Kveðst stefnda hafa verið undir sterkum áhrifum lyfja, þegar þetta var og í djúpu þunglyndisástandi. Hún hafi mætt á fasteignasölnuna en hafi ekki gert sér grein fyrir því, að með undirritun á kauptilboð væri hún að ganga til samninga um sölu á heimili sínu.

Stefnendur lýsa atvikum málsins með þeim hætti að þann 10. september 2015 hafi þau gert fyrrgreint tilboð í fasteign stefndu. Í tilboðinu geri stefnendur fyrirvara um ástandsskoðun eignarinnar og skuldbindi sig til þess að skila inn greiðslumati eigi síðar en 20 dögum eftir samþykki tilboðs. Stefnda hafi samþykkt tilboðið samdægurs. Stefnendur gerðu engar athugasemdir við ástand eignarinnar og halda þau því fram að þau hafi innan tilskilins tíma lagt fram greiðslumat sem staðfesti getu þeirra til að kaupa eignina. Stefnda var boðuð á fasteignasölnuna 30. september 2015 þar sem hún undirritaði uppfært kauptilboð í tilefni af nýjum upplýsingum um stöðu áhvílandi láns. Sú breyting var þá gerð á samþykktu kauptilboðinu að fjárhæð yfirtekens láns hækkaði í 24.321.679 krónur og fjárhæð greiðslu við afsal lækkaði í 678.321 krónu.

Stefnda kveðst hafa falið sálfræðingi sínum, Ágústínu Ingvarsdóttur, að tilkynna fasteignasölnunni að samningurinn væri fallinn niður og væri rift í samræmi við heimild í kauptilboðinu sjálfu í byrjun október 2015, en þá hafi legið fyrir að stefnendur hefðu ekki skilað inn greiðslumati á réttum tíma eins og áskilið væri í kauptilboði. Ágústína hafði símasamband við fasteignasölnuna 2. október 2015 og ræddi við löggiltan fasteignasala, Þórarin Magna Friðgeirsson, sem tók að sér að koma skilaboðunum til Brynjars Þórs Sumarliðasonar sölufulltrúa.

Stefnendur lýsa málavöxtum svo að um mánuði eftir samþykki tilboðsins hafi stefnda viljað hætta við og hafi reynt að fá stefnendur til þess að hætta við kaupin, en henni hafi verið gert það mjög ljóst að kaupunum væri haldið upp á hana. Í byrjun nóvember hafi stefnendur og stefnda mætt á kaupsamningsfund. Stefnda hafi verið mjög ósátt við það sem hún fengi greitt í peningum við sölnuna og hafi því

ekki skrifað undir kaupsamning. Stefnda kveðst hafa verið boðuð á fund þennan á fasteignasölu, sem haldinn var 5. nóvember 2015, og hafi þá verið gerð grein fyrir því að stefnendur gerðu kröfu til þess að hún gengi til kaupsamnings um sölu á fasteigninni. Þá hafi verið lagður fyrir hana kaupsamningur sem hún hafi neitað að undirrita og hafi hún vísað til þess að hún hefði rift kaupunum. Öllum viðstöddum hafi orðið ljóst á fundinum hversu veik stefnda var, kalla þurfti eftir neyðaraðstoð og var hún flutt með sjúkrabifreið á spítala, þar sem henni hafi verið komið undir læknishendur.

Lögmaður stefndu sendi bréf til Eignamiðlunarinnar 9. nóvember 2015 þar sem fram kom að stefnda ætti við geðræn vandamál að stríða og að hún hefði samþykkt tilboðið án þess að gera sér grein fyrir því að með því væri kominn á skuldbindandi samningur. Hún hafi þá eins og ávallt verið á lyfjum og ekki fær um að ráða ráðum sínum. Lögmaðurinn lagði til við fasteignasölu að ráðlegast væri að stefnda yrði leyst undan þessu tilboði og vísað var til kaupsamningsfundarins þar sem stefnda hafi mætt og afhjúpað veikindi sín. Bréfinu fylgdi vottorð heimilislæknis stefndu, Sverris Jónssonar, dags. 8. október 2015, þar sem segir að stefnda hafi átt við verulegt þunglyndi og kvíða að stríða í nokkur ár, einkenni hafi aukist til muna sl. ár eftir að hún hafi misst vinnu sína og að fjárhagslegir erfiðleikar hafi verið til staðar. Í greinargerð stefndu kemur fram að lögmanni stefndu hafi við ritun bréfsins verið ókunnugt um samskipti stefndu við fasteignasölu, m.a. um að stefnda hefði þá þegar rift kaupunum, og hafi hann því lagt til að kauptilboðið yrði fellt niður í ljósi veikinda stefndu. Stefnendur leituðu til lögmanns og skiptust lögmennt aðila á bréfum, en málið var höfðað skömmu síðar, þann 11. desember 2015.

Við meðferð málsins fyrir dóminum var Tómas Zoega, læknir, dómkvaddur til að meta geðrænt ástand stefndu, hvert geðrænt ástand hennar hafi verið 10. september 2015, hvort hún hafi almennt verið hæf í september 2015 til þess að fara með fjármál sín og skilja löggerninga um fasteignaviðskipti og loks hvort hún hafi verið fær um að skilja efni og innihald kauptilboðsins 10. september 2015. Í matsgerð matsmannsins, dags. 16. mars 2016, kemur m.a. fram að stefnda sé haldin alvarlegu þunglyndi og að hún hafi þann 10. september 2015 verið haldin miklum þunglyndiseinkennum sem farið hafi vaxandi. Hún hafi verið fær um að ráða persónulegum högum sínum og hafi skilið löggerninga um fasteignaviðskipti í september 2015. Hún hafi skilið efni og innihald kauptilboðsins sem hún hafi samþykkt 10. september 2015, en hún hafi ekki skilið merkingu þess plaggs sem hún hafi skrifað undir þegar lánin hafi verið uppfærð.

Aðalmeðferð málsins hófst þann 29. september 2016 og komu aðilar málsins þá fyrir dóminn og gáfu skýrslur. Einnig komu þá fyrir dóminn vitnin Brynjar Þór Sumarliðason, sölufulltrúi hjá Eignamiðlun, Brynja Björg Halldórsdóttir, lögmaður og fasteignasali hjá Eignamiðlun, Tómas Zoega, læknir og matsmaður, og Ágústína Thorgilsson Ingvarsdóttir sálfræðingur. Þá gaf Sigurður Ásgeirsson, útibússtjóri Landsbankans á Reyðarfirði, vitnaskýrslu í síma. Við framhald aðalmeðferðar málsins 21. október sl. kom fyrir dóminn vitnið Þórarinn Magni Friðgeirsson, löggiltur fasteignasali á Eignamiðlun. Þá gaf Guðmundur Sigurjónsson, lögfræðingur og löggiltur fasteignasali á Eignamiðlun, vitnaskýrslu í síma. Verður vísað til framburðar framangreindra eftir því sem þurfa þykir.

### **Málsástæður og lagarök stefnenda**

Þegar stefnda hafi undirritað kautilboð stefndu í fasteignina að [...] hafi komist á bindandi samningur í skilningi meginreglna kröfuréttar og samningaréttar, sbr. lög nr. 7/1936, um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, sbr. sérákvæði í 7. gr. fasteignakaupalaga, nr. 40/2002, um samþykki kautilboða í fasteignakaupum. Stefnendur eigi lögvarða kröfu til þess að stefnda standi við samninginn.

Stefnda virðist byggja á því að 31. gr. samningalaga eigi við, þannig að gjörningur sá sem komist hafi á sé ógildanlegur þar sem hún hafi verið allsendis ófær um að átta sig á skuldbindingargildi þess að taka kautilboði stefnenda. Stefnendur hafni því algerlega að ákvæði þetta eigi við eða að stefnda hafi á nokkurn hátt verið óhæf til þess að taka tilboði stefnenda. Stefndu hafi verið vel kunnugt hver réttaráhrif undirritunar hafi verið, auk þess sem þetta komi skýrlega fram í tilboðsgögnunum.

Varðandi kröfu um greiðslu dagsekta sé vísað til 4. mgr. 114. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála. Unnt sé að krefjast dóms um að stefndu verði gert að efna skyldu að viðlögðum dagsektum. Telji stefnendur nauðsynlegt að gera kröfu um dagsektir til að tryggja að stefnda inni skyldur sínar samkvæmt hinu samþykktu kautilboði af hendi. Stefnendur hafi rækt allar þær skyldur sem á þeim hvíli samkvæmt hinu samþykktu kautilboði og standi klár með fyrstu greiðslu sem inna eigi af hendi samkvæmt samningi aðila við undirritun kaupsamnings. Þá hafi stefnendur mikla hagsmuni af því að fá fasteignina afhenta í samræmi við samning aðila. Sé krafa stefnenda um dagsektir að fjárhæð 50.000 krónur á dag frá uppkvaðningu dóms því afar hófleg.

Krafa stefnenda um viðurkenningu skaðabóta úr hendi stefndu byggja á því að stefnendur hafi orðið fyrir og muni verða fyrir tjóni vegna vanefnda stefndu á samningi aðila frá 10. september 2015, þ.e. með því að stuðla ekki að efndum samningsins með því að rita undir kaupsamning. Stefnda beri ábyrgð á því beina og

Óbeina tjóni sem vanefndir hennar hafi í för með sér fyrir stefnendur sem og því fjárhagstjóni sem stefnendur kunni að verða fyrir uns fasteign hafi verið afhent. Tjón stefnenda felist í þeim lögfræðikostnaði sem hlotist hafi af því að fá lögmann sér til fulltingis við að knýja á um efndir og muni síðan felast m.a. í kostnaði vegna tímabundins húsnæðis þar til afhending fari fram. Stefnendur muni leggja fram gögn því til staðfestingar á síðari stigum sem leiði að því nægjanlegar líkur. Engar réttmætar ástæður hafi verið færðar fram af hálfu stefndu sem undanþiggi hana hefðbundinni skaðabótaábyrgð í máli þessu.

Þessi krafa stefnenda sé skaðabótakrafa og byggi á 1. mgr. 35. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup, þar sem fram komi að kaupandi geti krafist skaðabóta vegna þess tjóns sem hann bíði vegna afhendingardráttar eða tjóns vegna saknæmrar háttsemi seljanda. Samkvæmt meginreglum á sviði kaupa- og kröfuréttar beri að gera tjónþola eins settan og hefði samningurinn réttilega verið efndur.

Kröfu um viðurkenningu á bótarétti vegna tjóns stefnenda, sem rekja megi til vanefnda stefndu, byggi stefnendur á 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála. Þar sem óljóst sé hvenær fasteign verði afhent, og því óljóst hvert heildartjón stefnenda verði vegna vanefnda stefndu, sé stefnendum nauðsynlegt að gera kröfu um viðurkenningu bótaréttar. Verði fallist á þessa kröfu stefnenda megi búast við því að leitast verði við að ná samkomulagi um greiðslu bóta og/eða að óskað verði eftir mati dómkvaddis manns á tjóni stefnenda.

Um nánari skilyrði efndabóta vísi stefnendur til almennra reglna skaðabóta- og fjármunaréttar um bætur fyrir fjártjón, sem feli það í sér að stefnendur eigi kröfu til þess að verða jafnsettir fjárhagslega og ef engin vanefnd hefði orðið af hálfu stefndu.

Um lagarök sé vísað til meginreglna kröfu- og samningaréttar um skuldbindingargildi samninga sem og til 7. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup. Kröfu um dagsektir byggi stefnendur á 4. mgr. 114. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála. Kröfu um viðurkenningu bótaréttar tjóns stefnenda byggi stefnendur á 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, og lögum nr. 40/2002, um fasteignakaup, sbr. einkum 34. gr. laganna. Varðandi málskostnaðarkröfu stefnanda sé vísað til XXI. kafla laga um meðferð einkamála, nr. 91/1991, einkum 129. gr. og 130. gr. laganna. Stefnendum beri nauðsyn til þess að fá dóm fyrir virðisaukaskatti úr hendi stefndu og sé krafa um virðisaukaskatt grundvölluð á lögum nr. 50/1988. Varðandi varnarþing vísist til 1. mgr. 34. gr. laga nr. 91/1991.

## Málsástæður og lagarök stefndu

Í máli þessu geri stefnda aðallega kröfur um sýknu. Aðalkröfu sína byggir stefnda á óskráðri meginreglu norræns réttar um að löggerningar, er rekja megi beint til andlegra vanheilinda manneskju, skuli metnir ógildir. Fyrir liggir að andlegt ástand stefndu hafi sett mark sitt á efni þess samnings, en stefnda hefði aldrei áritað kauptilboðið hefði hún gert sér grein fyrir því að hún væri að skuldbinda sig til að selja heimili sitt. Stefndu skorti algjörlega andlegt hæfi til að gera sér nokkra grein fyrir því hvað hún hafi verið að gera er hún hafi áritað kauptilboðið. Fyrir liggir að andleg veikindi stefndu séu á mjög háu stigi. Stefnda, sem sé einstæð móðir með 18 ára unglings á framfæri sínu á heimili þeirra, berjist daglega í bökkum vegna atvinnuleysis. Veikindi stefndu valdi henni verulegri áþján og við hafi bæst áhyggjur vegna þeirrar aðstöðu er hún ómeðvituð hafi komið sér í vegna andlegra veikinda sinna.

Stefnda hafi ítrekað reynt að fá gagnaðila til að falla frá tilboði sínu og hafi m.a. haft samband við fasteignasöluna, þegar hún hafi áttað sig á því hvaða afleiðingar gerðir hennar hefðu og óskað eftir því við fasteignasöluna Eignamiðlun að hætt yrði við viðskiptin. Að sögn stefndu hafi þetta verið gert strax daginn eftir að hún undirritaði kauptilboð um íbúð sína. Þá hafi hún krafist þess að fá að hætta við allt saman, eins og stefnda lýsi því sjálf. Stefnda kveðst hafa verið orðin verulega hrædd á þessum tíma, engin rökhugsun hafi verið til staðar og andleg líðan hennar hræðileg. Síðar hafi hún krafist ógildingar og riftunar á kauptilboði vegna vanefnda kaupenda með atbeina umboðsmanns síns.

Ljóst megi vera að samningur sá, sem verið sé að reyna að halda upp á stefndu sé afurð manneskju sem sé andlega vanheil. Í málinu liggir fyrir staðfestingar á andlegri áþján, líðan og stöðu stefndu. Þær séu allar á sömu leið. Ljóst megi vera að hún geti sér enga grein gert fyrir áhrifum þeirra gerða sinna að undirrita kauptilboðið. Andleg vanheilindi stefndu séu á slíku stigi að hún verði ekki talin bundin af löggerningi er hún hafi áritað. Allir sem að stefndu komi og þekki til hennar og ástands hennar geti vottað um slíkt. Því beri að sýkna stefndu af kröfu stefnenda um að stefndu verði gert skylt með dómi að gera kaupsamning við stefnendur um fasteignina [...] í Reykjavík, eignarhlut [...].

Verði ekki fallist á kröfu stefndu um sýknu á grundvelli andlegra veikinda hennar geri stefnda kröfu til þess að verða sýknuð af kröfum stefnenda á grundvelli vanefnda stefnenda. Í kauptilboði, dags. 10. september 2015, komi skýrlega fram, að kaupendur skuldbindi sig til þess að skila greiðslumati eigi síðar en 20 dögum frá samþykki kauptilboðs, ella hafi seljandi heimild til þess að rifta kaupunum.

Þannig liggi fyrir, að stefnendum máls þessa hafi skilyrðislaust borið að skila til fasteignasölnunar Eignamiðlunar greiðslumati í síðasta lagi innan 20 daga, þ.e. í síðasta lagi miðvikudaginn 30. september 2015.

Í málinu liggi fyrir, að kaupendur hafi ekki skilað greiðslumati til Eignamiðlunar innan tiltekins skilyrðislauss frests. Reyndar sé það svo, að stefnendur muni alls ekki hafa skilað greiðslumati til Eignamiðlunar. Stefnendur leggi fram í málinu „greiðslumat“, en það sé ódagsett og óundirritað. Umrætt greiðslumat hafi aldrei borist Eignamiðlun og ekki stefndu, fyrr en í máli þessu. Stefnendur hafi þannig vanefnt kaupsamningsskyldur sínar, vanefnd sem samkvæmt ákvæðum kauptilboðsins frá 10. september hafi heimilað stefndu að rifta kaupunum. Sálfræðingur stefndu hafi haft samband við fasteignasölnuna Eignamiðlun fyrir hönd stefndu 2. október 2015 og tilkynnt fasteignasölnunni að stefnda rifti samningnum. Stefnda hafi því haft fyllstu ástæðu til að ætla að samningurinn væri niður fallinn vegna vanefnda stefnenda. Stefnda hafi átt óskoraðan rétt til að tilkynna fasteignasölnunni að samningurinn væri niður fallinn, þegar vanefnd stefnenda hafi blasað við. Þannig hafi stefnda rift kaupunum, þegar lýst hafi verið yfir við fasteignasölnuna Eignamiðlun að samningurinn væri niður fallinn. Stefnendum hafi verið kynnt þessi afstaða stefndu. Því beri að sýkna stefndu af öllum kröfum stefnenda.

Komi til þess að ekki verði fallist á sýknukröfu stefndu sé gerð krafa um að kaupsamningur verði í samræmi við upphaflegt kauptilboð. Krafast sé sýknu af skaðabótakröfu stefnenda. Krafan sé ósundurliðuð, með öllu órökstudd og ódómtæk. Þannig liggi engar upplýsingar fyrir um í hverju hið meinta tjón stefnenda felist, engar upplýsingar liggi fyrir um atvik annað en almenn lýsing á einhverju tjóni, sem ekki verði séð hvert sé. Stefnendur hafi hvorki sýnt fram á tjón sitt né sundurliðað kröfugerð sína. Stefndu sé því ómögulegt að halda uppi vörnum gegn þessari kröfugerð stefnenda og geri hún kröfu til þess að verða sýknuð af þessum kröfum. Þá geri stefnda kröfu til þess að vera sýknuð af kröfu stefnenda um greiðslu dagsekta og geri kröfu til þess að málskostnaður verði látinn niður falla.

Vísað sé til óskráðrar meginreglu norræns réttar um að löggerningur, er rekja megi beint til andlegra vanheilinda manneskju, skuli metinn ógildur, til reglna samninga- og kröfuréttarins um réttar efndir samninga og til laga um meðferð einkamála, nr. 91/1991. Krafa stefndu um málskostnað sé byggð á ákvæðum XXVI. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, einkum ákvæða 129. gr. og 130. gr. laganna.

**Niðurstaða**

Í máli þessu deila aðilar um það hvort stefnda verði talin bundin af samþykki sínu við kauptilboði stefnenda í eign hennar að [...]. Í hinu samþykktu kauptilboði frá 10. september 2015, þar sem m.a. er gert ráð fyrir því að kaupverð verði að miklu leyti greitt með yfirtöku áhvílandi skulda, er að finna svohljóðandi skilmála: „Kaupandi gerir fyrirvara um greiðslumat en hann skuldbindur sig til að skila greiðslumati á skrifstofu Eignamiðlunar eigi síðar en 20 dögum frá samþykki kauptilboðs, ella hefur seljandi heimild til að rifta kaupunum.“

Í símtali Ágústínu Ingvarsdóttur sálfræðings við Þórarin Magna Friðgeirsson fasteignasala á Eignamiðlun þann 2. október 2015 kom Ágústína því á framfæri fyrir hönd stefndu að kaupin væru fallin niður af hennar hálfu. Bar hún fyrir dómi að hún hefði hringt að beiðni stefndu, sem hefði talað um pappíra sem ekki hefðu skilað sér. Kvaðst hún þannig hafa rift kaupunum af hálfu stefndu og kvað starfsmann fasteignasölnunnar hafa tekið við þeirri tilkynningu. Um þessi atvik og tilkynningu um riftun þykir komin fram full sönnun með vitnisburði Ágústínu og Þórarins Magna fyrir dómi, með staðfestingu í tölvupósti 22. janúar 2016 frá Brynjari Þór Sumarliðasyni til lögmanns stefndu og vitnisburði Brynjars Þórs fyrir dómi, auk framburðar stefndu sjálfrar. Óumdeilt er að þann dag, 2. október 2015, hafði fasteignasölnunni ekki borist greiðslumat vegna stefnenda. Þá voru liðnir meira en 20 dagar frá samþykki kauptilboðsins þann 10. september 2015.

Fram kemur í tölvupósti stefnanda B til Brynjars Þórs þann 30. september 2015 að greiðslumatið verði tilbúið þann dag eða daginn eftir og í tölvupósti B mánudaginn 5. október s.á. segir að stefnendur hafi staðist greiðslumatið fyrir helgi. Samkvæmt þessu áttu stefnendur þess kost að koma staðfestingu um greiðslumat til fasteignasölnunnar á síðasta degi frestsins eða næstu daga, áður en stefnda rifti kaupunum. Við aðalmeðferð málsins var lagt fram nýtt dómskjal af hálfu stefnenda, greiðslumat, dags. 13. október 2015, undirritað af stefnendum. Kvaðst stefnandi B þá hafa afhent skjalið fasteignasölnunni þann dag eða þann 14. október s.á. Starfsmenn fasteignasölnunnar könnuðust ekki við það fyrir dóminum að greiðslumat hefði borist Eignamiðlun og staðfestu að það væri ekki að finna í gögnum málsins.

Ljóst er af tölvupóstsamskiptum stefnanda B við Brynjar Þór að báðum var ljós afstaða stefndu um riftun kaupanna, enda báru þeir báðir fyrir dóminum að Brynjar Þór hefði símleiðis upplýst B um skilaboðin frá Ágústínu. Vísar B m.a. til þess í tölvupósti að stefnda hefði ætlað að hleypa kaupunum í uppnám tæpum mánuði eftir samþykki. Þau ummæli benda til þess að hann hafi þá litið svo á að samþykki stefndu hafi verið veitt 10. september 2015, en ekki þann 30. september s.á., eins

og haldið var fram af hálfu stefnenda við aðalmeðferð málsins. Því var þar haldið fram, til stuðnings þeirri málsástæðu að stefnendur hefðu staðið við allar sínar skyldur samkvæmt samþykktu kauptilboði, að með undirritun aðila á uppfært kauptilboð 30. september 2015 hafi þeim skilmálum sem samþykktir voru 10. september s.á. verið breytt, sem hefði þau áhrif að nýr 20 daga frestur byrjaði að líða fyrir kaupendur til að afhenda fasteignasölu greiðslumatið. Á þessa túlkun verður ekki fallist og fær það stoð í framburði Guðmundar Sigurjónssonar lögfræðings og sölumannsins Brynjars Þórs, um að áritun aðila 30. september 2015 á kauptilboðið, sem áfram bar dagsetninguna 10. september 2015, hefði aðeins verið ætlað að fela í sér samþykki við leiðréttingum á fjárhæðum láns og útborgunar, en ekki breytingar á skilmálum.

Til þess er og að líta að stefnda áttaði sig ekki á gildi þess skjals sem hún þá áritaði samkvæmt mati dómkvadds matsmanns, sem hann hefur staðfest fyrir dóminum og ekki hefur verið hnekkkt með yfirmati eða með öðrum hætti. Gæti áritun hennar þann dag því ekki hafa falið í sér gilt samþykki á nýju kauptilboði, jafnvel þótt fallist væri á það sjónarmið stefnenda, sem dómurinn gerir ekki, að um nýtt kauptilboð og samþykki þess hafi verið að ræða.

Í framburði Guðmundar Sigurjónssonar og Brynjars Þórs kom fram að tilefni þess að fundur var haldinn á fasteignasöluinni 5. nóvember 2015 hafi verið eindregin og ítrekuð ósk stefnenda um að reynt yrði að koma kaupunum á, þrátt fyrir riftun stefndu. Fær það stoð í þeim tölvupóstsamskiptum sem lögð hafa verið fram í málinu. Brynjar Þór ritaði m.a. í tölvupósti til B þann 21. október s.á. „við erum að vona að hún sjái að sér og standi við þetta“ og Guðmundur, sem hélt fundinn, bar fyrir dóminum að meiningin hefði verið að reyna að koma þessum kaupum á vegna mikilla óska frá stefnendum um að látið yrði á það reyna hvort af þeim gæti orðið. Þegar til kom hafi verið ljóst að stefnda hafi ekki verið í standi til að gera neitt.

Ágreiningur aðila lýtur að því hvort stefnendur geti haldið umræddum kaupum upp á stefndu. Í ljósi þess sem að framan er rakið og fram er komið í málinu er það niðurstaða dómsins að það geti þau ekki þegar af þeirri ástæðu að stefnda rifti kaupunum í samræmi við fyrirvara í skilmálum hins samþykta kauptilboðs frá 10. september 2015. Stefnendum mátti vera ljós sú skylda sem á þeim hvíldi til að leggja fram greiðslumat innan tilskilins frests. Það gerðu þau ekki og verða því að sæta því að stefnda beitti heimild sinni til að rifta kaupunum. Stefnda verður því sýknuð af kröfu stefnenda um að henni sé skylt að gera kaupsamning við þau um eignina.

Þótt krafa stefnenda um viðurkenningu á bótaskyldu sé óljós að því er varðar umfang meints tjóns verður henni ekki vísað frá dómi, enda þykja leiddar að því nægar líkur að stefnendur hafi af því einhvern kostnað að reyna að halda kaupunum upp á stefndu. Á þeim kostnaði ber stefnda ekki bótaábyrgð og verður hún því sýknuð af kröfunni.

Stefnda hefur gjafsókn í máli þessu og gerir þá kröfu, svo sem áskilið er í gjafsóknarleyfi, að málskostnaður verði dæmdur eins og málið væri eigi gjafsóknarmál. Eftir úrslitum málsins og með vísun til 1. mgr. 130. gr. laga, nr. 91/1991, um meðferð einkamála, verður stefnendum gert að greiða málskostnað sem renni í ríkissjóð, eins og í dómsorði greinir.

Allur gjafsóknarkostnaður stefndu, þar með talin málflutningsþóknun lögmanns hennar, Sigurðar Sigurjónssonar hrl., sem ákveðin er samkvæmt 2. mgr. 127. gr. laga um meðferð einkamála, 1.500.000 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti, greiðist úr ríkissjóði.

Dóminn kveður upp Krístrún Kristinsdóttir héraðsdómari.

### **D Ó M S O R Ð**

Stefnda, C, er í máli þessu sýknuð af kröfum stefnenda, A og B.

Allur gjafsóknarkostnaður stefndu, þar með talin málflutningsþóknun lögmanns hennar, Sigurðar Sigurjónssonar hrl., 1.500.000 krónur, greiðist úr ríkissjóði.

Stefnendur greiði 1.500.000 krónur í málskostnað sem renni í ríkissjóð.

Krístrún Kristinsdóttir