

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 20. janúar 2017 í máli nr. E-2085/2016:

Jóhannes Bragi Bjarnason

(Björgvin Halldór Björnsson hdl.)

gegn

Huldu Björk Ingibergsdóttur

(Jóhannes Már Sigurðarson hdl.)

Mál þetta, sem þingfest var 15. desember sl., er höfðað með stefnu fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur þingfestri þann 28. júní 2016 af Jóhannesi Braga Bjarnasyni, Hvassaleiti 85, Reykjavík, á hendur Huldu Björk Ingibergsdóttur, Skeljagranda 2, 107 Reykjavík.

I.

Stefnandi gerir þær dómkröfur að stefnda verði dæmd til að gefa út afsal til stefnanda fyrir eignarhluta merktum 010201, fastanúmer 2023694 í fasteigninni Skeljagranda 2, 107 Reykjavík, ásamt öllu sem fylgir og fylgja ber að engu undanskildu, þ.m.t. tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindum gegn greiðslu stefnanda á 36.500.000 kr., allt í samræmi við undirritað gagntilboð aðila, dagsett 25. nóvember 2015.

Þá krefst stefnandi þess að stefnda verði dæmd til að greiða stefnanda 743.062 kr. með vöxtum skv. 3. gr. laga nr. 38/2001 frá þingfestingu og með dráttarvöxtum skv. 3. mgr. 5. gr. sömu laga frá því mánuði eftir þingfestingu þessa máls til greiðsludags.

Þá krefst stefnandi þess að stefnda verði dæmd til að greiða stefnanda málskostnað.

Stefnda krefst þess að hún verði sýknuð af öllum kröfum stefnanda og að stefnandi verði dæmdur til að greiða henni málskostnað eins og mál þetta væri ekki gjafsóknarmál.

Í greinargerð sinni krafðist stefnda þess aðallega að kröfum stefnanda yrði vísað frá dómi. Kröfu stefndu um frávísun var hafnað með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur uppkveðnum 3. nóvember 2016 og ákveðið að ákvörðun um málskostnað biði efnislegrar niðurstöðu í málinu.

Í þinghaldi 17. nóvember 2016 féll stefnandi frá þriðju dómkröfu sinni, um úrskurð þess efnis að stefnu þessari eða útdrætti úr henni verði þinglýst á Skeljagranda 2, 107 Reykjavík, eignarhluta merktum 010201, fastanúmer 2023694 í samræmi við 1. mgr. 28. gr. þinglýsingalaga, nr. 39/1978.

II.

Málsatvik

Helstu málsatvik eru þau að stefnda bauð eign sína, Skeljagranda 2, Reykjavík, íbúð á 2. hæð, merкта 010201, fastanúmer 2023694, til sölu í gegnum fasteignasöluna Mikluborg ehf. Stefnandi gerði kauptilboð í eignina þann 24. nóvember 2015 að upphæð 35.500.000 kr. Stefnda gerði síðan gagntilboð sem var undirritað af stefnanda og stefndu þann 25. nóvember 2015. Kaupverð í gagntilboði var 36.500.000 kr., við undirritun kaupsamnings greitt með peningum úr eign tilboðsgjafa að Hjarðarhaga, ný veðbréf 26.500.000 kr. frá viðurkenndri lánastofnun og 6.500.000 kr. úr eign tilboðsgjafa að Hjarðarhaga 44 15. febrúar 2016. Afhending eignar var tilgreind við undirritun kaupsamnings.

Viðskiptabanki stefnanda tilkynnti honum 14. desember 2015 að hann myndi standast greiðslumat. Stefnandi hringdi sama dag til fasteignasalans og tilkynnti honum þetta og felldi um leið niður fyrirvarann. Í kjölfar þessa, þann 17. desember 2015, sendi Landsbankinn stefnanda formlega staðfestingu á því að hann myndi fjármagna íbúðarkaup stefnanda. Í gagntilboðinu var jafnframt fyrirvari um að stefnandi næði að selja eign sína að Hjarðarhaga 44 í Reykjavík innan 20 daga frá samþykki gagntilboðs. Samþykkt kauptilboð um þá eign lá fyrir þann 25. nóvember 2015 og var því sá fyrirvari felldur niður. Fasteignasalan Mikluborg sá einnig um sölu á fasteign stefnanda. Kaupsamningur um fasteign stefnanda að Hjarðarhaga 44 var svo undirritaður þann 25. janúar 2016. Starfsmenn fasteignasöluunnar Mikluborgar hófu undirbúning kaupsamningsgerðar í kjölfarið og sóttu um skilyrt veðleyfi hjá Íslandsbanka, Íbúðalánasjóði og Lífeyrissjóði verslunarmanna en veðleyfin lágu fyrir dagana 28. desember og 29. desember 2015. Á sama tíma var stefnandi tilbúinn með lánaskjöl sín og fjármögnun hjá Landsbanka Íslands hf.

Í upphafi árs 2016 kom fram hjá stefndu að lán sem hvíldi á 5. veðrétti eignar hennar, útgefið 26. janúar 2007, og stafaði frá Lífeyrissjóði verslunarmanna hefði ekki verið samþykkt og undirritað af henni. Henni bæri því ekki skylda til að greiða það og það ætti ekki að hvíla á eign hennar. Í málinu liggur fyrir kæra þáverandi lögmanns stefndu þar sem hann kærir fyrir hennar hönd fyrirverandi tengdason hennar fyrir að hafa án vitundar og heimildar hennar fært inn nafn hennar á umrætt veðskuldabréf og síðan í tvígang ritað undir skilmálabreytingar á bréfinu.

Í framhaldinu hófust starfsmenn fasteignasölunnar handa við að reyna að leysa málin við Lífeyrissjóð verslunarmanna þannig að hægt væri að ganga frá kaupunum. Stefnda var síðan í smáskilaboðasamskiptum við sölumenn og löggiltan fasteignasala á Mikluborg. Þannig var hún í samskiptum við Jason Ólafsson hjá Mikluborg dagana 7. janúar 2016 til 15. febrúar 2016. Í samskiptunum þann 7. janúar 2016 spyr sölumaðurinn stefndu hvað sé að fréttu af „Verslunarmannaláninu“. Stefnda svarar því til að það sé hjá lögreglunni en hún hafi beðið lögfræðing sinn að skoða málið. Ætlaði hann að gera það og kvað hann að það væri ekkert mál að taka lánið með á Lundahólana, en það var eign sem stefnda á þeim tíma hugðist kaupa ásamt dóttur og tengdasyni. Sölumaðurinn kvaðst þá ætla að láta skjalagerðina vita af því. Áfram héldu samskiptin en þann 27. janúar 2016 spurði sölumaðurinn stefndu hvenær hún gæti hitt þau á fasteignasölunni til að fara yfir stöðuna. Hann spurði jafnframt hvenær hennar maður kæmi í bæinn og átti þá við Guðjón, tengdason stefndu, sem var að aðstoða hana. Stefnda svaraði því til að hún skyldi spyrja tengdasoninn og sendi líka broskall með skeytinu. Stefnda sendi í kjölfarið skeyti þar sem hún tilkynnti að tengdasonurinn kæmi ekki í bæinn fyrr en 12. febrúar en síminn hjá honum væri 7745530 og að hann hétu Guðjón. Aftur fylgdu broskallar með skeytinu. Aftur voru samskipti við sölumanninn þann 12. febrúar 2016 er sölumaðurinn sendi henni skeyti þar sem fram kom að númerið sem hún hefði gefið honum væri rangt. Stefnda svaraði samdægurs með leiðréttu númeri, 7745030. Seinustu samskipti sölumannsins og stefndu voru þann 15. febrúar 2016 þegar hann spurði stefndu hvenær hún kæmi til landsins en hún svaraði samdægurs að hún kæmi þann 20. febrúar en hún hafði farið utan til Flórída þann 12. sama mánaðar.

Lögmaður stefndu sendi Jasoni Guðmundssyni fasteignasla tölvupóst þann 26. febrúar 2016 með spurningu um það hvort öllum fyrirvörum kaupsamningsins hefði verið mætt. Jason svaraði þann sama dag að þeim hefði verið mætt og spurði hvort það ætti ekki að stefna að kaupsamningsfundi þann 29. febrúar 2016. Lögmaður stefndu sendi bréf, dagsett 1. mars 2016, þar sem lýst var yfir niðurfellingu/riftun á kauptilboði, dagsettu 25. nóvember 2015. Lögmaður stefnanda mótmælti yfirlýsingu stefnda með tölvupósti strax daginn eftir þar sem áréttað var að stefnandi hefði mætt öllum fyrirvörum auk þess sem því var mótmælt að seljandi kæmi svona löngu seinna og reyndi að halda því fram að fyrirvörum hefði ekki verið mætt.

Lögmaður stefnanda sendi í kjölfarið áskorun til lögmanns stefndu með tölvupósti sem lögmaður stefndu staðfesti móttöku á athugasemdalaust. Í áskoruninni var skorað á stefndu að mæta til kaupsamningsfundar á fasteignasölunni Mikluborg ehf. þann 10. mars 2016 klukkan 13. Stefndandi mætti

til boðaðs fundar, lýsti yfir greiðslugetu og bauð fram greiðslu en stefnda mætti ekki.

Stefnandi lagði síðan samþykkt og undirritað kautilboð inn til þinglýsingar þann 8. mars 2016 og var því þinglýst á eignina þann 16. mars 2016. Stefnandi greiddi stimpilsekt vegna þess hve seint kautilboðið kom inn til þinglýsingar og hóf í kjölfarið þinglýsingar gagntilboðsins og greiðslu lögbundinna brunatrygginga af húseigninni.

Lögmaður stefnanda tilkynnti lögmanni stefndu með tölvupósti, dags. 30. mars 2016, að hann hygðist leita réttar síns fyrir dómstólum. Í þessum tölvupósti voru ýmis sjónarmið stefnanda reifuð en lögmaður stefnda svaraði um hæl samdægurs þar sem lýsingu stefnanda var mótmælt.

III.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi byggir kröfur sínar á því að fyrirvörum gagntilboðs hafi verið mætt og bindandi samningur hafi verið kominn á. Með undirritun og samþykkt gagntilboðsins þann 25. nóvember 2015 hafi verið kominn á bindandi kaupsamningur. Stefnandi byggir á 7. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002 en lagagreinin sé skýr um það að sé í tilboðinu kveðið á um skuldbindingu til greiðslu tilgreinds kaupverðs og afhendingu fasteignar sé kominn á bindandi samningur. Samkvæmt samþykktu og undirrituðu gagntilboði hafi verið kveðið á um að stefnandi skyldi greiða 36.500.000 kr. með nánar tilgreindum hætti og stefndi skyldi afhenda íbúðina við kaupsamning. Því sé ljóst að bindandi kaupsamningur var kominn á milli aðila.

Samkvæmt undirrituðu gagntilboði aðila voru þrennir fyrirvarar í tilboðinu. Allir fyrirvararnir voru tímabundnir og því komi 8. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002 ekki til skoðunar. Umrædd lagagrein gildi einungis um ótímabundna fyrirvara en um það vitni ummæli í greinargerð um 8. gr. laganna sem og fordæmi Hæstaréttar.

Fyrsti fyrirvari gagntilboðsins sé um greiðslumat stefnanda. Samkvæmt fyrirvaranum skyldi „svar við því liggja fyrir innan 15 virkra daga frá samþykki gagntilboðs ...“. Hringt hafi verið í stefnanda úr Landsbankanum og honum þann 14. desember 2015, sem sé innan 15 virkra daga frestsins, þess efnis að fjármögnun væri tryggð. Strax í kjölfar símtalsins þann sama dag hafi stefnandi hringt í þann löggilta fasteignasala sem sá um söluna og tjáð honum að svar lægi fyrir varðandi greiðslumatið og því skyldi fella fyrirvarann niður sem hafi og verið gert. Þetta hafi fasteignasalinn Jason Guðmundsson staðfest í tölvupósti til lögmanns stefnda. Í fyrirvaranum, að svar skyldi liggja fyrir innan 15 virkra daga frá samþykki gagntilboðs, hafi ekki verið tekið fram á hvaða formi svar skyldi liggja fyrir og því

hafði stefnandi val um það á hvaða formi svarið kæmi, enda gæti hann sýnt fram á slíkt síðar meir ef deilt yrði um það.

Stefnandi bendir á að skýra beri fyrirvara í kaupsamningum um fasteignir þrengjandi skýringu ef fleiri kostir við skýringu eru fyrir hendi og að þeim verði ekki beitt í ríkara mæli en efni fyrirvarans gefi tilefni til. Samkvæmt þessu beri að skýra fyrirvarann skv. orðanna hljóðan en fyrirvarinn sé skýr um það að svar skuli liggja fyrir innan 15 virkra daga frá samþykki gagntilboðs. Í ljósi þess að ekkert sé tekið fram um á hvaða formi svar skuli liggja fyrir sé munnlegt svar nægjanlegt. Samkvæmt almennum sönnunarreglum beri stefnandi sönnunarbyrði fyrir því að svar hafi legið fyrir innan frests og þá sönnunarbyrði hafi stefnandi axlað með framlagningu tölvupósts.

Samkvæmt fyrirvara nr. 2 í gagntilboðinu skyldi sala á eign stefnanda ganga eftir innan 20 daga frá samþykki gagntilboðsins. Hefði stefnandi ekki staðfest innan þess tíma að eign hans væri seld eða að hann félli frá þessum fyrirvara, hefði stefnda heimild til að falla frá gagntilboðinu án nokkurra bóta til handa stefnanda. Samþykkt kauptilboð í eign stefnanda hafi legið fyrir þann 25. nóvember 2015 og þar með hafi fyrirvarinn verið felldur úr gildi. Stefnandi hafi því verið búinn að selja eign sína innan 20 daga frá undirritun gagntilboðsins. Stefnandi undirritaði síðar, þ.e. 25. janúar 2016, formlegan kaupsamning um sölu á eign sinni.

Samkvæmt 8. gr. laga nr. 70/2015, um sölu fasteigna og skipa, hafi fasteignasali réttindi og beri skyldur sem opinber sýslunarmaður. Yfirlýsingu fasteignasalans á dskj. 7 beri að skoða og túlka í því ljósi en samkvæmt 3. mgr. 71. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, skuli efni opinbers skjals talið rétt þar til annað sannast ef það varðar tiltekin atvik sem er sagt að hafi gerst í embætti eða sýslan útgefanda.

Stefnandi áréttar að hann telji fyrirvarana hafa verið fellda niður með réttmætum hætti. Þá telur stefnandi að yfirlýsing stefndu á dskj. 9, um niðurfellingu/riftun kauptilboðsins, sé alltof seint fram komin og því eigi sjónarmið um tómlæti stefndu við. Stefnandi og stefnda rituðu undir kauptilboð þann 25. nóvember 2015. Fyrirvararnir hafi því gilt til 16. desember 2015. Hefði stefnda ætlað að bera fyrirvarana fyrir sig og rifta/fella niður gagntilboðið hefði hún þurft að gera það strax, eða að minnsta kosti mjög fljótlega eftir að þeir runnu sitt skeið á enda. Þess í stað hafi stefnda beðið í þrjá og hálfan mánuð með að tilkynna stefnanda að hún hygðist fella niður/rifta gagntilboðinu en á þeim tíma var stefnandi í óða önn að gera allt klárt fyrir flutninga enda ekki búist við öðru en að staðið yrði við kaupin.

Þá beri líka að líta til þess að stefnda var í samskiptum við fasteignasöluna Mikluborg vegna sölunnar fram til 15. febrúar 2016 þar sem hún veitti atbeina sinn

til að salan gæti farið fram, sbr. dskj. 15 og 16. Í þessum samskiptum hafi stefnda í raun verið að stuðla að því að kaupin gætu farið fram enda hafi hún alltaf svarað smáskilaboðum starfsmanna fasteignasölnunnar fljótt og yfirleitt með mjög jákvæðum hætti, þ.e. með brosköllum. Í þessum samskiptum hafi stefnda aldrei minnst á að fyrirvörum hafi ekki verið mætt og hún ætlaði af þeim sökum að rifta/fella niður gagntilboðið eins og eðlilegt hefði verið ef hún hefði haft hug á því. Þá hafi aldrei neitt neikvætt komið frá stefndu allan þann tíma sem hún var í samskiptum við starfsmenn fasteignasölnunnar. Á þessum tíma megi segja að með gjörðum sínum hafi stefnda verið búin að fyrirgera rétti sínum til að bera fyrir sig fyrirvarana.

Þá beri að geta þess að á þeim tíma sem stefnda var í samskiptum við fasteignasölnuna, þ.e. í janúar og febrúar 2016, hafi stefnandi verið tilbúinn með fjármögnun og skilyrtu veðleyfin legið fyrir. Þá hafi fasteignasalan Miklaborg verið búin að útbúa drög að kaupsamningi, sem er dagsettur 12. febrúar 2016, sem tókst á við vandamálið vegna lánsins hjá Lífeyrissjóði verslunarmanna. En líkt og sjá megi af gögnum málsins voru starfsmenn fasteignasölnunnar í miklum samskiptum við lánardrottna stefndu vegna málsins allan janúar og meirihluta febrúar 2016. Í raun hafi allt verið tilbúið fyrir undirritun kaupsamnings og enginn hafði hugmynd um að stefnda hefði hug á að rifta/fella niður gagntilboðið. Það eina sem vantaði hafi verið að stefnda mætti til kaupsamnings þegar hún, síðan öllum að óvörum, lét lögmann sinn senda niðurfellingu/riftun kauptilboðs þann 1. mars 2016, meira en þremur mánuðum eftir undirritun gagntilboðsins.

Í seinni málsgrein yfirlýsingar stefndu um niðurfellingu/riftun, dags. 1. mars 2016, komi fram að stefnda telji að forsendur kauptilboðs hafi verið rangar þar sem veðbönd fasteignar voru vantalin og eignarhluti stefndu því minni sem því nemur. Telji stefnda því kauptilboðið ekki skuldbindandi fyrir sig og að hún hafi mátt treysta sérfræðiráðgjöf fasteignasala í þeim efnum.

Stefnandi vill í fyrsta lagi benda á að hann geti ekki borið ábyrgð á vantöldum veðböndum í gagntilboði stefndu. Í öðru lagi vill stefnandi benda á að það hljóti að standa stefndu nær að hafa yfirsýn yfir hvaða veðbönd hvíla á eign hennar og því sé ekki hægt að fella niður eða rifta kauptilboði á þeim grundvelli. Í þriðja lagi bendir stefnandi á að hann og stefnda undirrituðu veðbandayfirlit, sem prentað er þann 26. nóvember 2015 eða daginn eftir að gagntilboðið var undirritað. Þá þegar hafði stefnda vitneskju um veðbönd á eign sinni og hefði getað gert athugasemd við vantalin veðbönd í gagntilboði sínu teldi hún tilefni til. Það hafi hún ekki gert og því stóði ekki fyrir hana að koma löngu seinna með mótbárur þess efnis að veðbönd hafi verið vantalin.

Stefnandi bendir á að skv. 1. mgr. 31. gr. laga um fasteignakaup, nr. 40/2002, geti kaupandi haldið fast við kaup og krafist efnda, ef það er á valdi seljanda að bæta úr og efndir myndu ekki leiða til slíks óhagræðis eða kostnaðar fyrir hann að það væri í verulegu ósamræmi við hagsmuni kaupanda af því að fá réttar efndir. Í máli þessu sé ljóst að stefnandi getur haldið fast við kaupin og krafist efnda, enda sé það á valdi stefndu sem þinglýsts afsalshafa að afsala eigninni til stefnanda gegn greiðslu kaupverðsins. Þá sé og ljóst að sú kvöð á stefndu að standa við gerða samninga myndi ekki leiða til slíks óhagræðis eða kostnaðar fyrir hana enda bauð hún eignina upphaflega til sölu í gegnum fasteignasölu, gerði gagntilboð gegn upphaflegu kautilboði stefnanda, auk þess sem hún fengi greitt fyrir eignina samkvæmt samningi aðila. Þá vísar stefnandi til þess að hann var að kaupa þessa eign í kjölfar skilnaðar og því gríðarlegt hagsmunamál fyrir hann að fá eignina afhenta en hann hafi verið búinn að sýna börnunum sínum eignina og gera ráðstafanir í tengslum við það.

Stefnandi er nú þegar farinn að hugsa um eignina líkt og hún væri hans eigin og greiði lögbundna brunatryggingu auk þess sem hann hafi þinglýst gagntilboðinu á eignina. Varðandi fjárkröfu þá hafi stefnanda verið gert að greiða stimpilsekt að fjárhæð 24.200 kr. þegar hann þinglýsti samþykktu gagntilboði á eignina. Stimpilsektir byggja á heimild í lögum um stimpilgjald nr. 138/2013 en í 8. gr. laganna sé fjallað um álag á stimpilgjald. Ástæða þessa hafi verið að stefnda dró að mæta til undirritunar kaupsamnings. Þá hafi stefnandi þurft að geyma búslóð sína í leiguhúsnaði og hann hafi þegar greitt 118.862 kr. vegna þessa. Stefndu beri að greiða sér bætur vegna þessa kostnaðar þar sem hún rifti/felldi niður gagntilboðið með ólögumætum hætti. Þá þurfi stefnandi að greiða leigu þar sem hann búi nú, sem sé hjá foreldrum hans. Stefnandi krefst þess að honum verði dæmdar bætur vegna þessa að álitum en telur hæfilega viðmiðunarupphæð 150.000 kr. frá og með 1. mars 2016 þar til hann fái eignina afhenta. Hann miði við dagsetninguna 1. mars 2016 vegna þess að á þeim degi lýsti stefnda yfir riftun/niðurfellingu á gagntilboði og því varð á þeim degi útséð með að stefnda myndi uppfylla skyldur sínar skv. kaupsamningi aðila.

Stefnandi byggir kröfur sínar á meginreglum samningaréttar, kröfuréttar og fasteignakauparéttar, á lögum nr. 40/2002, um fasteignakaup, aðallega 7. gr., 8. gr., 30. gr., 31. gr. og 34. gr..

Kröfu um málskostnað byggir stefnandi á 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, og kröfu sína um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun á lögum nr. 50/1988, um virðisaukaskatt, þar sem hann sé ekki virðisaukaskattsskyldur.

Málsástæður og lagarök stefndu

Stefnda byggir á því að gagntilboðið í eign stefndu hafi innihaldið fjóra fyrirvara en ekki þrjá líkt og fram komi í stefnu. Sá fyrirvari sem snúi að húsfélagskostnaði kalli ekki á sérstaka umfjöllun. Þeir fyrirvarar, sem hafi á hinn bóginn verulega meiri þýðingu fyrir mál þetta, séu tveir tímabundnir fyrirvarar og einn ótímabundinn.

Í fyrsta lagi sé fyrirvari um að greiðslumat skuli liggja fyrir innan 15 virkra daga, en þar segi að liggja greiðslumat ekki fyrir innan þess tíma skuli seljanda heimilt að rifta tilboðinu. Í öðru lagi sé gerður sá fyrirvari að tilboðsgjafi selji eign sína að Hjarðarhaga 44 innan 20 daga, en þar segi að hafi seljandi ekki staðfest innan þess tíma eða að hann falli frá fyrirvaranum innan sama tíma, heimili það seljanda að falla frá gagntilboðinu án nokkurra bóta fyrir kaupanda, og síðast en ekki síst sé gerður sá fyrirvari að kaupandi fari fyrst í kaupsamning á Hjarðarhaga áður en farið verði í kaupsamning um Skeljagrandu. Þessi fyrirvari sé ótímabundinn.

Þrátt fyrir framangreinda fyrirvara og skyldu stefnanda að uppfylla þá og tilkynna stefndu, þá hafi allir frestir liðið án þess að tilkynningar bærust stefndu. Það hafi heimilað stefndu að rifta/falla frá gagntilboðinu. Þá hafi veðskuldir verið vantaldar, hvort tveggja í gagntilboðinu um eign stefndu, sem og í söluyfirliti eignarinnar. Á bæði skjölin hafi vantað veðskuldir sem komu fram á veðbandayfirliti, sem sótt hafi verið einum degi eftir undirritun gagntilboðsins. Telur stefnda að slíkar lykilforsendur hefði þurft að leiðrétta áður en til undirritunar kom, enda beinlínis rangt það sem segi í 16. gr. gagntilboðsins um að við tilboðsgerð og samþykki tilboðs hafi aðilar kynnt sér gaumgæfilega eftirtalin gögn sem skoðast sem hluti af kaupsamningi, það er þinglýsingarvottorð, vottorð FMR og söluyfirlit. Þá segi jafnframt í 19. gr. skilmála gagntilboðsins: „Tilboðið byggir á því að eignin sé án frekari kvaða og veðbanda en í því segir“. Því til viðbótar segi í fyrirsögn, þar sem veðskuldir eignar eru tilgreinar: „Gagntilboð þetta byggir á því að eftirtaldar áhvílandi veðskuldir séu kaupanda óviðkomandi og að þeim skuli aflýst svo fljótt sem verða má.“ Fylgi þar á eftir listi yfir áhvílandi veðskuldir á 1. og 2. veðrétt eignarinnar.

Þrátt fyrir framangreint ákvæði 16. gr. skilmálanna, liggja fyrir að aðilum hafi ekki verið kynnt veðbandayfirliti fyrr en einum degi eftir undirritun og samþykki gagntilboðsins í eign stefndu. Veðskuldir sem taldar séu upp í gagntilboðinu séu þær sömu og tilgreindar eru í söluyfirliti. Veðbandayfirlit hafi ekki verið undirritað fyrr en einum degi eftir undirritun gagntilboðsins. Þá sé einnig ljóst að mistökin í gagntilboðinu voru ekki leiðrétt en jafnframt ljóst að einum degi síðar hafi aðilar verið látnir skrifa undir veðbandayfirlitið eitt og sér. Stefnda hafi treyst

vinnubrögðum fasteignasölnunnar, enda sé hún komin á áttæðisaldur og hafi lítið sem ekkert vit á fasteignaviðskiptum.

Engar tilkynningar hafi borist stefndu um að nokkrum þeim fyrirvörum sem gerðir voru hafi verið mætt. Stefnda hafi verið stödd í Bandaríkjunum fyrrihluta árs 2016 og hafi talið að framangreind kaup væru niður fallin. Hins vegar, og þó nokkru eftir undirritun gagntilboðs og eftir að frestir runnu út, hafi starfsmenn fasteignasölnunnar Mikluborgar farið að setja sig í samband við stefndu, og beint að henni ýmsum spurningum í formi smáskilaboða. Á stefndu hafi runnið tvær grímur þegar smáskilaboð starfsmanna Mikluborgar tóku að innihalda skírskotun í „lögfræðinga og vesen“.

Stefnda hafi óskað eftir aðstoð lögmanns, sem þann 26. febrúar 2016 sendi starfsmanni Mikluborgar tölvupóst þar sem kallað var eftir upplýsingum um hvort fyrirvörum í gagntilboði hefði verið mætt. Í ljósi svara, sem bárust við fyrirspurn lögmanns, og, þrátt fyrir allt, bentu til þess að stefnandi hygðist ætla halda fast við samninginn, sendi lögmaður fyrir hönd stefndu þann 1. mars 2016 bréf með yfirlýsingu um niðurfellingu/riftun á gagntilboðinu í eign stefndu. Þar hafi verið áréttað að stefnda hefði fallið frá gagntilboðinu vegna fyrirvara sem ekki voru uppfylltir. Áréttað hafi verið að stefnda nýtti heimildir sínar samkvæmt gagntilboðinu til að falla frá/rifta gagntilboðinu. Enn fremur var því lýst yfir að vegna vantalinna veðbanda í kauptilboði hefði kauptilboðið þá þegar ekki skuldbindingargildi fyrir stefndu. Þessu var mótmælt og í raun svarað með áskorun, dags. 7. mars 2016, um að mæta til undirritunar kaupsamnings þann 10. mars 2016. Til þessa kaupsamningsfundar hafi stefnda ekki mætt og þann 22. mars 2016 hafi borist staðfesting frá starfsmanni fasteignasölnunnar Mikluborgar um að stefnandi hafi mætt til boðaðs kaupsamningsfundar þann 10. mars 2016 og lýst yfir greiðslugetu, ásamt því að „skjöl hefðu legið fyrir“ eins og greinir í tölvupóstinum.

Í málavaxtalýsingu í stefnu sé því lýst að stefnda hafi skyndilega farið að halda því fram að lán sem hvíldi á eign hennar og stafaði frá Lífeyrissjóði verslunarmanna hafi ekki verið samþykkt og undirritað af henni. Í þessu sambandi sé vísað í dskj. 43, sem innihaldi kæru til lögreglu, dags. 21. september 2015, vegna meintra brota gegn ákvæðum 1. mg. 155. gr. almennra hegningarlaga, nr. 19/1940. Mál það varði fölsun Rúnars Ástþórs Ólafssonar, sem játað hafi á sig að hafa falsað undirritun stefndu á lánaskjöl í því skyni að veita veðrétt í fasteign sinni. Enn hafi þessi veðréttur ekki verið afmáður þar sem málið sé enn í meðferð lögreglu. Stefnda hafi ekki samþykkt þetta lán sem hluta af áhvílandi skuldum, enda sé það hvorki talið fram á undirrituðu gagntilboði né söluyfirliti.

Sýknu byggir stefnda á því að fyrirvari er snýr að því að fyrst skyldi stefnandi fara í kaupsamning um fasteign sína að Hjarðarhaga áður en farið yrði í

kaupsamning vegna Skeljagranda, sé ótímabundinn. Gildi því fullum fetum ákvæði 8. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002, sem kveði á um að kaupsamningur sem bundinn sé fyrirvara um atvik, sem ekki hefur gengið eftir, falli sjálfkrafa niður að tveimur mánuðum liðnum frá því að hann komst á.

Þá hafi stefnanda borið að tilkynna stefndu að hann myndi standast greiðslumat innan 15 virkra daga frá undirritun gagntilboðsins. Þá hafi honum einnig borið að tilkynna innan 20 daga frá samþykki gagntilboðsins að sala á fasteign hans að Hjarðarhaga 44 hefði gengið eftir. Stefnandi hafi hvorki tilkynnt sér um fjármögnunina né söluna á eign sinni innan þess frests sem samið var um. Skjal frá stefnanda beri með sér að hann hafi fyrst fengið staðfestingu á því að hafa staðist greiðslumat 17. desember 2015. Þá sanni framlögð skjöl að sala á fasteign stefnanda að Hjarðarhaga gekk ekki eftir innan 20 daga. Síðast sé þess að geta að gagntilboð aðila var undirritað 25. nóvember 2015 og með því tókst með aðilum skilyrtur kaupsamningur. Fyrirvara stefnanda, að hann gengi fyrst til kaupsamnings um fasteign sína að Hjarðarhaga, hafi verið ótímabundinn og því samningur aðila fallið úr gildi 25. janúar 2016, sbr. 8. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup.

Þess beri að geta að réttaráhrif 8. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup, sem eigi við um ótímabundna fyrirvara sem þann síðastnefnda, séu þau, með hliðsjón af ákvæðinu sjálfu, lögskýringargögnum og dómaframkvæmd Hæstaréttar, að gagntilboðið féll sjálfkrafa niður og hafi því orðið ógilt tveim mánuðum frá undirritun þess. Því þurfti stefnda ekki að tilkynna sérstaklega um það heldur gerðist það sjálfkrafa. Um niðurfellingu/riftun vegna tveggja fyrri fyrirvaranna tilkynnti stefnda stefnanda með fullnægjandi hætti, sbr. 16. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup.

Stefnda hafnar þeirri málsástæðu stefnanda í stefnu þar sem vísað er í réttarstöðu fasteignasala, sbr. 8. gr. laga nr. 70/2015, um sölu fasteigna og skipa. Þrátt fyrir orðalag 1. mgr. 8. gr. laganna, sem kveður á um að fasteignsali hafi réttindi og beri skyldur sem opinber sýslunarmaður, þá leiði það ekki til þess að tölvupóstur hafi slík áhrif. Hvað þá þau afturvirku áhrif að stefnda teljist hafa fengið tilkynningu um að fyrirvaranum væri fullnægt áður en tímamark þeirra rann út. Tölvupóstur frá fasteignasala teljist ekki opinbert skjal í skilningi 3. mgr. 71. gr. laga nr. 91/1991, þrátt fyrir tilgreiningu á réttarstöðu fasteignasala í 8. gr. laga um sölu fasteigna og skipa nr. 70/2015. Sú tilgreiningin verði ekki skilin á annan hátt en þann að strangt sakarmat og sérfræðiábyrgð gildi um störf fasteignasala. Í öllu falli geti fullyrðing fasteignasala, sem send er löngu eftir að tilkynningarfrestur er runninn út, ekki haft þau réttaráhrif að hún teljist þar með hafa komið til stefndu, sem í öllu falli hefði þurft að tilkynna um að fyrirvari væri uppfylltur innan þess frests sem áskilið var. Það sé ekki nægjanlegt að senda tilkynningu með þeim hætti

að það fullnægi 16. gr. laga um fasteignakaup, heldur verður sendingin að fara á réttan stað og móttakandi hennar að vera réttur. Fullyrða megi að samningsaðilar séu alltaf réttir viðtakendur slíkra tilkynninga nema annað sé beinlínis tekið fram í samningi, eða leiði af honum. Í samningum um fasteignakaup komi einnig oftast fram, hvert sé heimilisfang (póstfang) samningsaðila, símanúmer og eftir atvikum tölvupóstfang. Það sé á áhættu sendanda að hann beini tilkynningum á réttan áfangastað. Fasteignasali, starfsmenn hans eða aðrir, sem komið hafa fram fyrir hönd aðila við kaupin, verði almennt ekki taldir réttir viðtakendur slíkra tilkynninga. Þessum tilhæfulausu tilraunum til að aflétta fyrirvara, þar sem vísað er í tölvupóst fasteignasala sem segist hafa fengið símtal 14. desember, er alfarið hafnað sem ósönnuðum og röngum. Eina gagnið í málinu er varðar fjármögnun virðist hafa borist fasteignasala 17. desember 2015. Beri það augljóslega með sér að þá fyrst hafi legið fyrir að stefnandi fengi fjármögnun. Það breyti þó ekki þeirri staðreynd að stefndu var ekki tilkynnt þetta, hvorki af stefnanda, þrátt fyrir að hann hefði allar upplýsingar um hana, þ.e. símanúmer, tölvupóst, heimilisfang o.fl., né var henni tilkynnt þetta af hálfu fasteignasala innan frestsins. Þar af leiðandi voru allar tilkynningar í algjöru ósamræmi við áskilnað um fyrirkomulag tilkynninga samkvæmt lögum um fasteignakaup, sbr. 16. gr. laganna. Ekki hafi verið boðað til kaupsamningsfundar fyrr en 2. mars 2016. Stefnandi hafði þá þegar samþykkt gagntilboð í fasteignina að Hjarðarhaga. Það tilboð hafi verið bundið fyrirvara um greiðslumat og fyrirvara um að hið samþykkt kauptilboð skyldi verða að kaupsamningi fyrir 15. desember 2015 ella hefðu aðilar heimild til að rifta kaupum. Stefnandi gekk hins vegar ekki til kaupsamnings um fasteignina að Hjarðarhaga fyrr en tæpum tveimur mánuðum frá því að kauptilboð var undirritað 25. janúar 2016, en stefndi hafi gert ótímabundinn fyrirvara í kauptilboði, um að fyrst skyldi gengið til kaupsamnings um fasteignina að Hjarðarhaga áður en af kaupsamningi yrði um Skeljagrandu. Stefnda hafi með réttu talið að kaupin hefðu fallið niður. Stefnda hafi ekki notið leiðsagnar fasteignasalans um rétt hennar í kjölfar þess að stefndi fullnægði ekki fyrirvörum kauptilboðsins.

Stefnda byggir á því að henni hafi ekki verið kunnugt um að stefnandi hygðist halda sig við kaupin fyrr en eftir að hún sneri heim úr ferð sinni til Bandaríkjanna eða 20. febrúar 2016. Þess beri að geta að ekki var sérstök þörf á tilkynningu eða yfirlýsingu frá stefndu til að samningurinn félli niður, heldur gerðist það sjálfkrafa. Sönnunarbyrði um það hvort skilyrðum fyrirvara hafi verið fullnægt hvíla á þeim sem skyldan hvílir á um að uppfylla fyrirvarann. Sú skylda hvíldi á stefnanda, sem ekki tilkynnti stefndu um að fyrirvara hefði verið mætt. Því féll samningur niður þá þegar, án tilkynningar.

Stefnda telur að telja verði það meginforsendu í fasteignakaupum að áhvílandi veðskuldir séu rétt tilgreindar í söluyfirliti og í tilboði í ljósi þess að eignarréttur yfir fasteignum sé háður þinglýsingu. Þá kemur einnig fram í 8. tölulið upplýsingaskjals fyrir seljendur fasteigna, sbr. dskj. 17, sem stefnda undirritaði á fasteignasölu Mikluborg: „Allar breytingar sem kunna að verða á lánsfjárhæðum frá kaupsþilboði til kaupsamnings eru háðar samþykki seljanda og alfarið á ábyrgð kaupanda að gagnvart seljanda.“

Stefnda mótmælir því sem fram kemur í stefnu um að stefnda hafi fyrirgert rétti sínum til að beita fyrir sig fyrirvörum, eins og þar sé haldið fram. Stefnda hafi verið í samskiptum við fasteignasölu eða öllu heldur svarað fyrirspurnum fasteignasölu, sem samkvæmt gögnum málsins voru stutt smáskilaboð um hvenær stefnda kæmi til landsins, hver væri síminn hjá tengdasyni hennar og hvernig staðan væri á láninu sem stafaði af fölsun á veðskuldabréfi. Öllum fyrirspurnum hafi verið svarað og það verði ekki metið stefndu til sakar að hafa ekki tekið sérstaklega fram í þessum samskiptum að fyrirvörum væri ekki mætt. Það hafi hún hins vegar gert með þeim hætti sem áskilinn sé um tilkynningar í fasteignakaupum skv. 16. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup, er hún óskaði aðstoðar lögmanns vegna málsins. Þá sé eign ekki seld ef samningurinn er haldinn fyrirvörum. Því sé mótmælt málsástæðu stefnanda um að eignin teljist hafa verið „seld“ í skilningi fasteignakaupalaga strax og skilyrt tilboð var undirritað þann 24. nóvember 2015. Tilvísanir í broskalla og textaskilaboð í stefnu séu aðeins fyrirsláttur og sýni hvorki né sanni að stefnda hafi samþykkt framlengingu á neinum fyrirvörum. Þó stefnda svari skilaboðum eða öðrum erindum fasteignasala, hvort sem er með brosköllum eða ekki, þá hafi það ekki þau réttaráhrif að fyrirvörum sé aflétt. Kurteisi stefndu í garð fasteignasala verði ekki metin henni í óhag, enda feli efnislegt innihald umræddra skilaboða ekki í sér samþykki fyrir einu né neinu. Þvert á móti mátti stefnda treysta því að samskipti hennar við fasteignasala, sem bæri þá skyldu að lögum að gæta hagsmuna hennar í hvívetna, yrðu ekki notuð gegn henni á þann hátt sem málatilbúnaður stefnanda ber með sér.

Málsástæðu stefnanda um að vantalin veðbönd hafi engin áhrif sé harðlega mótmælt. Beinlínis verði talið að af málatilbúnaði stefnanda hafi hann sjálfur alls ekki talið gagntilboðið bindandi þar sem stefnandi vísi til þess í stefnu að veðbandayfirlit hafi verið undirritað degi eftir undirritun gagntilboðs. Í því sambandi megi reyndar benda á að stefnandi haldi því á sama tíma fram að aðilar hafi kynnt sér öll gögn við undirritun gagntilboðs og vísi þar í staðlaða samningsskilmála sem algengir eru í kaupsþilboðum og kaupsamningum. Þá segi á síðu 7 í stefnu að „Þá þegar hafi stefnda vitneskju um veðbönd á eigninni ...“ en þar sé verið að vísa í að undirritun hafi átt sér stað daginn eftir. Orðalag í stefnu leiði til

Þess að stefnanda var ljóst að stefnda hafði ekki vitneskju um vantalin veðbönd áður en kom að undirritun þessari, sem stefnda hafi gert í góðri trú um að allt væri með felldu í þessum viðskiptum. Hún einfaldlega hafi mátt treysta fasteignasalanum.

Að öllu framangreindu sögðu beri einnig að sýkna stefndu af öllum öðrum kröfum stefnanda, enda byggjast þær á þeirri lykilsforsendu að kaupsamningur aðila sé í gildi.

Til viðbótar tilvitnuðum lagaákvæðum byggir stefnda á meginreglum samninga- og kröfuréttar. Einnig byggir hún á meginreglum réttarfars um skýra og ljósa kröfugerð, sbr. d- og e-lið 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála. Þá er byggt á lögum nr. 40/2002, um fasteignakaup, og lögum um meðferð einkamála, nr. 91/1991.

Málskostnaðarkrafa stefndu byggir á XXI. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, einkum á 3. mgr. 129. gr., sbr. 1. mgr. 130. gr. laganna. Stefnda krefst þess að við ákvörðun málskostnaðar verði tekið tillit til áhrifa virðisaukaskatts, sbr. lög nr. 50/1988.

Stefnda nýtur gjafsóknar samkvæmt gjafsóknarleyfi, útgefnu 7. júlí 2016, og krefst þess að málskostnaður verði dæmdur eins og málið sé eigi gjafsóknarmál.

IV.

Niðurstaða

Fyrir liggur að gagntilboð sem stefnda gerði stefnanda var samþykkt og undirritað af aðilum þann 25. nóvember 2015. Í samningi aðila voru fyrirvarar, auk þess sem áskilið var að fyrir lægi yfirlýsing húsfélags sem leggja átti fram innan fimm virkra daga frá samþykki gagntilboðs. Ágreiningur aðila snýr ekki að yfirlýsingu húsfélags. Fyrirvari var um greiðslumat stefnanda og svar við því skyldi liggja fyrir innan 15 virkra daga frá samþykki gagntilboðs, ella hefði seljandi heimild til að rifta tilboðinu. Jason Guðmundsson, löggiltur fasteignasali og eigandi fasteignasölunnar Mikluborgar, sem annaðist sölumeðferð eignar stefndu, bar í vitnaskýrslu við aðalmeðferð að greiðslumatið hefði legið fyrir innan tilskilins frests. Lánveitnandi hafi hringt í stefnanda 14. desember 2015 og hann hefði svo tilkynnt sér þetta símleiðis sama dag. Seljanda væri í slíkum tilvikum kynnt niðurstaðan, ýmist með tölvupósti eða símleiðis. Varðandi fyrirvarann um sölu fasteignar stefnanda innan 20 daga þá hafi samþykkt kauptilboð í hana legið fyrir 25. nóvember og þeim fyrirvara hafi því verið rutt úr vegi þar sem komin var á sala á eigninni. Jason Kr. Ólafsson, aðstoðarmaður fasteignasala á Mikluborg, sem tók niður tilboð stefndu og var í samskiptum við stefndu eftir að gagntilboð var undirritað, gaf einnig skýrslu við aðalmeðferð. Hann kvaðst hafa hitt stefndu og

farið yfir stöðu mála og hún hafi verið látin vita að fjármögnun kaupanna væri klár af hálfu stefnanda. Hún hafi ekki gert neinar athugasemdir og hann hafi aldrei grunað að stefnda myndi ekki standa við samninginn eða haft uppi mótbárur fyrr í lok febrúar 2016.

Í gagntilboði var jafnframt áskilnaður frá stefnanda um að fyrst yrði farið í kaupsamning um eign stefnanda áður en farið yrði í kaupsamning um Skeljagrandu. Líta verður svo á að stefnandi hafi þarna verið að tryggja sig fyrir því að þurfa ekki að inna greiðslu af hendi við undirritun kaupsamnings fyrr en hann hefði fengið greiðslu við kaupsamning um sölu eignar sinnar með því að fá samþykki stefndu fyrir því. Ekki verður hins vegar litið svo á að stefnanda hefði ekki verið heimilt að leysa þá fjármögnun með öðrum hætti. Ekki verður því fallist á með stefndu að hér sé um að ræða fyrirvara sem falli undir 8. gr. fasteignakaupalaga og leiði til þess að kaupsamningur falli niður að liðnum tveimur mánuðum frá því að hann komst á.

Vitnið, Jason Guðmundsson fasteignasali, bar við aðalmeðferð að öll lánaskjöl hefðu verið tilbúin af hálfu stefnanda fyrir lok desember 2015 og þær tafir sem urðu á því að gengið var til kaupsamnings hafi stafað af láni, upphaflega að fjárhæð 3.500.000 kr., útgefnu 26.1.2007, hjá Lífeyrissjóði verslunarmanna sem hvíldi á 5. veðrétti umræddrar fasteignar stefndu, sem stefnda byggir á að samþykki sitt fyrir veðsetningu á hafi verið falsað.

Stefnda byggir á því að við tilboðsgerð og samþykki tilboðs hafi veðskuldir, sem fram komu á veðbandayfirliti verið vantaldar, sem og á söluyfirliti eignarinnar eignarinnar, Veðbandayfirlit hafi verið sótt einum degi eftir undirritun gagntilboðsins og henni kynnt það fyrst þá. Jason Guðmundsson fasteignasali bar að undantekningarlaust lægju öll gögn, svo sem veðbandayfirlit, þinglýsingarvottorð og söluyfirlit, fyrir við undirritun tilboða og kaupsamning. Þá sé tekið fram í 16. gr. kaupsamnings að aðilar hafi við tilboðsgerð og samþykki tilboðs kynnt sér gaumgæfilega gögn sem teldust hluti af kaupsamningi og undir tilboðið ritar stefnda þann 25. nóvember 2015. Veðbandayfirlit, dags. daginn eftir, er framlagt í málinu og á það ritar stefnda upphafsstafi sína og ekkert liggur fyrir um að hún hafi þá gert athugasemdir varðandi þetta atriði, enda mátti henni sem eiganda fasteignarinnar vera ljóst hvaða veðbönd hvíldu á henni. Þá liggur fyrir í málinu kára þáverandi lögmanns stefndu, dags. 21. september 2015, vegna meintra brota gegn ákvæðum 1. mgr. 155. gr. almennra hegningar laga, nr. 19/1940, þar sem fram kemur að nafngreindur aðili hafi án vitundar og heimild stefndu fært inn nafn hennar á umrætt veðskuldabréf, sem hvílir á 5. veðrétti. Enginn vafi leikur þannig á því að stefndu var fullkunnugt um að umrætt lán hvíldi á eigninni. Fram kom í vitnisburði Jasonar Guðmundssonar að algengt væri að fólk kysi að birta ekki öll áhvílandi lán í söluyfirliti þar sem það færi í birtingu á netinu. Ástæða þess að í

gagntilboði vantaði veðskuldir væri að tilboðið væri prentað vélrænt út úr söluyfirlitinu. Alkunna væri að við frágang kaupsamnings hefðu oft orðið breytingar á veðböndum frá tilboðsgerð og jafnvel komin fjárnám á eignir, en úr slíkum málum væri leyst við kaupsamningsgerð.

Vitnin Jason Guðmundsson fasteignasali, Jason Kr. Ólafsson, aðstoðarmaður fasteignasala, og Ólafur Finnbogason, löggiltur fasteignasali hjá Mikluborg, báru allir við aðalmeðferð að í janúar og febrúar 2016 hefði verið unnið að því að leysa vandamál varðandi áhvílandi lán hjá Lífeyrissjóði verslunarmanna í samvinnu við stefndu, stefnanda og Lífeyrissjód verslunarmanna til þess að stefnda þyrfti ekki að greiða upp umrætt lán meðan kærumálið væri til meðferðar hjá lögreglu. Þegar lausn hafi legið fyrir, sem var á þá leið að lífeyrissjóðurinn féllst á að hleypa láni stefnanda fram fyrir sitt lán og að stefnandi gæti greitt af láninu þangað til niðurstaða fengist í kærumálinu, hafi ekkert verið til fyrirstöðu um að ganga frá kaupsamningi. Ólafur Finnbogason bar við aðalmeðferð að hann hefði komið að málinu í janúar 2016 og þá hafi þeir átt fund með stefndu. Rædd hafi verið óvissan með lífeyrissjóðslánið. Þá kvaðst hann hafa verið í símasambandi við stefndu. Þá hafi hann verið í sambandi við Guðjón, tengdason hennar, sem hún muni hafa leitað til varðandi aðstoð. Ólafur kvaðst hafa fengið símanúmer Guðjóns hjá stefndu og sent henni tölvupóst 12. febrúar 2016 þar sem stefnandi var farinn að ókyrrast og hafi viljað klára málið. Hann kvaðst hafa haft samband við Guðjón eftir að stefnda hafði sent honum símanúmer hans um miðjan febrúar og gert honum grein fyrir því að stefnda væri bundin af gagntilboðinu. Ólafur bar að stefnda hefði aldrei í ferlinu gert athugasemdir við fjármögnun stefnanda eða haldið fram að hún hafi ekki fengið tilkynningar varðandi fyrirvarana. Með vísan til framburð framangreindra vitna er ósönnuð sú fullyrðing stefndu í greinargerð að henni hafi fyrst orðið kunnugt um að stefnandi héldi fast við efndir á samningi aðila þann 20. febrúar 2016.

Í aðilaskýrslu við aðalmeðferð bar stefnda því við að hún hefði síðast verið í sambandi við fasteignasöluna í febrúar 2016 og hefði litið svo á að málið væri úr sögunni. Stefnda kvaðst ekki hafa áttað sig á því hvað verið var að ræða á tveimur fundum í janúar og febrúar 2016, þetta hafi verið of flókið. Þá kvaðst hún hafa verið erlendis 12.-20. febrúar 2016 og ekki hafa verið boðuð til kaupsamningsfundar þann 10. mars 2016. Aðspurð kvað stefnda aðalástæðu þess að hún vildi ekki standa við samninginn vera umrætt lán hjá Lífeyrissjóði verslunarmanna.

Boðað var til kaupsamnings þann 10. mars 2016 og mætti stefnandi þar og lýsti yfir greiðslugetu og bauð fram greiðslu, en stefnda mætti ekki.

Ekkert liggur fyrir um það í málinu að stefnda hafi gert athugasemdir við það að sér hafi ekki verið tilkynnt um að fyrirvörum í samningi aðila hafi verið mætt, fyrir en með bréfi lögmanns hennar 1. mars 2016. Í tölvupósti, dags. 26. febrúar 2016, staðfesti Jason Guðmundsson í svari við fyrirspurn þáverandi lögmanns stefndu að öllum fyrirvörum kaupsamnings hefði verið mætt, fyrirvari um fjármögnun og greiðslumat hefði fallið niður 14. desember 2015 og samþykkt kauptilboð í eign stefnanda hafi legið fyrir þann 25.11.2015. Þá lagði hann til að stefnt yrði að kaupsamningi á mánudeginum á eftir. Það var síðan fyrst, sem áður segir, með bréfi lögmanns stefndu, dags. 1. mars 2016, að stefnda lýsir því yfir að hún telji sig ekki bundna að undirritun kauptilboðs, dags. 25.11.2015. Þar er byggt á því að stefnandi hafi ekki uppfyllt þau skilyrði og þá fyrirvara sem tilgreindir hafi verið í tilboði. Þá er vísað til þess að veðbönd hafi verið vantalin í kauptilboði. Stefnda rifti því kauptilboði, dags. 25.11.2015.

Hefði stefnda ætlað að bera fyrir sig að fyrirvörunum hafi ekki verið mætt hefði hún þurft að gera það strax eða fljótlega eftir að þeir runnu skeið sitt á enda, en hún var í samskiptum við fasteignasöluna allt til 15. febrúar 2016 og sýndi með því af sér tómlæti. Þá þykir ósannað að stefnda hafi ekki notið leiðsagnar starfsmanna fasteignasölnunnar, en fyrir liggur að þeir lögðu í umtalsverða vinnu við að leysa vandamál varðandi umrætt lífeyrissjóðslán á fasteign stefndu.

Samkvæmt 1. mgr. 7. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup, er samningur um kaup á fasteign bindandi þegar skriflegt tilboð hefur verið samþykkt af móttakanda þess með undirskrift, enda felist í því skuldbinding um greiðslu tiltekins kaupverðs og afhendingu fasteignar. Að því virtu sem að framan er rakið komst á bindandi kaupsamningur um fasteignina Skeljagrandi 2, 107 Reykjavík, eignarhluti merktur 010201, fastanúmer 2023694, með undirritun stefndu og stefnanda þann 25. nóvember 2015. Þá liggur fyrir skv. framansögðu að fyrirvörum í tilboði var mætt. Þrátt fyrir að ekki komi fram í samþykktu gagntilboði fjárhæð umræddrar veðskuldar áhvílandi á 5.veðrétti umræddrar fasteignar þá liggur fyrir lausn á því máli sem ekki er íþyngjandi fyrir stefndu eða leiðir til slíks óhagræðis fyrir stefndu að það væri í verulegu ósamræmi við hagsmuni stefnanda af því að fá réttar efndir, sbr. 31. gr. fasteignakaupalaga, nr. 40/2002. Með vísan til þessa verður fallist á 1. dómkröfu stefnanda eins og nánar greinir í dómsorði.

Varðandi fjárkröfu stefnanda þá gerir hann kröfu um greiðslu stimpilsektar vegna þinglýsingar á samþykktu gagntilboði, þar sem skv. 8. gr. laga nr. 138/2013 kemur fram að álag greiðist til viðbótar stimpilgjaldi ef gjaldskytt skjal er afhent til þinglýsingar eftir eindaga, sem er tveimur mánuðum eftir að það er undirritað. Dráttur á því að gengið væri til kaupsamningsgerðar var af ástæðum er vörðuðu stefndu en stefnanda hefði verið í lófa lagið að þinglýsa umræddu skjali innan

frestsins til þess að komast hjá greiðslu álags á stimpilgjald. Stefnda verður því sýknuð af þessari kröfu stefnanda. Stefndi gerir kröfu um að stefnda greiði sér kostnað sem hann hafi lagt út vegna leigu á geymslu fyrir búslóð sína frá frá 4. mars 2016 til 31. maí 2016, samtals 118.862 kr., þar sem til þessa kostnaðar hefði ekki komið ef stefnda hefði ekki rift gagntilboðinu með ólögætum hætti. Fallast ber á þessa kröfu með vísan til 30. gr., sbr. 34. gr. laga nr. 40/2002, um fasteignakaup. Stefnda greiði stefnanda þessa fjárhæð með dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. frá því mánuði eftir þingfestingu þessa máls til greiðsludags.

Ekki verður hins vegar fallist á kröfu stefnanda um greiðslu leigu að álitum, þar sem ekki liggur fyrir um að stefnandi hafi innt af hendi leigu en hann kveðst búa hjá foreldrum sínum, og verður stefnda því sýknuð af þessari kröfu.

Að fenginni þessari niðurstöðu ber að dæma stefndu til að greiða stefnanda málskostnað eins og nánar greinir í dómsorði.

Gjafsóknarkostnaður stefndu, þar með talin málflutningsþóknun lögmanns hennar, telst hæfilega ákveðinn eins og nánar er kveðið á um í dómsorði.

Vegna embættisanna dómara hefur uppkvaðning dóms dregist umfram frest skv. 115. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála. Aðilar eru sammála dómara um að ekki sé þörf á endurflutningi málsins.

Dómsorð:

Stefnda, Hulda Björk Ingibergsdóttir, gefi út afsal til stefnanda, Jóhannesar Braga Björnssonar, fyrir eignarhluta merktum 010201, fastanúmer 2023694, í fasteigninni Skeljagrandu 2, 107 Reykjavík, ásamt öllu sem fylgir og fylgja ber að engu undanskildu, þ.m.t. tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindum, gegn greiðslu stefnanda á 36.500.000 kr. allt í samræmi við undirritað gagntilboð aðila, dags. 25. nóvember 2015.

Stefnda greiði stefnanda 118.862 kr. með dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. frá 15. janúar 2016 til greiðsludags.

Stefnda greiði stefnanda 1.900.000 kr. í málskostnað.

Allur gjafsóknarkostnaður stefndu, þar með talin málflutningsþóknun lögmanns hennar, Jóhannesar Más Sigurðarsonar hdl., 1.700.000 kr., greiðist úr ríkissjóði.

Þórður Clausen Þórðarson