

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 4. apríl 2018 í máli nr. E-2398/2017:

Fylkir ehf.

(Gylfi Jens Gylfason lögmaður)

gegn

Norðurgrafarvegi 2 ehf. og

(Guðmundur Ómar Hafsteinsson lögmaður)

Vélsmiðjunni Orra ehf.

(Björgvin Þorsteinsson lögmaður)

Mál þetta, sem dómtekið var 20. mars sl., var höfðað 31. júlí 2017 og 10. ágúst 2017 af Fylki ehf., [...], gegn Norðurgrafarvegi 2 ehf [...], og Vélsmiðjunni Orra ehf., [...].

Dómkröfur stefnanda eru þessar:

1. Að viðurkennt verði með dómi að bindandi kaupsamningur hafi komist á milli stefnanda og stefnda Norðurgrafarvegar 2 ehf. um fasteignina Norðurgrafarveg 2, Reykjavík, fastanr. 231-2528, með áritun beggja aðila á kauptilboð, dagsett 11. apríl 2017.
2. Að stefnda, Norðurgrafarvegi 2 ehf., verði gert að gefa út afsal til handa stefnanda fyrir fasteigninni Norðurgrafarvegi 2, Reykjavík, fastanr. 231-2528, gegn greiðslu stefnanda á 55.000.000 kr., að viðlögðum 25.000 kr. dagsektum fyrir hvern dag frá uppkvaðningu dóms, eða eftir mati dómsins.
3. Að stefnda, Vélsmiðjunni Orra ehf., verði gert að þola viðurkenningu á eignarrétti stefnanda á fasteigninni Norðurgrafarvegi 2, Reykjavík, fastanr. 231-2528, og að þola afmáningu kaupsamnings, dags. 26. júní 2017, með þinglýsingarnr. 441-C-009436/2017, úr þinglýsingarbókum.

Af hálfu stefnanda er einnig gerð sú krafa að stefndu verði sameiginlega dæmdir til greiðslu málskostnaðar.

Af hálfu stefnda, Norðurgrafarvegar 2 ehf., er krafist sýknu af öllum kröfum stefnanda. Auk þess er gerð krafa um málskostnað úr hendi stefnanda, en að því frágengnu er þess krafist að málskostnaður verði felldur niður.

Stefndi, Vélsmiðjan Orri ehf., krefst sýknu, auk málskostnaðar úr hendi stefnanda.

I.

Upphaf máls þessa má rekja til kauptilboðs sem stefnandi gerði stefnda, Norðurgrafarvegi 2 ehf., í fasteignina nr. 2 við Norðurgrafarveg í Reykjavík,

fastanr. 231-2528, þann 11. apríl 2017. Kauptilboð þetta var samþykkt samdægurs. Tilboðið geymdi fyrirvara stefnanda um nánari skoðun og jafnframt voru þar tilmæli um að kaupsamningur skyldi „haldinn“ innan 30 daga frá samþykki kauptilboðs.

Í kauptilboðinu kom fram að stefnandi óskaði eftir því, „sé þess kostur, að kaupa félagið Norðurgrafarvegur 2 ehf., sem er þinglýstur eigandi fasteignarinnar.“ Við kaup á félaginu skyldi þá miða við að félagið væri skuldlaust og einungis fasteignin Norðurgrafarvegur 2 væri í félaginu.

Samkvæmt tilboðinu skyldu 50.000.000 kr. greiðast við undirritun kaupsamnings og 5.000.000 kr. greiðast við afsal, sem skyldi fara fram innan 60 daga frá undirritun kaupsamnings.

Í kauptilboðinu var gerður fyrirvari um nánari skoðun á hinu selda, sem skyldi fara fram innan 14 daga frá undirritun kaupsamnings. Jafnframt var riftunarheimild í kauptilboðinu, kæmi eitthvað fram við umrædda skoðun sem stefnandi gæti ekki sætt sig við. Loks var kveðið á um það í tilboðinu að kaupsamningur skyldi haldinn innan 30 daga frá samþykki kauptilboðs.

Af hálfu stefnda Norðurgrafarvegar 2 ehf. er því haldið fram að félagið hafi fljótlega farið fram á það að stefnandi efndi tilboð sitt, félli frá fyrirvörum, gengi til kaupsamnings um eignina og greiddi kaupverðið. Af hálfu þessa stefnda er því haldið fram að ítrekað hafi verið ýtt á eftir þessu, bæði við stefnanda beint og með milligöngu Bergsveins Ólafssonar fasteignasala, en án árangurs.

Stefnandi féll frá fyrirvara við kaupin með tölvupósti 10. maí 2017, eftir fyrirspurn um stöðu mála frá Bergsveini Ólafssyni fasteignasala. Stefnandi greiddi hins vegar ekki hina umsömdu greiðslu innan umsamins frests. Í tölvupósti Bergsveins var þess óskað að stefnandi mætti til undirritunar kaupsamnings eigi síðar en 10. júní 2017.

Af hálfu stefnanda er vísað til þess að haldinn hafi verið fundur 16. júní 2017 þar sem fulltrúi stefnanda, Eiríkur Óli Árnason, hitti fulltrúa stefnda Norðurgrafarvegar 2 ehf., Svein Ingibergsson og Harald Sveinsson, ásamt Bergsveini Ólafssyni hjá fasteignasölnunni Jöfri ehf. Heldur stefnandi því fram að þar hafi verið rætt um hvernig ganga skyldi frá kaupum á grundvelli hins samþykkta kauptilboðs frá 11. apríl 2017. Þar hafi verið reifaðar hugmyndir um að stefnandi keypti félagið Norðurgrafarveg 2 ehf. í stað fasteignarinnar eingöngu. Aðilar hafi sammælst um að breyta greiðslufyrirkomulagi, þannig að greiddar yrðu 20.000.000 kr. við undirritun kaupsamnings og 30.000.000 kr. einum mánuði síðar og svo 5.000.000 kr. við útgáfu afsals.

Rétt þykir að taka fram að engin skjöl hafa verið lögð fram í málinu sem staðfesta að nefndir málsaðilar hafi náð samkomulagi um slíka nýja tilhögun. Á

hinn bóginn liggur fyrir að stefndi Norðurgrafarvegur 2 ehf. sendi tölvubréf 22. júní 2017 til Jöfurs ehf. þar sem því var lýst yfir að tilboð sem gert var í eignina Norðurgrafarveg 2 væri úr gildi fallið þar sem halda skyldi kaupsamning innan 30 daga frá samþykki kauptilboðs 11. apríl 2017.

Daginn eftir að stefndi Norðurgrafarvegur 2 ehf. lýsti því yfir að hið samþykkt kauptilboð væri úr gildi fallið, nánar tiltekið kl. 9:30 árdegis 23. júní 2017, boðaði Bergsveinn Ólafsson hjá Jöfri atvinnuhúsnæði til undirritunar kaupsamnings þann sama dag með vísan til samkomulags „sem var handsalað á fundi aðila á skrifstofu Jöfurs í Ármúla, síðastliðinn föstudag 16. júní [...]“. Síðar þennan sama dag, þ.e. kl. 12:00 23. júní 2017, tilkynnti Bergsveinn Ólafsson með tölvuskeyti að Sveinn Ingibergsson, fyrirsvarsmaður stefnda Norðurgrafarvegur 2 ehf., hygðist ekki mæta í boðaða undirritun kaupsamnings kl. 15 þann dag. Af hálfu stefnanda var þessu svarað um hæl með tölvuskeyti sem sent var kl. 14:13 þennan sama dag, þar sem tilkynnt var að mætt yrði af hálfu stefnanda á kaupsamningsfund. Samdægurs greiddi stefnandi 50.000.000 kr. inn á fjárvörslureikning Jöfurs ehf. Í beinu framhaldi tilkynnti Jöfur ehf. stefnda Norðurgrafarvegi 2 ehf. að stefnandi hefði greitt kaupsamningsgreiðslu inn á fjárvörslureikning Jöfurs ehf. og að greiðslan yrði, að frádreginni sölubókun, greidd inn á þann reikning sem Norðurgrafarvegur 2 ehf. tilgreindi um leið og kaupsamningur yrði undirritaður og frumrit áhvílandi tryggingarbréfs afhent með áritaðri beiðni kröfuhafa, Sveins Ingibergssonar, um aflýsingu bréfsins.

Fyrir liggur að stefndi Vélsmiðjan Orra ehf. gerði tilboð í fasteignina sem hér um ræðir 22. júní 2017, sem samþykkt var samdægurs. Kaupsamningur um eignina var undirritaður 26. júní 2017. Undir rekstri málsins hefur komið fram að kaupverð samkvæmt samningi þessum hafi verið greitt að fullu og afsal verið gefið út til Vélsmiðjunnar Orra ehf. 23. ágúst 2017.

II.

Stefnandi byggir málsókn sína á því að komist hafi á bindandi kaupsamningur milli hans og stefnda Norðurgrafarvegur 2 ehf. með samþykki kauptilboðs milli aðila um fasteignina Norðurgrafarveg 2, Reykjavík, fastanr. 231-2528, sbr. ákvæði 7. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Stefnandi telur að tilmæli í kauptilboði þess efnis að halda skyldi kaupsamning innan 30 daga valdi ekki ógildingunni hins samþykkt kauptilboðs. Í því samhengi skírskotar stefnandi til þess að stefndi Norðurgrafarvegur 2 ehf. hafi ekki lýst yfir riftun samningsins. Tafir á frágangi kaupsamnings hafi ekki verið stefnanda að kenna og ekki hafi verið boðað til kaupsamnings fyrr en 23. júní 2017.

Stefnandi kveðst hafa efnt kaupsamning aðila með því að mæta til boðaðs kaupsamningsfundar og greiða að fullu kaupsamningsgreiðslu að fjárhæð

50.000.000 kr. samkvæmt 1. tlf. A-liðar kauptilboðsins, þó að samkomulag hafi verið milli aðila um að greiða skyldi lægri kaupsamningsgreiðslu.

Af hálfu stefnanda er því jafnframt lýst yfir að greiddar verði 5.000.000 kr. við útgáfu afsals eins og kveðið sé á um í samningi aðila.

Stefnandi byggir á því að síðari kaupsamningur við stefnda Vélsmiðjuna Orra ehf. sé ógildur enda hafi stefndi Norðurgrafarvegur 2 ehf. ekki haft heimild til að selja eignina aftur eftir að kaupsamningur við stefnanda komst á.

Stefnandi telur að atvik og gögn sýni glögglega að stefndi Vélsmiðjan Orri ehf. hafi verið grandsamur um þessa stöðu. Við kaupsamningsgerð aðila, 26. júní 2017, hafi legið fyrir veðbandayfirlit dagsett sama dag. Á veðbandayfirlitinu komi glögglega fram að kauptilboð 11. apríl 2017, sem sé ígildi kaupsamnings milli stefnanda Fylkis ehf. og stefnda Norðurgrafarvegur 2 ehf. hafi verið mótttekið til þinglýsingar þann 23. júní 2017. Því verði stefndi Norðurgrafarvegur 2 ehf. að gefa út afsal til stefnanda í samræmi við dómkröfur stefnanda og stefndi Vélsmiðjan Orri ehf. að þola að slíkt afsal sé gefið út þrátt fyrir kaupsamning hans um fasteignina.

Krafa á hendur stefnda Vélsmiðjunni Orra ehf. um afmáningu kaupsamnings er að sögn stefnanda gerð í ljósi þess að sýslumaður hafi ekki tekið afstöðu til framkominna skjala, þ.e. kauptilboðs 11. apríl 2017 og kaupsamnings 26. júní 2017, en bæði skjölin eru einungis dagbókarfærð við útgáfu stefnu.

III.

Stefndi Norðurgrafarvegur 2 ehf. byggir sýknukröfu sína á því að enginn gildur kaupsamningur sé til milli stefnanda og stefnda um fasteignina Norðurgrafarveg 2, Reykjavík, og samþykkt kauptilboð í eignina sé fallið úr gildi. Beri því að hafna kröfum stefnanda um viðurkenningu á því að bindandi kaupsamningur sé í gildi milli aðila, sem og kröfum er lúta að útgáfu afsals, og gildi síðari kaupsamningur stefndu í málinu. Þessu til stuðnings vísar stefnandi til eftirfarandi atriða:

Í fyrsta lagi liggja fyrir í málinu að í samþykktu kauptilboði frá 11. apríl 2017 hafi stefnandi haft 30 daga til að ganga til kaupsamnings og greiða kaupsamningsgreiðslu. Óumdeilt sé að stefnandi hafi ekki staðið við skuldbindingu sína samkvæmt kauptilboðinu. Það hafi því fallið niður samkvæmt efni sínu þann 11. maí 2017. Telur stefndi yfirlýsingu fasteignasala um að stefnandi hafi haft frest til 10. júní til að ganga til kaupsamnings ekki hafa þýðingu, enda hafi stefnandi enga heimild haft frá stefnda til að framlengja umsaminn frest. Frá og með 11. maí 2017 hafi því ekki verið í gildi neinn kaupsamningur um fasteignina milli aðila. Leiði þetta til þess að stefnandi geti ekki byggt rétt á kauptilboðinu og beri því að sýkna stefndu af kröfum stefnanda í málinu.

Í öðru lagi, verði talið að til hafi verið kaupsamningur um eignina eftir 11. maí 2017, byggir stefndi á því að stefnandi hafi fallið frá kauptilboði sínu með því að fara fram á endurskoðun á greiðslufyrirkomulagi kaupsamningsins og að fá að kaupa félagið sjálft en ekki fasteignina. Samkvæmt meginreglum samninga- og fasteignakauparéttar teljist stefnandi þar með hafa gert nýtt tilboð í fasteignina og samhliða því lýst því yfir að hann hygðist ekki standa við fyrra kauptilboð og falla frá því. Þá sé á því byggt í stefnu að gerður hafi verið nýr samningur um kaup á eigninni, dags. 16. júní 2017, með öðru greiðslufyrirkomulagi. Bendi þetta eindregið til þess stefnandi hafi litið svo á að upphaflegi kaupsamningurinn hafi verið fallinn úr gildi.

Stefndi vekur athygli á því að í stefnu til héraðsdóms er á því byggt að til staðar sé kaupsamningur samkvæmt undirritun kauptilboðs, dags. 11. apríl 2017, en ekki sé byggt á síðari samningum aðila um kaup og kaupsamningsgreiðslur. Geti stefnandi því ekki á síðari stigum byggt rétt á slíkum samningi. Stefndi hafnar því einnig að slíkur samningur hafi verið gerður, auk þess sem ljóst sé að hann hefði ekkert skuldbindingargildi þar eð því sé haldið fram að um munnlegan samning hafi verið að ræða, en skriflegt form er gildisskilyrði kaupsamninga um fasteignir samkvæmt 7. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup (fkpl.). Að framangreindu virtu sé ljóst að kaupsamningur aðila frá 11. apríl 2017 sé úr gildi fallinn á grundvelli skýrra yfirlýsinga og háttsemi stefnanda sjálfs.

Í þriðja lagi eru varnir stefnda reistar á því að ákvæði samþykkt kauptilboðs um undirritun kaupsamnings um eignina innan 30 daga teljist vera fyrirvari af hálfu stefnda í skilningi 8. gr. fkpl. Í ákvæðinu sé kveðið á um að sé skuldbindingargildi kaupsamnings um fasteign bundið fyrirvara um atvik sem ekki hefur gengið eftir skuli kaupsamningurinn falla niður að liðnum tveimur mánuðum frá því að hann komst á. Ljóst sé að hið umdeilda samningsákvæði hafi haft þann tilgang að tryggja að stefnandi stæði við kauptilboð sitt innan hæfilegs tíma og greiddi umsamdar kaupsamningsgreiðslur. Óumdeilt sé að þau „atvik“ hafi ekki gengið eftir innan tilskilins frests. Teljist kaupsamningur aðila því hafa fallið niður að liðnum tveim mánuðum frá undirritun hans, eða þann 11. júní 2017, og geti stefnandi ekki byggt rétt á kaupsamningnum af þeim sökum.

Í fjórða lagi telur stefndi að verði ekki fallist á að hið samþykkt kauptilboð hafi verið fallið úr gildi, þá hafi stefndi með lögætum hætti rift kaupsamningi aðila með yfirlýsingu þar að lútandi 22. júní 2017. Fyrir liggi að samkvæmt skýrum ákvæðum tilboðsins hafi stefnanda borið að ganga til kaupsamnings og greiða umsamda kaupsamningsgreiðslu innan 30 daga eða fyrir 11. maí 2017. Stefndi hafi ítrekað skorað á stefnanda að standa við kauptilboðið en án árangurs. Jafnframt liggi fyrir að stefnandi hafi verið búinn að lýsa því yfir að hann gæti ekki staðið við

greiðslur sínar samkvæmt tilboðinu. Þá hafi stefnandi ekki innt af hendi neinar greiðslur samkvæmt tilboðinu. Þann 22. júní 2017 hafi tveir og hálfur mánuður verið liðinn frá undirritun kauptilboðsins og vanefnd stefnanda staðið í einn og hálfan mánuð miðað við 30 daga frest hans til að ganga til kaupsamnings og greiða umsamda greiðslu. Hafi stefnandi ekki gert nokkurn reka að því að standa við skuldbindingar sínar samkvæmt samningnum. Stefndi telur því að stefnandi hafi þannig vanefnt verulega skuldbindingar sínar samkvæmt tilboðinu í skilningi 51. gr. fkpl., sem réttlætt hafi riftun kaupsamningsins. Hafi stefnandi því verið í fullum rétti að rifta kaupunum. Í því sambandi er bent á að við mat á því hvenær vanefnd er veruleg séu almennt gerðar ríkari kröfur til efnda peningagreiðslna en annarra skuldbindinga. Stefnandi hafi þannig nýtt sér skýra heimild sína samkvæmt 51. gr. fkpl. til riftunar og því sé kaupsamningur aðila fallinn niður.

Þá byggir stefndi einnig á því að yfirlýsing hans teljist ótvírætt vera riftun í skilningi fkpl., þó að orðið riftun komi ekki fram í henni með beinum hætti. Því til stuðnings bendir stefndi á að í yfirlýsingunni er vísað til vanefnda stefnanda og tilgreind sú afstaða stefnda að kauptilboðið sé fallið úr gildi og ekkert samningssamband sé lengur milli aðila. Í tilboðinu sé þannig lýst réttaráhrifum riftunar og hafi stefnandi því ekki getað skilið yfirlýsinguna á annan veg en að samningnum hefði verði rift.

Stefndi telur að samkvæmt skýrum ákvæðum 1. mgr. 33. gr. fkpl. séu réttaráhrif riftunar stefnda þau að hvorugur aðila geti byggt rétt á hinu samþykktu kauptilboði og beri því að sýkna stefnda af kröfum stefnanda.

Loks byggir stefndi á því að greiðslur stefnanda inn á reikning fasteignasölnunnar Jöfurs hafi enga þýðingu í máli þessu. Fyrir liggir að greiðslurnar hafi verið greiddar eftir skýra yfirlýsingu stefnda um að hann væri óbundinn af kaupsamningi aðila og því hafi þær verið greiddar í vondri trú. Þá hafi fasteignasalan Jöfur enga heimild haft til að taka við greiðslum fyrir hönd stefnda þar sem stefndi hafði þá afturkallað söluumboð sitt til fasteignasölnunnar og selt eignina með milligöngu annarrar fasteignasölu.

Stefndi tekur undir allar málsástæður meðstefnda í máli þessu og gerir þær að sínum. Stefndi bendir jafnframt á að engar forsendur séu til þess að fella kaupsamning stefnda og meðstefnda úr gildi enda hafi hann verið gerður í góðri trú beggja aðila. Fullyrðingar stefnanda um annað séu ósannaðar gegn mótmælum stefndu. Kröfu um dagsektir er mótmælt sérstaklega, sem og kröfu stefnanda um málskostnað.

IV.

Stefndi, Vélsmiðjan Orri, mótmælir málatilbúnaði stefnanda í heild. Stefndi telur að þótt lýsing stefnanda á helstu atvikum, út frá skjölum málsins, gefi að einhverju

leyti mynd af framvindu þess geti stefndi ekki fallist á þær ályktanir sem dregnar séu af hálfu stefnanda.

Af hálfu stefnda er á því byggt að Vélsmiðjan Orri ehf. sé þinglýstur eigandi Norðurgrafarvegjar 2, fastanr. 231-2528. Stefndi hafi gert tilboð í eignina þann 22. júní 2017, sem samþykkt hafi verið samdægurs. Gengið hafi verið frá kaupsamningi 26. júní 2017 og hann afhentur sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu samdægurs. Kaupsamningurinn hafið verið færður inn í þinglýsingabók 31. júlí 2017.

Stefndi byggir á því að kaupsamningur á milli hans og stefnda Norðurgrafarvegjar 2 ehf. hafi fullt gildi og að með honum hafi ekki verið brotið gegn rétti nokkurs manns. Stefndi byggir á því að hann hafi verið grandlaus um kautilboðið milli stefnanda og meðstefnda þegar hann undirritaði kautilboð þann 22. júní 2017, og að ekkert hafi gefið tilefni til að ætla að óheimilt væri að ganga frá kaupsamningnum þann 26. júní 2017. Stefndi hafi í einu og öllu staðið við kaupsamninginn og sé því réttmætur og þinglýstur eigandi fasteignarinnar við Norðurgrafarveg 2.

Stefndi byggir á því að þótt lögskipti milli stefnanda og stefnda Norðurgrafarvegjar 2 ehf. séu stefnda Vélsmiðjunni Orri ehf. í raun óviðkomandi sé rétt að gera sérstakar athugasemdir við málalíbúnað stefnanda og fullyrðingar um að á hafi komist skuldbindandi kaupsamningur, sem hafi verið í fullu gildi þegar stefndi Vélsmiðjan Orri ehf. samdi um kaup á fasteigninni.

Í kautilboðinu milli stefnanda og meðstefnda, frá 11. apríl 2017, sé skýr áskilnaður um að halda skuli kaupsamning innan 30 daga frá samþykki kautilboðsins. Að 30 dögum liðnum, þegar ekki hafði verið gengið frá kaupsamningi, hafi tilboðið því fallið úr gildi og meðstefndi haft fulla heimild til að semja við hvern þann sem hann vildi. Meðstefndi hafi því hætt að vera bundinn af kautilboðinu frá og með 11. maí 2017 vegna þess að ekki hafði verið gengið frá kaupsamningi.

Tölvuskeyti Bergsveins Ólafssonar, starfsmanns Jöfurs ehf., dags. 10. maí 2017, þar sem Bergsveinn óskaði eftir staðfestingu á því að halda skyldi kaupsamning eigi síðar en 10. júní 2017, breytir að mati stefnda engu um framangreint. Fasteignasali geti ekki með þessum hætti framlengt þann tíma sem kaupandi hafi til að efna samning af sinni hálfu. Stefndi telur að til þess að breyta kautilboðinu hefði þurft skriflegt samþykki beggja aðila samningsins, enda geri lög um fasteignakaup nr. 40/2002 ráð fyrir skriflegum samningum. Breyting á efni kautilboðsins hefði því þurft að vera skrifleg.

Af hálfu stefnda er einnig á því byggt að jafnvel þótt fasteignasala hefði verið heimilt að framlengja efnatíma með fyrrgreindum hætti verði að hafa í huga

að kaupandi hafi engan reka gert að því að kalla eftir að gengið yrði til kaupsamnings fyrir nefndan dag, þ.e. 10. júní 2017. Hafi kauptilboðið því „aftur“ fallið niður vegna þess að það var ekki efnt samkvæmt efni sínu.

Stefndi bendir á að í stefnu lýsi stefnandi atvikum 16. júní 2017 þannig að rætt hafi verið um að breyta greiðslufyrirkomulagi frá því sem kveðið var á um í kauptilboðinu frá 11. apríl 2017. Með þessu sé stefnandi sjálfur að viðurkenna að aðilar kauptilboðsins hafi litið svo á að kauptilboðið væri úr gildi fallið.

Fallist héraðsdómur ekki á að kauptilboðið teljist hafa verið niður fallið byggir stefndi á því að líta beri svo á að kaupandi hafi vanefnt samninginn svo verulega að stefndi Norðurgrafarvegur 2 ehf. hafi haft fullan rétt til þess að rifta samningnum þann 22. júní 2017. Yfirlýsing fyrisvarsmanns meðstefnda, sem send hafi verið 22. júní 2017, hafi falið í sér riftun á samningnum. Áður en til þessa kom hafi kaupandi haft næg tækifæri til þess að ganga frá fjármögnun, efna samninginn af sinni hálfu og óska eftir því að gengið yrði formlega frá kaupsamningi. Það hafi hann ekki gert fyrr en eftir að stefndu höfðu gengið frá samningi sín á milli, í kjölfar riftunaryfirlýsingar meðstefnda Norðurgrafarvegar 2 ehf.

Stefndi mótmælir staðhæfingum stefnanda sem lúta að því að stefnda verði kennt um að kaupsamningur hafi verið vanefndur. Fasteignasali hafi ýtt eftir því að gengið yrði frá kaupsamningi. Það sé því ekkert annað en tómlæti stefnanda sem hafi valdið því að ekki hafi verið gengið frá kaupsamningi á réttum tíma.

Stefndi telur því að ekkert hafi staðið í vegi fyrir kaupum stefnda Vélsmiðjunnar Orra ehf. á eigninni Norðurgrafarvegi 2 ehf.

V.

Í máli þessu er deilt um það hvort líta beri svo á að 22. júní 2017 og síðar hafi enn verið í gildi bindandi samkomulag milli stefnanda og stefnda Norðurgrafarvegar 2 ehf. samkvæmt undirrituðu kauptilboði frá 11. apríl 2017. Við úrlausn málsins þarf af þeim sökum að huga sérstaklega að því hvað upplýst er um samskipti málsaðila eftir 11. apríl 2017 og hvað stefnandi aðhafðist í því skyni að standa við tilboð sitt og bjóða fram greiðslur.

Við aðalmeðferð málsins gaf aðilaskýrslu Eiríkur Óli Árnason, sem fyrisvar hafði fyrir stefnanda þegar títtnefnt kauptilboð var gert og undirritaði það fyrir hönd stefnanda. Var hann við þetta tækifæri meðal annars spurður að því hvers vegna kaupsamningur hefði ekki verið gerður innan 30 daga frá undirritun kauptilboðsins. Svar Eiríks var það að hann vissi það ekki. Hann lýsti því einnig að af hálfu stefnanda hefði ekki verið ýtt á eftir því að gengið yrði til kaupsamnings þar sem stefnanda hafi ekki legið neitt á í því sambandi. Að mati dómsins fær þessi afstaða ekki staðist í ljósi aðstæðna. Sérstaklega má þó telja að þessi afstaða til athafnaskyldu stefnanda standist ekki gagnvart skýru orðalagi kauptilboðsins sjálfs,

en þar er skýrlega tekið fram að kaupsamningur skuli haldinn innan 30 daga frá samþykkt tilboðsins. Af hálfu stefnanda hafa engin gögn verið lögð fram um að boðnar hafi verið fram efndir innan þessa 30 daga tímaramma. Eftir stendur raunar tveggja og hálfmánaðar tölur sem varð á því að stefnandi byði fram greiðslu. Undir rekstri málsins hefur stefnandi ekki gefið viðhlítandi skýringar á þeim drætti sem staðreyndur er að þessu leyti þannig að líta megi svo á að stefnandi hafi haft réttmæta ástæðu til slíks athafnaleysis. Telst stefnandi á þennan hátt hafa brotið gegn skýrum skilmálum tilboðsins.

Stefnandi hefur í þessu samhengi reist málatilbúnað sinn á því að samið hafi verið um nýja greiðslutilhögun sem vikið hafi frá upphaflega tilboðinu 11. apríl 2017. Hefur stefnandi nánar tiltekið haldið því fram að þessir aðilar hafi sammælt um að breyta greiðslufyrirkomulagi, þannig að greiddar yrðu 20.000.000 kr. við undirritun kaupsamnings og 30.000.000 kr. einum mánuði síðar og svo 5.000.000 kr. við útgáfu afsals. Fallast má á það með stefnda Vélsmiðjunni Orra að jafna megi þessum málflutningi stefnanda við viðurkenningu á því að stefndi hafi í reynd fallið frá tilboði sínu frá 11. apríl 2017. Í því sambandi hefur dómurinn litið til þess að síðara samkomulag um greiðslutilhögun hefði augljóslega þurft að festa á blað með formlegum hætti svo að skuldbindandi gæti talist, sbr. ákvæði 7. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Fallast má á það með stefndu að í títtnefndri yfirlýsingu 22. júní 2017 hafi öll tvímæli verið tekin af um það að stefndi Norðurgrafarvegur 2 ehf. teldi sig ekki lengur skuldbundinn gagnvart stefnanda. Þegar litið er til þess afmarkaða 30 daga frests sem tilgreindur var í tilboðinu 11. apríl 2017, sem og þess að gögn málsins bera ekki vott um að nýjum kaupsamningi hafi verið í gadda slegið svo sem lög áskilja, verður ekki annað talið en að stefndi Vélsmiðjan Orri ehf. hafi 22. júní 2017 mátt líta svo á að félagið væri óbundið af títtnefndu kauptilboði frá 11. apríl 2017. Að mati dómsins telst stefndi Vélsmiðjan Orri ehf. þannig hafa haft réttmætt tilefni til útgáfu yfirlýsingar þessarar. Með hliðsjón af efni yfirlýsingarinnar og atvika að öðru leyti þykja stefndu í góðri trú hafa mátt gera með sér skriflegan kaupsamning um fasteignina 26. júní 2017 án aðkomu stefnanda. Af öllu framanskráðu leiðir að sýkna ber stefndu af kröfum stefnanda. Í samræmi við þau úrslit málsins verður stefnanda gert að greiða stefndu málskostnað, sem telst hæfilega ákveðinn 900.000 kr. til hvors þeirra um sig. Hefur við þá ákvörðun verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Arnar Þór Jónsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndu, Norðurgrafarvegur 2 ehf. og Vélsmiðjan Orri ehf., eru sýknir af kröfum stefnanda, Fylkis ehf., í máli þessu.

Stefnandi greiði stefndu, hvorum um sig, 900.000 krónur í málskostnað.

Arnar Þór Jónsson