

Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 18. maí 2022

Mál nr. E-2867/2020:

Árberg ehf.

(Ingólfur Vignir Guðmundsson lögmaður)

gegn

Úlfari Snæ Arnarsyni

(Björn Þorri Viktorsson lögmaður)

Dómur

Mál þetta, sem dómtekið var að loknum munnlegum málflutningi þann 20. apríl 2022, var höfðað 24. apríl 2020 af hálfu Árbergs ehf., Bitru í Flóahreppi, á hendur Úlfari Snæ Arnarsyni, [...], til viðurkenningar á skaðabótaskyldu.

Stefnandi krefst þess að viðurkenndur verði réttur stefnanda til skaðabóta úr hendi stefnda vegna tjóns sem ákvörðun stefnda, um að falla frá kaupum á gistihúsinu Bitru í Flóahreppi, hafi leitt til fyrir stefnanda. Stefnandi krefst málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefnda, en til vara krefst hann þess, verði ekki fallist á dómkröfur hans, að málskostnaður á milli aðila verði látinn niður falla.

Stefndi krefst sýknu og krefst hann þess jafnframt að stefnandi verði dæmdur til greiðslu málskostnaðar samkvæmt málskostnaðarreikningi eða að álitum að mati dómsins og að tekið verði tillit til þess að stefndi sé ekki virðisaukaskattsskyldur aðili.

Með dómi Landsréttar 11. febrúar 2022, í máli nr. 678/2020, var ómerktur dómur Héraðsdóms Reykjavíkur í málinu frá 17. nóvember 2020 og lagt var fyrir héraðsdóm að taka málið til munnlegs málflutnings og dómsálagningar á ný. Héraðsdómaranum sem áður fór með málið hafði þá verið veitt lausn frá embætti og var málinu við heimvísun þess því úthlutað til þess dómara sem kveður upp þennan dóm.

Yfirlit málsatvika og ágreiningsefna

Svo sem fram kemur í fyrrnefndum dómi Landsréttar varðar sakarefni málsins það hvort skuldbinding stefnda til að kaupa fasteignina Bitru í Flóahreppi á grundvelli samnings frá 24. október 2019 hafi fallið niður vegna fyrirvara sem þar komu fram, annars vegar um fjármögnun kaupanna og hins vegar um að nánar tiltekin fimm hektara landspilda ætti að fylgja með í kaupunum.

Atvik eru nánar tiltekið þau að stefndi gerði 7. október 2019 kauptilboð í eign stefnanda að Bitru í Flóahreppi þar sem stefnandi rak gistiheimili og hafði boðið til sölu

ásamt nánar tilgreindu fylgifé. Var ásett verð 133 milljónir króna en stefndi bauð í eignina 95 milljónir króna. Kom fram í tilboðinu að stefndi gerði „kröfu um að fá samtals 100.000 fm landsvæði, þá 50.000 fm til viðbótar norðaustur af húseigninni í samráði við tilboðshafa“. Var tilboðið gert með fyrirvara um greiðslumat „og fjármögnun kaupverðs hjá fjármálastofnun“. Skyldi staðfesting fjármögnunar lánastofnunar liggja fyrir og tilkynnt seljanda og fasteignasala innan 30 daga frá dagsetningu samþykktis kaupverðs. Jafnframt kom fram að kaupverðið væri gert með þeim fyrirvara að stefndi fengi kaupverð í sína eign að Sigtúni 37 í Reykjavík innan 60 daga frá samþykki kaupverðs. Kaupverð átti að greiðast þannig að stefndi greiddi 35.000.000 króna með veðskuldabréfi sem átti að þinglýsa á 4. veðrétt eignarinnar en andvirði þess skyldi nýtt til að greiða upp áhvílandi veðlán á 1., 2. og 3. veðrétti eignarinnar. Samkvæmt tilboðinu áttu 60.000.000 króna að greiðast af söluandvirði Sigtúns 37 eftir því sem greiðslur bærust fyrir þá eign samkvæmt kaupsamningi en þó þannig að lokagreiðsla yrði eigi síðar en 1. ágúst 2020 og yrði ekki hærri en 5.000.000 króna. Stefnandi samþykkti ekki þetta kaupverð en gerði stefnda gagntilboð 14. október 2019 um sölu eignarinnar fyrir 105.000.000 króna. Auk þess að hækka kaupverðið um tíu milljónir króna gerði stefnandi þær breytingar á fyrra tilboði stefnda að fella út áskilnað þess síðarnefnda um að fá fimm hektara land til viðbótar við þá fimm hektara sem tilheyrðu fasteigninni Bitru. Þá voru auk þess gerðar þær breytingar á fyrirhugaðri greiðslutilhögun að stefndi greiddi 45.000.000 króna í stað 35.000.000 króna með veðskuldabréfi sem átti að afhenda við undirritun kaupsamnings. Var þar gert ráð fyrir sama fyrirkomulagi og fyrr er lýst um þinglýsingu og ráðstöfun andvirðis veðskuldabréfsins, að því frátöldu að greiðslum umfram áhvílandi veðskuldir á 1., 2. og 3. veðrétti skyldi ráðstafað inn á reikning stefnanda.

Stefndi samþykkti ekki framangreint tilboð stefnanda en gerði honum nýtt tilboð 22. október 2019 um kaup á fasteigninni fyrir 100.000.000 króna. Eins og í upprunalegu tilboði gerði stefndi þar kröfu um að fá fimm hektara landsvæði til viðbótar við það land sem tilheyrði Bitru. Auk þess var í tilboðinu gert ráð fyrir fyrrgreindum fyrirvara um fjármögnun kaupanna með þeirri breytingu þó að gert var ráð fyrir að staðfesting fjármögnunar lánastofnunar skyldi liggja fyrir og tilkynnt stefnanda og fasteignasala innan 15 daga frá samþykktu kaupverðs, í stað 30 daga. Samkvæmt tilboðinu átti stefndi að greiða 22.000.000 króna með reiðufé við undirskrift kaupsamnings og afhenda á sama tíma veðskuldabréf að fjárhæð 78.000.000 króna. Var gert ráð fyrir sama fyrirkomulagi við þinglýsingu og ráðstöfun andvirðis veðskuldabréfsins og fyrr er lýst. Stefnandi gerði stefnda gagntilboð 23. október 2019 um sölu á fasteigninni fyrir 103.000.000 króna. Samkvæmt gagntilboðinu átti stefnandi að sjá um að stefndi fengi samtals „í kaupunum 100.000 fm landsvæði“. Var þar um að ræða fyrrgreint fimm hektara land til viðbótar við það eignarland sem tilheyrði fasteigninni Bitru, en fyrir liggur að það viðbótarland var ekki í eigu stefnanda heldur tveggja annarra einkahlutafélaga. Fyrirvari um greiðslumat

og fjármögnun kaupverðs var óbreyttur frá fyrrgreindu tilboði stefnda 22. október 2019. Greiðslufyrirkomulag var jafnframt óbreytt að því frátöldu að veðskuldabréfið átti að vera 3.000.000 króna hærra, eða 81.000.000 króna í stað 78.000.000 króna. Stefndi samþykkti gagntilboð stefnanda um eignina þann 24. október 2019.

Stefndi átti í kjölfarið samskipti við Arion banka hf. og Landsbankann hf. um fjármögnun kaupanna. Tilkynnti hann fasteignasala í tölvubréfi 12. nóvember 2019 um að hann hefði þá náð samkomulagi sem upplýst er að hafi verið við Landsbankann hf. um fjármögnun á þeim hluta kaupanna sem átti að greiðast við undirritun kaupsamnings með reiðufé að fjárhæð 22.000.000 króna. Kom þar jafnframt fram að stefndi væri búinn að „fá tilboð varðandi lánin frá Arion“. Um það segir nánar í tölvubréfinu: „Flest eðlilegt þar en ég sendi athugasemd til bankans sem ég á eftir að fá svar við.“ Af tölvubréfum sem liggja fyrir í gögnum málsins má ráða að stefndi hafi fengið tilboð frá Arion banka hf. um yfirtöku áhvílandi veðlána á fasteigninni Bitru, annars vegar 21. nóvember 2019 og hins vegar 28. sama mánaðar. Í báðum tilboðum komu fram ýmis skilyrði sem bankinn setti fyrir því að stefndi eða félag í hans eigu tæki veðlánin yfir.

Með samkomulagi „um afhendingu eignar“ 18. desember 2019 sömdu stefndi og stefnandi um að gistihúsið Bitra ásamt fylgifyrði yrði afhent 1. janúar 2020. Um þetta segir í samkomulaginu: „Þar sem ekki er unnt að ganga frá kaupsamningi um eignina að svo stöddu, eru aðilar sammála um að [stefnandi] afhendi [stefnda] eignina hinn 01.01.2020.“ Segir þar jafnframt: „Fari svo einhverra hluta vegna að ekki verði af kaupsamningi innan 30 daga frá þessu samkomulagi, skal [stefndi] afhenda eignina til baka til [stefnanda].“ Óumdeilt er að á þeim fundi sem gengið var frá samkomulagi þessu hafi legið fyrir drög að kaupsamningi sem voru dagsett 27. desember 2019. Í framburði stefnda fyrir dómi kom fram að hann hefði þá fyrst séð þessi drög og brugðið við þar sem í skilmálunum hefði verið að finna upphæðir sem hann hefði ekki verið búinn að fá fjármögnun fyrir.

Stefndi tilkynnti með tölvupóstum 20. desember 2019, til stefnanda annars vegar og fasteignasala hins vegar, að ekki yrði af kaupunum, meðal annars af þeirri ástæðu að hann hefði ekki „burði til að standa undir þeim greiðslum sem eru af láninu“ frá Arion banka hf. Þar kom jafnframt fram boð um að stefndi taki á sig „þann umsýslukostnað sem er til komin frá fasteignasölnunni“. Sáttaviðræður málsaðila í kjölfar þessa báru ekki árangur.

Stefnandi höfðar málið í því skyni að fá viðurkennt að stefndi sé bótaskyldur gagnvart honum vegna tjóns sem stefndi hafi valdið honum með því að vanefna samning aðila og hætta við kaupin í kjölfar framangreindra atvika. Stefndi byggir í megindráttum á því að hvorugur fyrirvarinn sem fólst í samþykktu kautilboðinu hafi gengið eftir og því hafi skuldbinding hans til að kaupa fasteignina verið fallin niður þegar hann tilkynnti stefnanda 20. desember 2019 um að hann væri hættur við kaupin. Beri því að sýkna hann af kröfu stefnanda um viðurkenningu á skaðabótaskyldu.

Við fyrri aðalmeðferð málsins, sem fram fór 28. október 2020, kom stefndi fyrir dóm og gaf aðilaskýrslu. Það gerði einnig Ragnar Vignir Guðmundsson, fyrirsvarismaður og eigandi stefnanda, og Sigurbjörg Práinsdóttir, eiginkona Ragnars Vignis og meðeigandi að stefnanda, bar vitni. Þá gáfu vitnaskýrslur Jóhann Friðgeir Valdimarsson, löggiltur fasteignasali, Runólfur Gunnlaugsson, löggiltur fasteignasali, og Hákon Hákonarson. Með dómi Landsréttar var málinu vísað heim til munnlegs málflutnings og dómsálagningar að nýju og voru skýrslutökur því ekki endurteknar fyrir dómi eftir heimvísun málsins, enda þótt öflun sönnunargagna skuli að jafnaði fara fram fyrir þeim dómara sem fer með mál. Dómari kynnti sér þær skýrslur sem teknar höfðu verið í hljóði og mynd við fyrri meðferð málsins, ásamt þeim skjölum sem lögð höfðu verið fram í málinu, áður en málið var munnlega flutt að nýju.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi byggir á því að með samþykktu gagntilboði 24. október 2019 hafi verið kominn á bindandi samningur um kaup stefnda á fasteigninni Bitru. Vísar stefnandi í því sambandi til 7. gr. laga nr. 40/2002 um skuldbindingargildi samninga um fasteign og til meginreglna samningaréttar um skuldbindingargildi samninga. Stefndi geti ekki, án bótaskyldu, losnað undan samningsskyldum sínum með því að taka einhliða ákvörðun um að falla frá kaupunum. Ástæður þær er stefndi hafi gefið upp í tölvupóstum 20. desember 2019, þ.e. mistök við hans eigin útreikninga og áætlanagerð, veiti stefnda ekki rétt til þess að víkja sér undan samningsskyldum sínum gagnvart stefnanda.

Stefndi hafi verið kominn með fjármögnun vegna kaupa á Bitru. Fyrirvari af hálfu stefnda um greiðslumat og fjármögnun eigi því ekki við. Slíkum fyrirvara hafi heldur ekki verið borið við af hálfu stefnda eða á honum byggt þegar stefndi hafi tilkynnt þann 20. desember 2019 að hann væri hættur við kaupin. Byggi stefnandi á því að kominn hafi verið á bindandi samningur um kaup stefnda á fasteigninni.

Samkomulag aðila 18. desember 2019 hafi ekki að neinu leyti haft áhrif á lögskipti þeirra. Umrætt samkomulag hafi verið til áréttingar á afhendingu eignarinnar þann 1. janúar 2020 og til að tryggja stöðu stefnanda vegna hugsanlegra vanefnda stefnda, en það hafi verið á hendi stefnda að ganga frá skuldskeytingu áhvílandi veðlána á 1. og 2. veðrétti á Bitru hjá Arion banka hf. Sú skylda stefnda að efna samning aðila hafi í engu breyst. Við skýringu á inntaki og orðalagi samkomulags frá 18. desember 2019 beri að horfa til háttsemi aðila fyrir og við gerð samkomulagsins. Samkomulag þetta hafi verið gert að beiðni stefnda svo að hann fengi fasteignina afhenta 1. janúar 2020 þrátt fyrir að ekki yrði búið að ganga frá kaupsamningi fyrir þann tíma. Skýra beri orðalag samkomulagsins frá 18. desember 2019 samkvæmt orðanna hljóðan og ekkert í samkomulaginu heimili stefnda að víkja sér undan samningsskyldum sínum. Því hafi stefndi áfram verið bundinn við kaup sín á eigninni.

Sú háttsemi stefnda að falla frá kaupunum hafi valdið stefnanda tjóni. Með vísan til 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála leiti stefnandi viðurkenningar á rétti félagsins til skaðabóta úr hendi stefnda vegna tjóns sem ákvörðun stefnda um að falla frá kaupum á gistihúsinu hafi valdið stefnanda.

Stefnandi telji að sú háttsemi stefnda að falla frá kaupunum á Bitru hafi verið ólögmet og saknæm. Fyrir hendi sé bótagrundvöllur á hendur stefnda vegna ólögmetrar og saknæmrar háttsemi hans bæði vegna beins og óbeins fjártjóns stefnanda sem stefndi hafi valdið, sbr. 52. gr., sbr. 34. gr., laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Samþykkt gagnaþilboð liggja fyrir og sé í raun samningur aðila um kaup stefnda á fasteign stefnanda. Ekki hafi reynt á fyrirvarann sem þar sé nefndur og leyst hafi verið úr. Framlögð gögn beri með sér að nánin samskipti hafi verið á milli stefnanda, stefnda og starfsmanns fasteignasölnunnar Höfða. Stefnandi hafi verið í góðri trú um að kaupin stæðu af hálfu stefnda og fyrirvarsmaður stefnanda hafi farið af landi brott í góðri trú um að kaupin stæðu. Fyrirvaralaus ákvörðun stefnda um að falla frá kaupum hafi verið reist á geðþóttasjónarmiðum hans sjálfs.

Fjártjón stefnanda felist meðal annars í því að rekstur gistihússins hafi verið stöðvaður og hætt hafi verið að taka við pöntunum í gistingu, en við þetta hafi stefnandi orðið fyrir tekjumissi vegna þess að lokað hafi verið á gistingu í janúar og febrúar 2020. Nýting hafi verið um 60% í janúar og febrúar 2019 en engin í janúar 2020 og 30% í febrúar 2020. Rekstrarstöðvun hafi verið gerð að beiðni stefnda, sem krafist hafi afhendingar á eigninni 1. janúar 2020, og hafi ætlað sér að nýta þennan tíma til lagfæringa og breytinga á eigninni. Hann beri alfarið ábyrgð á fjártjóni stefnanda vegna þessa.

Þá felist fjártjón stefnanda meðal annars í því að hann hafi rýmt eignina af öllum persónulegum munum og hafi komið þeim í geymslu á höfuðborgarsvæðinu. Fjártjón stefnanda liggja meðal annars í því að hafa þurft að reka fasteignina á meðan hún hafi engra tekna aflað. Þannig hafi stefnandi orðið fyrir fjárútlátum vegna orkureikninga. Fjártjón stefnanda felist einnig í því að hafa þurft að leita sér aðstoðar lögmanns vegna samninga um veðbandslausn fimm hektara spildu við Bitru sem stefndi hafi krafist að fylgdu með í kaupunum og vegna samskipta við fasteignasala og stefnda um bótauppgjör. Þá felist fjártjón stefnanda meðal annars í því að solumöguleikar eignarinnar hafi breyst til verri vegar og vænt söluverð hennar sé snöggtum lægra en samningur aðila hafi verið um, en vegna þessa hafi stefnandi orðið fyrir missi hagnaðar.

Stefnandi telji sig hafa leitt nægar líkur að því að félagið hafi orðið fyrir tjóni, í hverju tjónið sé fólgið og hver tengsl tjónsins séu við atvik máls. Stefnandi hafi sýnt fram á að stefndi hafi verið bundinn af samningi um kaup á gistihúsinu og geri þá kröfu að viðurkenndur verði réttur stefnanda til skaðabóta úr hendi stefnda vegna tjóns sem hlotist hafi af einhliða ákvörðun stefnda um að falla frá kaupunum.

Vísað sé til laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, einkum 7., 8., 34., 49. og 52. gr. laganna. Varðandi viðurkenningu á skaðabótaskyldu sé vísað til 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Þá sé vísað til meginreglna samningaréttar um réttar efndir og skuldbindingargildi samninga. Krafa um málskostnað styðjist við XXI. kafla laga um meðferð einkamála, aðallega 129. og 130. gr. laganna.

Málsástæður og lagarök stefnda

Stefndi byggir sýknukröfu sína á því að bindandi kaupsamningur um fasteignina hafi aldrei komist á sökum þess að fyrirvarar í kauptilboðinu frá 23. október 2019 hafi ekki verið uppfylltir. Tilboðið hafi verið háð því skilyrði að stefnandi myndi útvega fimm hektara landspildu og láta hana fylgja með í kaupunum. Um þetta segi í kauptilboðinu: „Tilboðsgjafi sér um að tilboðshafi fái samtals í kaupunum 100.000 fm landsvæði, þá 50.000 fm til viðbótar norð-austur af húseigninni í samráði við tilboðsgjafa.“

Um sé að ræða helming þess landsvæðis sem kauptilboðið hafi náð til og hafi verið grundvallarforsenda stefnda fyrir kaupunum. Í ljós hafi komið að stefnanda hafi skort heimildir til að ráðstafa landspildunni. Stefnandi hafi ekkert lagt fram sem sýni að hann hafi aflað sér slíkra heimilda og hefði hann því ekki getað efnt kaupsamninginn samkvæmt efni sínu. Því hafi ekki komist á bindandi kaupsamningur milli aðila. Í uppsettu kaupsamningsskjali, dagsettu 27. desember 2019, sé staðfest að þá hafi enn engin gögn eða skilríki verið til fyrir þessum samningsefndum stefnanda og hafi stefnda greinilega verið ætlað að rita undir samninginn með ákvæði um að stefnandi ábyrgðist að ljúka framangreindu fyrir útgáfu afsals. Stefnandi hafi í mesta lagi haft sama tíma til að uppfylla þetta samningsákvæði og stefndi hafi haft til þess að ljúka fjármögnun, enda séu samningskjörin í hinu samþykktu tilboði þannig að allt kaupverðið skyldi greiðast við undirritun kaupsamnings, annars vegar með peningum og hins vegar með nýjum lánum stefnda sem varið yrði til uppgreiðslu á áhvílandi veðlánnum stefnanda. Að öðrum kosti hefði tveggja mánaða frestur stefnanda til að uppfylla þetta skilyrði runnið út í síðasta lagi 24. desember 2019. Engin gögn, skýringar eða upplýsingar liggi fyrir um að stefnandi hafi aflað sér heimilda fyrir þessum 50.000 viðbótarfermetrum. Þvert á móti sé engu líkara en að í kaupsamningsdrögum geri stefnandi tilraun til þess að ljúka samningum án þess að framvísa slíkum heimildum og áskilja sér frest til 1. ágúst 2020 til þess að efna þetta ákvæði. Stefnandi hafi aldrei og hefði aldrei fallist á slíkt.

Kauptilboð stefnda hafi verið háð fyrirvara um að hann fengi fjármögnun frá lánastofnun fyrir kaupunum. Bæði Arion banki og Landsbankinn hafi neitað stefnda um slíka fjármögnun. Ekki skipti máli að stefnda hafi síðar borist tilboð í fjármögnun hluta kaupverðsins frá Arion banka, enda hafi tilboðið verið fallið niður þegar tilboð Arion banka barst. Samkvæmt efni sínu skyldi kauptilboðið falla úr gildi ef kaupandi hefði ekki

tryggt sér fjármögnun innan 15 daga frá samþykkt þess. Kauptilboðið hafi því fallið niður 7. nóvember 2019. Tilboð Arion banka um fjármögnun hafi borist 8. nóvember 2019.

Verði ekki fallist á að kauptilboðið hafi verið fallið úr gildi 7. nóvember 2019 byggi stefndi á því að tilboð Arion banka hafi ekki nægt til þess að uppfylla fyrirvara kauptilboðsins um fjármögnun, enda hafi það verið um mun óhagstæðari kjör en gert hafi verið ráð fyrir í kauptilboði. Arion banki hafi aðeins verið tilbúinn til að lána stefnda hluta þeirrar fjárhæðar sem gert hafi verið ráð fyrir í kauptilboðinu, en samkvæmt því skyldi stefndi greiða 22 milljónir króna við undirritun kaupsamnings og 81 milljón króna með nýjum veðskuldabréfum frá lánastofnun. Í tilboði Arion banka hafi verið gert ráð fyrir að stefndi myndi yfirtaka tvö eldri veðskuldabréf á eigninni, samtals um það bil 63.100.000 krónur, auk þess að hann fengi allt að sjö milljóna króna yfirdráttarheimild, sem tryggð yrði með veði í heimili stefnda í Reykjavík, að seljandi eignarinnar veitti stefnda tíu milljóna króna lán og að eigið framlag stefnda til kaupanna myndi hækka um 1.300.000 krónur. Tilboðið hafi gilt til 15. nóvember 2019 og verið veitt með fyrirvara um samþykki lánanefndar. Stefnda hafi verið tilkynnt um afgreiðslu lánanefndar 21. nóvember 2019 á þann veg að samþykkt væri að stefndi myndi yfirtaka áhvílandi skuldabréf á fasteigninni auk þess að stefndi fengi yfirdráttarheimild allt að 3.430.000 krónur, en ekki sjö milljóna króna heimild. Fram hafi komið aukaskilyrði, svo sem um að velta vegna rekstrar yrði hjá bankanum, fimm hektara lóðin yrði sett undir veðandlagið vegna fyrirgreiðslu bankans og að seljandalánið yrði víkjandi gagnvart lánnum bankans. Arion banki hafi staðfest 28. nóvember 2019 að bankinn myndi lána óstofnuðu hlutafélagi í eigu stefnda á sömu forsendum og með sömu skilyrðum, þó þannig að sett væri skilyrði um að 20 milljónir króna yrðu lagðar inn í félagið sem hlutafé og að lán eigenda til félagsins yrðu víkjandi fyrir lánnum bankans, eins og seljandaláninu hafi verið ætlað að vera. Stefndi hafi aldrei með bindandi hætti samþykkt að fara aðra leið við fjármögnun kaupanna en fram komi í samþykktu kauptilboði. Hann hafi aldrei samþykkt þessi breyttu samningskjör og viðbótarskilyrði sem sett hafi verið fram af hálfu fulltrúa Arion banka hf.

Arion banki hafi þannig verið tilbúinn til að lána stefnda um 66.000.000 króna, mun lægri fjárhæð en þær 81.000.000 króna sem gert hafi verið ráð fyrir í kauptilboðinu. Þá hafi í tilboði Arion banka verið gert ráð fyrir því að stefndi myndi taka 10.000.000 króna að láni hjá stefnanda, sem hann hafi lýst sig reiðubúinn til að veita, en það skyldi greiðast á fimm árum. Ljóst sé að kjör á yfirdrætti og seljandaláni til fimm ára séu í engu samræmi við kjör á hefðbundnum veðskuldabréfum.

Stefndi hefði aldrei getað gengið að tilboði bankans sökum þess að það var háð skilyrði sem ekki var uppfyllt. Skilyrði tilboðs bankans var að fimm hektara landspilda, sem stefnanda skorti heimildir til að ráðstafa, yrði hluti af veðandlagi lánanna. Stefndi hafi tilkynnt Arion banka 19. nóvember 2019 að enn væri óútfært með hvaða hætti

stefnandi myndi uppfylla fyrirvarann um landspilduna. Arion banki hafi því vitað að óvissa væri um landspilduna, en engu að síður gert það að skilyrði að landspildan yrði hluti af veðandlaginu.

Frekari viðræður milli stefnda og Arion banka hafi ekki átt sér stað og því sé óvíst hvort bankinn hefði verið tilbúinn til að lána stefnda, og þá á hvaða kjörum, miðað við leiðréttar forsendur. Af ástæðum sem stefnanda verður kennt um hefði stefndi því aldrei getað samþykkt tilboð bankans óbreytt. Hann hafi aldrei samþykkt tilboð bankans um fjármögnun, enda hafi það reynst mun óhagstæðara og dýrara en ráð hafi verið fyrir gert. Það hafi verið ein af ástæðum þess að stefndi lýsti því yfir 20. desember 2019 að ekkert yrði af kaupunum.

Í ljósi þess að Arion banki hafi aðeins verið tilbúinn að lána stefnda hluta þeirrar upphæðar sem gert hafi verið ráð fyrir í kauptilboðinu og á mun verri kjörum, auk þess sem tilboð bankans hafi verið háð skilyrði sem ekki hafi verið uppfyllt af hálfu stefnanda, hafi fyrirvari í kauptilboði um fjármögnun ekki verið uppfylltur. Af þeim sökum hafi aldrei komist á bindandi kaupsamningur milli aðila. Verði ekki fallist á að kauptilboðið hafi fallið niður 7. nóvember 2019 hafi það í síðasta lagi fallið niður 24. desember 2019, þegar liðnir voru tveir mánuðir frá samþykki þess án þess að fyrirvarar væru uppfylltir, sbr. 8. gr. laga nr. 42/2002 um fasteignakaup.

Af málsatvikum sé ljóst að hvorugur aðili hafi lagt þann skilning til grundvallar að fyrir lægi bindandi kaupsamningur um eignina þegar stefndi féll frá kaupunum. Skriflegt samkomulag aðila frá 18. desember 2019, tveimur dögum áður en stefndi féll frá kaupunum, staðfesti það með ótvíræðum hætti. Í samkomulaginu, um fyrirkomulag á afhendingu eignarinnar, segi beinlínis að það sé gert vegna þess að ekki sé hægt að ganga frá kaupsamningi að svo stöddu. Ástæða þess hafi verið sú að fjármögnun stefnda lá ekki fyrir og að stefnandi hafi ekki haft í hendi að útvega þá fimm hektara sem ekki hafi verið í hans eigu. Í samkomulaginu sé kveðið á um það að stefndi skyldi skila eigninni ef ekki yrði af kaupsamningi. Báðum aðilum hafi þá verið ljóst að ekki væri kominn á bindandi kaupsamningur um eignina. Gerð samkomulagsins sé til vitnis um þá huglægu afstöðu aðila, en ekki hafi reynt á áhrif þessa samkomulags á lögskipti aðila þar sem ekki hafi orðið af kaupunum. Aðilar hafi engin skjöl undirritað vegna lögskiptanna frá samþykki gagntilboðs 24. október 2019 þar til þetta skjal hafi verið undirritað 18. desember s.á.

Fullyrðing stefnanda um að stefndi hafi fallið frá kaupunum með saknæmum hætti eigi sér ekki stað. Atvik málsins sýni að stefndi hafi af öllum mætti reynt að láta verða af kaupunum. Þegar ljóst hafi verið að lánastofnanir voru ekki tilbúnar að lána honum hafi hann leitað allra leiða til þess að fjármagna kaupin. Að endingu hafi þau fjármögnunarkjör sem honum hafi staðið til boða verið svo langt frá því sem lagt hafi verið til grundvallar í kauptilboðinu að stefndi hafi talið sér ómögulegt að láta verða af kaupunum. Hann hafi aldrei skuldbundið sig við þau lána- og sammingskjör sem reynst

hafi vera í boði. Engu máli skipti þótt hann hafi leitað allra leiða og í raun gengið lengra til að koma kaupunum á en upphaflega hafi verið áformað. Hann hafi aldrei skuldbundið sig til annarra kjara eða annarra skilmála en þeirra sem komi fram í hinu samþykktu kautilboði. Tilkygning stefnda til stefnanda 20. desember 2019 hafi verið algerlega fullnægjandi af hans hálfu.

Stefndi byggi sýknukröfu sína einnig á því að stefnandi hafi ekki orðið fyrir tjóni. Stefnandi beri sönnunarbyrði um tjón sitt en hann hafi ekki lagt fram fullnægjandi gögn um það og því ekki sýnt fram á tilvist kröfu sinnar með fullnægjandi hætti. Þvert á móti séu upplýsingar um ætlað tjón ósannfærandi og ekki studdar neinum gögnum. Stefnandi hafi lagt fram yfirlit úr bókunarkerfi gistihússins til að sýna að bókunarstaða í upphafi árs 2019 hafi verið betri en í upphafi árs 2020, sem starfsmaður stefnanda hafi þó upplýst stefnda um að væri vegna afbókunar skólahópa á vegum þýskrar ferðaskrifstofu.

Verði fallist á að stefnandi hafi orðið fyrir tjóni byggi stefndi á því að hann beri ekki ábyrgð á tjóni stefnanda. Stefnandi hafi skort heimildir til þeirrar fimm hektara landspildu sem hann hafði í kautilboði lofað að myndi fylgja með í kaupunum og hefði í ljósi þess ekki getað uppfyllt kaupsamninginn fyrir sitt leyti. Stefndi beri ekki ábyrgð á tjóni stefnanda, enda verði það vart talið ólöglegt af hálfu stefnda að falla frá samningi þegar viðsemjandi hans hefur ekki uppfyllt fyrirvara samningsins af sinni hálfu.

Stefndi hafi ekki með sanngirni getað séð tjón stefnanda fyrir sem sennilega afleiðingu þess að hann félli frá kaupunum, sbr. 1. mgr. 59. gr. laga nr. 40/2002, og verði stefnda ekki með sanngirni kennt um tjón sem stefnandi hafi bakað sér meðan stefndi leitaði sér fjármögnunar, enda hafi aðeins verið í gildi skilyrt kautilboð milli aðila. Stefnandi hafi alfarið sjálfur tekið ákvörðun um að loka á bókanirnar og hafi sjálfur lagt það til. Stefndi beri ekki ábyrgð á meintu fjártjóni stefnanda vegna rekstrarstöðvunar. Í samtali stefnda við fyrirsvarsmann stefnanda hafi stefndi nefnt að sökum lélegrar bókunarstöðu yrði líklega óhagstætt að reka gistihúsið með starfsmanni í janúar og febrúar 2020. Því sé mótmælt að stefndi hafi á einhvern hátt krafist þess að gistihúsinu yrði lokað umrætt tímabil. Stefnandi hafi því gert það á eigin ábyrgð, enda hafi hann haft forræði á rekstrinum og skipti skilyrt kautilboð ekki máli í því samhengi.

Stefndi beri ekki ábyrgð á meintu fjártjóni stefnanda vegna þess að hann hafi þurft að leita sér lögmannsaðstoðar við að sækja réttindi yfir landspildunni sem hann hafði sjálfur lofað að myndi fylgja með í kaupunum. Um kostnað stefnanda af því að afla sér réttinda til að ráðstafa eignum í samræmi við loforð sín verði stefnda ekki kennt. Með sömu rökum sé því hafnað að stefndi beri ábyrgð á öðrum kostnaði stefnanda við að afla sér réttinda yfir landspildunni, svo sem stefnandi hafi krafist í bréfi frá 16. janúar 2019.

Stefndi mótmæli kröfu stefnanda um bætur fyrir missi hagnaðar sökum þess að vænt söluverð eignarinnar sé lægra en samningur aðila, enda sé krafan hvorki studd rökum né gögnum.

Verði fallist á að stefnandi hafi orðið fyrir tjóni sem stefndi beri ábyrgð á byggi stefndi á því að stefnandi hafi ekki takmarkað tjón sitt svo sem honum hafi borið að gera samkvæmt reglum skaðabótaréttarins. Stefndi hafi fallið frá kaupunum 20. desember 2019 en stefnandi hafi ekkert gert til þess að takmarka tjón sitt í kjölfarið.

Ef fallist yrði á skaðabótaábyrgð stefnda beri hann ekki ábyrgð á óbeinu tjóni stefnanda. Skilyrði þess að óbeint tjón fái bætt sé að því hafi verið valdið með saknæmri háttsemi. Stefndi hafi eftir fremsta megni reynt að láta kaupin ganga upp eftir að ljóst hafi verið að hann fengi ekki fjármögnun í samræmi við kauptilboðið. Þetta hafi hann gert í góðri trú. Því verði honum ekki metið til sakar að hafa fallið frá kaupunum, þegar stöðugt hallaði á hann og framtíðarmöguleika rekstrarins og allar fjárhagslegar forsendur upphaflegs kauptilboðs hafi í raun verið brostnar.

Stefndi andmæli því að hafa viðurkennt skaðabótaskyldu vegna málsatvika. Í tilkynningu til stefnanda og fasteignasala um að ekki yrði af kaupunum frá 20. desember 2019 hafi stefndi boðist til þess að bæta tilfallandi kostnað stefnanda og umsýslukostnað fasteignasölnunnar. Þar hafi einungis verið átt við ómak þessara aðila af samningsgerð. Því sé alfarið hafnað að stefndi hafi viðurkennt bótaskyldu í ríkari mæli. Að baki viðskiptum með fasteignir liggi oftast nokkur vinna seljanda og fasteignasala sem ekki sé greitt fyrir ef samningar takast ekki eða séu fyrirvarar ekki uppfylltir. Beinlínis sé tekið fram í 14. gr. laga nr. 42/2002 um fasteignakaup að seljandi beri allan kostnað vegna undirbúnings sölu fasteignar. Boð stefnda hafi ekki verið sett fram af lagaskyldu heldur af tillitssemi við viðsemjendur hans. Orðalag í tilkynningu stefnda, sem sé ólöglærður, verði ekki skýrt með þeim hætti að hann hafi viðurkennt einhvers konar skaðabótaskyldu.

Ekki sé krafist staðfestingar á því að komist hafi á bindandi kaupsamningur og ekki lögð fram trúverðug gögn til að sýna fram á ætlað tjón, en hvoru tveggja sé þó grundvallarskilyrði til þess að dómur geti gengið um kröfu stefnanda.

Vísað sé til meginreglna kröfuréttar, samningaréttar og fasteignakauparéttar og til skaðabótaréttar um sönnun á saknæmri og ólögmati háttsemi og skyldu til tjónstakmörkunar. Þá sé vísað til laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, einkum 8., 14., 43., og 59. gr. laganna. Kröfu um málskostnað reisi stefndi á ákvæðum 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og um kröfu um virðisaukaskatt af málflutningsþóknun sé vísað til laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt.

Niðurstaða

Í málinu krefst stefnandi þess að viðurkennd verði skaðabótaskylda stefnda vegna tjóns sem stefnandi kveðst hafa orðið fyrir vegna þeirrar háttsemi stefnda að falla frá kaupum á eign stefnanda. Stefndi telur þá háttsemi hafa verið ólögmetta og saknæma og fela í sér vanefndir stefnda á bindandi kaupsamningi aðila. Málsatvikum og ágreiningsefnum er nánar lýst í sérstökum kafla hér að framan og vísast til þess sem þar kemur fram.

Samkvæmt 1. mgr. 7. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002 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 tilgreinds kaupverðs og afhendingu fasteignar. Með aðilum er óumdeilt að slíkur samningur hafi komist á um eignina þann 24. október 2019 með samþykki stefnda á gagntilboði stefnanda. Í þeim samningi var meðal annars fólgin fyrirvari stefnda um greiðslumat og fjármögnun kaupverðs hjá fjármálastofnun. Þar segir meðal annars „Staðfesting fjármögnunar lánastofnunar skal liggja fyrir og tilkynnt seljanda og fasteignasala innan 15 daga frá dagsetningu samþykkis gagntilboðsins, ella fellur samningur þessi úr gildi“. Í gögnum málsins er ekki að finna neina tilkynningu til fasteignasala og seljanda um staðfestingu á fjármögnun innan umsaminna tímamarka. Á hinn bóginn liggur fyrir tölvupóstur frá stefnda til fasteignasalans, dags. 12. nóvember 2019, þar sem greint er frá viðbrögðum lánastofnana við beiðnum stefnda um fyrirgreiðslu í samræmi við kautilboð hans. Þau viðbrögð hefðu verið samþykki frá Landsbanka varðandi útborgunarfjárhæð en nýtt tilboð varðandi lánin frá Arion banka. Í vitnaskýrslu fasteignasalans fyrir dómi kom fram að hann minnti að það hefði liðið lengri tími en fimmtán dagar þar til stefndi hafði samband við hann vegna fyrirvarans. Stefndi hefði þá tjáð vitninu að bankinn væri ekki tilbúinn að lána honum umbeðna fjárhæð og þá hafi farið í gang umræða um möguleika á að seljandi lánaði stefnda. Sá samningur aðila sem komist hafði á um kaupin var þá fallinn úr gildi samkvæmt efni sínu vegna þess að staðfesting á fjármögnun lánastofnunar lá ekki fyrir og hafði ekki verið tilkynnt seljanda og fasteignasala innan fimmtán daga frá dagsetningu samþykkis gagntilboðsins.

Ekki varð af því að nýr kaupsamningur yrði gerður um eignina, þrátt fyrir áframhaldandi viðræður aðila og tilraunir stefnda til fjármögnunar kaupanna samhliða viðleitni stefnanda til að afla sér heimildar til ráðstöfunar á fimm hektara spildu, sem fylgja skyldi með í kaupunum, og ráðstöfunum hans til þess að greiða fyrir afhendingu á eigninni með því að loka fyrir bókanir og rýma eignina. Drög að nýjum kaupsamningi sem fasteignasali hafði útbúið og fyrir lá á fundi aðila 18. desember 2019 voru aldrei undirrituð, en á þeim fundi var undirritað „Samkomulag um afhendingu eignar“. Ekki verður af orðalagi þess samkomulags aðila ráðið að þeir hafi þá talið að fyrir hendi væri bindandi samningur um kaupin. Í því er ákveðið hvernig með skuli fara ef einhverra hluta vegna fer svo að ekki verði af kaupsamningi innan 30 daga og „Fari svo að ekkert verði af kaupunum“ eftir afhendingu eignarinnar. Ekki kom til þess að eignin yrði afhent þar sem stefndi upplýsti tveimur dögum eftir fundinn að hann væri hættur við kaupin. Þegar þar var komið sögu verður ekki séð að stefnandi hefði enn fengið formlega heimild til að efna af sinni hálfu ákvæði samþykta gagntilboðsins, sem hann byggir í málinu á að stefndi sé bundinn af, um að hann myndi sjá til þess að stefndi fengi í kaupunum fimm hektara landspildu, sem stefnandi átti ekki sjálfur.

Ef til stóð að endurvekja þær skuldbindingar stefnda sem í samþykktu gagntilboðinu fólust, og fallið höfðu niður samkvæmt framansögðu, hefði þurft að fylgja formkröfum 7. gr. fasteignakaupalaga við gerð nýs samnings um kaup stefnda á eigninni, sbr. hér til hliðsjónar dóm Hæstaréttar í máli nr. 282/2010, en það var ekki gert. Að þessu virtu verður ekki fallist á það með stefnanda að stefndi hafi bakað sér bótaskyldu gagnvart stefnanda með því að vanefna bindandi kaupsamning um eignina.

Stefnandi byggir á því að hann hafi orðið fyrir tjóni af völdum ólögðætrar og saknæmrar háttsemi stefnda og krefst viðurkenningar á bótaskyldu stefnda á tjóni sínu. Sönnunarbyrði um að skilyrði skaðabótaskyldu séu fyrir hendi hvílir á stefnanda, þar á meðal um það að hann hafi orðið fyrir tjóni sem sé að rekja til ólögðætrar og saknæmrar háttsemi stefnda.

Af því sem fyrir liggur í málinu um atvik og samskipti aðila, allt frá því að samþykktu kautilboðið var niður fallið og þar til stefndi hætti endanlega við áform um kaup á eigninni, þykir ljóst að báðir aðilar hafi talið sig hafa hagsmuni af því að samningar tækjust og hafi lagt sig fram við tilraunir til þess. Af því varð þó ekki að samningar tækjust á ný um kaupin. Í því einu að gera ekki bindandi kaupsamning um eign sem aðili hefur í orði og verki lýst áhuga á að kaupa felst hvorki ólögðætt né saknæm háttsemi. Stefnandi hefur ekki sýnt fram á að stefndi hafi sýnt af sér ásetning til þess að valda stefnanda tjóni eða gáleysi, sem sennilegt væri að myndi leiða til tjóns fyrir stefnanda, þannig að háttsemi stefnda í umræddu ferli teljist saknæm. Til marks um hið gagnstæða er sá vilji stefnda að taka á sig umsýslukostnað fasteignasala og til að ræða við stefnanda um tilfallandi kostnað, sem birtist í tilkynningum hans til þeirra þann 20. desember 2019. Fallist er á það með stefnda að þessi viðleitni hans til að bæta ómak þessara aðila, sem þó leiddi ekki til samkomulags, var umfram lagaskyldu, sbr. 14. gr. laga um fasteignakaup, og fól ekki í sér viðurkenningu stefnda á skaðabótaskyldu hans.

Þegar af þeim ástæðum sem hér hafa verið raktar er það niðurstaða dómsins að stefnanda hafi hvorki tekist að sýna fram á að almenn skilyrði skaðabótaréttar um ólögðætti og saknæmi séu uppfyllt til þess að fallist verði á kröfu hans um viðurkenningu á skaðabótaskyldu stefnda gagnvart honum vegna umræddra atvika, né að slík bótaábyrgð stefnda verði leidd af ákvæðum laga um fasteignakaup. Er því óþarft að fjalla hér frekar um meint tjón stefnda. Verður stefndi samkvæmt þessu sýknaður af viðurkenningarkröfu stefnda.

Samkvæmt úrslitum málsins og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 verður stefnanda gert að greiða stefnda málskostnað. Varakrafa stefnda, um niðurfellingu málskostnaðar ef ekki yrði fallist á dómkröfur hans, er engum rökum studd. Stefnandi krefst málskostnaðar samkvæmt málskostnaðarreikningi, auk virðisaukaskatts. Að teknu tilliti til sundurliðaðs málskostnaðarreiknings lögmanns stefnda sem afhentur var dómara við málflutning, og jafnframt til þess að með dómi Landsréttar þann 11.

febrúar 2022 var ákveðið að hvor aðili skyldi bera sinn kostnað af málinu fyrir Landsrétti, er málskostnaður sem stefnanda verður gert að greiða stefnda ákveðinn 2.800.000 krónur og hefur þá verið litið til þess að stefndi er ekki virðisaukaskattskyldur aðili.

Kristrún Kristinsdóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan. Dómarinn tók við meðferð málsins 1. mars 2022, en hafði ekki komið að meðferð þess fyrir þann dag.

Dómsorð:

Stefndi, Úlfar Snær Arnarson, er sýknaður af dómkröfum stefnanda, Árbergs ehf. Stefnandi greiði stefnda 2.800.000 krónur í málskostnað.

Kristrún Kristinsdóttir