

Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 17. október 2023

Mál nr. E-5701/2022:

Guðríður Anna Sveinsdóttir
(Þórir Helgi Sigvaldason lögmaður)
gegn
EB eignum ehf.,
Eyþóri Inga Kristinssyni,
(Eldjárn Arnason lögmaður)
Bæjarfasteignum ehf.,
Guðrúnu Huldu Ólafsdóttur
og til réttargæslu
TM tryggingum hf.
(Hildur Ýr Viðarsdóttir lögmaður)

Dómur

Mál þetta, sem dómtekið var 19. september 2023, var höfðað af hálfu Guðríðar Önnu Sveinsdóttur, [...], á hendur stefndu EB eignum ehf., Grímshaga 8, Reykjavík, og Eyþóri Inga Kristinssyni, [...], með stefnu birtri 28. nóvember 2022, með stefnu birtri sama dag á hendur réttargæslustefnda TM tryggingum hf., Katrínartúni 2, Reykjavík, og á hendur stefndu Guðrúnu Huldu Ólafsdóttur, [...], og Bæjarfasteignum ehf., Ögurhvarfi 6, Kópavogi, með stefnu birtri 30. nóvember 2022.

Fyrirsvarsmáður stefnda EB eigna ehf. er stefndi Eyþór Ingi Kristinsson og fyrirsvarsmáður réttargæslustefnda, TM trygginga, er Inga Björg Hjaltadóttir, [...]. Fyrirsvarsmáður stefnda Bæjarfasteigna ehf. er Páll Rúnar Guðjónsson. Þó að stefna málsins hafi verið birt fyrir stefndu Guðrúnu Huldu fyrir hönd Bæjarfasteigna ehf. kemur það ekki að sök, enda var af hálfu félagsins tekið til varna og þing sótt við þingfestingu málsins 6. desember 2022.

Stefnandi gerir þær dómkröfur að viðurkennd verði óskipt skaðabótaábyrgð stefndu, EB eigna ehf. og Eyþórs Inga Kristinssonar, á tjóni stefnanda sem leiðir af því að kaupsamningur um Núpahraun 31, 815 Þorlákshöfn, sem komst á með samþykktu kauptilboði, dags. 12. maí 2021, var ekki efndur.

Stefnandi krefst þess jafnframt að viðurkennd verði óskipt skaðabótaábyrgð stefndu, Bæjarfasteigna ehf. og Guðrúnar Huldu Ólafsdóttur, vegna tjóns stefnanda sem leiðir af því að fasteignasalinn, stefnda Guðrún Hulda Ólafsdóttir, upplýsti stefnanda ekki um að seljandi samkvæmt kaupsamningi um Núpahraun 31, 815 Þorlákshöfn, sem komst

á með samþykktu kauptilboði 12. maí 2021, væri ekki eigandi fasteignarinnar og gæti ekki ráðstafað henni. Þá krefst stefnandi málskostnaðar óskipt úr hendi stefndu.

Stefndu EB eignir ehf. og Eypór Ingi Kristinsson krefjast þess að vera sýknaðir af öllum kröfum stefnanda og krefjast jafnframt málskostnaðar úr hennar hendi.

Stefndu Bæjarfasteignir ehf. og Guðrún Hulda Ólafsdóttir krefjast sýknu og málskostnaðar úr hendi stefnanda.

Réttargæslustefndi TM tryggingar hf. gerir kröfu um málskostnað sér til handa.

Mál þetta er fyrir dóminum rekið samhliða máli nr. E-5702/2022.

Yfirlit málsatvika og ágreiningsefna

Í máli þessu er deilt um hvort stefnandi hafi orðið fyrir tjóni sem stefndu beri skaðabótaábyrgð á vegna vanefnda á samþykktu kauptilboði um fasteignina Núpahraun 31 í Þorlákshöfn og vanheimildar tilgreinds seljanda til þess að ráðstafa eigninni.

Atvik málsins eru þau að stefndi Eypór Ingi Kristinsson fékk úthlutað lóðinni við Núpahraun 27–33 í Þorlákshöfn haustið 2019 og í ágúst 2020 fékk hann leyfi til að byggja þar einnar hæðar raðhús með fjórum íbúðum. Stefndi Eypór stofnaði hið stefnda félag EB eignir ehf. í október 2020. Kveður hann félagið hafa verið stofnað utan um byggingarframkvæmdir á lóðinni að Núpahrauni 27–33 og að ætlun hans hafi verið að framselja lóðarréttindin til félagsins þegar lóðarleigusamningur hefði verið gerður. Með söluumboði, dags. 23. janúar 2021, var gerður samningur milli annars vegar stefndu Guðrúnar Huldu, f.h. stefnda Bæjarfasteigna ehf., og hins vegar stefnda EB eigna ehf. og Leiguþjónustunnar ehf., um sölu eignanna Núpahraun 27–33, sem sagðar voru eignir félaganna tveggja. Undir söluumboðið rita Kristinn Bjarnason fyrir hönd Leiguþjónustunnar ehf. og stefndi Eypór Ingi fyrir hönd stefnda EB eigna ehf.

Þann 4. apríl 2021 auglýsti stefnda Guðrún íbúðir við Núpahraun til sölu á fasteignavef mbl.is. Í auglýsingu um Núpahraun 31 kom fram að íbúðin yrði afhent í „júni – ágúst“ sama ár, ásett verð væri 43.000.000 króna og að eignin uppfyllti skilyrði hlutdeildarláns Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar (HMS). Stefnandi hafði samband við stefndu Guðrúnu vegna auglýsingarinnar og gerði tilboð í íbúðina að Núpahrauni 31 með kauptilboði, dags. 12. maí 2021. Í söluyfirliti um eignina, dags. 25. apríl s.á., segir að þinglýstur eigandi eignarinnar sé AB Bjarnason ehf., sem er einkahlutafélag í eigu föðurbróður stefnda Eypórs, en það félag var hvorki þinglýstur eigandi eignarinnar né rétthafi lóðarinnar.

Óumdeilt er að stefnda Guðrún annaðist skjalagerðina og að hún sendi stefnanda til undirritunar þrjú kauptilboð í eignina til mismunandi aðila. Tilboðin voru efnislega samhljóða en á einu þeirra var seljandi fasteignarinnar sagður vera AB Bjarnason ehf., á öðru tilboði var Leiguþjónustan ehf., einkahlutafélag föður stefnda Eypórs, tilgreind sem seljandinn og á þriðja tilboðinu var hið stefnda félag EB eignir ehf. tilgreint sem seljandi

fasteignarinnar. Kveður stefnda Guðrún ástæður þessa hafa verið þær að hún væri með fleiri sams konar fasteignir við Núpahraun til sölu fyrir aðra byggingaraðila og vegna kerfisgalla hafi hún þurft að leiðrétta kaupsamninginn tvisvar sinnum. Kauptilboðið þar sem hið stefnda félag EB eignir ehf. er tilgreint sem seljandi fasteignarinnar var undirritað til samþykkis af stefnda Eyþóri fyrir hönd hins stefnda félags. Kauptilboðið er dagsett 12. maí 2021, undirritun Eyþórs á því er ekki sérstaklega dagsett, en árituð um vottun af stefndu Guðrúnu Huldu.

Á kauptilboðinu kom fram að eignin skyldi afhent eigi síðar en 30. ágúst 2021 og að greiða skyldi 2.150.000 krónur með millifærslu peninga við undirritun kaupsamnings um eignina, en kaupverð skyldi að öðru leyti greiðast með láni frá lánastofnun og hlutdeildarláni frá HMS. Stefnandi gerði fyrirvara í kauptilboði um að hún fengi greiðslumat hjá fjármálastofnun. Greiðslumati skyldi skila á skrifstofu fasteignasölnunnar eigi síðar en 20 dögum frá samþykki kauptilboðs, ella hefði seljandi heimild til að rifta kaupunum. Stefnandi gerði jafnframt fyrirvara um 20% hlutdeildarlán hjá HMS, sem færi í ferli í maí 2021.

Stefnandi sótti um íbúðalán hjá Arion banka hf. sem gaf út yfirlýsingu 7. júní 2021 um lánveitingu að fjárhæð 32.250.000 krónur til stefnanda vegna kaupa á umræddri fasteign. Í skilmálum lánsloforðsins kom fram að það væri veitt með fyrirvara um að umsækjandi fengi úthlutað hlutdeildarláni frá HMS að fjárhæð 8.600.000 krónur. Lánsvilyrði HMS til stefnanda um hlutdeildarlán að fjárhæð 8.600.000 krónur vegna kaupa á fasteign að andvirði 43.000.000 króna er frá 8. júlí 2021. Það var meðal annars veitt með þeim fyrirvara að handhafi þess stæðist greiðslumat hjá lánveitanda vegna 75% lánsfjármögnunar og að keypt yrði fasteign sem hlotið hefði samþykki HMS og uppfyllti skilyrði reglugerðar um hlutdeildarlán. Samningur stefnda EB eigna ehf. og HMS um samstarf vegna byggingar íbúða sem uppfylla skilyrði til þess að vera keyptar með hlutdeildarlánnum er dagsettur 18. maí 2021.

Þegar stefnandi gerði kauptilboðið 12. maí 2021 voru byggingarframkvæmdir við Núpahraun 27–33 mjög skammt á veg komnar. Aðilum málsins ber saman um að jarðvegsvinna hafi þá verið byrjuð og sennilega hafi verið búið að leggja jarðvegspúða. Ekki voru komin fastanúmer á fasteignirnar, en skilmálar lóðaúthlutunar voru meðal annars þeir að ekki yrði gerður lóðarleigusamningur fyrr en framkvæmdirnar væru komnar á byggingarstig 2, þ.e. þegar búið væri að steypa sökkla, plötu og öll gjöld hefðu verið greidd til sveitarfélagsins. Framkvæmdum á lóðinni miðaði lítið yfir sumarið og voru stefnandi og stefnda Guðrún í reglulegum samskiptum vegna tafa á verkinu, allt þar til stefnda Guðrún færði henni þær fregnir með tölvupósti 19. maí 2022 að hið stefnda félag EB eignir ehf. væri fallið frá viðskiptunum. Í tölvupóstinum eru ástæðurnar sagðar vera þær að hið stefnda félag EB eignir ehf., sem hafi samþykkt tilboð stefnanda á sínum tíma, hafi ekki getað klárað verkefnið vegna breyttra forsendna og að eignirnar færu í sölu að

nýju þegar þær væru tilbúnar og þá eftir þeim markaðslögmálum sem þá myndu ríkja. Stefnandi kveður stefndu Guðrúnu áður hafa í símtali borið undir hana óskir seljanda um að hækka kaupverð eignarinnar, en hún hafi ekki samþykkt það.

Stefnandi leitaði til lögmanns sem sendi stefndu Eyþóri og EB eignum ehf. bréf 22. júní 2022 og lýsti því yfir að stefnandi teldi bindandi kaupsamning hafa komist á með samþykki tilboðsins 12. maí 2021 og krefðist þess að hann yrði efndur eða að tjón hennar af vanefndunum yrði bætt. Lögmaðurinn sendi stefndu Guðrúnu einnig bréf sama dag og tilkynnti að stefnandi teldi hana hafa brugðist starfsskyldum sínum sem fasteignasali og að leitað yrði viðurkenningar á bótaábyrgð í starfsábyrgðartryggingu hennar. Engin viðbrögð bárust við erindi stefnanda til stefndu Eyþórs og EB eigna ehf. en í pósti frá stefndu Guðrúnu 1. júlí 2022 greindi hún frá því að seljandi hefði þurft að láta verkið frá sér og að lögmaður gætti réttar stefndu Eyþórs og EB eigna ehf. vegna málsins. Stefnandi gerði kröfu í starfsábyrgðartrygginguna með bréfi til réttargæslustefnda 25. júlí 2022. Hann staðfesti 17. ágúst s.á. að stefnda Guðrún Hulda hefði verið starfsmaður stefnda Bæjarfasteigna ehf. þegar kauptilboðið var samþykkt og að hún félli undir tyggingu félagsins hjá réttargæslustefnda. Á hinn bóginn hafnaði réttargæslustefndi bótakröfu stefnanda 7. október 2022 og taldi bótaábyrgð ekki vera fyrir hendi.

Samkvæmt upplýsingum Sveitarfélagsins Ölfuss til lögmanns stefnanda þann 10. október 2022 ráðstafaði stefndi Eyþór Ingi, sem var lóðarhafi og byggingarleyfishafi að Núpahrauni 27–33, lóðunum til Leiguþjónustunnar ehf. Það hafi verið að beiðni Kristins Bjarnasonar, eiganda þess félags, sem lóðarleigusamningur um lóðirnar hafi verið gerður við það félag 10. ágúst 2022. Samkvæmt skilmálum lóðaúthlutunar var framsal lóðanna þó óheimilt fyrr en búíð væri að þinglýsa lóðarleigusamningi á fasteignina. Stefndi Eyþór hafði ráðstafað lóðunum til einkahlutafélags föður síns í kjölfar þess að stefnandi krafði stefndu EB eignir ehf. og Eyþór um efndir samkvæmt kauptilboðinu en ekki til eigin félags, stefnda EB eigna ehf., svo sem þessir stefndu kveða hafa staðið til við samþykki kauptilboðs stefnanda í eignina Núpahraun 31.

Mál þetta er rekið samhliða máli nr. E-5702/2022, sem höfðað er á hendur sömu stefndu af tilboðsgjöfum í eignina Núpahraun 33. Við aðalmeðferð málsins komu fyrir dóm og gáfu aðilaskýrslur stefnandi í þessu máli og annar stefnanda í máli nr. E-5702/2022, Haukur Viðar Benediktsson, og stefndu Eyþór Ingi Kristinsson og Guðrún Hulda Ólafsdóttir.

Helstu málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi byggir á því að með samþykktu kauptilboði 12. maí 2021 hafi komist á bindandi kaupsamningur um fasteignina Núpahraun 31 í samræmi við 7. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Þegar fyrirvarar stefnanda um fjármögnun hafi verið uppfylltir hafi óskilyrtur kaupsamningur um fasteignina verið kominn á.

Stefnandi hafi orðið fyrir tjóni sem stefndu beri óskipta skaðabótaábyrgð á. Ábyrgð stefndu byggji þó á ólíkum bótagrundvelli. Grundvöllur bótaábyrgðar stefnda EB eigna ehf. byggist á því að hið stefnda félag geti ekki losað sig undan samningsskyldum sínum með einhliða ákvörðun um að falla frá viðskiptunum án bótaábyrgðar. Sú háttsemi hafi verið ólögæt og hafi valdið stefnanda tjóni sem hið stefnda félag beri ábyrgð á samkvæmt 34. gr. laga nr. 40/2002, sakarreglunni og almennum reglum um skaðabótaábyrgð. Jafnframt hafi viðskiptin verið neytendakaup, sbr. meðal annars 6. gr. laga nr. 40/2002, og því beri að beita strangara sakarmati en ella.

Ljóst sé af tölvupósti frá stefndu Guðrúnu Huldu Ólafsdóttur 19. maí 2022 að hið stefnda félag EB eignir ehf. hafi fallið frá viðskiptunum til þess að freista þess að selja fasteignina á hærra verði síðar. Þar komi fram að eignin verði sett aftur í sölu síðar á grundvelli þeirra markaðslögmála sem þá muni ríkja. Háttsemi stefnda EB eigna ehf. hafi verið saknæm að þessu leyti og því beri félagið ábyrgð á beinu og óbeinu tjóni stefnanda sem af hafi hlotist, sbr. 4. mgr. 34. gr. laga nr. 40/2002. Stefnandi eigi rétt á skaðabótum úr hendi stefnda EB eigna ehf. á grundvelli 2. mgr. 46. gr. laga nr. 40/2002, um að grandlaus kaupandi geti alltaf krafist skaðabóta vegna tjóns sem leiði af því að fasteign hafi verið eign annars manns en seljanda þegar samningur hafi verið gerður.

Málsástæður og sjónarmið um bótaábyrgð stefnda EB eigna ehf. eigi einnig við um ábyrgð stefnda Eyþórs Inga Kristinssonar, og öfugt, eftir því sem við geti átt. Stefndi Eyþór beri ábyrgð á tjóni stefnanda á grundvelli bótareglna félagaréttar, sbr. 1. og 2. mgr. 108. gr. laga nr. 138/1994 um einkahlutafélög, og almennu sakarreglunnar. Stefndi Eyþór sé fyrirsvarsmáður og eini eigandi hins stefnda félags EB eigna ehf. Hann hafi ritað undir kauptilboðið fyrir hönd og í nafni félagsins, þó að hann væri sjálfur eigandi eignarinnar, og vitandi um að stefndi EB eignir ehf. gæti þar af leiðandi ekki efnt samninginn.

Stefndi Eyþór hafi með saknæmum og ólögætum hætti fengið stefnanda til að gera kaupsamninginn og beri því ábyrgð á tjóni hennar, en hann hafi ekki orðið við áskorunum hennar um efndir samningsins. Réttar upplýsingar um eignarhald fasteignarinnar hefðu haft áhrif á vilja stefnanda til að ganga til kaupsamnings um hana enda séu verulegir hagsmunir fólgnir í því að viðsemjandi sé bær til að ráðstafa hinu seldu og að það standi til tryggingar skuldbindingum seljanda komi til vanefnda af hans hálfu. Því séu orsakatengsl á milli háttsemi stefnda Eyþórs og tjóns stefnanda og öll skilyrði sakarreglunnar uppfyllt.

Við tilboðsgerðina hafi stefnandi verið látin undirrita þrjú tilboð til þriggja mismunandi aðila. Stefnanda hafi ekki verið kynntar ástæður þessa en hún telji að það hafi verið gert til þess að stefndi Eyþór og fyrirsvarsmenn þeirra félaga sem voru tilgreind seljendur í hinum tilboðunum gætu ráðið því hvert félaganna yrði að endingu skuldbundið gagnvart henni. Hlutafélagiformið verði ekki nýtt til þess eins að koma mönnum undan ábyrgð. Í máli þessu liggi fyrir að hið stefnda félag, EB eignir ehf., hafi ekki getað

efnt kaupsamninginn gagnvart stefnanda. Með því að gera félagið að aðila kaupsamningsins hafi stefndi Eyþór Ingi svipt stefnanda þeim möguleika að knýja fram efndir samningsins með atbeina dómstóla og jafnframt sé óvíst hvort hið stefnda félag geti greitt henni það tjón sem hafi hlotist af vanefndum samningsins. Í það minnsta standi hin selda fasteign ekki skuldbindingum hins stefnda félags til tryggingar, ólíkt því sem almennt megi gera ráð fyrir í fasteignaviðskiptum.

Samkvæmt ársreikningum hins stefnda félags virðist sem það hafi hvorki haft nokkurn rekstur með höndum né átt neinar eignir frá stofnun þess. Hið stefnda félag virðist því ekki hafa haft neinn annan tilgang en þann að skýla stefnda Eyþóri frá ábyrgð á efndum kaupsamninga um íbúðir að Núpahrauni til þess að hann gæti ráðstafað fasteignunum annað ef það yrði hagstæðara síðar.

Þá líti út fyrir að hið stefnda félag, EB eignir ehf., hafi ekkert haft með byggingu íbúðanna að gera, heldur hafi framkvæmdin alfarið verið í höndum Leigubjónustunnar ehf., sem hafi meðal annars greitt öll opinber gjöld vegna framkvæmdanna. Leigubjónustan ehf. sé í eigu föður stefnda Eyþórs og hafi verið eitt þeirra félaga sem stefnandi hafi verið látin undirrita kauptilboð til, þó að það hafi ekki verið samþykkt af þess hálfu. Stefndi Eyþór hafi ráðstafað lóðinni til þess félags eftir að stefnandi upplýsti hann um kröfur sínar með erindi, dags. 22. júní 2022, en það liggi fyrir að lóðarleigusamningur hafi verið gerður við Leigubjónustuna ehf. 10. ágúst 2022, um einum og hálfum mánuði síðar. Stefnda Eyþóri hafi því mátt vera kröfur hennar ljósar þegar hann ráðstafaði lóðinni til einkahlutafélags föður síns, en hann hafi með öllu hundsáð þær og tilraunir hennar til samskipta. Háttsemi hans sé saknæm og öll skilyrði sakarreglunnar uppfyllt.

Skaðabótaábyrgð stefndu Bæjarfasteigna ehf. og Guðrúnar Huldu Ólafsdóttur byggist á því að stefnda Guðrún Hulda hafi brotið gegn skyldum sínum sem fasteignasali samkvæmt lögum nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa. Tjón stefnanda sé afleiðing þess. Byggt sé á sakarreglunni og ströngum bótareglum skaðabótaréttarins um ábyrgð sérfræðinga. Einnig sé byggt á reglum um skaðabótaskyldu innan samninga, sem og reglunni um vinnuveitendaábyrgð.

Þegar viðskiptin hafi farið fram hafi stefnda Guðrún starfað sem fasteignasali hjá hinu stefnda félagi Bæjarfasteignum ehf. og verið tryggð með starfsábyrgðartryggingu fasteignasölnunnar, sbr. 4. gr. laga nr. 70/2015. Stefndu Guðrúnu hafi mátt vera ljóst að seljandi samkvæmt kaupsamningnum, stefndi EB eignir ehf., væri ekki eigandi fasteignarinnar og gæti því ekki ráðstafað henni. Það geti ekki dulist fasteignasala hver sé eigandi fasteignar sem hann taki til sölumeðferðar enda komi það meðal annars fram í þinglýstum eignarheimildum og öðrum þeim skjölum sem fasteignasala sé skylt að kynna sér við samningu sölufirlits, sbr. 12. gr. laga nr. 70/2015. Þá lágmarkskröfu megi gera til fasteignasala að þeir tilgreini að minnsta kosti réttan eiganda eða rétthafa fasteignar í kynningarefni sem frá þeim stafi.

Samkvæmt 15. gr. laga nr. 70/2015 skuli fasteignasali liðsinna báðum aðilum og gæta þess að ekki séu settir ólögmatir, ósanngjarnir og óeðlilegir kostir í samningum. Reglan hafi verið túlkuð svo að fasteignasala beri meðal annars að vara aðila við því að ganga til samninga geti viðsemjandinn ekki staðið við greiðslur sínar. Stefnu Guðrúnu hafi því borið að vara stefnanda við því að ganga til samnings við aðila sem hún hafi mátt vita að væri ekki eigandi fasteignarinnar og gæti ekki efnt kaupsamninginn. Hún hafi því með sagnæmum hætti vanrækt skyldu sína til að gæta hagsmuna stefnanda við fasteignaviðskiptin.

Það hefði haft áhrif á vilja stefnanda til að ganga til kaupsamnings hefði stefnda Guðrún upplýst hana um að seljandi samkvæmt tilboðinu hefði engar heimildir yfir fasteigninni. Því séu orsakatengsl á milli háttsemi stefndu Guðrúnar og tjóns stefnanda. Þá hafi stefnda Guðrún ekki upplýst stefnanda um ástæður þess að hún lét hana undirrita þrjú kautilboð í fasteignina við þrjá mismunandi aðila. Stefnandi hafi ekki talið það hafa nein áhrif á hagsmuni sína enda hafi hún treyst ráðgjöf stefndu Guðrúnar. Það skipti verulegu máli fyrir kaupanda fasteignar hver viðsemjandinn sé, enda geti það haft veruleg áhrif á efndir samnings og tryggingar fyrir efndum.

Framangreindu til viðbótar komi það fram í söluýfirlitinu sem stefnda Guðrún hafi samið að eigandi umræddrar fasteignar væri AB Bjarnason ehf. og að þær upplýsingar byggji á þinglýstri heimild. Slíkri heimild hafði ekki verið þinglýst á fasteignina og sýni þetta þá óreiðu sem hafi verið á skjalagerð og ráðgjöf stefndu, sem að endingu hafi leitt til tjóns stefnanda.

TM tryggingum hf. sé stefnt til réttargæslu þar sem stefndu Bæjarfasteignir ehf. og Guðrún hafi verið með starfsábyrgðartryggingu hjá tryggingarfélaginu.

Varðandi tjón stefnanda og umfang þess sé á það bent að þróun fasteignaverðs undanfarin misseri hafi verið slík að markaðsverðmæti fasteignarinnar sé í dag umtalsvert hærra en það kaupverð sem stefnandi og stefndu EB eignir ehf. og Eyþór Ingi hafi samið um á sínum tíma. Tjón stefnanda felist einkum í þeim mismun. Stefnu EB eignir ehf., Eyþór og Guðrún hafi mátt sjá þessa þróun fyrir enda sérfræðingar í byggingu og sölu fasteigna. Leiguþjónustan ehf. hafi byggt íbúðir í raðhúsi á næstu lóð, að Núpahrauni 35–41, eftir sömu teikningum og samþykktar hafi verið fyrir Núpahraun 27–33. Íbúðirnar að Núpahrauni 35–41 hafi allar verið seldar fyrir milligöngu stefndu Guðrúnar um svipað leyti og kautilboð stefnanda hafi verið samþykkt. Þrjár íbúðir af fjórum hafi verið seldar á tímabilinu apríl – maí 2021 fyrir sama verð og stefnandi hafi samið um í kautilboði sínu, þ.e. 43.000.000 króna. Fjórða íbúðin hafi verið seld nokkru síðar, eða í september sama ár, fyrir 47.500.000 krónur.

Íbúð að Núpahrauni 37, sem seld hafi verið fyrir 43.000.000 króna skömmu áður en kaup stefnanda komust á, hafi verið seld aftur notuð þann 20. október 2022 fyrir 59.000.000 króna. Verðmæti íbúðarinnar hafi því hækkað um 16.000.000 króna á því

tímabili, sem sýni fram á tjón stefnanda vegna vanefnda kaupsamningsins. Íbúðin að Núpahrauni 37 sé algerlega sambærileg íbúðinni að Núpahrauni 31, sem stefnandi hafi talið sig vera að kaupa. Núpahraun 37 standi á lóðinni við hliðina á Núpahrauni 31, sé byggð eftir sömu teikningum og sé eins að skipulagi og stærð. Þá hafi íbúðirnar verið auglýstar með tveggja mánaða millibili af stefndu Guðrúnu, samkvæmt orðrétt sömu textalýsingu og með sömu myndum. Sönnunarkröfum um tjón stefnanda sé því að þessu leyti fullnægt.

Auk hækkunar á fasteignaverði felist tjón stefnanda einnig í því að hún eigi ekki lengur kost á þeim hagstæðu lánakjörum sem falist hafi í hlutdeildarlánnum HMS. Einnig hafi stefnandi neyðst til að leigja íbúðarhúsnæði þar til hún finni sambærilega eign til kaups og hafi neyðst til að leita sér lögmannsaðstoðar.

Með vísan til framangreinds hafi stefnandi leitt nægar líkur að því að hún hafi orðið fyrir tjóni af völdum háttsemi stefndu, í hverju tjón hennar felist og hver tengsl þess séu við atvik málsins.

Helstu málsástæður og lagarök stefndu EB eigna ehf. og Eypórs Inga Kristinssonar
Stefndu EB eignir ehf. og Eypór Ingi mótmæla dómkröfum, málsástæðum og lagarökum stefnanda og telja engin þeirra eiga að leiða til þess að dómkröfur hennar verði teknar til greina. Þá taka þessir stefndu undir málsástæður meðstefndu Bæjarfasteigna ehf. og Guðrúnar og gera að sínum eigin málsvörnum eftir því sem við geti átt.

Kauptilboðið, sem hafi ekki verið undirritað af hálfu EB eigna ehf. fyrr en 17. maí 2021, hafi aldrei verið skuldbindandi samningur um kaup og sölu á fasteigninni Núpahraun 31. Form kauptilboðsins hafi ekki verið í samræmi við þær kröfur sem gerðar séu til forms kaupsamninga í 7. gr. laga. nr. 40/2022 um fasteignakaup. Raunar sé kauptilboðið haldið slíkum ágöllum að aldrei hefði verið hægt að byggja á því réttindi eða skyldur. Undirritun hins stefnda félags sé ódagsett og óvottuð. Vottun meðstefndu Guðrúnar fasteignasala á kauptilboðið geti ekki haft nokkurt gildi þar sem hún hafi ekki verið viðstödd undirritun stefndu á tilboðið. Þá megi glögglega ráða af afritum kauptilboðsins að ekki sé til neitt frumrit þess sem sé áritað af bæði stefnanda og hinu stefnda félagi EB eignum ehf.

Það komi skýrt fram í lögum nr. 40/2002 að kaupsamningar um fasteignakaup séu eingöngu gildir og skuldbindandi séu þeir skriflegir. Þó svo að lög nr. 40/2002 nefni þann möguleika að rafrænar undirritanir geti skapað rétt við gerð samninga um fasteignir hafi ekki verið hafður sá háttur á í samskiptum aðila að ætlaðar undirritanir uppfylli laga-skilyrði um rafræna auðkenningu. Þá hafi kauptilboðið verið undirritað af EB eignum ehf. að liðnum tilboðsfresti sem hafi lokið 15. maí 2021 í samræmi við skilmála kauptilboðsins. Meint samþykki stefnda EB eigna ehf. á kauptilboðinu 17. maí 2021 hefði því

átt að skoðast sem nýtt tilboð sem stefnanda hafi borið að samþykkja, sbr. 1. mgr. 4. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa.

Framangreindir ágallar á kauptilboðinu og atvik málsins að öðru leyti renni stoðum undir það að undirritun kauptilboðsins hafi einungis verið formsins vegna og haft þann eina tilgang að aðstoða stefnanda við að afla lánsfjár. Hvorki stefndu né stefnandi hafi litið svo á við tilboðsgerðina að með undirritun tilboðsins hafi verið gerður skuldbindandi kaupsamningur þeirra á milli.

Samkvæmt kauptilboðinu hafi stefnanda borið að greiða stefnda EB eignum ehf. 2.150.000 krónur við undirritun kaupsamnings og því mætti ætla að stefnandi hefði gert reka að því að greiða slíka greiðslu teldi hún að um skuldbindandi kaupsamningsgerð hefði verið að ræða. Stefndu sé ekki kunnugt um að stefnandi hafi reynt að bjóða fram umrædda kaupsamningsgreiðslu eða að hún hafi kafið stefnda EB eignir ehf. um efndir kauptilboðsins fyrr en með bréfi 22. júní 2022, um 13 mánuðum eftir gerð tilboðsins. Í því bréfi hafi stefnandi einungis kafið stefnda EB eignir ehf. um efndir á ætluðum samningsskyldum félagsins en ekki boðið fram efndir af sinni hálfu, þar á meðal umrædda kaupsamningsgreiðslu.

Samkvæmt framangreindu hafi aldrei komist á skuldbindandi kaupsamningur á milli stefndu og stefnanda. Því beri að sýkna stefndu af kröfum hennar.

Verði talið að kauptilboðið hafi verið skuldbindandi í upphafi sé skuldbindingargildi þess löngu fallið niður. Kauptilboðið hafi verið gert með umfangsmiklum fyrirvörum um fjármögnun kaupverðs, en stefnandi hafi ætlað að fjármagna allt að 95% kaupverðsins með lánsfé. Í kauptilboðinu hafi stefnandi skuldbundið sig til að skila greiðslumati á skrifstofu fasteignasölnunnar eigi síðar en 20 dögum frá samþykki kauptilboðsins. Einnig hafi stefnandi gert fyrirvara um að fá hlutdeildarlán hjá HMS fyrir 20% kaupverðsins. Að auki hafi í 28. gr. kauptilboðsins verið gerður almennur fyrirvari um lána-fyrirgreiðslu og að stefnandi stæðist greiðslumat.

Fyrirvarar í kauptilboðinu hafi ekki gengið eftir. Ætlað skuldbindingargildi tilboðsins hafi því í síðasta lagi fallið sjálfkrafa niður að liðnum tveimur mánuðum frá meintu samþykki tilboðsins, sbr. 8. gr. laga nr. 40/2002. Hvorki verði ráðið af gögnum málsins að stefnandi hafi skilað greiðslumati á skrifstofu fasteignasala innan 20 daga frá meintu samþykki tilboðsins né að öðrum fyrirvörum kauptilboðsins hafi verið fullnægt. Framlögð lánsvilyrði séu háð víðtækum skilyrðum og fyrirvörum, meðal annars um greiðslugetu stefnanda og að hún standist greiðslumat. Þrátt fyrir fengin lánsvilyrði hafi verið með öllu óljóst hvort stefnanda tækist að fjármagna kaupin. Samkvæmt kauptilboðinu hafi stefnanda borið að greiða 2.150.000 krónur með millifærslu peninga við undirritun kaupsamnings. Það, að stefnandi hafi aldrei boðið fram þá greiðslu, bendi eindregið til þess að hún hafi ekki tryggt sér fjármagn til að efna greiðslu kaupverðs.

Verði talið að fjármögnunarfyrirvörum kauptilboðsins hafi verið fullnægt hefði stefnanda borið að bjóða fram efndir kauptilboðsins af sinni hálfu innan þess frests sem tilgreindur sé í 8. gr. laga nr. 40/2002. Einnig hafi stefnanda borið að tilkynna stefndu að hún félli frá fyrirvörum sínum í kauptilboðinu og að hún færi fram á að boðað yrði til kaupsamnings. Engar slíkar tilkynningar frá stefnanda liggi fyrir í málinu.

Mögulegar kröfur stefnanda á hendur stefndu séu fallnar niður sökum tómlætis, sbr. 48. gr. laga nr. 40/2002. Kaupandi glati rétti til að bera fyrir sig vanefnd seljanda tilkynni hann seljanda ekki innan sanngjarns frests að hann ætli að bera vanefndina fyrir sig. Stefnandi hafi fyrst með bréfi 22. júní 2022 tilkynnt um að hún teldi stefnda EB eignir ehf. hafa vanefnt kauptilboðið. Ekki hafi verið um fullnægjandi tilkynningu að ræða í skilningi 16. og 48. gr. laga nr. 40/2022, auk þess sem hún hafi borist löngu utan þess frests sem mælt sé fyrir um í 48. gr. laganna. Tómlæti stefnanda sé sérstaklega ámælisvert í ljósi atvika málsins og kröfugerðar hennar, ekki síst þar sem kauptilboðið hafi kveðið á um gagnkvæma skuldbindingu stefnanda og stefnda EB eigna ehf. Verði ekki fallist á að stefnanda hafi borið að bjóða fram sínar efndir á kauptilboðinu innan þess frests sem mælt sé fyrir um í 8. gr. laga nr. 40/2002 hefði henni borið að bjóða fram kaupsamningsgreiðsluna í síðasta lagi innan þess frests sem mælt sé fyrir um í 48. gr. laganna.

Hafi kauptilboðið verið skuldbindandi í upphafi sé það ekki lengur skuldbindandi fyrir stefndu. Því beri að sýkna stefndu af kröfum stefnanda.

Verði ekki fallist á að kauptilboðið sé óskuldbindandi sé skaðabótaskylda stefndu ekki fyrir hendi, hvorki innan né utan samninga. Þeirri staðhæfingu stefnanda sé mótmælt að stefndu EB eignir ehf. og Eypór Ingi hafi sýnt af sér gáleysislega háttsemi gagnvart stefnanda sem leitt geti til bótaskyldu á grundvelli sakarreglu, bótareglna félagaréttar eða laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Mótmælt sé sem röngum staðhæfingum stefnanda um að stefndu séu sérfræðingar í byggingu og sölu fasteigna.

Stefnandi hafi ekki sýnt fram á að hún hafi orðið fyrir tjóni í samskiptum sínum við stefndu. Það sé óumdeilt að engar greiðslur hafi gengið á milli stefnanda og stefnda EB eigna ehf. á grundvelli kauptilboðsins. Því sé vandséð að stefnandi hafi orðið fyrir tjóni sem stefndu beri skaðabótaábyrgð á. Því sé því mótmælt að stefndu beri ábyrgð á ótilgreindu tjóni sökum þróunar á fasteignaverði undanfarin ár. Stefnandi hafi ekki aflað matsgerðar um ætlað tjón sitt að þessu leyti og stefndu mótmæli því að framlagðir kaupsamningar um aðrar fasteignir í Þorlákshöfn séu fullnægjandi sönnun um tjón stefnanda. Reyndar sé með öllu óljóst hvort stefnandi hafi lögvarða hagsmuni af úrlausn dómkröfu sinnar í skilningi 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991. Stefnandi hafi ekki leitt nægar líkur að því að hún hafi orðið fyrir tjóni, í hverju tjónið felist og hver séu tengsl þess við atvik málsins. Með vísan til þessa kunni að vera nauðsynlegt að vísa málinu frá dómi án kröfu.

Persónulegri skaðabótaskyldu stefnda Eyþórs sé sérstaklega mótmælt. Eitt meginneikenna einkahlutafélagaformsins sé takmörkuð ábyrgð félagsmanna, sbr. 1. mgr. 1. gr. laga nr. 138/1994 um einkahlutafélög. Almennu sé viðurkennt að mikið þurfi að koma til svo fyrirvarsmenn einkahlutafélaga beri persónulega skaðabótaábyrgð vegna starfa sinna í þágu félags, einkum þegar um sé að ræða viðskiptaákvarðanir sem varði daglegan rekstur félags líkt og undirritun stefnda Eyþórs á kauptilboðið hafi verið.

Á því sé byggt að stefndi Eyþór hafi undirritað kauptilboðið í góðri trú enda hafi þá staðið til að hið stefnda félag EB eignir ehf. myndi hefja byggingarframkvæmdir á lóðinni. Sökum Covid-19 faraldursins hafi þau áform ekki getað orðið að veruleika en ekki sé við stefnda Eyþór að sakast í þeim efnum. Skaðabótaábyrgð stefnda Eyþórs gagnvart stefnanda í máli þessu verði ekki reist á grundvelli 108. gr. laga nr. 138/1994 enda ekki byggt á því af hálfu stefnanda að stefndi Eyþór hafi gerst brotlegur við löggin eða samþykktir stefnda EB eigna ehf., svo sem áskilið sé í ákvæðinu.

Þar sem stefnandi hafi ekki boðið fram kaupsamningsgreiðslu hafi hinu stefnda félagi ekki verið skylt að efna kauptilboðið fyrir sitt leyti, svo sem með því að afhenda fasteignina, sbr. meðal annars 53. gr. laga nr. 40/2002. Skaðabótaskylda félagsins verði því ekki reist á lögum nr. 40/2002. Stefnanda hafi mátt vera kunnugt um að hún hafi átt að yfirtaka fasteignina með þeim takmörkunum sem leiddi af rétti þriðja manns í skilningi 46. gr. laga nr. 40/2002. Bótaábyrgð EB eigna ehf. verði því ekki leidd af því ákvæði.

Stefndu EB eignum ehf. og Eyþóri hafi ekki verið unnt að ljúka byggingarframkvæmdum vegna Covid-19 faraldursins sem leitt hafi til fordæmalausra aðstæðna í samfélaginu, meðal annars alvarlegrar og langvarandi manneklu á vinnustöðum. Stefnu hafi ekki getað aflað nauðsynlegs mannafla og aðfanga til framkvæmdarinnar og aðstæður hafi að lokum leitt til þess að þeir hafi neyðst til að hætta við byggingaráform sín á lóðinni. Þær hindranir hafi verið óyfírstíganlegar og geti ekki leitt til þess að stefnandi öðlist rétt til skaðabóta úr hendi stefndu á grundvelli 34. gr. laga nr. 40/2002.

Þá leiði framangreindar aðstæður og hindranir til þess að kauptilboðið sé ógilt með vísan til almennra reglna samningaréttar, sbr. einkum 33. og 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa. Þegar litið sé til efnis kauptilboðsins, atvika við tilboðsgerðina og síðari atvika sé ljóst að stefnandi geti ekki borið tilboðið fyrir sig, að minnsta kosti ekki í óbreyttri mynd.

Með vísan til alls þess sem að framan greinir sé ljóst að skaðabótaskylda stefndu sé ekki fyrir hendi og því beri að sýkna stefndu af kröfum stefnanda í málinu.

Helstu málsástæður og lagarök stefndu Bæjarfasteigna ehf. og Guðrúnar Huldu Ólafsdóttur og réttargæslustefnda TM trygginga ehf.

Stefndu Guðrún og Bæjarfasteignir ehf. byggja á því að ekki hafi verið sýnt fram á að háttsemi Guðrúnar eða fasteignasölnunnar hafi verið saknæm. Bótaskylda stefndu sé ekki

fyrir hendi nema ljóst sé að skilyrði skaðabótaréttar um skaðabótaskyldu séu uppfyllt. Því þurfi að sýna fram á saknæma háttsemi stefndu sem leitt hafi til tjóns stefnanda.

Þegar stefnandi hafi gert tilboð í fasteignina Núpahraun 31 hafi framkvæmdir verið mjög skammt á veg komnar og hvorki kominn lóðarleigusamningur né fastanúmer fyrir fasteignina. Um það hafi stefnda Guðrún upplýst stefnanda og ljóst hafi verið að hvorugir meðstefndu, þ.e. hvorki Eybór né EB eignir ehf., hafi þá verið orðnir þinglýstir eigendur þar sem ekki hafi verið til fastanúmer sem hægt væri að þinglýsa eignarheimild á.

Þegar stefndu Guðrúnu hafi verið fengnar fasteignir að Núpahrauni 27–33 til sölumeðferðar hafi meðstefndi Eybór upplýst hana um að til stæði að framselja lóðina til hins stefnda félags EB eignar ehf., sem myndi byggja og selja fasteignirnar sem reistar yrðu á lóðinni. Meðstefndi Eybór hafi skrifað undir samning fyrir hönd EB eignar ehf. við HMS um samstarf vegna byggingar íbúða sem uppfylli skilyrði þess að fá hlutdeildarlán. Það sýni að það hafi verið hið stefnda félag, EB eignir ehf., sem átt hafi að reisa fasteignirnar og selja þær. Meðstefndi Eybór hafi þó ekki upplýst hana um að lóðarúthlutunin væri bundin skilyrðum og að óheimilt væri að framselja lóðarréttindin fyrir gerð lóðarleigusamnings.

Málatilbúnaður stefnanda á hendur stefndu Guðrúnu og Bæjarfasteignum ehf. lúti eingöngu að þeirri háttsemi stefndu Guðrúnar að hún hafi ekki tilgreint réttan aðila sem seljanda fasteignarinnar í kauptilboðinu og hafi ekki upplýst um að sá aðili gæti ekki ráðstafað eigninni. Ekki hafi verið komið fastanúmer og þinglýstur lóðarleigusamningur á eignina og því hafi hún ekki þá getað tilgreint lóðarhafa. Hún hafi því í engu brotið gegn 12. gr. laga nr. 70/2015, né öðrum ákvæðum laganna. Við undirritun kauptilboðsins hafi ekkert bent til þess að meðstefndu gætu ekki staðið við skuldbindingar sínar. Því hafi stefnda Guðrún ekki getað ráðlagt stefnanda að gera ekki kauptilboð í fasteignina. Jafnvel þótt talið verði að hún hafi sýnt af sér saknæma háttsemi sé ósannað að sú háttsemi hafi leitt til tjóns fyrir stefnanda og að orsakatengsl séu á milli meints tjóns og háttsemi stefndu Guðrúnar.

Aldrei hafi komist á kaupsamningur um fasteignina þar sem efni fyrirvara stefnanda um fjármögnun hafi ekki gengið eftir innan tilskilins frests eftir gerð tilboðsins. Stefnandi hafi sett fyrirvara í kauptilboðið sem hafi átt að ganga eftir innan tiltekins tíma. Lánsvilyrði fjármálastofnunar hafi átt að liggja fyrir innan 20 daga frá gerð tilboðsins. Það hafi ekki gengið eftir og lánsvilyrði Arion banka sé dagsett sex dögum eftir að fresturinn hafi runnið út. Samkvæmt 8. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup falli samningur niður gangi efni fyrirvara ekki eftir innan tveggja mánaða eða umsamins frests, sem hér hafi verið 20 dagar. Þar sem fyrirvarar gengu ekki eftir innan tilskilins frests hefði hvort sem er ekki orðið af kaupum stefnanda á grundvelli tilboðsins. Þar með

sé ljóst að ekkert tjón hefði getað orðið af meintum vanefndum stefndu Guðrúnar við að upplýsa stefnanda ekki um að seljandi væri ekki eigandi fasteignarinnar.

Stefnda Guðrún geti ekki borið ábyrgð á efndum meðstefndu á kauptilboðinu sem hafi verið undirritað. Hafi stefnandi orðið fyrir tjóni sé það vegna háttsemi meðstefndu Eyþórs og EB eigna ehf. Ósannað sé að háttsemi stefndu Guðrúnar hafi leitt til tjóns og að orsakatengsl séu á milli þess og háttsemi hennar. Skilyrði sakarreglunnar séu þar með ekki fyrir hendi en af sömu ástæðum geti hin stefnda fasteignasala ekki heldur borið ábyrgð samkvæmt reglunni um vinnuveitendaábyrgð.

Stefnda Guðrún hafi leitast við að halda stefnanda mjög vel upplýstri um gang byggingarframkvæmdanna sem hafi lítið miðað áfram. Meðstefndu hafi borið við ýmsum ástæðum fyrir töfunum en svo hafi farið á endanum að Leiguþjónustan ehf. hafi gert lóðarleigusamning við sveitarfélagið um fasteignina. Á þeim töfum og breytingum geti stefndu Guðrún og Bæjarfasteignir ehf. ekki borið ábyrgð. Fasteignasali geti ekki borið ábyrgð á vanefndum aðila í fasteignaviðskiptum, enn síður þegar samningur fellur niður sökum þess að fyrirvari um fjármögnun hafi ekki gengið eftir. Þá ábyrgð beri þeir sem vanefni sína samninga eða standi ekki við sín loforð. Stefnda hafi gert sitt besta til að upplýsa og ráðleggja stefnanda í þeirri stöðu sem hafi verið komin upp eftir að ljóst hafi orðið að meðstefndu Eyþór og EB eignir ehf. myndu ekki standa við fyrirheit sín. Meðal annars hafi hún ráðlagt stefnanda að segja ekki upp leigusamningi sínum svo að hún myndi ekki enda án þaks yfir höfuð og hún hafi jafnframt gætt þess að ekki yrði farið í kaupsamningsgerð um fasteignina eða greiðslur inntar af hendi af hálfu stefnanda.

Varðandi þau atvik við tilboðsgerðina að stefnandi hafi ritað undir fleiri tilboð vísi stefnda Guðrún til þess að henni hafi verið fengnar fleiri fasteignir frá öðrum byggingaraðilum við Núpahraun til sölumeðferðar um svipað leyti og stefndi Eyþór hafi falið henni að selja fasteignirnar að Núpahrauni 27–33. Hönnun fasteignanna og skilalýsing hafi verið sú sama og því hafi hún notast við fyrri drög að kauptilboði og söluyfirliti í tengslum við tilboðsgerð stefnanda. Vegna kerfisgalla í kerfi stefndu fasteignasölu hafi rétt nafn seljanda, þ.e. hins stefnda félags EB eigna ehf., ekki vistast í skjalið. Stefnda Guðrún hafi því þurft að leiðrétta kauptilboðið sem sé ástæða þess að stefnandi hafi undirritað þrjú kauptilboð til mismunandi aðila. Þessi misskráning hafi ekki leitt til neins tjóns fyrir stefnanda, enda hafi stefnda Guðrún leiðrétt mistökkin um leið og hún varð þeirra vör. Rétt útgáfa kauptilboðs hafi svo verið undirrituð af stefnda Eyþóri fyrir hönd hins stefnda félags EB eigna ehf., enda hafi aldrei staðið annað til en að hið stefnda félag myndi reisa og selja fasteignina.

Loks fái stefndu ekki séð hvert sé tjón stefnanda vegna hinnar meintu saknæmu háttsemi þeirra og telji ósannað að stefnandi hafi orðið fyrir tjóni af upplýsingagjöf stefndu Guðrúnar um þinglýstan eiganda Núpahrauns 31.

Réttargæslustefndi hafnar og mótmælir öllum málsástæðum stefnanda. Stefnda Guðrún hafi ekki sýnt af sér saknæma háttsemi. Verði talið að hún hafi gert það hafi það ekki leitt til tjóns stefnanda. Því séu ekki orsakatengsl og sennileg afleiðing milli meints tjóns og meintrar saknæmrar háttsemi. Tjón stefnanda verði rakið til vanefnda stefndu Eyþórs og EB eigna ehf. á kauptilboði sem undirritað hafi verið fyrir milligöngu stefndu Guðrúnar, en hún geti ekki borið ábyrgð á því að seljandi fasteignar standi við fyrirheit sín. Stefndi Bæjarfasteignir ehf. geti ekki borið ábyrgð nema sýnt sé fram á ábyrgð stefndu Guðrúnar samkvæmt reglunni um vinnuveitendaábyrgð.

Hámark starfsábyrgðartryggingar stefndu Guðrúnar og Bæjarfasteigna ehf. sé 6.500.000 krónur samkvæmt skilmálum tryggingarinnar. Réttargæslustefndi geti einungis borið ábyrgð sem nemi hámarki þessarar váttryggingar. Verði fallist á greiðsluskyldu sé ljóst að mál þetta og systurmál þess vegna Núpahrauns 33, nr. E-5702/2022, sem rekin séu samhliða, teljist vera einn váttryggingaratburður. Bótaábyrgð réttargæslustefnda vegna málanna tveggja geti aldrei numið hærri fjárhæð.

Niðurstaða

Mál þetta snýst um það hvort viðurkenna beri skaðabótaábyrgð stefndu vegna tjóns stefnanda af því að ekki varð af kaupum hennar á fasteigninni Núpahraun 31 í Þorlákshöfn þó að kauptilboð hennar í eignina hafi verið áritað um samþykki. Málsatvikum er nánar lýst í sérstökum kafla hér að framan og vísast til þess sem þar kemur fram.

Til marks um tjón sitt vegna þessa vísar stefnandi einkum til þess að verð á sambærilegum eignum hafi hækkað frá þeim tíma er hún taldi sig hafa fest kaup á eigninni. Auk þess eigi hún ekki lengur kost á hagstæðum lánskjörum hlutdeildarlána og hafi þurft að leita sér aðstoðar lögmanns. Að virtum þeim gögnum sem stefnandi hefur lagt fram um hækkandi verðmæti eigna sem eru sambærilegar eigninni sem stefnandi gerði tilboð í hefur hún sýnt fram á að hafa orðið fyrir fjárhagstjóni af því að hafa ekki eignast eignina fyrir umsamið verð. Þar við bætist tjón hennar af því að fá ekki húsnæðið afhent á umsömdum tíma og af því að þurfa að leigja sér húsnæði til að búa í. Stefndi telst hafa leitt nægar líkur að því að hún hafi orðið fyrir tjóni, í hverju tjón hennar felist og hver tengsl þess séu við atvik málsins til þess að fullnægt sé skilyrðum 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 til þess að dæmt verði um kröfur hennar um viðurkenningu á bótaábyrgð stefndu.

Af gögnum málsins og framburði stefnanda þykir upplýst að fasteignasalinn Guðrún Hulda sendi stefnanda þrjú kauptilboð til undirritunar 12. maí 2021. Á einu þeirra var tilgreindur seljandi Leiguþjónustan ehf., á öðru AB Bjarnason ehf., sem jafnframt var sagður þinglýstur eigandi eignarinnar á söluyfirliti sem fasteignasalinn hafði útbúið um eignina, og á hinu þriðja var tilgreindur seljandi stefndi EB eignir ehf. Í greinargerð stefndu Guðrúnar Huldu, stefnda Bæjarfasteigna ehf. og réttargæslustefnda í málinu er

ástæðan fyrir mismunandi útgáfum af kauptilboðum sögð vera kerfisgalli við vistun í tölvukerfi fasteignasölnunnar, en þessi mistök hafi stefnda Guðrún Hulda leiðrétt þegar hún varð þeirra vör, og skýrði hún atvik með svipuðum hætti í aðilaskýrslu fyrir dómi.

Á samþykktu kauptilboði um Núpahraun 31 er dagsetningin 12. maí 2021 og vottun fasteignasala bæði við undirritun samþykkjanda og stefnanda, auk vottunar annars einstaklings við undirritun stefnanda. Stefndu Eyþór og EB eignir ehf. halda því fram að kauptilboðið hafi ekki verið samþykkt fyrr en gildistími þess hafi verið runninn út og að því hefði átt að líta á það sem nýtt tilboð frá seljanda. Auk þess hafi fasteignasalinn ekki verið viðstödd undirritun samþykkjanda og sé vottun hennar því ógild. Af þeirra hálfu eru í málinu lögð fram gögn um að fasteignasalinn hafi sent stefnda Eyþóri og foreldrum hans, Kolbrúnu Eysteinsdóttur og Kristni Bjarnasyni, eiganda Leigubjónustunnar ehf., tölvupósta 17. maí og 18. maí 2021. Með þeim hafi fylgt í viðhengi fyrri daginn óundirrituð útgáfa af kauptilboðinu og þann seinni undirrituð útgáfa, þar sem undirritun samþykkjanda er þó ekki vottuð. Í aðilaskýrslu stefndu Guðrúnar Huldu fyrir dómi kom fram að móðir stefnda Eyþórs, Kolbrún Eysteinsdóttir, hefði verið helsti tengiliður hennar í tengslum við sölu á eignum við Núpahraun og að Kolbrún hefði haft milligöngu um að afla undirritunar seljenda eignanna. Í því ljósi verður að skoða þessar skeytasendingar stefndu Guðrúnar þessa daga með kauptilboði í tveimur útgáfum. Í málinu er óumdeilt að kauptilboðið var undirritað til samþykkis og breytir vottun um þá undirritun engu um skuldbindingargildi þess.

Af hálfu allra stefndu er á því byggt að samþykktu kauptilboðið hafi fallið niður þegar af þeirri ástæðu að fyrirvarar stefnanda um fjármögnun hafi ekki verið efndir innan tilskilins tíma. Í kauptilboði stefnanda gerði hún fyrirvara um að hún fengi greiðslumat hjá lánastofnun og skyldi hún skila greiðslumati á skrifstofu fasteignasölnunnar eigi síðar en 20 dögum frá samþykki kauptilboðs, ella hefði seljandi heimild til að rifta kaupunum. Stefndandi sótti um íbúðalán hjá Arion banka hf. sem gaf út yfirlýsingu 7. júní 2021 um umbeðna lánveitingu til stefnanda, þar sem fram kom að lánsloforðið næði til kaupa á fasteigninni Núpahraun 31 samkvæmt samþykktu kauptilboði, dags. 12. maí 2021. Ljóst er að liðnir voru 20 dagar frá síðastnefndum degi þegar lánsloforðið var veitt, en ekkert er fram komið í málinu sem bendi til þess að af því tilefni hafi seljandi rift kaupunum. Sem fyrr segir er jafnframt af hálfu stefndu Eyþórs og EB eigna ehf. á því byggt í málinu að kauptilboðið hafi ekki verið samþykkt fyrr en 18. maí 2021, þá réttum 20 dögum áður en lánsloforðið var gefið út. Þá liggur fyrir að stefnda Guðrún Hulda var í sambandi við stefnanda varðandi kaupin eftir að ljóst var hvenær lánsloforðið var gefið út, án þess að minnst væri á að talið væri að skuldbindingargildi hins samþykktu tilboðs hefði fallið niður. Í kauptilboðinu gerði stefndandi fyrirvara um 20% hlutdeildarlán hjá HMS, sem færi í ferli í maí 2021. Af gögnum má ráða að vöntun á fastanúmeri eignarinnar hafi tafið ferli umsóknar stefnanda, en engin tímamörk voru sett í kauptilboðið varðandi lánsvilyrði

HMS. Samþykkt lánsvilyrði til stefnanda vegna hlutdeildarlánsins var gefið út af HMS þann 8. júlí 2021.

Í 8. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup segir að sé skuldbindingargildi kaupsamnings um fasteign bundið fyrirvara um atvik sem ekki hafi gengið eftir skuli kaupsamningurinn falla niður að liðnum tveimur mánuðum frá því að hann komst á. Hvað sem rétt kann að vera um dagsetningu samþykkis kautilboðsins er ljóst að báðir fyrirvarar stefnanda voru uppfylltir með lánsloforði og lánsvilyrði innan tveggja mánaða frá því að kautilboðið var gert, án þess að tilgreindur seljandi neytti heimildar til að falla frá kaupunum vegna meints dráttar. Því verður ekki fallist á það með stefndu að skuldbindingargildi hins samþykka tilboðs hafi fallið niður af þessum sökum.

Í aðilaskýrslu stefnanda fyrir dómi kom fram að hún hafi talið sig vera að semja við eiganda lóðarinnar, hún hafi ekki verið upplýst um annað og kvað hún það hafa skipt sig máli hver væri seljandinn. Eftir að það brást að eignin yrði afhent í lok ágúst 2021 hefði hún verið í sambandi við fasteignasalann, stefndu Guðrúnu Huldu, til að afla fréttar. Stefnandi hafi þá verið og sé enn á leigumarkaði og hafi samið um leigu til skamms tíma í senn vegna þess að hún var að bíða eftir afhendingu á íbúðinni. Í febrúar eða mars 2022 hafi fasteignasalinn innt hana eftir því hvort hún væri tilbúin til að greiða hærra verð fyrir eignina, en því hafi hún hafnað, enda verið sátt við umsamið verð.

Ekkert er fram komið í málinu sem renni stoðum undir þá málsástæðu stefndu Eyþórs Inga og EB eigna ehf. að kautilboðinu hafi ekki verið ætlað að vera skuldbindingandi fyrir aðila heldur hafi það verið samþykkt til þess að aðstoða stefnanda við að afla lánsfjár. Þessari málsástæðu er því hafnað. Ekki verður heldur fallist á að stefnandi hefði átt að bjóða fram efndir af sinni hálfu með kaupsamningsgreiðslu, enda kom aldrei til þess að boðað yrði til kaupsamnings vegna þess að seljandi sagði sig einhliða frá viðskiptunum. Þá hefur ekki verið sýnt fram á að samþykka kautilboðið sé ógilt á grundvelli 33. og 36. gr. laga nr. 7/1936, svo sem stefndi Eyþór og stefndi EB eignir ehf. halda fram.

Kaup stefnanda á eigninni komust á þegar stefndi Eyþór Ingi, sem þá sjálfur var lóðar- og byggingarleyfishafi, samþykkti kautilboð stefnanda „fyrir hönd“ félagsins EB eigna ehf., sem var og er alfarið í hans eigu. Fyrir liggur að félagið öðlaðist aldrei nein réttindi yfir eigninni, sem það var tilgreint vera seljandi að og stefnandi festi sér kaup á fyrir milligöngu fasteignasalans stefndu Guðrúnar Huldu. Eignin var ekki afhent á um-sömdum tíma, en fasteignasalinn var í kjölfarið í samskiptum við stefnanda vegna dráttar á afhendingu eignarinnar. Loks liggur fyrir að það var fyrst 19. maí 2022, rúmlega ári eftir að kaupin komust á, sem stefnda Guðrún Hulda tilkynnti stefnanda að „nýlega“ hefði orðið ljóst að félagið sem samþykkti tilboðið hefði ekki getað klárað verkefnið og að eignirnar færu í sölu að nýju, en hún teldi engar líkur á að hlutdeildarlán næðu þá inn. Í þessu fólust vanefndir á skuldbindingum seljanda eignarinnar gagnvart stefnanda.

Engin sönnunargögn liggja fyrir til stuðnings málsástæðu stefndu Eyþórs og EB eigna ehf. um að seljanda hafi verið ómögulegt að efna skuldbindingar sínar vegna Covid-19 faraldursins og hafa þær skýringar engin áhrif á skuldbindingargildi sammingsins. Málsástæða þeirra um að stefnandi hafi glatað rétti til efnda fyrir tómlæti með því að krefjast ekki efnda fyrir en með bréfi lögmanns þann 22. júní 2022, rúmlega einum mánuði eftir tilkynningu fasteignasalans, er haldlaus.

Sem fyrir greinir fellst dómurinn á það með stefnanda að hún hafi orðið fyrir tjóni af því að ekki varð af umsömdum kaupum hennar á eigninni og afhendingu á henni til stefnanda. Er það tjón að rekja annars vegar til vanefnda tilgreinds seljanda og hins vegar til vanheimildar hans til að ráðstafa eigninni, sem stefnanda var ókunnugt um.

Þótt áhöld geti verið um hvaða dag tilboðið var samþykkt með undirritun Eyþórs verður að leggja til grundvallar að með undirritun á kauptilboðið hafi Eyþór skuldbundið seljanda EB eignir ehf. til að standa við efni þess. Við félagið Leiguþjónustuna ehf. gerði Sveitarfélagið Ölfus lóðarleigusamning um eignina 10. ágúst 2022, að beiðni Kristins Bjarnasonar, eiganda félagsins. Lóðinni hafði þó verið úthlutað til sonar hans, stefnda Eyþórs Inga, og fasteignin verið boðin til sölu af hálfu stefnda EB eigna ehf., sem Eyþór Ingi hafði stofnað í þeim tilgangi að byggja hús á lóðinni. Samkvæmt upplýsingum til lögmanns stefnanda frá Sveitarfélaginu Ölfusi hafði lóðarhafinn, stefndi Eyþór, ráðstafað lóðinni til föður síns eða félags hans án þess að lóðarleigusamningur hefði áður verið gerður við hann, þvert á skilmála fyrir úthlutun lóðarinnar, en sú skýring var gefin að þetta væri heimilað til þess að spara þinglýsingarkostnað. Eignin er því ekki lengur stefnda Eyþóri til ráðstöfunar og ekki er um að ræða efndir samkvæmt efni sammings þar sem eignin varð aldrei stefnda EB eignum ehf. til ráðstöfunar, svo sem stefndi Eyþór hafði lofað og kveðst í máli þessu hafa ætlað sér að yrði. Fyrir liggur að eigninni var ráðstafað til Leiguþjónustunnar ehf. eftir að stefnandi krafði seljanda og eiganda hans um efndir samþykka kauptilboðsins með bréfi lögmanns þeirra þann 22. júní 2022.

Að þessum atvikum virtum þykir ljóst að stefndi Eyþór Ingi hafi með saknæmum hætti valdið stefnanda tjóni, bæði persónulega og í nafni félagsins EB eigna ehf., en það félag er eignalaust og var aldrei í rekstri. Skyldur seljanda samkvæmt kauptilboðinu voru að afhenda stefnanda eignina gegn greiðslu umsamins kaupverðs. Þær skyldur voru vanefndar, svo sem að framan hefur verið rakið, og baka þær vanefndir stefnda félaginu EB eignum ehf. bótaskyldu innan samninga. Á því tjóni sem hlaut af vanefndum seljanda ber stefndi Eyþór Ingi, eins og atvikum er háttað, þó óskipta bótaábyrgð ásamt stefnda EB eignum ehf., en persónulega bótaábyrgð á vanefndunum hefur hann bakað sér með saknæmri háttsemi. Hann hafði lofað efndum í nafni félags sem hann átti og stjórnaði einn og hafði talið fasteignasala trú um að eigninni yrði ráðstafað til félagsins, en þess í stað ráðstafaði hann henni til félags föður síns og kom þannig í veg fyrir að hún

stæði til fullnustu efnda á kauptilboði stefnanda sem hann hafði samþykkt fyrir hönd stefnda EB eigna ehf.

Fyrir liggur að það var stefndi Eyþór Ingi Kristinsson sem var lóðarhafi eignarinnar sem fasteignasalinn, stefnda Guðrún Hulda, bauð til sölu á grundvelli söluumboðs sem hún hafði samið um við stefnda EB eignir ehf. og Leiguþjónustuna ehf., sem þar eru tilgreindir eigendur. Hvorugt félaganna hafði heimild til að ráðstafa eigninni, en ekki verður séð að fasteignasalinn hafi kannað það sjálf eða upplýst stefnanda um þá staðreynd að viðsemjandi hennar gæti ekki selt henni eignina. Þetta mátti hún þó vita að skipti stefnanda verulegu máli þegar kæmi að efndum. Eftir að kaupin komust á milli stefnanda og stefnda EB eigna ehf. fyrir milligöngu fasteignasalans stóð stefnandi í heilt ár í þeirri trú að eignin yrði byggð og afhent henni í samræmi við samþykkt kauptilboð, enda gáfu samskipti hennar við stefndu Guðrúnu Huldu á því tímabili henni ekkert tilefni til að ætla að tilgreindur seljandi væri ekki eigandi eignarinnar og gæti ekki ráðstafað henni. Með því að upplýsa stefnanda ekki um þetta braut stefnda Guðrún Hulda gegn þeim skyldum sem á löggiltum fasteignasala hvíla samkvæmt lögum nr. 70/2015, meðal annars skyldu til að afla rétttra upplýsinga um eign sem hann hefur til sölumæðferðar, skyldu til að veita réttar upplýsingar og skyldu til að gæta hagsmuna kaupanda jafnt sem seljanda, sbr. 12.–15. gr. laganna.

Á tjóni stefnanda sem af þessari saknæmu vanrækslu hlaust bera stefndu Guðrún Hulda og vinnuveitandi hennar, stefndi Bæjarfasteignir ehf., óskipta bótaábyrgð. Þó að fallist sé á það með þessum stefndu að fasteignasali geti ekki borið ábyrgð á vanefndum seljanda fasteignar er ekki á það fallist að engin orsakatengsl séu á milli vanrækslu stefndu Guðrúnar Huldu á að upplýsa stefnanda um vanheimild þess aðila sem hún tilgreinir seljanda í kauptilboði til þess að ráðstafa þeirri eign og tjóns stefnanda af því að geta hvorki eignast þá eign fyrir umsamið verð né leitað fullnustu í henni vegna vanefnda seljandans.

Ágreiningslaust er að váttrygging stefnda Bæjarfasteigna ehf. hjá réttargæslustefnda nær til starfa stefndu Guðrúnar, sem að framan talin eru bótaskyld, við milligöngu um sölu fasteignarinnar til stefnanda. Kemur málskostnaðarkrafa réttargæslustefnda því ekki til álita. Málsástæður hans varðandi bótafjárhæð eiga ekki við í málinu.

Af öllu því sem að framan greinir er það niðurstaða dómsins að fallist verður á báðar dómkröfur stefnanda og skaðabótaábyrgð stefndu viðurkennd, svo sem nánar greinir í dómsorði. Samkvæmt þeirri niðurstöðu og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 verður einnig fallist á kröfur stefnanda um málskostnað að skaðlausu óskipt úr hendi stefndu. Við ákvörðun málskostnaðar er tekið tillit til þess að samhliða þessu máli er rekið málið nr. E-5702/2022 og verður stefndu gert óskipt að greiða stefnanda 1.000.000 króna í málskostnað í máli þessu.

Kristrún Kristinsdóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

Dómsorð:

Viðurkennd er óskipt skaðabótaábyrgð stefndu, EB eigna ehf. og Eyþórs Inga Kristinssonar, á tjóni stefnanda, Guðríðar Önnu Sveinsdóttur, sem leiðir af því að kaupsamningur um Núpahraun 31, 815 Þorlákshöfn, sem komst á með samþykktu kauptilboði, dags. 12. maí 2021, var ekki efndur. Jafnframt er viðurkennd óskipt skaðabótaábyrgð stefndu Bæjarfasteigna ehf. og Guðrúnar Huldu Ólafsdóttur vegna tjóns stefnanda sem leiðir af því að fasteignasalinn, stefnda Guðrún Hulda Ólafsdóttir, upplýsti ekki stefnanda um að seljandi samkvæmt kaupsamningi um Núpahraun 31 í Þorlákshöfn, sem komst á með samþykktu kauptilboði, dags. 12. maí 2021, væri ekki eigandi fasteignarinnar og gæti ekki ráðstafað henni.

Stefndu greiði stefnanda óskipt 1.000.000 króna í málskostnað.

Kristrún Kristinsdóttir