

Héraðsdómur Suðurlands

Dómur 18. maí 2022

Mál nr. E-526/2021:

Magnús Ingberg Jónsson

(Sverrir Sigurjónsson lögmaður)

gegn

Jórunni Erlu Sigurjónsdóttur

(Óskar Sigurðsson lögmaður)

Dómur

Mál þetta er höfðað af Magnúsi Ingberg Jónssyni, [...] með stefnu, birtri 8. nóvember 2021, á hendur Jórunni Erlu Sigurjónsdóttur, [...].

Stefnandi krefst þess að viðurkennd verði skylda stefndu til þess að selja og afhenda stefnanda fasteignina Stóru-Borg lóð 16, fastanr. 234-5506 á 20.000.000 kr., líkt og samþykkt kauptilboð milli aðila frá 16. september 2021 kveður á um. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi stefnda að mati réttarins eða samkvæmt málskostnaðarreikningi sem lagður verður fram ef til aðalmeðferðar kemur.

Stefnda krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda. Þá krefst stefnda þess að stefnandi verði dæmdur til að greiða henni málskostnað að skaðlausu samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi eða að mati dómsins.

Aðalmeðferð fór fram 7. apríl síðastliðinn og var málið þá dómtekið. Dómari ákvað eftir dómtöku að kveðja lögmennt aðila að nýju fyrir dóm á grundvelli 104. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála í því skyni að fá skýrari afstöðu stefnanda til þess hver réttaráhrif afsal stefndu á fasteigninni Stóru-borg 16 til einkahlutafélags undir rekstri málsins hefði með tilliti til 1. mgr. 23. gr. laganna. Var málið tekið fyrir sökum þessa þann 29. apríl og dómtekið að nýju þann dag.

Málavextir

Mál þetta á rætur sínar að rekja til kautilboðs er stefnandi gerði í fasteign stefndu Stóru-Borg lóð 16, fastanúmer 234-5506. Umrædd fasteign hafi verið skráð á sölu hjá [...]. Stefnandi hafi gert stefndu boð í eignina þann 16. september 2021, að fjárhæð 20.000.000 kr., er skyldi greiðast við undirritun kaupsamnings, en tilboðið hafi verið háð tvenns konar fyrirvörum. Í málinu liggur fyrir kautilboðið þar sem greint er frá tveimur fyrirvörum, annars vegar um að aðkoma að spildunni sé tryggð og skuli vitneskja um það liggja fyrir eigi síðar en 20 dögum frá samþykki tilboðsins en hins vegar um fjármögnun til kaupanna og gildi sá fyrirvari í 20 daga frá samþykki tilboðsins. Ekki er ágreiningur um að stefnda hafi samþykkt tilboðið þann 17. september 2021 og jafnframt upplýst fasteignasala um að aðkoma að spildunni hafi alltaf verið tryggð. Um málsatvik frá því að kautilboð var samþykkt eru aðilar á hinn bóginn ekki sammála.

Í stefnu er því lýst að stefnandi hafi nokkrum dögum eftir samþykki kautilboðs tilkynnt fasteignasölnunni að fjármögnun fyrir kaupunum væri tryggð og óskað eftir því að boðað yrði til kaupsamnings. Í framhaldi af því hafi fasteignasalan boðað til kaupsamningsfundar er fram skyldi fara á skrifstofu fasteignasölnunnar föstudaginn 22. október 2021. Fyrir liggur bréf stefndu til fasteignasölnunnar, dags. 21. október 2021 þar sem hún hafi kveðist vera óbundin af kautilboðinu, sem hún hafi þó áður samþykkt og lýst yfir að hún myndi ekki mæta til kaupsamningsfundar. Stefnandi kveðst hins vegar hafa mætt til fundarins og greitt kaupverð eignarinnar inná fjárvörslureikning fasteignasölnunnar, líkt og kautilboðið kvað á um að gera skyldi. Kveður stefnandi stefndu enn ekki hafa mætt á fasteignasölnuna til þess að skrifa undir kaupsamninginn og taka við peningunum né heldur afhent stefnanda eignina.

Eins og fram kemur í greinargerð stefnda er ágreiningur um málsatvik allnokkur meðal annars um hvernig samskiptum aðila var háttáð eftir að kautilboð stefnanda var samþykkt. Af hálfu stefndu er því lýst að í kjölfar samþykkis tilboðsins hafi stefnda bent fasteignasala á að aðkoma að spildunni hefði alltaf verið tryggð. Hafi engin frekari samskipti átt sér stað milli aðila áður en tímafrestir samkvæmt fyrirvörum við kautilboðið hafi runnið út á miðnætti þann 7. október 2021. Þann 8. október 2021, daginn eftir að tímafrestur fyrirvaranna hafi runnið út, hafi fasteignasali haft samband

við stefndu og tilkynnt henni að stefnandi teldi aðkomu að spildunni ekki nægilega skýra. Hafi stefnda ítrekað við fasteignasalann að aðkoman hefði alltaf verið tryggð og kvaðst hann þá ætla að hafa sambandi við skrifstofu sveitarfélagsins og athuga málið og hafa samband við stefndu þann 11. október 2021. Hafi ekki orðið úr því og stefnda álitid að kautilboðið væri fallið úr gildi þar sem tímafrestitir fyrirvaranna voru liðnir og stefnda hafði engar frekari upplýsingar fengið um hvort þeir hafi verið uppfylltir. Þann 18. október 2021 hafi fasteignasali haft samband við stefndu og upplýst hana um að stefnandi vildi ganga frá kaupunum. Hafi þetta komið stefndu á óvart miðað fyrri samskipti og hún upplýst fasteignasala um að hún liti svo á að kautilboðið væri ekki lengur í gildi. Þrátt fyrir það hafi verið boðað til fundar hjá fasteignasala þann 22. október 2021. Hafi stefnda í kjölfarið ritað bréf til fasteignasala, dags. 21. október 2021, þar sem hún ítrekaði afstöðu sína um að hún liti svo á að kautilboðið væri fallið úr gildi og af þeim sökum myndi hún ekki mæta á umræddan fund. Þann 29. október 2021, ritaði lögmaður stefndu bréf til fasteignasala, þar sem ítrekuð var sú afstaða stefndu að kautilboðið hefði fallið niður þar sem stefnda hefði ekki verið upplýst um að þeir fyrirvarar sem gerðir voru við kautilboðið hefðu gengið eftir innan þess frest sem tilgreindur var. Hafi jafnframt verið tilkynnt um uppsögn á samningi stefndu við fasteignasöluna um sölubjónustu vegna fasteignarinnar.

Við upphaf aðalmeðferðar 7. apríl síðastliðinn lagði stefnandi fram afsal þar sem stefnda afsalaði til A ehf., allri eignarhlutdeild sinni í 54,8 ha landi að Stóru-Borg 16 í Grímsnes- og Grafningshreppi ásamt öllu því sem hinu selda landi fylgir og fylgja ber. Er afsalið frá 26. janúar 2022 og fasteignanúmer tilgreint 234-5506 og landeignanúmer 218060. Báðir málsaðilar gáfu skýrslur við aðalmeðferð og vitnið Z, löggiltur fasteignasali.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi byggir kröfu sína á því að bindandi samningur hafi komist á milli aðila við undirritun þeirra á kautilboð og vísar til 3. tl. á bakhlið tilboðsins hvað þetta varðar. Hafi þannig komist á gagnkvæm skuldbinding milli aðila, annars vegar um greiðslu kaupverðs og hins vegar um afhendingu eignar. Stefnandi hafi staðið við skuldbindingar sínar skv. tilboðinu með því að greiða kaupverð eignarinnar inná fjárvörslureikning

fasteignasöluunnar, en í tilboðinu segi að greiðslustaður útborgunar skuli vera á skrifstofu Lögmannna Suðurlandi. Þar sem stefnandi hafi staðið við sinn hluta samningsins beri stefndu að uppfylla sinn hluta, þ.e. skrifa undir kaupsamning og afhenda stefnanda eignina. Um lagarök vísar stefnandi til laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, sér í lagi 30. og 31. gr. laganna. Um málskostnað vísar stefnandi til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991.

Málsástæður og lagarök stefndu

Stefnda byggir sýknukröfu sína á því að kauptilboð stefnanda sem undirritað var þann 16. september 2021, hafi fallið úr gildi þar sem þeir sérstöku fyrirvarar sem stefnandi hafi sett fram við kaupin hafi ekki gengið eftir innan þar tilgreinds frests. Hafi því ekki komist á bindandi kaupsamningur í skilningi 1. mgr. 7. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, þar sem kauptilboð sem lá til grundvallar var bundið fyrirvörum sem ekki gengu eftir, sbr. og 8. gr. og 1. mgr. 5. gr. laganna.

Ljóst sé að þegar gerður er fyrirvari við kauptilboð um að kaupandi hafi tiltekinn tíma til þess að tryggja fjármuni eða tiltekna vitneskju þá hafi slíkur fyrirvari réttaráhrif samkvæmt efni sínu. Í því felist að ef efni þess fyrirvara sem gerður hefur verið nái ekki fram að ganga innan þeirra tímamarka sem settur hefur verið, hafi ekki komist á bindandi kaupsamningur milli aðila og falli samningur aðila niður. Telji stefnda ljóst að þegar tímafrestur fyrirvaranna rann út, þann 7. október 2021, hafi stefnda ekki verið upplýst um að fyrirvararnir væru efndir. Þannig hafi stefnda hvorki verið upplýst um að stefnandi teldi aðkomu að spildunni nægilega tryggða né að fjármögnun lægi fyrir. Þvert á móti hafi í símtali fasteignasala, daginn eftir að fyrirvararnir runnu út, beinlínis verið staðfest að stefnandi teldi aðkomuna að spildunni ekki vera nægilega skýra og stefnda skilið fasteignasalann sem svo að stefnandi hefði á þeim tímapunkti ekki verið búinn að tryggja fjármögnun þar sem hann teldi fyrri fyrirvarann ekki liggja fyrir.

Í stefnu sé því haldið fram að stefnandi hafi tryggt fjármögnun nokkrum dögum eftir undirritun kaupsamnings. Stefnda telji þessa fullyrðingu ósannaða og ljóst að henni hafi ekki verið tilkynnt um það innan tímafrests fyrirvarans. Vísar stefnda í því samhengi til almennra meginreglna samningaréttar og laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og

ógilda löggerninga. Byggir stefnda á því hvað túlkun samningsákvæða um fyrirvara í fasteignakaupum varðar, að tilkynning um að fyrirvari hafi verið upprættur þurfi að koma til vitundar viðtakanda sjálfs svo slík tilkynning hafi skuldbindingargildi. Slík tilkynning hafi hins vegar ekki borist, hvorki varðandi fyrirvara um aðgengi né fjármögnun.

Auk framangreinds telji stefnda enn fremur að líta verði svo á að þar sem um hafi verið að ræða tvenns konar fyrirvara hefðu báðir fyrirvarar þurft vera upprættir svo kauptilboðið yrði skuldbindandi sem og að tilkynna hafi átt stefndu um það innan skilgreinds frests hafi fyrirvararnir gengið eftir. Svo hafi ekki verið líkt og áður hafi verið rakið. Það hafi verið stefnandi sjálfur sem gerði hina sérstöku fyrirvara í kauptilboði sínu og því á hans ábyrgð að tilkynna stefndu um það þegar þau atvik sem fyrirvararnir vörðuðu hefðu gengið eftir og eigi síðar en 7. október 2021. Sönnunarbyrði hvað þetta varðar hvíli alfarið á stefnanda.

Að lokum vísar stefnda til þess að fyrir liggi að ekki hafi verið samið um að falla frá fyrirvörum stefnanda eða að kauptilboð yrði endurnýjað eða tímafrestir framlengdir að öðru leyti. Kauptilboðið hafi því fallið sjálfkrafa niður þann 7. október 2021, samkvæmt þeim fyrirvörum sem gerðir voru fyrir gildi tilboðsins. Geti stefnda því ekki talist bundin af kauptilboðinu, þrátt fyrir að stefnandi haldi því fram að hann hafi síðar tryggt þau atriði sem fyrirvararnir tóku til. Þá skipti engu máli hvort stefnandi telji sig hafa efnt umrædda fyrirvara, enda hafi stefndu ekki verið tilkynnt um það innan hins skilgreinda frests í kauptilboðinu sjálfu.

Stefnda vísar til laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, einkum 5., 7. og 8. gr. laganna, sem og laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, ásamt almennum meginreglum fasteignakauparéttar sem og samningaréttar. Kröfu um málskostnað styður stefnda við 130. gr. laga nr. 91/1991.

Forsendur og niðurstaða

Til álita kemur hvort dómkrafa stefnanda er hæf til efnisdóms eins og hún er sett fram og hvort stefnandi hafi lögvarða hagsmuni af úrlausn hennar. Stefnandi krefst þess að

viðurkennd verði skylda stefnda til að selja og afhenda stefnanda fasteignina Stóru-Borg lóð 16 (fastanr. 234-5506) á 20.000.000 krónur eins og samþykkt kautilboð milli aðila frá 16. september 2021 kveði á um. Ekki er um að ræða aðfararhæfa kröfu heldur viðurkenningarkröfu eins og heimilt er að hafa uppi samkvæmt 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991. Þá liggur fyrir að undir rekstri málsins seldi stefnda fasteignina. Telur dómurinn að stefnandi hafi lögvarða hagsmuni af úrlausn um kröfuna en í reynd miðar dómkrafan að því að fá viðurkenningardóm um að kaupsamningur um nefnda fasteign með þeim meginskyldum sem hann kveði á um sé gildur. Hefði dómkrafan mátt vera skýrar orðuð en ekki eru alveg næg efni til að vísa málinu frá af þeim sökum. Heimild til að halda viðurkenningarkröfu þessa efnis uppi þrátt fyrir afsal þeirrar fasteignar sem um ræðir er þá að sama skapi ekki útilokuð eftir 1. mgr. 23. gr. nefndra laga þótt um viðurkenningarkröfu sé að ræða. Þykja ekki vera efni til að vísa máli stefnanda frá dómi ex officio.

Aðila greinir á um þýðingu og réttaráhrif þeirra fyrirvara sem gerðir voru við kautilboðið af hálfu stefnanda og hvort hann hafi tilkynnt stefndu um að fyrirvararnir væru uppfylltir og kaupsamningurinn þar með gildur. Sem fyrr greinir voru fyrirvarar stefnanda tvenns konar, annars vegar um aðkomu að fasteigninni og hins vegar um fjármögnun til kaupanna.

Ágreiningslaust er að stefnda samþykkti kautilboð stefnanda þann 17. september 2021 og var þá kominn á kaupsamningur samkvæmt 1. mgr. 7. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Á hinn bóginn var skuldbindingargildi samningsins bundið tveimur fyrirvörum af hálfu stefnanda sem fyrr segir. Er sérstaklega mælt fyrir um í 8. gr. nefndra laga að ef skuldbindingargildi kaupsamnings um fasteign er bundið fyrirvörum atvik sem ekki hefur gengið eftir skuli kaupsamningurinn falla niður að liðnum tveimur mánuðum frá því að hann komst á. Var heimilt eftir 1. mgr. 5. gr. sömu laga að binda fyrirvara í kautilboði við skemmri frest eins og stefnandi gerði. Verður því fallist á að báðir fyrirvararnir hafi verið bundnir 20 daga fresti og að hann hafi runnið á enda 7. október 2021.

Stefnandi upplýsti við aðalmeðferð að hann hefði talið eðlilegt að gera fyrirvara um aðkomu að fasteigninni. Kvað hann 20 daga frest þann sem hann setti hafa verið ákveðinn

bæði vegna fjármögnunar og vegna aðkomu að fasteigninni. Aðkoman yrði að vera trygg þannig að ekki yrðu eftirmálar af kaupnum ef síðar yrði óljóst um hana. Á svæðinu hafi verið skipulagt sumarbústaðahverfi og mikilvægt væri að teikningar eða uppdráttur væri til staðar um hvort eða hvernig væri unnt að fara þaðan í gegnum það land sem hann væri að kaupa. Fasteignasalinn hafi skilað honum uppdrætti úr aðalskipulagi og þá hafi komið í ljós að breytingar hefðu orðið á því. Kvað hann fasteignasalann hafa viljað spyrjast nánar fyrir um þetta hjá sveitarfélaginu. Stefnandi hafi þannig viljað sjá hvernig aðgengi væri háttað þrátt fyrir breytt aðalskipulag. Framburður stefnanda fyrir dómi um hvaða þýðingu þetta hafði í sambandi við fyrirvara við kauptilboðið er um sumt óljós, en aðspurður af hverju hann hafi sett fyrirvara um aðkomu svaraði hann því til að hann hafi vitað að hverfi væri fyrir ofan og reiknaði með að til væru upplýsingar um aðkomuna. Hann hafi viljað kanna þetta nánar svo að hann yrði sáttur og að kaupin yrðu eftirmálalaus. Fasteignasalinn hafi einnig sagt honum að fyrir lægi tölvupóstur um að aðgengið væri í lagi en stefnandi kvaðst telja að uppdrátt af svæðinu vantaði áður en unnt væri að ganga frá kaupsamningi. Kvaðst hann hafa beðið fasteignasalann um hvort hann gæti fundið slíkan uppdrátt vegna þessa sumarbústaðasvæðis. Fasteignasalinn hafi skilað uppdrætti með aðalskipulagi og þar hafi sést að búið væri að breyta því eftir að hann keypti landið. Fasteignasalinn hafi stungið upp á því að tala við oddvita sveitarfélagsins um þetta.

Varðandi fjármögnun bar stefnandi fyrir dómi að hann teldi fjármögnun hafa verið tryggð stuttu eftir að hann gerði tilboðið. Hann hafi tilkynnt fasteignasalanum um það og spurt hvort hann þyrfti að senda um það tölvupóst eða sms skeyti. Fasteignasalinn hafi ekki talið það nauðsynlegt, nóg væri að segja honum það. Ekki er upplýst hvenær þessi samskipti áttu sér stað um fjármögnun en stefnandi kveður það hafa verið 10 dögum eða tveimur vikum eftir tilboðsgerð. Nánar spurður um fjármögnun kvaðst stefnandi ekki hafa átt fé til að greiða kaupverðið og að hann hefði ekki verið búinn að ákveða hvort hann sækti um lán til kaupanna. Þörf fyrir lánsfé hafi síðar ekki reynst vera þar sem hann hafi selt aðra eign sem gert hafi honum kleift að greiða stefndu kaupverðið samkvæmt tilboðinu. Í skýrslu sinni mundi hann ekki hvenær fjármunir vegna þeirrar sölu hefðu verið til reiðu en það hafi verið stuttu áður en hann greiddi inn á vörslureikning fasteignasölnunnar, sem upplýst er að var þann 22. október 2021. Væntanlega hefðu þessir fjármunir komið úr umræddri sölu eftir 7. október 2021.

Stefnandi kvað fasteignasalann einnig hafa sagt honum að stefnda hafi stungið upp á tveimur dögum til að skrifa undir, en síðan hafi hann hringt og sagt að stefnda ætlaði ekki að mæta og kynnti honum tölvupóst sem hún hefði sent. Spurður um hvort stefndu hafi verið tilkynnt að fallið væri frá fyrirvörunum kvaðst stefnandi ekki vita það enda hefði allt verið í höndum fasteignasalans.

Í framburði stefndu kom fram að hún hefði talið aðgengi að jörðinni fullnægjandi um gamlan veg sem að henni lá frá Biskupstungnabraut. Hún hafi ekki áttað sig á af hverju stefnandi gerði fyrirvara um aðgengi. Þá staðfesti stefnda fyrir dómi að fasteignasalinn hefði haft samband daginn eftir að fyrirvarinn rann út og nefnt að stefnandi teldi að aðgengi væri ekki nógu skýrt, svo sem greinir í bréfi hennar frá 21. október 2021 og fyrir liggur í málinu. Hann hafi einnig spurt hvort hann mætti hafa samband við sveitarfélagið vegna þessa. Hefði hún sagt honum að það kæmi sér ekki við en hann mætti hafa samband. Ekkert hafi þó gerst og hún hafi þá talið að tilboðið væri fallið úr gildi. Stefnda neitaði því að hafa stungið upp á degi til að skrifa upp á kaupsamning, hún hafi sagt að enginn samningur væri í gildi. Bar hún þó um að hafa sagt að hún gæti komið og skrifað undir „en ekkert sem ég vildi standa við“. Kvað hún fasteignasalann hafa þrýst á hana. Síðan hafi hún skrifað bréfið sem fyrir liggur. Hún hafi aldrei heyrt í stefnanda sem ekki hafi heldur beðið um framlengingu á fresti.

Í framburði Z, löggilts fasteignasala, kom fram að hann hefði samið kauptilboðið og að fyrirvarar hefðu verið settir í kauptilboð eftir beiðni stefnanda. Stefnda hafi tiltölulega fljótt sent sér upplýsingar um aðgengi að fasteigninni. Fyrir dómi bar Z að hann teldi ekki alveg hafa legið fyrir að aðgengi væri tryggt þegar hann heyrði af breytingu á aðalskipulagi. Kvaðst hann hafa viljað hafa það á hreinu áður en gengið yrði frá kaupsamningi. Hann hafi viljað kanna það nánar. Vitnið kvaðst einnig hafa reynt að hafa samband við sveitarfélagið um aðgengið sem ekki hafi gengið vel. Spurður um hvort hann hafi haft samband við stefndu og sagt aðkomu ekki nógu skýra gat hann ekki munað hvenær samskiptin voru en að hann hafi verið að afla sér upplýsinga um aðgengið. Varðandi fjármögnun gat Z ekki fullyrt hvenær stefnandi hafi komið til sín og tilkynnt að hún væri tryggð en einhvern dag hafi hann komið. Z svaraði því hins vegar neitandi að hafa sagt við stefnanda að nægjanlegt væri að hann tilkynnti sér um að fjármögnun

væri tryggð. Kvaðst vitnið ekkert hafa fundið hjá sér um að stefndu hafi verið tilkynnt að fallið væri frá fyrirvörum áður en fresturinn rann út. Hann hafi talið fyrirvarana uppfyllta en ekki kom fram hjá honum hvenær hann taldi svo vera. Z bar að rætt hefði verið um tíma til að rita undir kaupsamning og að stefnda hafi stungið upp á því. Hann mundi hann ekki hvenær rætt var um undirritun kaupsamnings.

Telja verður upplýst að fyrirvarar þeir sem stefnandi gerði samhliða kauptilboði sínu hafi verið þess eðlis að stefnda hafi mátt túlka þá þannig að þeir hefðu úrslitaáhrif um það hvort kaupin gengju eftir þannig að stefnandi teldi aðgengi fullnægjandi og að hann gæti fjármagnað kaupin með því að greiða kaupverðið við undirritun kaupsamnings. Þrátt fyrir orðalag fyrirvarans um aðgengi fólst augljóslega í honum að það væri fullnægjandi miðað við forsendur stefnanda. Stefnda gat því ekki litið svo á að samþykki hennar við kauptilboðinu leiddi til þess að kaupsamningurinn yrði skuldbindandi fyrr en fallið væri frá báðum þessum fyrirvörum.

Ljóst er af framburði stefnanda og fasteignasalans að þeir töldu báðir áður en fresturinn var á enda að aðgengi að fasteigninni miðað við þær forsendur sem lágu að baki fyrirvara þess efnis af hálfu stefnanda var ekki ljóst og að stefndu hafi verið kynnt að enn væri eftir að afla um það gagna eða upplýsinga. Breytir þá engu þótt stefnda hafi talið aðgengi fullnægjandi enda var fyrirvarinn gerður á forsendum stefnanda og vegna þeirra vafaatriða sem hann taldi þurfa skýringa við. Hefur ekki komið fram sönnun þess að stefndu hafi verið tilkynnt áður en 20 daga fresturinn var runninn út að fallið væri frá fyrirvörum. Varðandi fjármögnun gat fasteignasalinn ekki sagt til um hvenær stefnandi hefði komið að máli við sig varðandi fjármögnun og verður einnig að hafa í huga framburð stefnanda um að fjármunir til greiðslu kaupverðs við undirritun kaupsamnings hafi ekki verið til reiðu fyrr en eftir að fresturinn var liðinn.

Í samræmi við kauptilboðið þar sem fyrirvaranir voru settir fram var það stefnanda að tilkynna stefndu eða koma sannanlega á framfæri við hana innan tilskilins frest eða í síðasta lagi 7. október 2021 hvort fallið væri frá þeim með þeim afleiðingum að kaupsamningurinn yrði skuldbindandi. Þar sem ekki er sannað að stefndu hafi verið tilkynnt um það innan frestsins féll kaupsamningurinn niður eftir þann dag og var ekki skuldbindandi, en ekki hefur verið sýnt fram á að kauptilboðið hafi verið endurnýjað og

samþykkt eftir formreglum laga nr. 40/2002 eða tímafrestir framlengdir. Af þessum sökum ber að sýkna stefndu af kröfum stefnanda.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma stefnanda til að greiða stefndu málskostnað, sbr. 130. gr. laga nr. 91/1991. Telst hann hæfilega ákveðinn 1.200.000 krónur og hefur þá verið tekið tillit til greiðslu virðisaukaskatts af lögmannsþóknun.

Einar Karl Hallvarðsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan. Fyrir uppkvaðningu hans var gætt ákvæða 115. gr. laga nr. 91/1991.

Dómsorð:

Stefnda, Jórunn Erla Sigurjónsdóttir, er sýknuð af kröfum stefnanda, Magnúsar Ingbergs Jónssonar. Stefnandi greiði stefndu 1.200.000 krónur í málskostnað.

Einar Karl Hallvarðsson