

2090

Miðvikudaginn 31. maí 2000.

Nr. 42/2000.

Samskipti ehf.

(Sveinn Skúlason hdl.)

gegn

Nýborg ehf.

(Sigurður Gizurarson hrl.)

Tryggva Þórhallssyni

(enginn) og

Lovísu Rannveigu Kristjánsdóttur

(Björn Ólafur Hallgrímsson hrl.)

Fasteignakaup. Tilboð. Fyrirvari.

Í september 1998 gerði S tilboð í fasteign N. Var kaupverð ákveðið og skyldi það greiddast við gerð kaupsamnings, en ekki var tekið fram hvenær gera ætti samninginn. Kauptilboðið var gert með fyrirvara um fjármögnun. N áritaði samþykki á kauptilboðið í byrjun október og fóru viðskiptin fram með milligöngu fasteignasölnunnar K. Í byrjun desember hafði ekki verið gengið frá kaupsamningi og lýsti N því yfir að hann teldi sig óbundinn af tilboðinu vegna stórfelldra vanefnda S. Daginn eftir gerði N kaupsamning við T um eignina, með milligöngu fasteignasölnunnar F. S mótmælti þessari framvindu og höfðaði mál á hendur N, T og L, fyrirsvarsmanni F. Þótt fyrirvari í tilboði S hefði verið viðtækur var hann ekki talinn hafa verið án skuldbindingar fyrir hann. Þar sem ekki var kveðið á um tiltekinn gjalddaga í tilboðinu var talið að S hefði átt að fá hæfilegt svigrúm til að útvega fé til kaupanna. Fyrir lá að í fyrrihluta nóvember hafði S að meginstefnu útvegað fjármagn til kaupanna hjá bankastofnun, en það leiddi ekki til þess að hann hæfist handa um samningsgerð við N. Var N því talið vítalaut, eins og aðstæðum var háttað, að lýsa sig óbundinn af því samkomulagi sem fólst í tilboðinu og samþykki þess. Var staðfest niðurstaða hér- aðsdóms um sýknu N, T og L af öllum kröfum S.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Hrafn Bragason, Hjörtur Torfason og Pétur Kr. Hafstein.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar 3. febrúar 2000. Hann gerir aðallega þær dómkröfur á hendur stefnda Nýborg ehf., að stefndi verði

dæmdur til að gefa út afsal til sín fyrir eignarhluta fasteignarinnar nr. 23 við Ármúla í Reykjavík, merktum 010101, ásamt öllu því, er eigninni fylgir og fylgja ber, þar með talin sameignar- og leigulóðarréttindi, allt samkvæmt samþykktu kauptilboði milli þeirra 1. október 1998, gegn greiðslu umsamins kaupverðs að fjárhæð 54.000.000 krónur, er beri frá 10. desember 1998 sömu vexti og vegið meðaltal almennra sparisjóðsbóka hjá bönkum og sparisjóðum, að viðlögðum allt að 25.000 króna dagsektum frá lögbirtingu dóms í máli þessu. Þá er þess krafist, að kaupsamningur frá 6. desember 1998 milli þessa stefnda og stefnda Tryggva Þórhallssonar um framangreinda fasteign verði dæmdur ógildur svo og síðari kaupsamningar, afsöl og leigusamningar um eignina, er fara í bága við rétt áfrýjanda. Að auki er þess krafist, að stefndi Nýborg ehf. verði dæmdur til greiðslu bóta vegna afnotamissis fasteignarinnar frá 1. janúar 1999 og fram að afhendingardegi, að fjárhæð 500.000 krónur fyrir hvern mánuð eða hluta úr mánuði, er afhending dregst, og reiknist vanskilavextir á þá fjárhæð samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af bótafjárhæð hvers mánaðar frá 1. hvers mánaðar næst á eftir þeim mánuði, sem afhending dróst um. Á hendur stefnda Tryggva Þórhallssyni eru aðallega gerðar þær kröfur, að honum verði, að viðlögðum 25.000 króna dagsektum frá lögbirtingu dóms í máli þessu, gert að afhenda áfrýjanda þann hluta fasteignarinnar við Ármúla 23, sem áfrýjandi keypti af stefnda Nýborg ehf. með samþykktu kauptilboði 1. október 1998, allt í samræmi við aðalkröfu á hendur stefnda Nýborg ehf. Til vara krefst áfrýjandi þess, að öll stefndu verði dæmd til að greiða sér in solidum skaðabætur að fjárhæð 9.000.000 krónur eða aðra lægri fjárhæð auk dráttarvaxta samkvæmt III. kafla vaxtalaga frá 6. desember 1998. Loks krefst áfrýjandi málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Af hálfu stefnda Nýborgar ehf. er krafist staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Stefnda Lovísa Rannveig Kristjánsdóttir krefst þess aðallega, að málinu verði vísað frá héraðsdómi. Til vara krefst hún þess, að héraðsdómur verði staðfestur eða dómkröfur áfrýjanda lækkaðar verulega. Í öllum tilvikum er krafist málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Stefndi Tryggvi Þórhallsson hefur ekki látið málið til sín taka hér fyrir dómi.

Nokkur ný gögn hafa verið lögð fyrir Hæstarétt.

I.

Stefnda Lovísa Rannveig krafðist frávísunar í héraði og var þeirri kröfu hafnað með úrskurði héraðsdóms 24. september 1999. Hún hefur ekki gagnáfrýjað héraðsdómi og kemur frávísunarkrafa hennar nú ekki til álita fyrir Hæstarétti, sbr. 151. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Við munnlegan flutning málsins fyrir Hæstarétti bar lögmaður stefndu Nýborgar ehf. fram þá nýju málsástæðu, að umbjóðandi hans hefði ekki samþykkt kautilboð áfrýjanda fyrr en eftir að frestur til samþykktar var runninn út, og hefði af þeim sökum ekki komist á bindandi kaupsamningur milli þeirra. Samþykki stefnda bæri þá að líta á sem nýtt tilboð, sbr. 1. mgr. 4. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa, og hefði áfrýjandi aldrei svarað því. Málsástæðu þessa hafði stefndi Nýborg ehf. hvorki uppi í héraði né setti hana fram í greinargerð fyrir Hæstarétti, þótt honum hafi verið það í lófa lagið. Eru ekki lagaskilyrði til þess, að hún komist að í Hæstarétti, sbr. 2. mgr. 163. gr. einkamálalaga.

II.

Atvik málsins eru rakin í héraðsdómi. Þótt fyrirvari í tilboði áfrýjanda 30. september 1998 um fjármögnun til kaupa á fasteign stefnda Nýborgar ehf. hafi verið víðtækur var hann ekki án skuldbindingar fyrir hann. Ekki voru í tilboðinu sérstök ákvæði um tiltekinn gjalddaga og verður að líta svo á, að áfrýjandi hafi átt að fá hæfilegt svigrúm til að útvega fé til kaupanna. Fram er komið, að Sparisjóður Hafnarfjarðar hafi í fyrrihluta nóvembermánaðar lýst því yfir við áfrýjanda, að hann væri reiðubúinn til að fjármagna kaupin að minnsta kosti að meginstefnu til, ef samningar næðust milli aðila. Það leiddi þó ekki til þess, að áfrýjandi hæfist handa um samningsgerð við seljanda, þótt rekið hafi verið á eftir honum, eins og frá er greint í héraðsdómi. Stefnda Nýborg ehf. var það vítalaut 5. desember 1998, eins og aðstæðum var háttað, að lýsa sig óbundinn af því samkomulagi, sem fólst í tilboðinu og samþykki þess.

Með þessum athugasemdum og að öðru leyti með skírskotun til forsendna héraðsdóms verður hann staðfestur.

Áfrýjandi skal greiða stefndu Nýborg ehf. og Lovísu Rannveigu málskostnað fyrir Hæstarétti, eins og segir í dómsorði.

D ó m s o r ð :

Héraðsdómur skal vera óraskaður.

Áfrýjandi, Samskipti ehf., greiði stefnda Nýborg ehf. 200.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti og stefndu Lovísu Rannveigu Kristjánsdóttur 120.000 krónur í málskostnað fyrir réttinum.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 11. nóvember 1999.

I.

Mál þetta, sem tekið var til dóms að loknum munnlegum flutningi 22. október sl., er höfðað með stefnu, sem er birt 15. og 16. febrúar sl.

Stefnandi er Samskipti ehf., kt. 711078-0299, Síðumúla 4, Reykjavík.

Stefndu eru Nýborg ehf., kt. 690174-0499, Ármúla 23, Reykjavík, Tryggvi Þórhallsson, kt. 080136-2189, Ystabæ 13, Reykjavík, og Lovísa Rannveig Kristjánsdóttir, kt. 170151-2679, Álakvísl 128, Reykjavík.

Aðalkröfur stefnanda á hendur stefnda, Nýborg ehf., eru þær, að stefndi verði dæmdur til þess að gefa út til stefnanda afsal fyrir eignarhluta fasteignarinnar að Ármúla 23, merktum nr. 010101, ásamt öllu því er eigninni fylgir og fylgja ber, þar með talin tilheyrandi sameignar- og leigulóðarréttindi, allt samkvæmt samþykktu kauptilboði (kaupsamningi) milli stefnanda og stefnda, frá 1. október 1998, gegn greiðslu umsamins kaupverðs, 54.000.000 króna, er beri frá 10. desember 1998 sömu vexti og vegið meðaltal almennra sparisjóðsbóka hjá bönkum og sparisjóðum, að viðlögðum dagsektum allt að 25.000 krónum frá lögbirtingu dóms í máli þessu. Þá er þess krafist að kaupsamningur frá 6. desember 1998 milli stefnda, Nýborgar ehf., og stefnda, Tryggva Þórhallssonar, um framangreinda fasteign verði dæmdur ógildur, svo og síðari kaupsamningar, afsöl og leigusamningar um eignina er fara í bága við rétt stefnanda. Þá er þess krafist að stefndi verði dæmdur til greiðslu bóta vegna afnotamissis fasteignarinnar frá 1. janúar 1999 og fram að afhendingardegi, að fjárhæð 500.000 krónur fyrir hvern mánuð, eða hluta úr mánuði, er afhending dregst og reiknist vanskilavextir á þá fjárhæð samkvæmt 10. gr. vaxalaga nr. 25/1987 af bótafjárhæð hvers mánaðar frá 1. hvers mánaðar, næst á eftir þeim mánuði sem afhending dróst um. Þá er þess krafist að vanskilavextir leggist við höfuðstól skuldarinnar á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 1. febrúar árið 2000 en síðan árlega þann dag.

Á hendur stefnda, Tryggva, eru gerðar þær dómkröfur að honum verði, að viðlögðum dagsektum að fjárhæð 25.000 krónur frá lögbirtingu dóms í máli þessu, gert að afhenda til stefnanda þann hluta fasteignarinnar við Ármúla 23, sem stefnandi keypti af stefnda, Nýborg ehf., með samþykktu kauptilboði (kaup-

samningi) 1. október 1998, allt í samræmi við aðalkröfu á hendur stefnda, Nýborg ehf.

Til vara krefst stefnandi þess að öll stefndu verði óskipt dæmd til að greiða honum skaðabætur að fjárhæð 9.000.000 króna, auk dráttarvaxta samkvæmt 10. gr. vaxtalaga frá 6. desember 1998. Þá er þess krafist að höfuðstólsfæra megi dráttarvexti á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 6. febrúar 1999.

Til þrautavara krefst stefnandi þess að öll stefndu verði óskipt dæmd til að greiða stefnanda aðra og lægri fjárhæð að mati dómsins ásamt sömu vöxtum og frá sama tíma og í varakröfunni. Þá krefst stefnandi málskostnaðar.

Stefndu krefjast sýknu og málskostnaðar.

II.

Málavextir eru þeir að 30. september 1998 gerði stefnandi stefnda, Nýborg ehf., tilboð í hluta húseignarinnar nr. 23 við Ármúla í Reykjavík. Kaupverðið var 54.000.000 króna, er áttu að greiðast með peningum við gerð kaupsamnings en ekki greinir hvenær gera átti hann. Í tilboðinu er eigninni lýst og síðan segir þar: „Kauptilboð þetta er gert með fyrirvara um fjármögnun.“ Þá segir að eignin verði afhent 1. janúar 1999 að undanskildum 368 fermetrum á neðri hæð hússins sem afhendast 15. október 1998. Stefndi, Nýborg ehf., áritaði samþykki á kauptilboðið 1. október. Þessi viðskipti fóru fram með milligöngu fasteignasölnunnar Kjöreignar ehf.

Stefnandi heldur því fram að frá samþykki kauptilboðsins hafi hann unnið að því að útvega fjármagn til kaupanna. Á þessum tíma hafi farið fram viðræður á milli sín og stefnda, Nýborgar ehf., með milligöngu fasteignasölnunnar, um greiðslufyrirkomulag og hafi m.a. verið rætt að stefndi tæki við skuldabréfi með veði í annarri fasteign eða lánaði stefnanda hluta kaupverðsins. Til þessa hafi þó ekki komið þar eð lánastofnanir hafi verið reiðubúnar til að lána stefnanda meginhluta kaupverðsins.

Með símskeyti 5. desember 1998 tilkynnti stefndi, Nýborg ehf., stefnanda að stefndi hefði rift tilboðinu og teldi sig óbundinn af því vegna stórfelldra vanefnda stefnanda. Jafnframt kvaðst stefndi áskilja sér rétt til heimtu skaðabóta.

Með kaupsamningi 6. desember 1998 á milli stefnda, Nýborgar ehf., sem seljanda, og stefnda, Tryggva, sem kaupanda, seldi stefndi, Nýborg ehf., stefnda, Tryggva, þessa sömu fasteign fyrir 63.000.000 króna. Voru þessi kaup gerð með milligöngu stefndu, Lovísu Rannveigar, og fasteignasölu hennar.

Með símskeyti 8. desember 1998 mótmælti stefnandi riftuninni og boðaði til undirritunar kaupsamnings á skrifstofu Kjöreignar ehf. 10. sama mánaðar. Kvaðst stefnandi mæta þar og vera tilbúinn með greiðslu kaupverðsins. Skemmst er frá því að segja að ekki var þar mætt af hálfu stefnda, Nýborgar ehf. Með símskeyti þennan sama dag tilkynnti lögmaður stefnanda stefnda,

Nýborg ehf., að stefnandi hefði undirritað kaupsamning í samræmi við tilboðið og biði hann undirritunar stefnda á skrifstofu fasteignasölnunnar og jafnframt væri þar til reiðu greiðsla kaupverðsins. Þetta hafði stefndi, Nýborg ehf., að engu, hafði enda selt stefnda, Tryggva, eignina, eins og rakið var.

III.

Stefnandi byggir kröfur sínar gagnvart stefnda, Nýborg ehf., á því, að með samþykki kauptilboðsins hafi komist á bindandi kaupsamningur á milli aðila um framangreinda fasteign. Á grundvelli þessa samnings hafi stefnandi hafist handa um að útvega sér fjármagn til að efna samningsskyldur sínar og hafi hann verið reiðubúinn til þess og þar með ganga frá skriflegum kaupsamningi við stefnda þegar riftunarskeytið hafi borist 5. desember. Stefnandi kveðst hafa mótmælt riftuninni þegar 8. desember og krafist efnda, enda hafi hann ekki talið vera um löglegar riftunarástæður að ræða. Stefnandi bendir á að í samningi aðila hafi verið tilgreint að hluta húsnæðisins hafi átt að afhenda 1. október og hafi stefnandi fengið þann hluta afhentan í samræmi við samninginn og flutt vörulager sinn þangað inn. Hann telji augljóst að stefndi hafi ákveðið að losa sig frá kaupsamningi sínum við sig, enda hafi honum tekist að selja stefnda, Tryggva, eignina fyrir mun hærra verð, eða fyrir 63.000.000 króna. Bendir stefnandi á að riftunarsímskeytið sé sent á laugardegi 5. desember 1998 en kaupsamningurinn á milli stefnda, Nýborgar ehf., og stefnda, Tryggva, sé dagsettur á sunnudeginum 6. desember.

Kröfur sínar á hendur stefnda, Tryggva, kveðst stefnandi byggja á sömu málásástæðum og gagnvart stefnda, Nýborg ehf., eftir því sem við geti átt. Stefnandi bendir á að stefnda, Tryggva, hafi verið fullkunnugt um, er hann gekk frá kaupsamningi við stefnda, Nýborg ehf., að þá þegar hafi legið fyrir samþykkt kauptilboð á milli stefnanda og stefnda, Nýborgar ehf., og að því tilboði hafði ekki verið rift. Bendir stefnandi á að stefnda, Tryggva, hafi þegar verið tilkynnt 8. desember 1998 um stöðu mála og einnig síðar en stefndi hafi ekki svarað þeim tilkynningum að neinu leyti fyrr en hann hafi komið á skrifstofu lögmanns stefnanda í janúar 1999, án þess þó að leggja þar nokkuð fram. Bendir stefnandi á að með grandsemi sinni hafi stefndi tekið á sig áhættu og ábyrgð á því að samningi milli stefnanda og stefnda, Nýborgar ehf., yrði haldið til laga.

Kröfur sínar á hendur stefndu, Lovísu Rannveigu, byggir stefnandi á því að þegar hún hafi gengið frá kaupsamningnum, 6. desember 1998, hafi henni verið fullkunnugt um að fyrir hafi legið samþykkt kauptilboð (kaupsamningur) milli stefnanda og stefnda, Nýborgar ehf. Vegna sérfræðipækkingar sinnar hafi stefndu borið að gæta varúðar og fullvissa sig um að samningurinn væri úr gildi fallinn, svo ekki væri hætt á að til réttarágreinings kæmi með aðilum og jafnvel bóta-skyldu á síðari stigum. Stefnandi kveður að með grandsemi sinni hafi stefnda

því tekið ábyrgð og áhættu á því að samningi milli stefnanda og stefnda, Nýborgar ehf., yrði haldið til laga og hún kynni að baka sér bótaskyldu af þeim sökum.

IV.

Stefndi, Nýborg ehf., byggir sýknukröfu sína í fyrsta lagi á því að fjármögnunarfyrirvarinn í kauptilboðinu hafi þýtt, að gæti stefnandi ekki útvegað fjármagn til kaupanna væri stefndi ekki skuldbundinn til að efna það. Hann hafi, með öðrum orðum, alls ekki verið bundinn við það sem kaupsamning. Ekki hafi því verið um tilboð að ræða í merkingu laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa, heldur hafi hér verið um að ræða ósk tilboðsgjafa um að kaupsamningur kæmist á ef honum tækist að útvega fé til kaupanna. Samkvæmt lagareglum um gagnkvæmni samninga og forsendur þeirra hafi samþykki stefnda, Nýborgar ehf., ekki heldur falið í sér skuldbindandi loforð. Þessu til frekari áréttingar vísar stefndi til 9. gr. nefndra laga.

Í öðru lagi byggir stefndi á því að framkvæmdastjóri hans hafi samþykkt kauptilboðið f.h. félagsins 1. október 1998 en þá hafi ekki legið fyrir heimild stjórnar hlutafélagsins til að selja eignina með þeim skilmálum sem greindir voru í kauptilboðinu. Gerð kaupsamnings um fasteign að verðmæti 50 – 60 milljónir króna sé mikilsháttar ráðstöfun sem framkvæmdastjórinn hafi ekki getað gert nema með sérstöku leyfi eða umboði félagsstjórnarinnar, sbr. 2. mgr. 44. gr. laga nr. 138/1994 um einkahlutafélög. Jafnvel þótt um raunverulegt kauptilboð hefði verið að ræða, hefði samþykki framkvæmdastjórans á því, eitt og sér, ekki verið skuldbindandi fyrir stefnda. Þar eð gildisskilyrði þessi séu ákveðin í settum lögum sé ekki heldur að þessu leyti um grandleysi stefnanda að ræða, er gæti orðið grundvöllur traustnáms. Af þessari ástæðu hefði stefnandi ekki löglega getað knúið fram gerð kaupsamnings á grundvelli hins samþykta kauptilboðs. Samkomulagið hafi því ekki verið bindandi fyrir stefnda.

Í þriðja lagi er á því byggt að forsenda kauptilboðsins hafi verið sú að kaupsamningur væri kominn á 15. október 1998. Í kauptilboðinu segi um afhendingu að hún fari fram 1. janúar 1999, að undanskildum hluta á neðri hæð bakhússins, sem afhendast eigi 15. október. Afhendingarákvæðið hafi haft að forsendu, að fullgildur kaupsamningur yrði kominn á fyrir 15. október. Það hafi ekki gerst og forráðamenn stefnanda hafi ekki komið til að ganga frá kaupsamningi, hvorki á þeim degi né fyrir hann þótt á þá væri skorað. Að svo vöxnu máli hafi framkvæmdastjóri stefnda talið vonlaust að stefnandi gæti útvegað fjármagn til að geta staðið við ákvæðin um staðgreiðslu kaupverðsins. Hann hafi því talið tilraunum sínum til að koma á kaupsamningi lokið 15. október.

Stefndi mótmælir því að hann hafi afhent stefnanda hluta af húsnæðinu. Hann hafi hins vegar leyft stefnanda að geyma „dót“ í húsnæðinu en honum hafi aldrei verið fengin lykлавöld né umráð með öðrum hætti en þeim.

Af hálfu stefnda, Tryggva Þórhallssonar, er vísað til sömu röksemda og máls-
ástæðna og stefnda, Nýborgar ehf., og á því hnykkt að stefnandi hafi aldrei lagt
fram fullgilt bindandi kauptilboð, né heldur hafi stefndi, Nýborg ehf., samþykkt
slíkt tilboð með fullgildum hætti þannig að á kæmist fullgildur kaupsamningur.

V.

Stefnda, Lovísa Rannveig, byggir sýknukröfu sína í fyrsta lagi á því að hún
eigi ekki aðild að málinu og ekki hafi verið heimilt að draga hana inn í það með
þeim hætti, sem stefnandi geri. Í öðru lagi byggir stefnda sýknukröfu sína á því
að grundvöllur bótakröfunnar, þ.e. meint grandsemi hennar, sé ósönnuð og
sömuleiðis sé meint tjón með öllu ósannað, svo og orsakasamhengi og vávæni.

Þá heldur stefnda því einnig fram að stefnandi hafi í viðskiptum sínum við
stefnda, Nýborg ehf., tekið þá áhættu að hann annaðhvort næði ekki fyrirhug-
uðum samningi eða að honum yrði rift vegna vanefnda hans og því hefði hann
mátt reikna með því að eignin yrði við svo búið seld öðrum, er gæti greitt kaup-
verð. Að svo vöxnu máli verði ekki krafist bóta úr hendi stefndu.

VI.

Við aðalmeðferð gáfu m.a. skýrslu forsvarsmenn stefnanda og stefnda,
Nýborgar ehf. Af framburði þeirra má ráða að þeir hafi litið svo á að eftir að
stefndi samþykkti tilboðið 1. október 1998 hafi verið kominn á samningur þeirra
á milli um söluna, þó með framangreindum fyrirvara, sem settur var að beiðni
stefnanda. Í framburði starfsmanna fasteignasölnunnar Kjöreignar ehf. kom fram
að svona fyrirvarar væru algengir við sölu á atvinnuhúsnaði og væri þá gert ráð
fyrir að kaupandinn hefði þrjár til fjórar vikur til að útvega fé og ganga frá samn-
ingi. Það var einnig upplýst í yfirheyrslum að forsvarsmaður stefnda, Nýborgar
ehf., rak á eftir því við starfsmenn fasteignasölnunnar að stefnandi gengi frá
kaupsamningi og að þeir höfðu samband við forsvarsmann stefnanda. Forsvars-
maður stefnanda kannaðist við að hafa fengið skilaboð frá fasteignasölnunni en
ekki sinnt þeim.

Í tilboðinu er ekkert getið um það hvenær ganga átti frá kaupsamningi en
eignina átti að afhenda í tvennu lagi, 15. október 1998 og 1. janúar 1999. Stefn-
andi fékk ekki afhentan hlutann 15. október en fékk um það leyti að koma
lausafé í geymslu í húsinu. Af hálfu stefnda, Nýborgar ehf., var því haldið fram
að þá hefði átt að vera búið að ganga frá kaupsamningi en gegn mótmælum
stefnanda er það ósannað.

Eins og samningur aðila (tilboðið) var úr garði gert lagði það þá skyldu á
hendur stefnda, Nýborg ehf., að selja stefnanda húsið fyrir umsamið verð en þó
að því tilskildu að stefnanda tækist að útvega féð. Skylda stefnanda var því skil-
yrt og háð því að honum tækist að fjármagna kaupin, ef ekki þá var hann laus

allra mála. Í málinu er því til úrlausnar hvort stefndi, Nýborg ehf., hafi gefið stefnanda nægilegan tíma til að efna skyldur sínar áður en samningi aðila var rift.

Tilboð stefnanda var samþykkt 1. október 1998, hluta eignarinnar átti að afhenda 15. sama mánaðar og greiða kaupverðið við gerð kaupsamnings. Sannað er með framburði starfsmanna Kjöreignar ehf., svo og með viðurkenningu forsvarsmanns stefnanda, að rekið hafi verið á eftir honum að ganga frá kaupsamningi án þess að hann ansaði því. Stefndi, Nýborg ehf., rifti samningnum 5. desember 1998 eða meira en tveimur mánuðum eftir samþykkt tilboðsins. Það er niðurstaða dómsins að þessi tími hafi átt að nægja stefnanda til að standa við tilboðið og með því að hann gerði það ekki hafi stefnda verið rétt að rifta samningnum með þeim hætti er hann gerði. Samkvæmt þessu verða stefndu, Nýborg ehf. og Tryggvi Þórhallsson, sýknaðir af öllum kröfum stefnanda. Að fenginni þeirri niðurstöðu að stefnda, Nýborg ehf., hafi verið heimilt að rifta samningnum vegna vanefnda stefnanda, verður stefnda, Lovísa Rannveig, einnig sýknuð, enda byggjast kröfurnar á hendur henni á því að riftunin hafi verið óheimil og milliganga hennar um kaup stefnda, Tryggva, á húsinu því henni saknæm.

Samkvæmt framansögðu verður stefnandi dæmdur til að greiða hverjum hinna stefndu 300.000 krónur í málskostnað.

Arngrímur Ísberg héraðsdómari kvað upp dóminn.

D ó m s o r ð :

Stefndu, Nýborg ehf., Tryggvi Þórhallsson og Lovísa Rannveig Kristjánsdóttir, eru sýknuð af öllum kröfum stefnanda, Samskipta ehf., og skal stefnandi greiða hverjum hinna stefndu 300.000 krónur í málskostnað.