

Fimmtudaginn 14. desember 2000.

Nr. 251/2000. **Steina Rósa Björgvinsdóttir**

(Sigurður G. Guðjónsson hrl.)

gegn

Maríu José Valdez

(Jóhannes Sigurðsson hrl.)

Fasteignakaup. Tilboð.

M gerði S kauptilboð í fasteign S þann 30. júní 1999. Hljóðaði það upp á afhendingu 1. ágúst 1999 gegn greiðslu umsamins verðs með fyrirvara um samþykki Íbúðalánasjóðs á skuldabréfaskiptum og húsnæðisnefndar á viðbótarláni til M. M kvaðst hafa ætlað að koma umsókn um viðbótarlán til húsnæðisnefndar í tæka tíð fyrir fund hennar 6. júlí 1999, en komist þá að raun um að umsóknin hefði þurft að berast 1. sama mánaðar í því skyni. Yrði næsti fundur nefndarinnar 24. ágúst 1999. Lagði M fram umsókn 5. ágúst og var hún afgreidd á fundinum 24. sama mánaðar. Af hálfu S var M gerð grein fyrir því með bréfi 20. júlí 1999 að þar sem ljóst væri að lánveitingin fengist ekki innan ráðgerðra tímamarka væri henni veittur tiltekinn frestur til að afla fjármagns til kaupanna. Með bréfi 9. ágúst lýsti S því yfir að hún teldi sig óbundna af samþykki tilboðsins þar sem lánveiting hefði ekki fengist fyrir umsamin afhendingartíma. Í héraðsdómi var fallist á með M að hið samþykkta kauptilboð teldist gildur og skuldbindandi kaupsamningur milli M og S. Hæstiréttur sýknaði hins vegar S með þeim rökum að ætla yrði að aðilarnir hafi, við samþykki tilboðs, lagt til grundvallar að niðurstaða fengist um viðskiptin fyrir ráðgerðan afhendingardag. M hefði mátt vera ljóst að kaupin héldu ekki án samþykkis S fyrir því að vera bundin af þeim í óvissu um niðurstöðu langt umfram þann tíma, sem reiknað var með í byrjun. Því hafi S verið rétt að líta svo á að samþykki sitt fyrir skilyrtu loforði væri fallið niður við yfirlýsingu S 9. ágúst 1999.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómarnir Markús Sigurbjörnsson, Árni Kolbeinsson og Gunnlaugur Claessen.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar 26. júní 2000. Hún krefst

sýknu af kröfum stefndu, svo og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti án tillits til gjafsóknar, sem henni hefur verið veitt.

Stefnda krefst þess að héraðsdómur verði staðfestur og áfrýjanda gert að greiða málskostnað fyrir Hæstarétti án tillits til gjafsóknar, sem stefndu hefur verið veitt.

I.

Málið á rætur að rekja til þess að stefnda gerði áfrýjanda kauptilboð 30. júní 1999 í kjallarafbúð í húsinu Miklubraut 82 í Reykjavík. Var tilboðið gert fyrir milligöngu Fasteignamiðlunarinnar Fells ehf. og átti það að standa til næsta dags, fimmtudagsins 1. júlí kl. 17. Stefnda bauðst þar til að greiða 6.000.000 krónur fyrir íbúðina, sem yrði afhent henni 1. ágúst 1999. Af þeirri fjárhæð skyldu greiddar 600.000 krónur með peningum við undirritun kaupsamnings, 4.200.000 krónur með fasteignaveðbréfi og 1.200.000 krónur með svokölluðu viðbótarláni. Varðandi síðastnefndu greiðslunar var eftirfarandi tekið fram í tilboðinu: „Aðilar gera og samþykkja tilboð þetta með fyrirvara um skuldaþréfaskipti við Íbúðalánasjóð, lán frá lánastofnun, eða samþykki húsnæðisnefndar fyrir viðbótarláni ef við á.“ Fram er komið í málinu að áfrýjandi gerði munnlegt gagntilboð um hækkun kaupverðs, sem stefnda hafnaði. Í framhaldi af því áritaði áfrýjandi tilboðið um samþykki, en það mun hafa gerst skömmu áður en frestur í því skyni var á enda.

Stefnda kveður Magnús Tryggvason, sem liðsinnti henni við kaupin, hafa farið mánudaginn 5. júlí 1999 með umsókn um viðbótarlán til húsnæðisnefndar Reykjavíkur. Hafi þá komið fram að umsóknin yrði ekki lögð fyrir næsta fund nefndarinnar, sem haldinn yrði daginn eftir, en til þess hefði umsóknin þurft að berast fyrir kl. 16 hinn 1. júlí 1999. Yrði umsóknin því ekki tekin fyrir fyrr en á næsta fundi nefndarinnar þar á eftir, sem yrði 24. ágúst sama árs. Stefnda kveður Magnús hafa þegar í stað tilkynnt aðurnefndri fasteignasölu um þetta. Sá starfsmaður fasteignasölunnar, sem hafði þar umsjón með viðskiptum aðilanna, bar fyrir héraðsdómi að sér hafi orðið kunnugt um afdrif umsóknar stefndu í sömu viku og húsnæðisnefndin hélt fund 6. júlí 1999. Kvaðst hann í beinu framhaldi hafa gert föður áfrýjanda, sem var henni til aðstoðar, grein fyrir þessu. Í skýrslu fyrir héraðsdómi neitaði faðir áfrýjanda þessu og kvaðst engar upplýsingar hafa getað fengið hjá fasteignasöl-

unni um framvindu málsins. Hann hafi hins vegar sjálfur leitað til húsnæðisnefndar og fengið vitneskju um að umsókn frá stefndu hefði ekki komið til umfjöllunar á fundi nefndarinnar 6. júlí 1999. Í framhaldi af því hafi hann ritað stefndu bréf 20. sama mánaðar.

Í umræddu bréfi föður áfrýjanda til stefndu var vísað til kauptilboðs hennar, sem áfrýjandi hafi samþykkt, og fyrirvara, sem þar voru gerðir varðandi lánveitingar Íbúðalánasjóðs og húsnæðisnefndar Reykjavíkur. Sagði síðan eftirfarandi: „Nú liggur ljóst fyrir að lánveiting fæst ekki frá húsnæðisnefnd Reykjavíkur eins og ráð var fyrir gert, alla vega er ljóst að fyrirgreiðslan fæst ekki innan þeirra tímamarka sem aðilar gerðu ráð fyrir þ.e. fyrir þann 1. ágúst 1999 en þá átti að afhenda íbúðina. Þar sem Steinu Rósu er brýn nauðsyn á að ganga frá sölu á eigninni nú þegar þá vil ég með bréfi þessu gefa yður frest til 26. júlí til þess að afla yður fjármagns til kaupanna með öðrum hætti en ráð var fyrir gert í kauptilboðinu. Hafið þér ekki sýnt fram á að þér getið fjármagnað kaupin með öðrum hætti í síðasta lagi þann 26. júlí er því hér með lýst yfir að Steina Rósa telur sig óbundna af samþykki tilboðsins og mun reyna að selja öðrum aðila íbúðina.“

Í skýrslu fyrir héraðsdómi kvaðst Magnús Tryggvason hafa haft samsamband við áfrýjanda skömmu eftir að stefndu barst þetta bréf. Hafi hann þá greint áfrýjanda frá töfum, sem yrðu fyrirsjáanlega á afgreiðslu umsóknar stefndu til húsnæðisnefndar. Nokkru eftir það hafi hann einnig rætt við föður áfrýjanda um sama efni. Í aðilaskýrslu kannaðist áfrýjandi við að hafa átt samtal við Magnús um tafir, sem yrðu á lánveitingu til stefndu, en ekki minntist hún þess nánar hvenær þetta samtal átti sér stað. Faðir áfrýjanda kannaðist ekki fyrir dómi við að hafa átt samtal við Magnús um þetta efni fyrr en í byrjun ágúst 1999.

Í bréfi föður áfrýjanda 9. ágúst 1999 til stefndu tilkynnti hann með vísan til áðurnefnds bréfs 20. júlí sama árs að áfrýjandi teldi sig óbundna af samþykki tilboðs stefndu og myndi ekki ganga frá kaupsamningi á grundvelli þess. Stefnda svaraði þessu með bréfi 13. ágúst 1999, þar sem lýst var yfir að ekki væri fallist á „riftun á téðu kauptilboði“, enda hefðu Íbúðalánasjóður og húsnæðisnefnd Reykjavíkur ekki hafnað að veita henni lán. Húsnæðisnefnd myndi fjalla um umsókn stefndu 24. sama mánaðar og væri áfrýjanda skylt að bíða eftir niðurstöðu nefndarinnar.

Fyrir liggur í málinu að umsókn stefndu um viðbótarlán barst hús-

næðisnefnd Reykjavíkur 5. ágúst 1999, en hún afgreiddi umsóknina á fundi 24. sama mánaðar. Var stefndu tilkynnt 26. ágúst 1999 að hús-næðisnefnd hefði samþykkt að veita viðbótarlán í samræmi við tilboð hennar í íbúð áfrýjanda. Þá verður ekki annað ráðið af gögnum máls-ins en að stefnda hafi fyrst leitað eftir svokölluðu greiðslumati við-skiptabanka í tengslum við umsóknir sínar um lán til kaupanna 21. júlí 1999 og fengið þar niðurstöðu 31. ágúst sama árs. Þann dag virðist stefnda hafa sótt um lán hjá Íbúðalánasjóði, sem samþykkti að veita það 1. september 1999. Um þær mundir urðu nokkur bréfaskipti milli aðilanna, þar sem stefnda krafðist þess að áfrýjandi stæði við samþykki kaupskilboðsins, sem sú síðarnefnda hafnaði. Höfðaði stefnda málið 30. september 1999 til að fá áfrýjanda dæmda til að standa við kaupin, svo sem nánar greinir í hinum áfrýjaða dómi.

II.

Í tilboði stefndu um kaup á íbúðinni að Miklubraut 82, sem áfrýjandi samþykkti 1. júlí 1999, var gerður áðurgreindur fyrirvari um að þau væru háð skuldabréfaskiptum við Íbúðalánasjóð og samþykki hús-næðisnefndar fyrir viðbótarláni. Þar var í engu vikið að því hvort þessi skilyrði fyrir loforði stefndu þyrftu að rætast innan ákveðins tíma. Til þess verður hins vegar að líta að í framlagðri yfirlýsingu 3. september 1999 frá þeim starfsmanni Fasteignamiðlunarinnar Fells ehf., sem hafði umsjón með viðskiptum aðilanna, kom fram að hann hefði tjáð föður áfrýjanda að „eðlilegur biðtími á afgreiðslu Íbúðalánasjóðs og hús-næðisnefndar á greiðslumötum og útgáfu fasteignaveðbréfa væri í kringum 3 vikur.“ Verður að ætla að aðilarnir hafi við gerð og samþykki tilboðs lagt til grundvallar að niðurstaða fengist um viðskiptin á þeim tíma, enda var sem áður segir ráðgert í tilboði stefndu að íbúðin yrði afhent henni 1. ágúst 1999, sem fengi ekki staðist nema endanlegur kaup-samningur væri áður gerður. Samkvæmt málaltilbúnaði stefndu varð henni kunnugt 5. júlí 1999 að lánsumsókn sín til hús-næðisnefndar Reykjavíkur yrði fyrst tekin fyrir 24. ágúst sama árs. Mátti henni því vera ljóst þá þegar að ekki yrðu skilyrði til að halda kaupin upp á áfrýjanda nema til kæmi samþykki þeirrar síðarnefndu fyrir því að vera bundin af þeim í óvissu um niðurstöðu langt umfram þann tíma, sem í byrjun mátti reikna með. Slíks samþykkis leitaði stefnda ekki. Var áfrýjanda því rétt að líta svo á að samþykki sitt á skilyrtu loforði

stefndu væri fallið niður þegar því var lýst yfir 9. ágúst 1999 að áfrýjandi myndi ekki gera endanlegan kaupsamning um íbúðina á grundvelli tilboðs stefndu.

Samkvæmt framangreindu verður áfrýjandi sýknuð af kröfum stefndu. Rétt er að málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður. Ákvæði hins áfrýjaða dóms um gjafsóknarkostnað beggja aðilanna skulu standa óröskuð. Um gjafsóknarkostnað þeirra fyrir Hæstarétti fer eins og í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð :

Áfrýjandi, Steina Rósa Björgvinsdóttir, er sýkn af kröfum stefndu, Maríu José Valdez.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Ákvæði héraðsdóms um gjafsóknarkostnað aðilanna skulu vera óröskuð.

Allur gjafsóknarkostnaður aðilanna fyrir Hæstarétti greiðist úr ríkissjóði, þar með talin málflutningsþóknun lögmanns hvors þeirra, 200.000 krónur.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 22. júní 2000.

I.

Mál þetta, sem dómtekið var fimmtudaginn 15. júní sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Maríu José Valdez, kt. 270346-2009, Rjúpufelli 40, Reykjavík, með stefnu birtri 30.9.1999 á hendur Steinu Rósu Björgvinsdóttur, kt. 061176-4629, Jötnaborgum 12, Reykjavík.

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru þær, að viðurkennt verði með dómi, að kauptilboð stefnanda, dags. 30. júní 1999, í íbúð í kjallara í húsinu nr. 82 að Miklubraut í Reykjavík, sem samþykkt var af stefndu 1. júlí 1999, sé gildur og skuldbindandi kaupsamningur milli stefnanda og stefndu.

Þá er þess krafist, að stefndu verði með dómi gert skylt, að viðlögðum dagsektum samkvæmt mati dómsins frá dómsuppkvaðningu, að gera endanlegan kaupsamning við stefnanda gegn greiðslu á kr. 600.000 og að afhenda stefnanda framangreinda íbúð, ásamt því, sem henni fylgir, gegn greiðslu á eftirstöðvum kaupverðs, þ.e. með afhendingu á fasteignaveðbréfi, skiptanlegu fyrir húsbréf, að fjárhæð kr. 4.200.000 og greiðslu með viðbótarláni að fjárhæð kr. 1.200.000.

Þá er krafist viðurkenningar á bótakröfu á hendur stefndu vegna þess tjóns

stefnanda, sem stafar af þeirri vanefnd stefndu að gera ekki endanlegan kaupsamning og afhenda ekki ofangreinda íbúð til stefnanda.

Loks er þess krafist, að stefnda verði dæmd til að greiða stefnanda málskostnað að skaðlausu, eins og málið væri eigi gjafsóknarmál, samkvæmt málskostnaðarreikningi, og leggist 24,5% virðisaukaskattur við tildæmdan málskostnað.

Endanlegar dómkröfur stefndu eru þær, að hún verði sýknuð af kröfum stefnanda og tildæmdur málskostnaðar úr hendi stefnanda, eins og málið væri ekki gjafsóknarmál.

Upphaflega krafðist stefnda frávísunar, en féll frá þeirri kröfu undir rekstri málsins.

II.

Málavextir.

Stefnandi kveðst vera af angólskum uppruna og tala hvorki né skilja íslensku. Hún er portúgalskur ríkisborgari, en hefur verið með lögheimili á Íslandi frá 30. júlí 1997. Við gerð kauptilboðsins og í síðari viðskiptum sínum við seljanda kveðst hún hafa notið aðstoðar manns að nafni Magnús Tryggvason.

Málavextir eru þeir, að þann 30. júní 1999 gerði stefnandi kauptilboð í eign stefndu að Miklubraut 82 í Reykjavík, með fyrirvara um skuldabréfaviðskipti Íbúðalánasjóðs, lán frá lánastofnun, eða samþykki húsnæðisnefndar fyrir viðbótarláni. Tilboð stefnanda var að fjárhæð kr. 6.000.000, og skyldi útborgun vera kr. 600.000 og greiðast við undirritun kaupsamnings, en eftirstöðvagnar skyldu greiðast með fasteignaveðbréfi, að fjárhæð kr. 4.200.000, sem skiptanlegt væri fyrir húsbref, og með greiðslu Íbúðalánasjóðs samkvæmt viðbótarláni á grundvelli laga um húsnæðismál nr. 44/1998, að fjárhæð kr. 1.200.000. Miðað var við það í tilboðinu, að afhendingardagur íbúðarinnar væri 1. ágúst 1999. Í 14. gr. tilboðsins kemur fram, að þegar kauptilboð hafi verið samþykkt af báðum aðilum, sé kominn á bindandi samningur. Þá kemur fram í þeirri grein, að þrátt fyrir að skuldbindandi samningur hafi komist á við undirritun, sé gert ráð fyrir, að gerður verði kaupsamningur á milli aðila, og að í þeim samningi verði mælt nánar fyrir um kaupin, eftir eðli máls og í samræmi við venjur.

Tilboð stefnanda gildi til kl. 17.00 fimmtudaginn 1. júlí 1999. Þann dag kveður stefnandi Magnús Tryggvason hafa fengið símtal frá þeirri fasteignamiðlun, sem sá um sölu eignarinnar. Hafi því verið komið á framfæri í símtalinu, að stefnda gerði stefnanda gagntilboð, að fjárhæð kr. 6.100.000. Hafi Magnús Tryggvason hafnað því gagntilboði. Síðdegis þann sama dag samþykkti stefnda kauptilboðið, eins og því er lýst hér að framan.

Með bréfi Björgvins Þorsteinssonar hrl. til stefnanda, dags. 20. júlí 1999, var stefnanda tjáð, með vísan í fyrirvara í kauptilboði um samþykki Íbúðalánasjóðs og húsnæðisnefndar Reykjavíkur, að ljóst væri, að hún myndi ekki fá fyrir-

greiðslu frá húsnæðisnefnd Reykjavíkur, eins og gert hefði verið ráð fyrir í kauptilboðinu og alla vega ekki innan þeirra tímamarka, sem aðilar hefðu gert ráð fyrir, eða fyrir 1. ágúst 1999, sem var umsaminn afhendingardagur íbúðarinnar. Var stefnanda veittur frestur til 26. júlí 1999 til að sýna fram á, að hún gæti aflað fjármagns til kaupanna með öðrum hætti en gert hafði verið ráð fyrir í samþykktu kauptilboði. Þá var því lýst yfir í bréfinu, að stefnda teldi sig óbundna af samþykki sínu á kauptilboðinu, ef stefnandi myndi ekki sýna fram á, að hún gæti fjármagnað kaupin, eins og fyrir var mælt í bréfinu.

Stefnandi kveður Magnús Tryggvason hafa haft símsamband við Björgvin Þorsteinsson hrl., þegar eftir móttöku framangreinds bréfs, og hafi hann mótmælt þeim fullyrðingum, sem fram koma í bréfinu, auk þess sem hann hafi áréttað þær upplýsingar, sem stefnandi kveður að hafi komið fyrst fram eftir gerð og samþykkt kauptilboðsins, þ.e. að umsókn stefnanda yrði ekki tekin fyrir á fundi húsnæðisnefndar Reykjavíkur fyrr en þann 24. ágúst 1999.

Þann 9. ágúst 1999 ritaði Björgvin Þorsteinsson hrl. á ný bréf til stefnanda. Er þar vísað til fyrra bréfs og því lýst yfir, að þar sem stefnandi hafi ekki orðið við þeim tilmælum, sem þar komi fram, telji stefnda sig óbundna af samþykki tilboðsins og muni hún ekki ganga frá kaupsamningi við stefnanda á grundvelli þess.

Stefnandi brást við ofangreindu bréfi með bréfi, dags. 13. ágúst 1999. Þar mótmælir hún riftunaryfirlýsingu stefndu og vísar til þess, að lánveitendur hefðu ekki synjað um lánveitingar vegna kauptilboðsins. Þá kemur fram, að umsókn stefnanda muni fara fyrir húsnæðisnefnd Reykjavíkur þann 24. ágúst 1999, og að hún telji seljanda skylt að bíða eftir afgreiðslu nefndarinnar á þeim fundi.

Stefnandi kveður umsókn sína hafa verið samþykkt á nefndum fundi húsnæðisnefndar Reykjavíkur.

Stefnda kveðst hafa fengið þær upplýsingar, við kynningu á tilboðinu á fasteignasöluinni Fell ehf., að hún fengi greiðslur samkvæmt tilboðinu nánast strax, tæki hún því. Hafi henni jafnframt verið tjáð, að stefnandi hefði vissu fyrir því, að hennar beiðni yrði tekin fyrir á fundi í húsnæðisnefnd Reykjavíkur þann 6. júlí 1999. Það hafi hins vegar brugðist, enda muni umsókn stefnanda hafa verið skilað of seint til húsnæðisnefndar.

Stefnda kveður húsnæðisnefnd Reykjavíkur engar umsóknir hafa afgreitt um viðbótarlán á tímabilinu 8. júlí til 24. ágúst 1999, þar sem nefndin hafi enga fundi haldið á því tímabili. Í byrjun júlí hafi orðið ljóst, að umsókn stefnanda um viðbótarlán yrði ekki tekin fyrir fyrr en í fyrsta lagi 24. ágúst, þar sem umsóknin hefði ekki verið tekið fyrir á fundinum þann 8. júlí (sic í grg.), vegna þess að hún hefði ekki borist. Að auki hafi verið óvíst, hvort um frekari afgreiðslu lána yrði að ræða, þar sem allt fé til þessara lána hafi verið búið og óvíst, hvort frekari fjárveitingar fengjust. Hafi framkvæmdastjóri húsnæðis-

nefndar Reykjavíkur lýst því yfir í fjölmiðlum, að engar ákvarðanir lægju fyrir um frekari fjárveitingar vegna viðbótarlána.

Framangreind atriði hafi orðið tilefni bréfaskrifta umboðsmanns stefndu til stefnanda, sem að framan er lýst, og riftunar á samþykki kauptilboðsins.

III.

Málsástæður stefnanda.

Stefnandi kveðst byggja kröfur sínar á eftirfarandi atriðum:

1. Gildur og skuldbindandi samningur stofnaðist:

Ekki sé um það deilt, að með aðilum hafi stofnast gildur og skuldbindandi kaupsamningur, þegar báðir aðilar höfðu ritað samþykki sitt á kauptilboðið, sbr. meðal annars ákvæði 14. gr. í kauptilboðinu. Í samningarétti sé það meginregla, að aðilar geti ekki afturkallað samþykki sitt svo gilt sé, eftir að það sé komið til vitundar móttakanda. Ekki hafi verið samið um, milli aðila, að stefnda gæti afturkallað samþykki sitt. Verði því að telja, að stefnda hafi, með yfirlýsingu sinni þann 9. ágúst 1999, rift samningi aðila. Til að unnt sé að rifta samningi með lögmætum hætti, þurfi annað tveggja að koma til; veruleg vanefnd af hálfu viðsejanda, eða að hann hafi sýnt sviksamlega háttsemi. Svo sé ekki í þessu máli.

2. Engar vanefndaheimildir höfðu stofnast:

2.a. Yfirlýsing stefndu studdist ekki við fyrirvara í samþykki stefndu á kauptilboði.

Við undirritun kauptilboðs hafi stefnda enga fyrirvara gert um samþykki sitt. Það hafi aldrei komið fram við samningsgerðina, að það væri forsenda fyrir samþykki stefndu á tilboðinu, að greiðslur ættu að eiga sér stað fyrir afhendingu íbúðarinnar, eða að forsenda fyrir samþykki væri, að ekki yrði dráttur á afgreiðslu húsnæðisnefndar Reykjavíkur á umsókn stefnanda. Stefnda byggði yfirlýsingu sína þann 9. ágúst 1999 á bréfi sínu, dags. 20. júlí 1999. Í því bréfi fullyrði stefnda ranglega, að stefnandi fengi ekki fyrirgreiðslu frá húsnæðisnefnd Reykjavíkur, eins og gert hefði verið ráð fyrir. Þá sé þar fullyrt, að aðilar hefðu gert ráð fyrir, að fyrirgreiðslan fengist fyrir afhendingardag íbúðarinnar, l. ágúst 1999. Hvorug fullyrðingin hafi stuðst við gögn málsins eða fyrri samskipti aðila, og hafi þær því verið tilhæfulausar. Þvert á móti hafi stefnda vitað, að stefnandi uppfyllti skilyrði til að fá viðbótarlán til húsnæðisкупа, sbr. lög um húsnæðismál nr. 44/1998, og að umsókn hennar yrði afgreidd þann 24. ágúst 1999.

2.b. Ekki er um að ræða verulega vanefnd af hálfu stefnanda eða sviksamlega háttsemi af hennar hálfu.

Áætlaður afhendingardagur íbúðar hefur ekki þýðingu í málinu.

Stefnandi byggi á því, að áætlaður afhendingardagur hafi getað ekki veitt fyrirsögn um tímamörk á greiðslum, enda ekki við það miðað í kaupþilboðinu. Þvert á móti sé miðað við, að útborgun yrði við undirritun kaupsamnings. Undirritun kaupsamnings hafi ekki getað átt sér stað, fyrr en þau atriði, sem fyrirvarar voru gerðir um, hafi verið komin fram, þ.e. skuldabréfaviðskipti Íbúðalánasjóðs og samþykki húsnæðisnefndar fyrir viðbótarláni. Telja verði, að eðli málsins samkvæmt geti aðilar samið um nýjan afhendingardag, þegar endanlegur kaupsamningur sé gerður. Um þetta sé meðal annars vísað til 14. gr. samþykks kaupþilboðs aðila og til þess, að almennt sé þekkt, að tafir geti orðið á afgreiðslu opinberra lánastofnana til fasteignakaupenda. Sá afhendingardagur, sem áætlaður hafi verið, geti ekki talist vera aðalefni kaupþilboðsins, nema svo hafi verið um samið. Svo sé ekki í þessu máli, og hafi hann því enga þýðingu. Jafnvel þó aðilar hefðu samið um, að útborgun færi fram fyrir áætlaðan afhendingardag, þá hafi sá tími, sem leið á milli áætlaðs afhendingardags íbúðarinnar og afgreiðslu á umsókn stefnanda, engan veginn verið það langur að réttlæti riftun.

Tafir eru ekki meiri en almennt má búast við og kaupendur og seljendur verða þó að setta sig við. Stefnandi ber ekki ábyrgð á töfum.

Stefnandi byggi á því, að vanefndir stefndu réttlætist ekki af atvikum, sem varði stefnanda, eða séu á hennar ábyrgð, enda ekki á hennar forræði að ákveða afgreiðslu umsóknar hennar hjá húsnæðisnefnd Reykjavíkur. Þá hafi þær tafir, sem orðið hafi, af hvaða ástæðum sem sé, ekki verið meiri en kaupendur og seljendur fasteigna megi búast við og verði að setta sig við, þegar kaupþilboð séu gerð með slíkum fyrirvörum sem hér um ræði, þ.e. um skuldabréfaviðskipti Íbúðalánasjóðs og/eða afgreiðslu á viðbótarlánum á grundvelli laga um húsnæðismál nr. 44/1998. Engar slíkar tafir hafi orðið, sem réttlætt geti riftun samþykks kaupþilboðs aðila. Stefnandi hafi ekki vanefnt samningsskyldur sínar verulega, eða sýnt af sér sviksamlega háttsemi, og sé því um ólögmæta riftun að ræða.

2.c. Engar vanefndir af hálfu stefnanda voru fyrirsjáanlegar.

Í bréfi Björgvins Þorsteinssonar hrl., dags. 20. júlí 1999, hafi verið fullýrt, að stefnandi myndi ekki fá viðbótarlán samkvæmt staðfestingu húsnæðisnefndar Reykjavíkur. Í bréfi frá sama aðila, dags. 30. ágúst, komi fram, að þessi fullyrðing hafi verið á því byggð, að stefnda, eða bréfitari, hafi fengið þær upplýsingar frá nefndinni, að óvíst væri með fjárveitingar til þessa málaflokks. Vegna yfirlýsingar stefndu frá 9. ágúst 1999 hafi, í sama bréfi, verið vísað til yfirlýsingar framkvæmdastjóra nefndarinnar í fjölmiðlum. Stefnandi byggi á því, að stefndu hafi ekki verið heimilt að byggja yfirlýsingu sína frá 9. ágúst 1999 á upplýsingum, um að ekki hefði verið ákveðið um frekari fjárveitingar til þessa málaflokks, eða á ummælum forsvarsmanns húsnæðisnefndar Reykjavíkur í fjölmiðlum um fjárveitingar. Stefndu hafi mátt vera ljóst, að viðbótarlán séu

veitt í samræmi við lög um húsnæðismál nr. 44/1998, og að lán yrðu áfram veitt í samræmi við lög in á grundvelli aukafjárveitingar. Þá hafi stefnda með engum hætti getað litið á yfirlýsingu framkvæmdastjóra nefndarinnar í fjölmiðlum, eða aðrar upplýsingar um fjárveitingar, sem einstaklingsbundna afgreiðslu á umsókn stefnanda. Stefndu hafi, þvert á móti, verið kunnugt um það fljótlega eftir samningsgerðina, eins og fram komi í gögnum málsins, að umsókn stefnanda yrði afgreidd þann 24. ágúst 1999. Hafi henni mátt vera ljóst, að enginn tilgangur hefði verið að tilkynna um, að umsóknin yrði afgreidd á þeim degi, ef engin fleiri lán ætti að veita með samþykki nefndarinnar. Enn fremur hafi stefndu verið kunnugt um það, áður en riftunaryfirlýsingin var gefin út, að stefnandi myndi fá viðbótarlán, enda hafi stefnandi uppfyllt öll skilyrði til þess. Hafi föður stefndu meðal annars verið tjáð þetta í samtali við starfsmann húsnæðisnefndar Reykjavíkur í byrjun ágúst. Hafi því engar vanefndir verið fyrirsjáanlegar af hálfu stefnanda, sem heimilað gætu yfirlýsingu stefndu, fáeinum dögum áður en umsókn stefnanda um viðbótarlán var afgreidd.

3. Stefndi hefur haldið uppi rétti sínum:

Stefndi hafi, allt frá því að henni barst bréf Björgvins Þorsteinssonar hrl., dags. 20. júlí 1999, haft frammi mótmæli við aðgerðum stefndu, bæði með sím-tölum og bréfum. Hún hafi haldið uppi rétti sínum og krafist þess að fá íbúðina afhenta gegn greiðslu samkvæmt kaupsamningi. Þá hafi hún þinglýst samþykktu kauptilboði aðila á viðkomandi eign. Hafi hún því í engu fyrirgert rétti sínum.

Af ofangreindu leiði, að samþykkt kauptilboð aðila bindi stefndu, enda sé riftun stefndu á því ólögmat. Beri henni því að efna hið samþykktu kauptilboð, þar með að rita undir kaupsamning við stefnanda, gegn greiðslu útborgunar, að fjárhæð kr. 600.000. Þá beri henni að afhenda íbúðina, án frekari tafa til stefnanda. Verði það viðurkennt, að stefndu beri að rita undir, eða gera endanlegan kaupsamning gegn greiðslu útborgunar, hafi það sjálfkrafa í för með sér, að stefndu beri að taka við eftirstöðvum af kaupverði íbúðarinnar og gefa út, eða rita undir afsal, að íbúðinni. Stefndi búi í leiguhúsnæði og þurfi því að greiða leigu, á meðan hún fái ekki ofangreinda íbúð afhenta. Ljóst megi vera, að vanefnd stefndu orsaki því tjón fyrir stefnanda, sem sé sennileg afleiðing af háttsemi stefndu. Beri stefnda því bótaábyrgð á því tjóni.

Stefndi kveðst byggja mál sitt á meginreglu samningaréttar um skuldbindingargildi samninga. Enn fremur vísi hún til ákvæða laga um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga nr. 7/1936. Þá vísi hún til meginreglna kröfuréttar um vanefndaúrræði og til almennu skaðabótareglunnar. Málskostnaðarkrafan byggist á 1. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

Málsástæður stefndu.

Sýknukröfu sína byggir stefnda á því, að henni hafi verið riftun heimil, þar sem greiðsludráttur af hálfu stefnanda, í svo langan tíma, sem raun beri vitni, teljist veruleg vanefnd. Stefnandi hafi hvorki haft fé til að efna kaupin, né hafi hún gert nauðsynlegar ráðstafanir til að afla þess. Stefnda kveði það engu skipta, hver ástæðan sé fyrir greiðsludráttinum, hann sé veruleg vanefnd eftir sem áður, og því sé henni riftun heimil. Þó svo að stefnandi haldi fram, að greiðsludrátturinn stafi af því, að engir fundir voru haldnir hjá húsnæðisnefnd Reykjavíkur frá 8. júlí (sic í grg.) til 24. ágúst, þá réttlæti það ekki greiðsludráttinn af hálfu stefnanda og teljist hann veruleg vanefnd af hálfu hennar eftir sem áður, enda hafi hún ekki skilað inn umsókn sinni á réttum tíma til húsnæðisnefndar. Stefnda hafi gefið stefnanda kost á að greiða kaupverðið með öðrum hætti, en stefnandi hafi ekki orðið við því, og hafi stefnda því verið knúin til að rifta kaupunum, sem hún hafi gert þann 9.8.1999. Riftunina byggi stefnda á löggjöfnun frá 42. gr. laga um lausafjárkaup nr. 39/1922.

Stefnda bendi jafnframt á, að þegar hún lýsti yfir riftun, hafi stefnandi ekkert gert til að bæta úr vanefndum sínum. Stefnandi hafi ekki farið í greiðslumat í banka fyrr en 21.7.1999, en þá fyrst hafi Landsbanki Íslands hf., Breiðholti-útibú, móttekið umsókn hennar um greiðslumat. Það greiðslumat hafi síðan ekki verið afgreitt fyrr en 31.8.1999, eða eftir að stefnda hafði lýst yfir riftun. Þann sama dag, 31.8.1999, hafi Íbúðalánasjóður einnig móttekið umsókn stefnanda, og hafi lán til hennar verið afgreitt þann 1.9.1999. Af þessu verði séð, að orðið hafi óásættanlegur dráttur af hálfu stefnanda, og hafi umsóknum af hennar hálfu ekki verið skilað inn, hvorki í greiðslumat né til Íbúðalánasjóðs, fyrr en seint og um síðir. Þess megi jafnframt geta, að húsnæðisnefnd hafi ekki móttekið umsókn stefnanda um viðbótarlán, fyrr en 5. ágúst 1999, sbr. dskj nr. 14. Sé á því byggt í máli þessu, að þessi dráttur sé óásættanlegur og veruleg vanefnd af hálfu stefnanda og heimili stefndu að lýsa sig óbundna af samþykki kaupþilboðs stefnanda, eins og hún hafi gert þann 9.8.1999.

Jafnframt sé á því byggt í máli þessu, að samkvæmt 1. gr. laga nr. 19/1966 um eignarétt og afnotarétt fasteigna, megi enginn öðlast eignarétt eða afnotarétt yfir fasteignum hér á landi, nema að vera íslenskur ríkisborgari, eða með lögheimili á Íslandi samfellt í a.m.k. 5 ár. Stefnandi sé portúgalskur ríkisborgari og hafi búið hér á landi frá 30. júlí 1997, sbr. dskj. 19. Þar sem hún teljist ekki uppfylla skilyrði 1. gr. laga nr. 19/1966, hafi hún þurft, samkvæmt 2. mgr. 1. gr. laga nr. 19/1966, að fá leyfi ráðherra til að festa kaup á íbúð hérlandis. Kaupþilboð stefnanda hafi ekki verið áritað af ráðherra um samþykki, sbr. 3. mgr. 1. gr. laga nr. 19/1966, fyrr en 28.9.1999, eða tæpum 2 mánuðum eftir að stefnda hafði lýst yfir riftun, sbr. dskj. nr. 13. Samkvæmt 3. mgr. 1. gr. laga nr. 19/1966 öðlist gerningur sá, sem lagður sé fyrir ráðherra til samþykkis, ekki gildi, fyrr en ráðherra hafi

staðfest hann með áritun sinni. Það hafi ráðherra ekki gert fyrr en 28.9.1999, eða tæpum 2 mánuðum eftir að stefnda hafði lýst yfir riftun. Gerningur sá, sem stefnandi byggir rétt sinn á í máli þessu, hafi því ekki öðlast gildi fyrr en 28.9.1999, en þá hafði stefnda þegar lýst sig óbundna af kauptilboði stefnanda.

Stefnda byggir sýknukröfu sína jafnframt á því, að vextir af lánum þeim, sem stefnandi hugðist taka, hafi átt að reiknast frá samþykki húsnæðisnefndar og Íbúðalánasjóðs. Þannig hafi það þá verið stefnanda til hagsbóta, að samþykki sjóðanna á láunum drægist á langinn. Miðað við hvenær samþykki lánanna varð í raun, hafi stefnda átt að þola það, að lánin væru vaxtalaus, þó svo að stefnandi hefði verið búin að fá íbúðina afhenta.

Stefnda byggir sýknukröfu sína einnig á því, að hún eigi, samkvæmt kaupsamningnum, að aflétta fasteignaveðbréfi af eigninni, en kaupandi setji hana að veði með 1. veðrétti. Fyrir stefndu sé í raun ómögulegt að aflétta fasteignaveðbréfinu, þar sem borga þurfi upp áhvílandi lán, áður en nýjum skuldabréfum sé þinglýst. Til þess að borga áhvílandi lán, væri stefndu nauðsynlegt að fá peningana, sem hafi átt að koma fyrir veðbréf stefnanda frá Íbúðalánasjóði.

Stefnda mótmæli yfirlýsingu fasteignamiðlunarinnar Fells ehf., dags. 3. september 1999, sem undirrituð sé af Þór Þorgeirssyni. Því sé mótmælt sem röngu, sem fram komi í yfirlýsingunni, að Þór hafi upplýst föður stefndu, Björgvin Þorsteinsson, um það, hver væri eðlilegur biðtími á afgreiðslu Íbúðalánasjóðs og húsnæðisnefndar.

Stefnda byggir sýknukröfu sína jafnframt á því, að henni sé ekki skylt að láta fasteign sína af hendi, án þess að búið sé að greiða nokkuð fyrir hana. Þar sem afhendingardagur hafi verið 1. ágúst, sé ljóst, að engar greiðslur hefðu átt sér stað við afhendingu, þar sem undirritun kaupsamnings hafði þá ekki farið fram. Ljóst hafi verið, að undirritun kaupsamnings myndi ekki fara fram fyrr en eftir 24. ágúst, þar sem engir fundir voru hjá húsnæðisnefnd Reykjavíkur fyrir þann tíma og ekki hafi verið ljóst, hvort stefnandi hlyti nokkurt lán hjá nefndinni. Það sé byggt á því í máli þessu, að það sé venja í fasteignakaupum, að kaupandi fái ekki afhent hið selda, nema hann inni kaupverðið af hendi og frá endanlegum kaupsamningi sé gengið.

Stefnda byggir jafnframt á lögjöfnun frá ákvæði 14. gr. laga um lausafjárkaup nr. 39/1922, en seljandi sé ekki skyldur til að láta af hendi seldan hlut, nema kaupverðið sé samtímis greitt, hafi enginn frestur verið veittur.

Stefnda kveðst vekja á því athygli, að málatalilbúnaður lögmanns stefnanda sé andstæður ákvæðum 80. gr. einkamálalaga nr. 91/1991. Stefna í máli þessu sé einn samfelldur skriflegur málflutningur og virðist einhvers konar sambland af málflutningsræðu og stefnu. Þessi málatalilbúnaður stefnanda sé hvorki gagnorður né skýr, heldur margorður og óglöggur. Dómkröfum í stefnu sé ekki nægilega lýst, og séu þær mjög óskýrar.

Forsendur og niðurstaða.

Stefnda gaf skýrslu fyrir dómi, auk vitnanna Magnúsar Tryggvasonar verkamanns, Þórs Þorgeirssonar sölumanns og Björgvins Þorsteinssonar hæstaréttarlögmanns.

Stefnda skýrði svo frá m.a., að þegar gagntilboði hennar hefði verið hafnað, hefði hún hringt í föður sinn, sem var erlendis, og hefði hann ráðlagt henni að taka upphaflegu tilboði, en samkvæmt tilboðinu hefði hún átt að fá allt útborgað fyrir afhendingu íbúðarinnar, þ.e. kr. 600.000 í peningum og eftirstöðvamar í húsbrefum. Hún kvað sér aldrei hafa verið tilkynnt um, að engin greiðsla færi fram 1. ágúst. Hún kvað fasteignasalann, Þór, hafa sagt sér, að greiðslan yrði á næstunni, svo hún hefði reiknað með 2-3 þremur vikum, þ.e. að stefnandi færi gegnum greiðslumat og síðan kæmu peningarnir. Þór hafi sagt, að greiðslumatið tæki í mesta lagi 3 vikur. Hún kvaðst ekki hafa tjáð kaupanda, eða Magnúsi Tryggvasyni, umboðsmanni kaupanda, að hún þyrfti að fá greiðslur fyrir ákveðinn tíma, eða að það væri forsenda hennar fyrir því að taka tilboðinu. Það hefði hún ekki gert, fyrr en Magnús hringdi í hana, eftir að hún var búin að samþykkja kauptilboðið. Hún kvaðst þó ekki muna alveg, hvað hún hefði sagt, en Magnús hefði beðið hana um að bíða eftir því, að stefnandi færi gegnum greiðslumat.

Magnús Tryggvason skýrði svo frá, að stefnandi hefði ekkert sagt um, að það þyrfti að ganga frá kaupsamningi í júlí, þegar hann skoðaði íbúðina. Hann kvaðst aldrei hafa fullyrt við kaupanda, að umsókn stefnanda um viðbótarlán fengi afgreiðslu hjá húsnæðisnefnd á fundi nefndarinnar þann 6. júlí. Hann kvaðst hafa vitað, að næsti fundur nefndarinnar yrði þá, en ekki hafa vitað á þeim tíma, hvenær þar næsti fundur yrði. Hann kvað sér fyrst hafa orðið ljóst, að það hefði verið ákvörðunarástæða fyrir samþykki tilboðsins af hálfu stefndu, að greiðslur bærust fyrir 1. ágúst, þegar stefnanda barst bréf föður stefndu, Björgvins Þorsteinssonar hrl., sem dags. er 20. júlí 1999. Hann kvaðst hafa sótt gögnin á fasteignasöluna föstudaginn 1. júlí og farið síðan á mánudeginum 5. júlí í húsnæðisnefndina, en þá hefði honum verið tjáð, að hann kæmi of seint með gögnin fyrir fundinn 6. júlí, lokafrestur til að skila þeim inn hefði verið 1. júlí. Hann kvað sér enn fremur hafa verið tjáð, að hann þyrfti að taka gögnin og fara með þau í endanlegt greiðslumat, áður en umsókn yrði skilað inn. Þá hafi honum verið tjáð, að næsti fundur yrði 24. ágúst. Hann hafi því farið með gögnin í endanlegt greiðslumat og skilað þeim síðan inn til húsnæðisnefndar fyrir 19. ágúst. Hann kvaðst hafa látið fasteignasöluna vita af þessu strax. Hann kvaðst fyrst hafa farið með kauptilboðið í Íslandsbanka þann 5. júlí, en þá hafi þjónustufulltrúi tjáð honum, að það vantaði í gögnin staðfestingu á því, að stefnandi ætti þessar 600.000 krónur í útborgunina. Hann hafi þá tekið gögnin og farið með þau í viðskiptabanka stefnanda, Landsbankann. Hann hafi farið með

þau í Landsbankann þann 16. júlí í endanlegt greiðslumat, enda hefði hann hvort eð er verið of seinn fyrir fundinn þann 6. júlí. Stefnandi hafi síðan sótt gögnin nokkrum dögum síðar og farið með þau niður í húsnæðisnefnd. Hann kvað afhendingardaginn, 1. ágúst, hafa komið til af því, að stefnandi hafi verið farin að pakka niður, og sá dagur myndi henta henni vel. Hann kvaðst hafa hringt í stefndu, þegar stefnanda barst bréf Björgvins Þorsteinssonar, dags. 20. júlí. Síðan hafi hann reynt að hringja í Björgvin Þorsteinsson en ekki náð sambandi. Björgvin hafi síðan hringt í hann. Hann kvaðst hafa farið yfir stöðuna með þeim stefndu og Björgvini, en því næst hafi hann kannað stöðuna í húsnæðisnefnd og verið tjáð þar, að Björgvin hefði haft samband við nefndina, og hefði honum verið sagt, að öll gögn frá stefnanda væru í lagi, og hann yrði bara að bíða. Því næst hafi hann farið í Íbúðalánasjóð, og verið tjáð þar, að með undirskrift undir kaupþilboðið væri kominn á bindandi samningur, og seljandi þyrfti bara að bíða eins og aðrir. Þegar bréf Björgvins Þorsteinssonar, dags. 9. ágúst 1999, barst, hafi hann haft samband við fasteignasöluna, og þar hefði Sverrir aðstoðað hann við að svara því bréfi.

Þór Þorsteinsson, sölumaður á fasteignasölunni, skýrði svo frá, að tilboð stefnanda hefði verið samþykkt af stefndu rétt fyrir kl. 5, föstudaginn 1. júlí. Hann kvaðst aldrei hafa sagt, að það væri öruggt, að umsókn stefnanda um viðbótarlán myndi komast fyrir fund húsnæðisnefndar þann 6. júlí, en Magnús myndi ætla að reyna að koma því fyrir fundinn. Hann kvaðst ekki hafa rætt það í viðurvist stefndu, heldur hefði hann haft mest samband við Björgvin, föður hennar. Hann kvaðst hafa tjáð honum, að það yrði reynt að koma umsókninni fyrir umræddan fund. Hann kvaðst geta fullyrt, að hvorki stefnda né Björgvin hafi talað um það, að stefnda yrði að fá greitt kaupverðið í júlí, eða fyrir ákveðinn dag. Hann kvaðst hafa sagt stefndu, að hún fengi greitt við undirritun kaupsamnings. Hann kvað Magnús Tryggvason hafa farið fram á afhendingardag þann 1. ágúst, og stefnda hafi sagt, að hún skyldi losa fyrir þennan dag og ekkert annað. Hann kvaðst hafa látið Björgvin vita, strax og ljóst var, að umsóknin kæmist ekki fyrir fund fyrr en þann 24. ágúst. Það hafi verið strax í vikunni, sem fundurinn 6. júlí var. Björgvin hafi verið mjög ósáttur. Það hafi verið fundir á hálfis mánaðar fresti hjá húsnæðisnefnd, svo þessi dráttur um sumarið hafi verið mjög óvenjulegur. Venjulegur afgreiðslutími eftir fund í húsnæðisnefnd hafi verið u.þ.b. 2 vikur. Eftir fundinn þyrfti umsókn að fara fyrir Íbúðalánasjóð, síðan þyrfti að gefa út bréfið og því næst þyrfti að gefa út lánið frá Íbúðalánasjóði. Hann kvaðst ekki hafa skýringu á þessum drætti. Hann kvað almennt gilda þá reglu í fasteignaviðskiptum, þegar greiðsla dregst umfram umsáminn afhendingardag, að afhendingin dragist þá einnig fram að greiðslu. Hann kvað fasteignasölu ekki mega standa að gerð kaupsamnings, fyrr en samþykki húsnæðisnefndar og Íbúðalánasjóðs liggi fyrir.

Björgvin Þorsteinsson skýrði svo frá, að hann hefði ráðlagt stefndu að taka kauptilboði stefnanda, þar sem greiðslur hefðu átt að berast strax, en stefnda hefði á þessum tíma verið búin að festa kaup á annarri eign, þar sem hún hefði átt að inna af hendi greiðslur 9. júlí. Hann kvað stefndu hafa orðað það þannig við hann í síma, að fasteignasalinn hefði sagt, að greiðslurnar kæmu strax. Hann kvaðst ekki hafa rætt tilboðið nánar, svo sem afhendingu. Hann kvaðst hafa komið til landsins 8. júlí, og þá hefði hann haft samband við fasteignasöluna til að spyrjast fyrir um, hvenær greiðslur kæmu og hvenær hægt yrði að ganga frá samningi. Þeir hafi ekkert vitað, en Þór hefði tjáð sér, að þetta hefði átt að fara fyrir fund í fyrstu viku júlí í húsnæðisnefnd. Hann hafi þá hringt í húsnæðisnefnd og verið sagt, að beiðni stefnanda hefði ekki verið tekin fyrir á þeim fundi, og næsti fundur yrði ekki fyrr en 24. ágúst. Hann kvaðst hafa sent bréfið til stefnanda upp úr miðjum júlí, þar sem hann hefði vitað, að ekki yrði hægt að ganga frá þessum samningi, eins og til hafði staðið, og hafi hann skorað á stefnanda að gera þetta með einhverjum öðrum hætti, þ.e. að tryggja sér greiðslur, ella lýsti hann stefndu óbundna af samþykki tilboðsins. Hann kvaðst engin viðbrögð hafa fengið við bréfinu. Í byrjun ágúst hafi hann haft samband við Magnús Tryggvason, sem hafi sagt, að það væri ekkert hægt að gera í þessu, en beðið hann um að biðja með að selja eignina til næsta fundar í húsnæðisnefnd. Hann hafi hafnað því og tjáð Magnúsi, að stefnda væri illa stödd út af þessu og gæti ekkert beðið. Í framhaldi af þessu samtali hafi hann ritað bréf á dskj. nr. 5.

Það liggur fyrir, að stefnda samþykkti kauptilboð stefnanda með undirskrift sinni á fasteignamiðluninni Felli ehf., skömmu fyrir kl. 5 föstudaginn 1. júlí. Afhendingardagur eignarinnar skyldi vera 1. ágúst 1999, og greiðslur skyldu fara fram við undirritun kaupsamnings, eins og nánar greinir í tilboðinu. Í kauptilboðinu er svohljóðandi fyrirvari: „Aðilar gera og samþykkja tilboð þetta með fyrirvara um skuldaþréfaskipti við Íbúðalánasjóð, lán frá lánastofnun, eða samþykki húsnæðisnefndar fyrir viðbótarláni ef við á.“ Enginn tímafrestur er í fyrirvara þessum, en hins vegar verður að telja eðlilegt, að tilboðsgjafa hafi borið að leita tafarlausrar fyrirgreiðslu umræddra lánastofnana, einkum með tilliti til skamms afhendingartíma íbúðarinnar í kauptilboðinu.

Því er ómótmælt af hálfu stefndu, að lokafrestur til að skila inn gögnum til húsnæðisnefndar rann út föstudaginn 1. júlí, svo lánsumsókn stefnanda yrði tekin fyrir á næsta fundi nefndarinnar þann 6. júlí. Það var því þegar orðið of seint, þegar stefnda undirritaði tilboðið. Verður stefnanda því ekki um það kennt, að ekki skyldi takast að leggja inn umsókn í tæka tíð. Þá er ósannað, að stefnandi eða umboðsmaður hennar, Magnús Tryggvason, hafi á einhvern hátt gefið stefndu til kynna, eða ábyrgst gagnvart henni, að umsóknin yrði tekin fyrir á framangreindum fundi.

Með hliðsjón af framburði Magnúsar Tryggvasonar fyrir dómi, sem var trú-

verðugur í alla staði, og fær enn fremur stoð í framburði Þórs Þorgrímssonar, má telja sannað, að af hálfu stefnanda var allt gert til að unnt yrði að afgreiða umsókn stefnanda um lánaþyrngreiðslu við fyrsta mögulega tækifæri. Dráttur sá, sem varð á næsta fundi húsnaðisnefndar eftir 6. júlí, varð án atbeina eða ábyrgðar stefnanda, og liggur fyrir, að umsókn stefnanda fékk eins skjóta afgreiðslu og unnt var, með hliðsjón af aðstæðum.

Þá bar Þór Þorgrímsson fyrir dómi, að venjulegt sé, að afhendingardagur dragist, ef greiðslur berast ekki á réttum tíma. Sá dráttur, sem varð á afgreiðslu lánaumsóknar stefnanda, telst rúmast innan þess fyrirvara, sem settur var í kaup-tilboðið þar að lútandi.

Stefnandi lýsti því yfir fyrir dómi, að hún hefði ekki skýrt stefnanda eða umboðsmanni hennar frá því, að það væri forsenda af hennar hálfu fyrir því að hún samþykkti kauptilboð stefnanda, að greiðslur bærust fyrir 1. ágúst, og bar hún, að hún hefði fyrst tjáð þeim það, eftir að búið var að samþykkja tilboðið. Er ósannað, að stefnandi hafi fengið um það vitneskju, fyrr en með bréfi Björgvins Þorsteinssonar hrl., dags. 20. júlí 1999. Þá er ekki fallist á, að stefnandi hafi mátt vera ljóst, að tilgreindur afhendingardagur í kauptilboði, hafi verið forsenda stefndu fyrir því að ganga til samninga við stefnanda, en fyrir liggur, að stefnandi ákvað þessa dagsetningu, með tilliti til eigin þarfa, og kom ekkert fram í samskiptum aðila um mikilvægi stefndu fyrir því, að sú dagsetning stæði. Samkvæmt framansögðu er stefnandi óbundin af forsendum stefndu, sem henni mátti ekki vera kunnugt um.

Ekki er fallist á, að stefndu hafi verið heimilt að rifta kaupunum á þann hátt sem hún gerði, eða setja stefnanda þau skilyrði, sem fram koma í bréfi lögmanns hennar, enda lá ekki fyrir á þeim tíma, að um vanefndir af hálfu stefnanda væri að ræða eða væru yfirvofandi. Það liggur ekki annað fyrir en að stefnandi hafi verið reiðubúin að standa við sínar skuldbindingar samkvæmt kauptilboði, innan eðlilegs tíma frá fundi húsnaðisnefndar þann 24. ágúst, en þá var umsókn hennar samþykkt í nefndinni. Með hliðsjón af öllu framansögðu ber að taka fyrstu tvo kröfuliði stefnanda til greina. Dagektir þykja hæfilega ákveðnar kr. 3.000.

Stefnandi krefst enn fremur viðurkenningar á bótakröfu vegna meints tjóns hennar vegna vanefnda stefndu. Krafa þessi er lítt sem ekki rökstudd í málsreifun stefnanda, og ber að vísa henni frá dómi ex officio.

Aðilar hafa báðir gjafsókn fyrir héraðsdómi. Gjafsóknarkostnaður hvors aðila um sig ákveðst kr. 150.000 og greiðist úr ríkissjóði.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma stefndu til að greiða málskostnað, sem þykir eftir atvikum hæfilega ákveðinn kr. 150.000 og rennur í ríkissjóð.

Sigríður Ólafsdóttir héraðsdómari kvað upp dóminn.

D ó m s o r ð :

Kröfu stefnanda um viðurkenningu á bótakröfu er vísað frá dómi ex officio.

Samþykkt kauptilboð stefnanda, Maríu José Valdez, dags. 30. júní 1999, í íbúð í kjallara í húsinu nr. 82 að Miklubraut í Reykjavík, sem samþykkt var af stefndu, Steinu Rósu Björgvinsdóttur, 1. júlí 1999, er gildur og skuldbindandi kaupsamningur milli stefnanda og stefndu.

Stefnda skal, að viðlögðum dagsektum að fjárhæð kr. 3.000 fyrir hvern dag frá uppkvaðningu dóms þessa, gera endanlegan kaupsamning við stefnanda og afhenda henni framangreinda íbúð, ásamt því sem henni fylgir, allt gegn greiðslu á kr. 600.000, auk greiðslu á eftirstöðvum kaupverðs, þ.e. með afhendingu fasteignaveðbréfs, skiptanlegu fyrir húsbréf, að fjárhæð kr. 4.200.000, og greiðslu með viðbótarláni, að fjárhæð kr. 1.200.000.

Stefnda greiði kr. 150.000 í málskostnað, sem rennur í ríkissjóð.

Gjafsóknarkostnaður stefnanda, kr. 150.000, greiðist úr ríkissjóði.

Gjafsóknarkostnaður stefndu, kr. 150.000, greiðist úr ríkissjóði.
