

Fimmtudaginn 10. nóvember 1994.

Nr. 43/1992.

Andri hf.

(Guðmundur Pétursson hrl.)

gegn

Unibank A/S

(Páll A. Pálsson hrl.)

Fasteignakaup. Samningar.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Hrafn Bragason, Guðrún Erlendsdóttir, Haraldur Henrysson, Hjörtur Torfason og Pétur Kr. Hafstein.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 30. janúar 1992. Hann krefst þess, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnda og stefndi greiði sér málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Fyrir Hæstarétt hefur verið lagt bréf gjaldeyriseftirlits Seðlabanka Íslands frá 26. október 1987 til Haralds Haraldssonar.

Málavöxtum er lýst í héraðsdómi. Í greinargerð stefnda hér fyrir dómi er frá því skýrt, að ranghermt hafi verið í stefnu í héraði, að Andelsbanken A/S hafi átt að leysa til sín fasteignina Fyrhøjvej 24 í Lyngby fyrir 750.000 danskar krónur. Hafi þetta verið leiðrétt við rekstur málsins í héraði. Þá er því haldið fram í greinargerðinni að aðilar hafi samið um það, að áfrýjandi keypti eignina af Ólafi Haraldssyni.

Í héraðsdómi er greint frá símbréfi áfrýjanda, dagsettu 12. október 1987, en þar er vísað til símtals við Arne Jensen, starfsmann Andelsbanken A/S, viðvirkjandi framangreindri eign og staðfest, að áfrýjandi muni kaupa hana fyrir 750.000 danskar krónur með yfirtöku veðskulda samkvæmt samningi við Ólaf Haraldsson. Eign þessi var í uppboðsmeðferð, og gátu kaupin ekki farið fram á þennan veg, sem í bréfinu er lýst, án aðstoðar bankans. Einhverjar frekari viðræður fóru fram milli framkvæmdastjóra áfrýjanda og Arne Jensen, en aðila greinir á um, hvers efnis þær voru. Í bréfi bankans

frá 11. desember sama ár er lýst áhuga bankans á því, að kaupin fari fram, og gerð tillaga um, á hvern hátt það verði gert með aðstoð bankans. Eru þau kjör ekki í samræmi við bréf áfrýjanda 12. október. Verður ekki annað séð af bréfinu en tilhögun kaupanna hafi þá ekki enn verið afráðin. Þessu bréfi virðist ekki hafa verið svarað, því að undan því er kvartað í bréfi bankans frá 18. janúar 1988. Í bréfi áfrýjanda 9. febrúar sama ár er svo frá því skýrt, að áhugi á kaupunum sé ekki lengur fyrir hendi. Þótt áfrýjandi beri í bréfinu fyrir sig, að forsendur séu brostnar fyrir kaupunum, breytir það ekki því, að stefndi hefur ekki sýnt fram á, að tilboð hans 11. desember 1987 um aðstoð við kaupin hafi verið samþykkt fyrir þennan tíma, og gegn andmælum fyrirsvarsmanns áfrýjanda, Haralds Haraldssonar, hefur hann ekki heldur sannað, að það hafi síðar gerst. Ber samkvæmt framanskraðu að sýkna áfrýjanda af öllum kröfum stefnda í máli þessu.

Rétt er, að málskostnaður falli niður í héraði, en stefndi greiði áfrýjanda málskostnað fyrir Hæstarétti, eins og nánar greinir í dómsorði.

D ó m s o r ð:

Áfrýjandi, Andri hf., skal sýkn af kröfum stefnda, Unibank A/S, í máli þessu.

Málskostnaður í héraði fellur niður.

Stefndi greiði áfrýjanda 150.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 16. desember 1991.

Mál þetta, sem dómtekið var 13. nóvember sl., höfðaði Páll Arnór Páls-son hrl. f. h. Andelsbanken, Herlev afdeling, Herlev torv 18, 2730 Herlev, Danmörku, fyrir bæjarþingi Reykjavíkur gegn Andra hf., kt. 570267-0199, Bíldshöfða 12, Reykjavík.

Undir rekstri málsins var lýst yfir af lögmanni stefnanda, að Andels-banken hefði sameinast öðrum banka og hétu eftir sameininguna Unibank.

Dómkröfur stefnanda eru, að stefndi greiði DKK 173.874 ásamt [nánar tilgreindum vöxtum svo og málskostnað].

Stefndi krefst aðallega sýknu af kröfu stefnanda í máli þessu. Til vara er þess krafist, að stefnda verði gert að greiða aðra lægri fjárhæð að mati

dómsins. Í báðum tilvikum er þess krafist, að stefnanda verði gert að greiða stefnda málskostnað [...].

Leitað var um sáttir í málinu án árangurs.

Vegna málsins fóru fram skýrslutökur fyrir dómi í Ballerup í Danmörku. Skýrslur gáfu Arne Jensen, fyrrum skrifstofustjóri í Andelsbanken, nú skrifstofustjóri í Unibank, og Ólafur Haraldsson, bróðir framkvæmdastjóra stefnda. Endurrit af yfirheyrslum var lagt fram sem dskj. 22 og íslensk þýðing yfirheyrslunnar sem dskj. 23.

Við aðalmeðferð málsins gaf Haraldur Haraldsson, framkvæmdastjóri stefnda, skýrslu fyrir dómnum.

Málavextir.

Árið 1987 var stefnandi einn veðhafa í fasteigninni Fyrhøjvej 24, Lyngby, Danmörku, eign Ólafs Haraldssonar, sem bjó og starfaði í Danmörku. Ólafur Haraldsson er bróðir Haralds Haraldssonar, framkvæmdastjóra stefnda. Að sögn stefnanda var fasteignin Fyrhøjvej 24 í uppboðsmeðferð haustið 1987 vegna ýmissa vanskilaskulda. Skuldabréf, sem stefnandi átti, hvíldi á 8. veðrétti í húsinu. Samkvæmt söluuppkasti uppboðshaldara var staða veðsins sú, að á undan veði stefnanda hvíldu DKK 576.166, en krafa stefnanda skv. skuldabréfinu var ca. DKK 266.000.

Í stefnu segir, að áður en af uppboðssölu varð, hafi náðst um það samkomulag við Harald Haraldsson, bróður húseigandans og stjórnarformann Andra hf. f. h. félagsins, að Andri hf. keypti húseignina á DKK 750.000 og bankinn myndi leysa eignina til sín á því veði. Þannig myndi bankinn fá DKK 173.834 upp í sína kröfu. Skrifleg staðfesting þessa efnis komi fram í bréfi stefnda, dags. 12. okt. 1987. Í bréfi þessu segir svo:

„Vedr. Fyrhøjvej 24, Lyngby.

Jeg refererer (svo) til telephonisk samtale med jer i dag vedr. ovennævnte ejendom.

Jeg undertegnede bekræfter herved, at jeg køber ejendommen Fyrhøjvej 24, Lyngby, til en pris DKK 750.000.00 – som er overtagelse af prioriteter i henhold til aftale med Hr. Olafur Haraldsson.“

Í bréfi Mogens Popp-Madsen, lögmanns í Kaupmannahöfn, til Andelsbanken, dags. 24. nóv. 1987, dskj. 4, kemur fram, að lögmaðurinn hafi, eins og umsamið var, athugað símleiðis hjá byggingayfirvöldum um möguleika á skiptingu húseignarinnar Fyrhøjvej 24 í tvær íbúðir. Í bréfinu kemur m. a. fram, að eingöngu sé hægt að fá endanlega umsögn eftir skriflega umsókn eiganda um skiptingu.

Með bréfi Andelsbanken til stefnda, dags. 11. des. 1987, óskaði stefndi

eftir því, að gengið yrði frá kaupunum á eigninni Fyrhøjvej 24 af Ólafi Haraldssyni. Tekið er fram í bréfinu, að því fylgi kópía af bréfi frá M. Popp-Madsen, þar sem fram komi, að nauðsynlegt sé að sækja um það skriflega til sveitarstjórnar, svo framarlega sem skipta skuli eigninni í tvær íbúðir. Í bréfi þessu er stungið upp á því, að fasteignin verði keypt með 150.000 kr. útborgun, eins og áður hafi verið minnst á, og afgangur kaupverðsins verði gerður upp við töku á 600.000 kr. láni til 20 ára með 12% ársvöxtum. Tekið er fram í bréfinu, að bankinn vilji bjóða byggingarlán til fjármögnunar við að ljúka við bygginguna, þegar fyrir liggir fast tilboð í kostnaðinn á byggingarframkvæmdum og nauðsynleg leyfi. Á dskj. 6 er bréf stefnanda til stefnda, dags. 18. janúar 1988. Í bréfi þessu er kvartað undan því, að ekki hafi borist svar við bréfinu 11. des. 1987 og ekki enn verið gerð tilraun til að ganga frá kaupunum í samræmi við bréf stefnda 12. okt. 1987. Tekið er fram í bréfinu, að nauðungaruppboð á eigninni skuli fram fara 26. febrúar 1988, og óskað eftir því, að hægt verði að ganga frá kaupunum fyrir nauðungaruppboðið. Ef ekki, hugleiði bankinn að krefja stefnda um greiðslu á tapi bankans, svo framarlega sem fasteignin seljist fyrir lægra verð en 750.000 kr. á nauðungaruppboðinu.

Bréfum þessum svaraði stefndi með bréfi, dags. 9. febrúar 1988, á dskj. 9. Í bréfi þessu segir, að það hafi verið forsenda fyrir yfirtöku stefnda á eigninni, að hægt væri að skipta eigninni í tvær íbúðir. Þar sem slíkt leyfi hafi ekki fengist, hafi stefndi ekki áhuga á eigninni. Því er sérstaklega mótmælt, að bankinn geri stefnda ábyrgan fyrir væntanlegu tapi sínu.

Þessu bréfi stefnda svaraði stefnandi með bréfi, dags. 24. febrúar 1988. Í bréfinu segir m. a., að á fundum 20. og 21. nóv. hafi aðeins verið rætt, hvaða möguleika stefndi hefði til þess að nýta eignina eftir kaupin, m. a. „evt.“ skiptingu í tvær íbúðir. Sá möguleiki sé enn fyrir hendi, sbr. bréf bankans 11. des. 1987. Tekið er fram í bréfinu, að bankinn ætli að halda kaupunum upp á stefnda og af þeim verði að verða í síðasta lagi á nauðungaruppboðinu 26. febrúar 1988. Ef til vill verði unnt að fresta nauðungaruppboðinu, svo framarlega sem bankinn fái í hendur frá stefnda 750.000 kr. til tryggingar fyrir viðskiptunum og að stefndi borgi inn á kostnað ca. 5.000 kr. Jafnframt er tekið fram í bréfinu, að ef stefndi hafi ákveðið að kaupa ekki eignina, muni bankinn krefja stefnda um kaupverðið, 750.000 kr., að frá-dregnum skuldum á undan veðum bankans, 576.166 kr., þ. e. 173.834 kr., að viðbættum vöxtum frá 12. okt. 1987 til 2. mars 1988, 13% ársvexti, 38.458 kr., samtals 212.292 kr.

Á dskj. 11 er bréf frá stefnanda til framkvæmdastjóra stefnda, dags. 26. febrúar 1988, þar sem segir, að bankinn hafi þann dag mótttekið greiðslu til

O. Haraldsson, 5.000 kr., og í samráði við bróður framkvæmdastjórans beðið um annað uppboð, sem haldið verði 18. mars 1988. Tekið er fram, að bankinn haldi fast við efni bréfsins frá 24. febrúar 1988.

Stefndi kom ekki með bankatryggingu og mun ekki hafa gert tilraunir til að semja við stefnanda, áður en af síðara uppboði varð. Veðhafar, sem voru á undan stefnanda í veðröðinni, fengu eignina útlagða á uppboðinu.

Stefnandi gerir kröfu á stefnda fyrir mismuninum á tilboði, 750.000 DKK, og samanlagðri fjárhæð áhvílandi skulda á 1.–7. veðrétti, DKK 576.166, eða DKK 173.834. Það er tjónið, sem stefnandi telur sig hafa hlotið vegna vanefnda stefnda.

Málsástæður og lagarök stefnanda.

Stefnandi telur, að stefndi hafi gert skuldbindandi tilboð, sem samþykkt hafi verið af stefnanda, en stefndi hafi þrátt fyrir áskoranir og viðvaranir af hálfu stefnanda ekki reitt fram nauðsynlegar tryggingar til undirbúnings kaupum. Þessi vanefnd stefnda á samningi hafi verið orðin ljós á síðara uppboði á áðurgreindri fasteign. Stefnanda hafi því verið heimilt að hætta við að fá eignina útlagða. Stefnandi eigi rétt til bóta fyrir það tjón, sem hlaut af vanefndum stefnda. Tjónið sé augljóst, þar sem stefnandi hafi ekki fengið upp í sína kröfu á 8. veðrétti þá fjárhæð, sem hann annars hefði fengið, ef staðið hefði verið við gefin loforð.

Stefnandi reisir kröfur sínar á meginreglum samningaréttarins um, að samningar skuli standa. Stefnandi byggir einnig á ákvæðum samningalaga nr. 7/1936 varðandi samþykki tilboðs. Einnig er lögð áhersla á þýðingu tómlætis við tilkynningum, og um skaðabótarétt er vitnað til meginreglna samningaréttar um skaðabætur innan samninga.

Málsástæður og lagarök stefnda.

Stefndi telur, að aldrei hafi komist á bindandi samningur við stefnanda um kaup á fasteigninni. Stefnandi hafi aldrei gert formlegt kauptilboð í eignina. Tillaga sú, sem stefndi kom fram með 12. okt 1987, geti engan veginn talist fela í sér kauptilboð um fasteignina. Ósamið hafi verið um öll atriði, er vörðuðu framkvæmdina.

Teljst tillaga stefnda hafa falið í sér bindandi kauptilboð, er því haldið fram, að skuldbindingargildi hennar hafi fallið niður síðar. Í fyrsta lagi hafi svar það, sem stefnandi sendi, falið í sér breytingu á tillögu stefnda. Teljist það því höfnun þeirrar tillögu og jafnframt ný tillaga. Stefnandi hafi aðeins ætlað að taka að sér greiðslu á áhvílandi skuldum, þar á meðal veðskuld við stefnanda að hluta. Gagntillaga stefnanda hafi hins vegar verið á þá leið, að greiddar væru DKK 150.000 fyrir fram inn á kaupin í reiðufé. Síðan hafi stefnandi sett enn fram nýjar kröfur í bréfi sínu, dags. 24. febrúar 1988, á

dskj. 10, sem hafi verið, að stefndi legði fram bankatryggingu fyrir DKK 750.000 og greiddi DKK 5.000 í uppboðskostnað. Í öðru lagi hafi tillaga stefnda verið reist á þeirri forsendu, að húsið væri skiptanlegt í tvær íbúðir. Þar sem þetta hafi ekki reynst mögulegt, hafi verið litið svo á, að brostin væri forsenda fyrir hugsanlegum kaupum. Stefnandi hafi ekki svarað tillögu stefnda innan hæfilegs samþykkisfrests. Tillaga stefnda hafi verið gerð 12. okt. 1987, en svar hafi ekki borist fyrr en með bréfi 11. des. 1987, tæpum tveimur mánuðum síðar. Fráleitt sé, að stefnandi hafi talið sig svara ætluðu tilboði stefnda innan eðlilegra tímamarka. Stefnandi geti því ekki byggt rétt á tillögu stefnda, jafnvel þótt hún verði metin sem bindandi.

Teljast stefndi hafa verið bundinn við tillögu sína og stefnandi samþykkt hana á réttan hátt, svo að bindandi samningur hafi komist á, sé ljóst, að stefnandi hafi þurft að fullnægja því skilyrði að kaupa eignina á nauðungaruppboði. Þetta hafi stefnandi ekki gert, og hljóti það að teljast veruleg vanefnd af hans hálfu, sem leiði til þess, að hann geti ekki gert hinn ætlaða samning gildandi gagnvart stefnda.

Til þess að um gildan samning um kaup og sölu eigna geti verið að ræða, þurfi báðir aðilar að hafa réttindi yfir þeim verðmætum, sem þeir skuldbindi sig til að láta í té. Svo hafi ekki verið í þessu tilviki, þar sem stefnandi hafi aldrei orðið eigandi fasteignar þeirrar, sem um er deilt. Stefnandi hafi því ekki verið bær um að ráðstafa eigninni til annarra með sölu eða á annan hátt.

Stefnandi hafi ekki sýnt fram á, að hann hafi orðið fyrir tjóni, sem stefndi beri ábyrgð á. Stefnanda hafi verið ljóst, þegar að síðustu nauðungarsölu kom, að stefndi hugðist ekki standa við tilboð sitt. Hafi honum því borið að takmarka tjón sitt svo sem honum var unnt. Þetta hafi stefnandi ekki gert, heldur hafi hann látið selja eignina á verði, sem hafi verið langt undir raunvirði eignarinnar, en ekki boðið inn í sinn veðrétt, svo sem honum hefði þó verið í lófa lagið. Af þessum sökum hafi tjón stefnanda orðið raunverulegt. Í öllu falli hafi það orðið mun meira en það hefði þurft að verða.

Niðurstaða.

Í bréfi stefnda til stefnanda, dags. 12. okt. 1987, er vísað til símtals við Arne Jensen og samkomulags við Ólaf Haraldsson og gefin skilyrðislaus yfirlýsing um kaup stefnda á fasteigninni Fyrhøjvej 24, Lyngby, á DKK 750.000 með yfirtöku veðskulda. Verður því ekki á það fallist með stefnda, að stefndi hafi aldrei gert formlegt kauptilboð í eignina.

Bréf stefnanda, dags. 11. des. 1987, til stefnda, þar sem m. a. er uppástunga um greiðslukjör, verður ekki skilið sem höfnun á tilboði stefnda, sbr. 1. mgr. 6. gr. 1. nr. 7/1936, heldur verður að líta á þann hluta bréfsins sem til-

lögu um greiðslukjör eða greiðslufyrirkomulag, sem stefndi gat hafnað. Það gerði stefndi ekki.

Á kröfu stefnanda í bréfi, dags. 24. febrúar 1988, um DKK 750.000 bankatryggingu og DKK 5.000 í kostnað verður ekki litið sem breytingu á umsömdu verði eignarinnar, heldur skilyrði fyrir því að fá frestað nauðungaruppboði, sem fram átti að fara 26. febrúar 1988.

Gegn andmælum af hálfu stefnanda er ósannað, að stefndi hafi sett sem skilyrði fyrir kaupunum möguleika á skiptingu húseignarinnar í tvær íbúðir. Í skjölum málsins kemur fram, að Mogens Popp-Madsen, lögmaður stefnda í Kaupmannahöfn, hafi athugað um möguleika á skiptingu húseignarinnar og jafnframt að sú skipting kunni að vera erfiðleikum bundin. Um þessi vandkvæði á skiptingu eignarinnar varð stefnda ljóst a. m. k. eftir móttöku bréfs Andelsbankens frá 11. des. 1987. Þrátt fyrir það tilkynnti stefndi ekki, að forsendur fyrir kaupunum væru brostnar, fyrr en með bréfinu 9. febrúar 1988. Verður því ekki á kröfur stefnda, byggðar á brostnum forsendum, fallist.

Hvergi í skjölum málsins kemur fram, að stefnandi hafi átt að kaupa fasteignina á nauðungaruppboði. Aftur á móti virðist ætlunin hafa verið, að stefndi keypti fasteignina af Ólafi Haraldssyni fyrir þann tíma, þegar nauðungaruppboðið skyldi fram fara, sbr. bréf stefnanda 11. des. 1987.

Niðurstaða dómsins er því sú, að stefndi hafi gefið bindandi loforð um kaup á fasteigninni Fyrhøjvej 24, Lyngby, fyrir DKK 750.000.

Það er óumdeilt, að á undan veði stefnanda í fasteigninni hafi hvílt lán, samtals að fjárhæð DKK 576.166, og að við sölu eignarinnar á nauðungaruppboði hafi stefnandi ekki fengið neitt upp í áhvílandi lán sín. Þannig hafa sammingsrof stefnda valdið stefnanda tjóni, sem nemur DKK 173.834, sem stefnda ber að greiða stefnanda með vöxtum, eins og segir í dómsorði.

Stefndi greiði stefnanda málskostnað, sem ákveðst 285.000 kr., með vöxtum, eins og krafist var.

Uppkvaðning dómsins hefur dregist vegna mikilla anna dómarans, sem var Auður Þorbergsdóttir borgardómari.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Andri hf., greiði Páli Arnóri Pálssyni hrl. f. h. Unibank DKK 173.834 ásamt [nánar tilgreindum vöxtum] og 285.000 kr. í málskostnað, sem beri dráttarvexti skv. 10. gr. l. nr. 25/1987 frá 15. degi eftir dómsuppsögu, allt innan 15 daga frá lögbirtingu dómsins að viðlagðri aðför að lögum.