

Héraðsdómur Vesturlands

Úrskurður 31. mars 2020

Mál nr. E-197/2019:

Arnarlón ehf.

(Árni Freyr Árnason lögmaður)

gegn

Dalabyggð

(Magnús Pálmi Skúlason lögmaður)

Úrskurður

I.

Mál þetta, sem tekið var til úrskurðar um frávísunarkröfu stefnda 11. mars sl., var höfðað með birtingu stefnu 13. júní 2019. Stefnandi er Arnarlón ehf., til heimilis að Smáraríma 60, Reykjavík, en stefndi er Dalabyggð, Stjórnsýsluhúsi Dalabyggðar, Búðardal.

Stefnandi krefst þess „að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda kr. 16.853.887 ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 frá 4. apríl 2019 til greiðsludags.

Þá er þess krafist að stefnda verði gert að greiða stefnanda skaðabætur ásamt vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu og dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga sem nema óbættu tjóni vegna hagnaðarmissis sem stefnandi varð fyrir vegna ólögætrar riftunar stefnda á samþykktu kaupþilboði stefnanda um fasteignir með eftirfarandi fastanúmer:

1. Laugar Hótel, með fastanúmerin 211-7491 og 211-7492;
2. Laugar skóli, ásamt heimavist með fastanúmer 211-7490;
3. Laugar íþróttamiðstöð og sundlaug með fastanúmerið 211-7501;
4. Einbýlishúsið Laugafell með fastanúmerið 211-7493;
5. Einbýlishúsið Laugaland með fastanúmerið 211-7496;
6. Einbýlishúsið Laugasel með fastanúmerið 211-7500;
7. Einbýlishúsið Laugavelli með fastanúmerið 211-7497;

8. Ásamt 13,6 hektara lands úr landi Lauga undir framangreindar fasteignir skv. skipulagi með byggingarrétti A, B og Í5 sem og 16 skipulagðar sumarhúsalóðir ásamt öllum vatnsréttindum, hitaveitu og fráveitu,

dags. 21. desember 2017. Með stoð í d-lið 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála verður endanleg fjárhæð skaðabótakröfu í þessum hluta dómkrafna ásamt vaxta- og dráttarvaxtakröfu sett fram þegar matsgerð dómkvaddra matsmanna eða, eftir atvikum, yfirmatsmanna liggur fyrir, en matstöflun mun fara fram undir rekstri málsins á grundvelli ákvæða IX. kafla laga nr. 91/1991.

Að auki er krafist málskostnaðar úr hendi stefnda, að teknu tilliti til virðisaukaskatts, að mati réttarins eða samkvæmt málskostnaðarreikningi.“

Stefndi krefst þess aðallega að málinu verði vísað frá dómi, en til vara að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda. Jafnframt krefst stefndi málskostnaðar úr hendi stefnanda með hliðsjón af málskostnaðarreikningi.

Í þessum þætti málsins krefst stefnandi þess að frávísunarkröfu stefnda verði hafnað.

II.

Hinn 21. desember 2017 samþykkti stefndi með nánar tilgreindum fyrirvörum tilboð sem stefnandi hafði gert í fasteignir að Laugum í Sælingsdal. Segir í tilboðinu að um sé að ræða Laugar í Sælingsdal, skólahús, fjögur einbýlishús og hótél í Dalabyggð með tilheyrandi réttindum. Nánar sé um að ræða allan eignarhluta 01-01 í húsinu Laugar Hótél, með fastanr. 211-7491 og 211-7492, sem sé í eigu Dalagistingar ehf. (Dalabyggð 60%), allan eignarhluta í húsi með fastanr. 211-7490, sem sé „Laugar Skóli“ o.fl., fasteign með fastanr. 211-7501, sem sé íþróttamiðstöð og sundlaug, auk einbýlishúsanna Laugafells, Laugalands, Laugasels og Laugavalla. Einnig fylgi 13,6 ha lands úr landi Lauga með tilgreindum byggingarreitum og 16 skipulagðar sumarhúsalóðir, ásamt öllum vatnsréttindum, hitaveitu og fráveitu. Loks er tiltekið að einnig fylgi jörðin Sælingstunga í Dalabyggð, þ.e. þeir hlutar jarðarinnar sem séu í eigu seljanda, ásamt öllu tilheyrandi að undanskilinni vatnsveitu Dalabyggðar.

Í tilboðinu kom fram að kaupverðið skyldi vera 460.000.000 króna, sem skyldi greiðast þannig að 10.000.000 króna skyldu greiðast með peningum við undirskrift

kaupsamnings, 250.000.000 króna skyldu greiðast með láni frá fjármálastofnun við undirritun kaupsamnings og eftirstöðvar, 200.000.000 króna, skyldu greiðast með láni frá Dalabyggð, annars vegar með útgáfu veðskuldabréfs að fjárhæð 50.000.000 króna með eindaga 31. desember 2019 og hins vegar með útgáfu veðskuldabréfs að fjárhæð 150.000.000 króna með eindaga 31. desember 2022. Tilboðið var gert með fyrirvörum um fjármögnun, um að ástandsskoðun hinna keyptu fasteigna leiddi ekki í ljós neina alvarlega galla sem rýrt gætu verðmæti þeirra og um að samkomulag næðist við seljanda um leigu á Byggðasafni Dalamanna og íþróttamannvirkjum. Var tilgreint að kaupandi skyldi hafa fallið frá fyrirvörunum eigi síðar en sex vikum eftir samþykki kauptilboðsins, en að hann hefði eigi að síður möguleika á að framlengja þann frest um 14 daga. Að öðrum kosti gæti seljandi fallið frá samþykki sínu.

Með tölvupósti 21. desember 2017 tilkynnti sveitarstjóri stefnda um að stefndi mundi taka tilboðinu með eftirfarandi fyrirvörum:

- Að ekki bærast hagstæðara tilboð fyrir 30. desember 2017, sbr. samþykkt sveitarstjórnar 14. desember 2017.
- Að meirihluti meðeigenda Dalabyggðar í Dalagistingu ehf. samþykkti tilboðið.
- Að vatnsverndarsvæði í landi Sælingsdalstungu yrði skipt frá jörðinni og yrði áfram í eigu Dalabyggðar ásamt vatnsréttindum og vatnsveitu.
- Að veðskuldabréf með gjalddaga 31. desember 2022 bæri eðlilega fasteignavexti frá útgáfudegi.
- Að veðskuldabréf yrðu tryggð með 1. eða 2. veðrétti í öllum seldum eignum.
- Að samkomulag næðist við kaupanda um langtímaleigu (≥ 10 ár) fyrir Byggðasafn Dalabyggðar og tryggt yrði gott aðgengi að safninu og aðgengi að salernum og ræstihvergi.
- Að kaupandi yfirtæki frá afhendingardegi verktakasamning milli Dalabyggðar og Ungmenna- og tómstundabúða, dags. 30. maí 2011, enda tengdist samningurinn rekstri ungmenna- og tómstundabúða og samsvarandi leigusamningi.
- Að samkomulag næðist um að Dalabyggð greiddi kaupanda mánaðarlegt þjónustugjald til sama tíma til að tryggja hefðbundin afnot grunnskóla, Ungmennasambands Dalamanna og Norður-Barðstrendinga (UDN) og íbúa að sundlaug og íþróttahúsi.

Á fundi sveitarstjórnar stefnda Dalabyggðar 16. janúar 2018 var framangreint tilboð með fyrirvörum samþykkt.

Af hálfu stefnanda var stefnda tilkynnt hinn 9. febrúar 2018 að stefnandi myndi nýta sér rétt samkvæmt tilboðinu til framlengingar á 14 daga fresti til að falla frá þeim fyrirvörum sem þar koma fram. Í kjölfarið féllst stefndi ítrekað á óskir stefnanda um framlengingu á umræddum fresti, fyrst til 19. mars, en síðan til 23. mars og loks til 5. apríl 2018. Þann dag, eða 5. apríl 2018, sendi fulltrúi stefnanda tölvupóst til sveitarstjóra stefnda þar sem hann tiltók að upphaflega hefði verið gert ráð fyrir því að Byggðastofnun myndi lána stefnanda 250.000.000 króna gegn veðskuldabréfi á 1. veðrétti, en að eftirstöðvalán frá stefnda kæmu síðan á veðrétt þar fyrir aftan. Fyrir lægi hins vegar að Byggðastofnun myndi ekki lána stefnda nema 200.000.000 króna en að Kvika banki myndi þess í stað lána stefnda 50.000.000 króna því til viðbótar. Í öðrum tölvupósti síðar sama dag lýsti fulltrúi stefnanda því yfir að stefnandi „hefur lokið fjármögnun kaupanna og fengið lánsloforð frá Byggðastofnun og Kvikubanka fyrir samanlagt 250m. og fellur því hér með frá fyrirvara skv. kauptilboði. Ástandsskoðunin hefur ekki leitt í ljós alvarlega ágalla á eigninni en þó eru atriði sem við viljum ræða betur en falla kannski meira undir almennar endurbætur og ástand eignanna við skil.“ Með tölvupósti sveitarstjóra stefnda, sem sendur var m.a. til umboðsmanns stefnanda hinn 17. apríl 2018, tilkynnti hann um bókun sem samþykkt hefði verið á fundi sveitarstjórnar þann sama dag vegna málsins. Kemur þar m.a. fram eftirfarandi: „Tilboðsgjafi féll frá fyrirvörum sínum 5. apríl 2018 en óskar jafnframt eftir að Dalabyggð færi skuldabréf sín á þriðja veðrétt. Dalabyggð hefur ítrekað framlengt fresti tilboðsgjafa til að falla frá fyrirvörum um fjármögnun og rann fresturinn loks út 5. apríl sl. Sveitarstjórn setti það sem skilyrði fyrir að fresta greiðslum að skuldabréf vegna þessa væri tryggt með fyrsta eða öðrum veðrétti. Sveitarstjórn hafnar því að skuldabréf vegna greiðslna tilboðsgjafa verði neðar en á öðrum veðrétti og slítur viðræðum við tilboðsgjafa.“

Fulltrúi stefnda sendi sveitarstjóra tölvupóst 20. apríl 2018, þar sem mótmælt var viðræðuslitum, m.a. þar sem hann teldi að staða veðskuldabréfa í veðröð hefði verið útfærsluatriði viðskiptanna en ekki skilyrði. Teldi hann að um ólögmdæta riftun væri að ræða sem valdið hefði stefnanda tjóni. Óskaði hann eftir fundi með sveitarstjórn til þess að ræða málið og framvindu þess.

Fulltrúar aðila héldu fund 26. apríl 2018 í því skyni að leita lausna á fyrrgreindu deiluefni. Enginn árangur varð af þeim fundi en ákveðið var að áfram yrði leitað lausna á málinu. Sendi fulltrúi stefnanda hinn 13. maí sama ár tillögu að lausn málsins, þar sem m.a. var gert ráð fyrir að jörðin Sælingstunga yrði undanskilin viðskiptunum. Kom í hlut nýkjörinnar sveitarstjórnar að fjalla um þessa tillögu og á fundi hennar hinn 12. júlí s.á. var tillögunni hafnað.

Drátt fyrir ítrekuð fundahöld með aðilum og bréfaskriftir næstu mánuði þar á eftir tókst aðilum ekki að jafna ágreining sín í milli. Sleit stefnandi viðræðum aðila í tölvupósti 13. febrúar 2019 og krafði hann stefnda í kjölfarið, með bréfi þáverandi lögmanns stefnanda, dags. 4. mars s.á., um bætur að fjárhæð 13.632.196 krónur að viðbættum virðisaukaskatti, eða samtals 16.853.887 krónur, „vegna beins tjóns sem leitt hefur af vanefndum og ólögumætri riftun tilboðshafa á samþykktu tilboði um viðkomandi eignir.“

III.

Stefndi byggir kröfu sína um frávísun á því að aðild, málgrundvöllur, kröfur, málsástæður og sundurliðun á kröfu stefnanda sé svo stórkostlega vanreifað að varði frávísun málsins, sbr. 1. mgr. 80. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, sér í lagi a-, d- og e-liði þeirrar greinar.

Hvað vanreifun á aðild málsins varði þá vísi stefndi til þess að fyrir liggi í skjölum málsins að fasteignin Laugar Hótel, fastanr. 211-7491 og 211-7492, sé í eigu Dalagistingar ehf. Samþykkt hafi verið á hluthafafundi í því félagi 20. október 2016 að hlutdeild eigna Dalagistingar í heildareignum Lauga yrði metin eftir fermetrafjölda, eða 24%. Hafi þetta og verið samþykkt af stefnda á sveitarstjórnarfundum 25. sama mánaðar. Sé stefnandi því í raun að beina kröfu að stefnda vegna fasteigna sem ekki séu í eigu stefnda heldur Dalagistingar ehf., sem ekki sé aðili að máli þessu.

Alls sé óskýrt í málinu hvers vegna stefnandi beini einungis kröfu sinni að stefnda og hvers vegna, hafi stefnandi orðið fyrir tjóni, stefndi eigi einn að bera ábyrgð á því tjóni en ekki Dalagisting ehf. Í þessu samhengi vísi stefndi jafnframt til 2. mgr. 18. gr. laga nr. 91/1991.

Stefndi byggir og á því að í e-lið 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 segi að í stefnu skuli greina, svo glögg sem verða megi, málsástæður sem stefnandi byggir málsókn sína á, svo og önnur atvik sem þurfi að greina til þess að samhengi málsástæðna verði ljóst, en þessi lýsing skuli vera gagnorð og svo skýr að ekki fari milli mála hvert sakarefnið sé. Í málinu krefji stefnandi stefnda um greiðslu skuldar í fyrstu aðalkröfu. Af lýsingu í stefnu verði hins vegar ekki með vissu ráðið hvort peningagreiðslan sé skaðabótakrafa eða skuldakrafa. Krafa sé ekki um efndir á samningi heldur virðist krafa stefnanda byggjast á því að hann eigi rétt á bótum úr hendi stefnda vegna meintrar ólögsmætrar riftunar. Krafa stefnanda sé því ekki skuldakrafa heldur skaðabótakrafa. Sé á því byggt að stefnandi hafi ekki hagað málsgrundvelli sínum í stefnu til samræmis við þetta eðli kröfunnar.

Stefndi byggir á því að sundurliðun á kröfu stefnanda í stefnu fullnægi engan veginn áskilnaði e-liðar 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991. Í stefnu geri stefnandi einkum grein fyrir atvikum að baki málinu, tilraunum stefnanda til kaupa á hinum umdeildu eignum og atriðum sem ætlað sé að sýna fram á að stefndi hafi valdið stefnanda tjóni. Um þá kröfu sem málið snúist um, og reikningana að baki henni sem ætlað sé að sanna hið meinta tjón, segi á hinn bóginn einungis eftirfarandi: „Í dskj. nr. 29 kemur fram yfirlit yfir alla þá reikninga sem stefnandi byggir fyrri dómkröfu sína á og eru allir í dskj. nr. 30. Allir þessir reikningar eru vegna vinnu sem var innt af hendi í beinum tengslum við bæði tilboðs- og samningsgerð vegna kaup[a] á fasteignunum.“ Yfirlitsskjalið, sem þannig hafi verið vísað til á dómskjali 29, hafi aðeins að geyma upptalningu á reikningunum, þar sem greint sé frá útgáfudegi þeirra, fjárhæð höfuðstóls og virðisaukaskatts ásamt samtölu. Sé á því byggt að almenn skírskotun í stefnu af framangreindum toga til tiltekinnna dómskjala til að lýsa sundurliðun kröfu og efnisatriðum að baki henni fullnægi ekki áskilnaði e-liðar 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991.

Dómskjal 30, sem stefnandi vísi til og sé ætlað að skýra frekar sundurliðun kröfugerðar hans og sem sagt sé hafa að geyma „alla þá reikninga“ sem stefnandi byggir kröfu sína á, hafi ekki að geyma einn einasta reikning vegna vinnu fyrirsvarsmanns stefnanda, sem sé þó uppistaðan í kröfugerð hans. Þá liggi ekkert fyrir um að umræddir reikningar, sem þó séu lagðir fram og séu hluti af dómskjali 30, hafi verið greiddir og sé því stórlega vanreifað hvernig stefnandi hafi orðið fyrir tjóni vegna hinna útgefna reikninga.

Vegna síðari aðalkröfu stefnanda gerir stefndi jafnframt þá kröfu að henni verði vísað frá dómi og sé hvað það varði byggt á sömu sjónarmiðum og áður hafi verið reifuð. Að auki sé á því byggt að krafa þessi, sem virðist vera skaðabótakrafa, sé svo vanreifuð að því fari fjarri að hún uppfylli lágmarkskröfur d-liðar 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991. Eini rökstuðningur fyrir kröfunni sé á bls. 9 í stefnu, en þar segi: „(ii) kröfu um að stefndi verði dæmdur til að greiða fjárhæð sem mun koma fram undir rekstri málsins þegar fram hefur farið dómkvatt mat á óbeinu tjóni stefnanda. Ástæða þess að dómkrafa er tvískipt er að hluti tjóns stefnanda, beina tjónsins, er þekktur og hluti tjónsins, óbeina tjónið, er eitthvað sem þarf að leiða fram af þar til bærum sérfræðingum.“ Enginn frekari rökstuðningur er fyrir kröfunni. Þannig liggja ekkert fyrir hvort um sé að ræða bætur innan eða utan samninga. Ekki sé rökstutt hvernig fjárhæð hins meinta „óbeina tjóns“ ætti að vera fundin en því haldið fram að það verði leitt fram undir rekstri málsins. Þannig byggja stefndi á því að síðari aðalkrafa stefnanda uppfylli engan veginn meginreglu réttarfars um ákveðna og ljósa kröfugerð, enda sé vandséð hvernig umrædd krafa yrði tekin upp í dómsorð endanlegs dóms.

Stefndi byggja kröfu sína um frávísun einnig á því að ekki sé rökstutt á hvaða lagagrundvelli meint skaðabótaskylda byggist. Í kaflanum lagarök í stefnu segi um lagagrundvöll kröfu stefnanda að hún sé byggð á meginreglu kröfu- og samningaréttar um efndir samninga og að jafnframt sé byggt á ákvæðum fasteignakaupalaga og lögum um meðferð einkamála án þess að það sé rökstutt frekar. Stefndi virðist einungis byggja á sakarreglu skaðabótaréttar í því tilfalli að dómurinn meti það svo að ekki hafi komist á bindandi samningur, en ekki í því tilfalli þegar komist hafi á bindandi samningur, sbr. málsástæðu í stefnu nr. 31. Í útlístu stefnanda á því hvort skilyrðum sakarreglunnar sé fullnægt sé ekkert leitast við að sýna fram á orsakatengsl og sennilega afleiðingu eða reynt að heimfæra hvernig hið meinta tjón falli undir skilyrði sakarreglunnar.

Þá sé stórlega vanreifað hvernig ákvæði fasteignakaupalaga nr. 40/2002, sem stefndi vísi til í stefnu, eigi að rökstyðja bótakröfu stefnanda, en það sé eini lagagrundvöllur kröfu hans þar sem ekki sé í stefnunni byggt á sakarreglunni. Þannig varði IV. kafli fasteignakaupalaga afhendingardrátt, en skýrt liggja fyrir í málinu að ekki hafi verið um

slíkt að ræða í málinu. Þeir liðir sem stefnandi vísi til í 2. mgr. 59. gr. þeirra laga varði engan veginn málið, en stefnandi vísi til b- og c-liðar þeirrar greinar. Þannig vísi b-liður greinarinnar til þess að fasteign komi ekki að þeim notum sem að hafi verið stefnt og c-liður greinarinnar vísi til missis hagnaðar þegar samningur við þriðja mann falli á brott eða sé ekki rétt efndur. Hvorugur þessara liða eigi við í málinu og allsendis sé óskýrt hvernig þeir varði málið.

Í ljósi framangreinds telji stefndi að málatilbúnaður stefnanda sé svo óskýr að óhjákvæmilegt sé að vísa málinu frá héraðsdómi, enda hafi stefndi af þeim sökum átt í stökustu vandræðum með að verjast kröfum stefnanda, eins og þær séu fram settar.

IV.

Stefnandi mótmælir þeirri staðhæfingu stefnda að aðild málsins sé vanreifuð. Mál þetta snúist ekki um efndir á kaupsamningi eða um galla á viðkomandi fasteignum heldur um skaðabótaábyrgð stefnda, enda hafi stefndi einn verið í samskiptum við stefnanda vegna málsins. Enda þótt fram komi í inngangi stefnu að mál þetta sé höfðað til heimtu skuldar sé alveg skýrt að krafa stefnanda sé skaðabótakrafa, en stefnandi telji að stefndi sé bótaskyldur gagnvart stefnanda og skuldi honum því skaðabætur.

Stefnandi taki fram að heimilt sé skv. d-lið 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 að haga kröfugerð með þeim hætti sem stefnandi geri í varakröfu sinni þar sem endanleg fjárhæð tjóns stefnanda liggja ekki fyrir. Miði stefnandi við að fá dómkvaddan matsmann undir rekstri málsins til að leggja mat á tjón sitt.

Vegna umfjöllunar stefnda um að reikninga vanti vegna stórs hluta kröfugerðar stefnanda samkvæmt aðalkröfu taki stefnandi fram að við það hafi verið miðað að þeir reikningar sem ekki hafi enn verið lagðir fram í málinu yrðu lagðir fram undir rekstri málsins. Vöntun á þessum reikningum geti ekki leitt til frávísunar málsins og lúti miklu fremur að efnisvörnum, þ.e. hvort staðhæfingar stefnanda teljist að fullu sannaðar.

Stefnandi taki loks fram að lagagrundvöllur í stefnu sé skýr. Krafa stefnanda sé skaðabótakrafa og ekki skipti öllu máli hvort krafa stefnanda teljist skaðabótakrafa innan samninga eða utan. Megi í raun segja að hún sé hvort tveggja.

V.

Niðurstaða

Fram kemur í stefnu að kröfur stefnanda byggist á skaðabótaskyldu stefnda vegna ólögætrar riftunar og saknæmrar framgöngu við samningsgerð og kynningu á þeim fasteignum sem átt hafi að vera til sölu. Geri stefnandi annars vegar kröfu um að stefndi bæti stefnanda það beina tjón sem stefnandi hafi orðið fyrir vegna háttsemi stefnda, sem og að stefndi verði dæmdur til þess að greiða skaðabætur sem nemi óbeinu tjóni stefnanda af því að stefndi hafi ekki staðið við sínar samningsskuldbindingar, þ. á m. vegna ófenginna tekna af þeirri starfsemi sem stefnandi hugðist reka í fasteignunum. Þá er og tiltekið í stefnu að stefnandi byggi kröfur sínar annars vegar á þeirri málsástæðu að með aðilum hafi verið kominn á bindandi samningur um kaup á fasteignum og hins vegar á þeirri málsástæðu að háttsemi stefnda við samningsgerðina og eftirfarandi samningaviðræður hafi ekki verið í góðri trú og að stefnandi hafi því verið blekktur til að leggja út í umfangsmikinn kostnað og varið umtalsverðum tíma í samningsgerð sem stefndi hafi í raun aldrei ætlað að standa við.

Ljóst er að ekki verður leyst úr kröfu stefnanda um bótaskyldu „vegna ólögætrar riftunar stefnda á samþykktu kauptilboði stefnanda“ nema með því að leysa úr því hvort bindandi kaupsamningur hafi í raun komist á milli stefnanda og eigenda umræddra eigna. Fyrir liggur, og er óumdeilt, að Dalagisting ehf. var á umræddum tíma skráður þinglýstur eigandi hluta þeirra fasteigna sem tilboð stefnanda laut að, þ.e. eignarinnar Laugar Hótel, fastanr. 211-7491 og 211-7492. Þá var á hluthafafundi í Dalagistingu ehf. hinn 20. október 2016 samþykkt að hlutdeild félagsins í umræddum eignum að Laugum í Sælingsdal yrði metin í samræmi við fermetrafjölda, eða 24%. Var framangreint og staðfest á fundi sveitarstjórnar Dalabyggðar 25. sama mánaðar. Með því að stefnandi beindi ekki framangreindri kröfu sinni jafnframt að Dalagistingu ehf. gætti hann ekki ákvæða 1. mgr. 18. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála um samaðild eigenda þeirra fasteigna er tilboð stefnanda tók til.

Stefnandi kveðst „samhliða og til vara, verði ekki fallist á framangreinda málsástæðu um að með aðilum hafi komist á bindandi samningur,“ byggja bótakröfur sínar á því að stefndi hafi beitt hann blekkingum í tengslum við umræddar samningaumleitanir og með

Því að „gera stefnanda ekki grein fyrir að stefndi væri bara að kanna sölumöguleika og að jafnvel væri stefndi ekki viss um að hann vildi selja fasteignina“ hafi hann valdið stefnanda tjóni. Vísar stefnandi að þessu leyti til almennu skaðabótaeglunnar og meginreglu samningaréttar um sök við samningsgerð. Að þessu virtu verður ekki annað séð en að framangreindar málsástæður fyrir kröfugerð stefnanda séu svo nátengdar því úrlausnarefni hvort komist hafi á bindandi kaupsamningur stefnanda við eigendur fasteignanna að Laugum að úr þeim verði heldur ekki leyst nema fyrst hafi verið skorið úr um hvort bindandi samningur hafi komist á með aðilum. Var því ekki heldur nægilegt fyrir stefnanda að beina þessari kröfu einungis að stefnda heldur bar honum, með vísan til 1. mgr. 18. gr. laga nr. 91/1991, að beina henni jafnframt að sameiganda hans, Dalagistingu ehf.

Með hliðsjón af framangreindu verður ekki hjá því komist að vísa máli þessu frá dómi, sbr. 2. mgr. 18. gr. laga nr. 91/1991.

Stefnandi greiði stefnda 1.400.000 krónur í málskostnað.

Ásgeir Magnússon dómstjóri kveður upp úrskurð þennan.

Úrskurðarorð:

Máli þessu er vísað frá dómi.

Stefnandi, Arnarlón ehf., greiði stefnda, Dalabyggð, 1.400.000 krónur í málskostnað.

Ásgeir Magnússon

Nótt endurní staðfestir
Í Móræðsdómi Vesturlands Gíald kr.
31 / 3 20 20 Greitt:

