Fimmtudaginn 11. nóvember 1999.

Nr. 214/1999. **Þórður Stefánsson**
(Baldur Guðlaugsson hrl.)
gegn
Einari Sigfússyni
(Gestur Jónsson hrl.)

Húsaleigusamningur. Ábyrgð. Endurgreiðsla ofgreidds fjár.

Í kaupsamningi um fasteign var ákvæði þess efnis að seljandinn E tryggði kaupandanum Þ skaðleysi vegna leigutekna sem töpuðust vegna þess að leigjendur segðu upp samningum, framlengdu þá ekki eða til riftunar kæmi af ástæðum sem ekki yrðu raktar til Þ. Til vanskila kom hjá einum leigjandanum og krafði Þ E um greiðslu á grundvelli ábyrgðarinnar. E greiddi nokkra fjárhæð inn á kröfu Þ en síðar reis ágreiningur um hvort ábyrgðin næði til þessara atvika. Krafði Þ E um eftirstöðvar kröfunnar í dómsmáli en E gagnstefndi Þ til endurgreiðslu þess fjár sem hann hafði greitt. Talið var að ekki mætti túlka ábyrgðaryfirlýsingu E svo rúmt að hann hefði almennt ábyrgst vanskil leigjendanna. Hefði því ábyrgðin ekki náð til annars en þeirra leigutekna sem töpuðust eftir að leigusamningnum hafði verið rift. Á hinn bóginn var Þ sýknaður af endurgreiðslukröfu E.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Markús Sigurbjörnsson, Arnljótur Björnsson og Gunnlaugur Claessen.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar 2. júní 1999. Hann krefst þess að stefndi verði dæmdur til að greiða sér 2.217.434 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af nánar tilteknum fjárhæðum frá 31. desember 1996 til greiðsludags, allt að frádregnum samtals 1.100.000 krónum, sem greiddar voru inn á kröfuna 15. apríl og 28. október 1997. Þá krefst hann sýknu af kröfu, sem stefndi gerði í gagnsök í héraði. Áfrýjandi krefst einnig málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst aðallega staðfestingar hins áfrýjaða dóms, en til vara að hann verði sýknaður af fyrrgreindri greiðslukröfu áfrýjanda. Þá krefst stefndi málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

I.

Málið á rætur að rekja til kaupa áfrýjanda á skrifstofuhúsnæði á 6. hæð hússins að Suðurlandsbraut 4a í Reykjavík af stefnda og sameiganda hans að húsnæðinu, Sigurði G. Guðjónssyni hæstaréttarlögmanni. Stefndi og sameigandi hans höfðu leigt út húsnæðið í tvennu lagi, annars vegar með samningi við Þingholt hf. 7. febrúar 1990 og hins vegar með samningi við Árna Björn Birgisson og Ráðgjafaþjónustuna Tengsl hf. 26. ágúst 1993. Leigutími samkvæmt fyrrnefnda samningnum var til 1. apríl 2000, en leigutíma samkvæmt þeim síðarnefnda mun hafa verið lokið á árinu 1995 eftir hljóðan hans, þótt leigutakar nýttu enn sinn hluta húsnæðisins. Í kaupsamningi áfrýjanda við stefnda og sameiganda hans 17. ágúst 1995 var ráðgert að áfrýjandi yrði bundinn af þessum húsaleigusamningum, en þar var jafnframt svohljóðandi ákvæði: „Seljandi tryggir kaupanda skaðleysi vegna tapaðra leigutekna næstu tvö árin (þ.e. til 01.08.1997) sem yrði vegna þess að núverandi leigjendur segi upp samningum, framlengi þá ekki eða til riftunar komi af ástæðum sem ekki verði rekið til leigusala. Skaðleysi miðast við núverandi samninga ... Kaupandi skal tilkynna seljendum um stöðu mála strax og hann fær vitneskju um lok leigusamninga og skulu aðilar þá sameiginlega afla nýrra leigjenda á sambærilegum kjörum.“

Þingholt hf. stóð áfrýjanda skil á greiðslu húsaleigu til og með september 1996. Í lok þess árs nam ógreidd leiga félagsins 835.228 krónum auk dráttarvaxta að fjárhæð 25.953 krónur. Með bréfi 20. janúar 1997 tilkynnti áfrýjandi stefnda um þessi vanskil og sendi honum yfirlit um greiðslustöðu leigjandans „með tilvísun til skaðleysisábyrgðar samkvæmt kaupsamningi vegna 6. hæðar Suðurlandsbrautar 4a, Reykjavík, dags. 17.8.1995 ...“, eins og sagði í bréfinu. Í kjölfarið tók áðurnefndur hæstaréttarlögmaður að sér að innheimta ógreidda húsaleigu hjá Þingholti hf. og sendi félaginu meðal annars innheimtubréf í nafni áfrýjanda 4. febrúar 1997. Af þessu mun ekki hafa orðið árangur að öðru leyti en því að greiðsla að fjárhæð 100.000 krónur barst inn á bankareikning áfrýjanda 15. apríl 1997. Greiðanda var ekki getið á gögnum um þessa innborgun, en í málinu er ekki deilt um að hún hafi stafað frá Þingholti hf. Um þær mundir tók Karl G. Sigurbjörnsson héraðsdómslögmaður við innheimtutilraunum og fékk 16. apríl 1997 kyrrsettar eignir til tryggingar skuldinni. Sama dag beindi sá lögmaður greiðsluáskorun til leigjandans, sem bar þá orðið heitið Hestor ehf., og tilkynnti um leið

að húsaleigusamningnum yrði rift án frekari fyrirvara ef leiguskuldin yrði ekki greidd innan sjö sólarhringa. Áskorun þessi var birt fyrirsvarsmanni félagsins 18. apríl 1997. Greiðsla fékkst ekki úr hendi félagsins og aflaði þá lögmaðurinn úrskurðar Héraðsdóms Reykjavíkur 20. maí sama árs um heimild til að fá það borið út úr húsnæðinu. Að þessu gerðu mun félagið hafa vikið úr húsnæðinu, en nýr leigjandi tekið við því 1. júní 1997.

Áfrýjandi ritaði stefnda og fyrrum sameiganda hans bréf 10. júní 1997. Þar vísaði áfrýjandi til fyrrnefnds bréfs 20. janúar sama árs og kvaðst á þeim tíma hafa metið málavexti svo að rétt væri að beita heimild til riftunar húsaleigusamnings við Þingholt hf. og hörðum aðgerðum til innheimtu skuldar félagsins. Með tilliti til hagsmuna stefnda og fyrrum sameiganda hans vegna ábyrgðar, reynslu þeirra af viðskiptum við félagið og faglegrar stöðu þeirra hefði áfrýjandi hins vegar eftir viðtöl við þá ekki talið efni til frekari aðgerða. Um miðjan apríl hafi þeir falið lögmanni sínum, Karli G. Sigurbjörnssyni, að annast innheimtu skuldarinnar, riftun leigusamnings og rýmingu húsnæðisins, en af því hafi orðið sá árangur að húsnæðið hafi verið rýmt í lok maí 1997 og fyrir þeirra atbeina tekist að leigja það öðrum frá 1. næsta mánaðar. Sagði síðan í bréfinu: „Ljóst má vera að skaði minn vegna missis leigutekna af húsnæðinu er verulegur en ábyrgð ykkar á leigutekjum var hluti þess sem ég greiddi fyrir við kaup mín á húseigninni þann 17. ágúst 1995. Það er krafa mín að þið semjið við mig um greiðslu þeirra vanskila sem orðið hafa og þið genguð í ábyrgð fyrir án þess að til frekari aðgerða þurfi að koma.“ Með bréfinu fylgdi reikningsyfirlit vegna húsaleigusamningsins við Þingholt hf. Var þar sundurliðuð skuld vegna húsaleigu til loka leigutímans, 1.839.335 krónur, kostnaðar af innheimtuaðgerðum, 4.950 krónur, gjalda í hússjóð í sjö mánuði, 117.691 króna, og kostnaðar af hreingerningu húsnæðisins, 40.462 krónur, eða samtals 2.002.438 krónur, sem að viðbættum áföllnum dráttarvöxtum, 35.486 krónum, gerðu alls 2.037.924 krónur. Hafði þá verið tekið tillit til fyrrnefndrar innborgunar 15. apríl 1997. Ekki verður séð að stefndi eða fyrrum sameigandi hans hafi gert athugasemd við áfrýjanda vegna efnis þessa bréfs.

Óumdeilt er að í framhaldi af þessu bréfi ræddi áfrýjandi nokkuð oft við stefnda og gekk þá eftir að fá húsaleiguskuldina greidda vegna ábyrgðar stefnda á henni. Stefndi greiddi áfrýjanda 1.000.000 krónur

28. október 1997. Í texta kvittunar fyrir greiðslunni, sem stefndi ritaði sjálfur, sagði að hann hafi greitt áfrýjanda nefnda fjárhæð „inn á ábyrgð v/húsaleiguskuldar Þingholts ehf. v/húsaleigu 6. hæð vestur Suðurlandsbraut 4a, Reykjavík, veturinn '96-'97."

Tilraunum til að innheimta húsaleiguskuldina hjá Hestor ehf. var haldið áfram þar til 3. september 1998, þegar gert var árangurslaust fjárnám hjá félaginu fyrir kröfu áfrýjanda, sem ekkert hafði þá fengist greitt inn á umfram það, sem áður er getið.

Áfrýjandi höfðaði þetta mál, sem var þingfest í héraði 25. nóvember 1998, og krafðist að fá greiddar áðurnefndar 2.217.434 krónur, sem mun vera samanlögð fjárhæð skuldarinnar samkvæmt sundurliðuninni í bréfi hans 10. júní 1997 að viðbættum kostnaði af málsókn og árangurslausum innheimtuaðgerðum gegn Hestor ehf. Stefndi höfðaði gagnsök í héraði 15. desember 1998 og krafðist þess að áfrýjanda yrði gert að endurgreiða sér 1.000.000 krónur, eða sem svarar áðurnefndri innborgun 28. október 1997. Með hinum áfrýjaða dómi var stefndi sýknaður af kröfu áfrýjanda í aðalsök, en krafa stefnda í gagnsök tekin til greina.

II.

Eftir uppkvaðningu hins áfrýjaða dóms hlutaðist áfrýjandi til um að skýrsla yrði tekin fyrir dómi 2. júní 1999 af Ægi Breiðfjörð Sigurgeirssyni, sem hafði milligöngu sem fasteignasali um kaup áfrýjanda á umræddu húsnæði af stefnda og fyrrum sameiganda hans.

Í skýrslunni greindi fasteignasalinn frá því að þegar áfrýjandi gerði fyrst tilboð í húsnæðið hafi vesturhluti þess verið leigður Þingholti hf. til langs tíma, en tveir eða þrír leigutakar hafi staðið saman að leigu austurhluta þess og leigutími samnings þeirra verið útrunninn. Í tilboði áfrýjanda hafi verið gerður fyrirvari vegna leigusamninganna, þar sem áskilið hafi verið að þeir yrðu endurnýjaðir á svokölluðum löglegum eyðublöðum til minnst tveggja ára með óbreyttri leigufjárhæð. Eigendur húsnæðisins hafi gert áfrýjanda gagntilboð, en þar hafi meðal annars komið fram að þeir tækju að sér að endurnýja leigusamninga, svo sem áfrýjandi hafði áskilið. Þetta hefði eigendunum hins vegar ekki tekist. Af því tilefni hafi eigendurnir sent fasteignasalanum bréf 19. júní 1995, sem hann las upp í skýrslu sinni fyrir dómi. Þar mun meðal annars hafa komið fram eftirfarandi: „Gerður er fyrirvari um að leigusamningur til tveggja ára liggi fyrir. a) Um vesturhluta eignarinnar

er langtímasamningur við Þingholt hf. sem fram til þessa dags hefur verið efndur og er engin ástæða til að ætla annað en svo verði áfram. Leigutaki hefur aldrei gefið til kynna að breytinga sé að vænta. Í ljósi þess teljum við mjög óeðlilegt að gerð sé krafa um einhverjar breytingar á gildandi húsaleigusamningi. b) Leigutakar í austurhluta 6. hæðar, þ.e. Árni Björn Birgisson endurskoðandi og Ráðgjafaþjónustan Tengsl hf. hafa lýst yfir að þau séu reiðubúin að undirrita eins árs leigusamning ... Árni Björn hefur lýst áhuga á lengri leigutíma, en ... eigendur Ráðgjafaþjónustunnar Tengsla hf. vilja ekki binda hendur sínar til lengri tíma en eins árs í senn. Þó teljum við nokkuð víst að til framlengingar komi að eins árs leigutíma loknum. Við erum reiðubúnir að tryggja ... skaðleysi hvað varðar leigutekjur af austurhluta í tvö ár frá undirskriftardegi kaupsamnings, enda verði haft samráð við okkur eigi síðar en þrem mánuðum áður en til rýmingar kemur. ... Meðfylgjandi er uppkast að yfirlýsingu okkar ...“. Sagði fasteignasalinn slíkt uppkast jafnframt hafa borist sér og las hann það upp fyrir dómi. Samkvæmt því, sem hann greindi þannig í skýrslu sinni, létu eigendur húsnæðisins í ljós að þeir myndu „tryggja kaupanda skaðleysi í tvö ár hvað varðar húsaleigugreiðslur“, en efni yfirlýsingarinnar var þó bundið við leigu á austurhluta húsnæðisins.

Fasteignasalinn kvað áfrýjanda ekki hafa sætt sig við síðastnefnda yfirlýsingu og hafi í kjölfarið verið unnið frekar að texta ákvæðis, sem lyti að leigusamningum um húsnæðið. Hafi áfrýjandi að endingu komið með tillögu, sem hafi orðið til með aðstoð ráðgjafa hans. Sú tillaga hafi verið samþykkt og felld inn í kaupsamninginn, en þar er um að ræða fyrrnefnt ákvæði um ábyrgð vegna húsaleigusamninga, sem ágreiningur aðilanna stendur um.

III.

Samkvæmt hljóðan kaupsamnings aðilanna tryggði stefndi ásamt sameiganda sínum að hinu selda húsnæði áfrýjanda skaðleysi vegna leigutekna á tímabilinu allt til 1. ágúst 1997, sem kynnu að tapast í fyrsta lagi vegna uppsagnar þáverandi leigutaka á húsaleigusamningum, í öðru lagi vegna þess að þeir fengjust ekki til að endurnýja leigusamninga eða í þriðja lagi vegna riftunar á samningum af ástæðum, sem ekki yrðu raktar til áfrýjanda. Orðalag samningsins um þessi efni gefur ekki tilefni til svo víðtækrar skýringar að með honum

sjálfum hafi seljendur húsnæðisins gengist almennt í ábyrgð fyrir efndum leigutaka. Af því, sem áður var rakið, verður að telja sýnt að samningsákvæði um þetta efni hafi í upphafi komið til umræðu vegna óvissu um framhald leigusamnings um aðra hluta húsnæðisins en Þingholt hf. hafði á leigu. Að gættum þessum rótum ákvæðisins standa líkur gegn því að seljendur hafi ætlað sér að ábyrgjast annað en að áfrýjanda tækist að leigja út húsnæðið um tveggja ára skeið og yrði ekki fyrir missi leigutekna vegna loka leigusamnings, sem honum yrði ekki gefin sök á. Hafi aðilarnir ætlað að semja um annars konar og víðtækari ábyrgð seljendanna hefði þeim verið í lófa lagið að kveða skýrlega á um það í ákvæði skriflega kaupsamningsins. Í þessu ljósi verður að fella á áfrýjanda sönnunarbyrði fyrir þeirri staðhæfingu hans að seljendurnir hafi, hvað sem líður orðalagi skriflegs samnings þeirra, í reynd gengist undir að ábyrgjast að öllu leyti greiðslu leigutekna. Þeirri sönnunarbyrði hefur áfrýjandi ekki fullnægt. Breytir engu í þeim efnum að stefndi hafi með greiðslu sinni 28. október 1997 borið sig að eins og slík ábyrgð hvíldi á honum, enda hefur ekki verið hnekkt þeirri staðhæfingu hans að hann hafi innt greiðsluna af hendi vegna eftirgangsmuna áfrýjanda og án þess að hafa rifjað upp ákvæði kaupsamningsins.

Með umræddu ákvæði kaupsamningsins gekkst stefndi sem áður segir undir að tryggja skaðleysi áfrýjanda af því að fara á mis við leigutekjur vegna riftunar leigusamnings, sem honum yrði ekki gefin sök á. Orðalag kaupsamningsins um þetta er ekki unnt að skýra svo að skuldbinding stefnda hafi náð til annarra leigutekna en þeirra, sem áfrýjandi kynni að tapa eftir að leigusamningi hefði verið rift. Áfrýjandi lét ekki verða af því að rifta leigusamningi við Þingholt hf. fyrr en með áðurnefndri yfirlýsingu 16. apríl 1997, þótt rifta hefði mátt vegna vanefnda félagsins þegar á árinu 1996. Stefndi hafði ekki forræði á því hvort áfrýjandi nýtti sér heimild til að rifta samningnum. Þótt áfrýjandi hafi dregið það á langinn vegna ráðlegginga fyrrum sameiganda stefnda, svo sem hann heldur fram, getur það ekki breytt inntaki ábyrgðar stefnda gagnvart honum. Eru því ekki efni til að láta ábyrgð stefnda ná á þessum grundvelli til leigutekna, sem áfrýjandi fór á mis við eftir að hann öðlaðist heimild til að rifta leigusamningnum við Þingholt hf. en áður en hann lét í reynd verða af því.

Samkvæmt yfirlýsingunni, sem Karl G. Sigurbjörnsson héraðsdóms-

lögmaður beindi til Þingholts hf. 16. apríl 1997 í þágu áfrýjanda, bar að líta svo á að húsaleigusamningi þeirra væri rift ef greiðsla bærist ekki á vangoldinni leigu innan viku frá því að yfirlýsingin yrði birt fyrirsvarsmanni félagsins. Sú birting fór fram 18. sama mánaðar. Verður því að leggja til grundvallar að leigusamningnum hafi verið rift frá 25. apríl 1997 að telja. Eftir þann tíma féll í gjalddaga húsaleiga fyrir maí að fjárhæð 205.003 krónur. Áfrýjandi mátti réttilega krefja stefnda um þá greiðslu í skjóli fyrrnefnds ákvæðis í kaupsamningi þeirra.

Samkvæmt framangreindu verður staðfest niðurstaða hins áfrýjaða dóms um sýknu stefnda af kröfunni, sem áfrýjandi gerði á hendur honum í aðalsök í héraði, enda var sú fjárhæð, sem áfrýjandi gat eftir áðursögðu með réttu krafið stefnda um, langt innan þess, sem stefndi greiddi honum 28. október 1997.

IV.

Þegar metið er hvort stefndi eigi rétt á að fá aftur úr hendi áfrýjanda greiðslu sína 28. október 1997 að frádregnum áðurnefndum 205.003 krónum verður að líta til þess að samkvæmt gögnum málsins höfðu báðir aðilarnir mikla reynslu af viðskiptum. Stefndi hafði um árabil staðið með öðrum að rekstri lögmannsstofu, þótt hann sé ekki lögfræðingur að mennt. Hann átti að hafa undir höndum öll gögn varðandi viðskipti sín við áfrýjanda á þeim tíma, sem hér skiptir máli. Hann sýndi því af sér stórfellt gáleysi þegar hann greiddi áfrýjanda verulega fjárhæð án þess að gæta nægilega að efni þeirra gagna, en honum nægir engan veginn til afsökunar að áfrýjandi kunni að hafa gengið eftir greiðslu af festu og ákveðni. Þegar hér var komið sögu hafði áfrýjandi tvívegis krafið stefnda bréflega um greiðslu í skjóli ákvæðis kaupsamnings þeirra um skaðleysi vegna leigusamninga, en ekki verið tjáð sú afstaða viðsemjenda sinna að þeir teldu ábyrgð sína ekki ná svo langt, sem hann héldi fram. Eru því ekki efni til annars en að líta svo á að áfrýjandi hafi tekið við greiðslunni úr hendi stefnda í grandleysi um að ábyrgð hafi ekki réttilega hvílt á honum. Af hálfu stefnda var því fyrst hreyft við áfrýjanda að hann teldi vafa um ábyrgð sína í bréfi 25. nóvember 1998, sama dag og aðalsök í málinu var þingfest í héraði, en þá voru liðnir tæpir þrettán mánuðir frá því að greiðslan var innt af hendi.

Að gættum þessum atvikum verður ekki fallist á að fullnægt sé skilyrðum fyrir því að stefndi fái endurheimt greiðslu úr hendi áfrýjanda.

Verður áfrýjandi því sýknaður af þeirri kröfu, sem stefndi gerði í gagnsök í héraði.

Í ljósi úrslita málsins er rétt að aðilarnir beri hvor sinn kostnað af því í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómsorð:

Áfrýjandi, Þórður Stefánsson, og stefndi, Einar Sigfússon, eru hvor fyrir sig sýknir af kröfum hins.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur Héraðsdóms Reykjaness 8. mars 1999.

I.

Aðalsök í máli þessu, sem dómtekið var 23. febrúar 1999, hefur Þórður Stefánsson, kt. 181132-2139, Hamarsbraut 8, Hafnarfirði, vegna einkafirma síns, Merko, kt. 461290-1169, s.st., höfðað fyrir dóminum með stefnu birtri 11. nóvember 1998 gegn Einari Sigfússyni, kt. 151248-4469, Aratúni 9, Garðabæ.

Í aðalsök eru dómkröfur aðalstefnanda þær, að aðalstefndi verði dæmdur til að greiða honum kr. 2.217.434,-, ásamt með vanskilavöxtum skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987, með síðari breytingum, þannig:

af kr. 861.181,- frá 31/12 1996 til 1/1 1997, þá af kr. 1.064.046,- frá þ.d. til 1/2 s.á., þá af kr. 1.267.604,- frá þ.d. til 1/3 s.á., þá af kr. 1.471.220,- frá þ.d. til 1/4 s.á., þá af kr. 1.674.778,- frá þ.d. til 1/5 s.á., þá af kr. 1.879.781,- frá þ.d. til 31/5 s.á., þá af kr. 2.037.934,- frá þ.d. til 14/5 1998, þá af kr. 2.187.934,- frá þ.d. til 2/7 s.á., þá af kr. 2.202.434,- frá þ.d. til 3/9 s.á., en af stefnufjárhæðinni, kr. 2.217.434,- frá þ.d. til greiðsludags, allt þó að frádregnum innborgunum, samtals að fjárhæð 1.100.000,-, er greiddust inn á kröfuna, þannig: kr. 100.000,- þann 15/4 1997 og kr. 1.000.000,- þann 28/10 1997. Þá krefst aðalstefnandi málskostnaðar úr hendi aðalstefnda samkvæmt málskostnaðarreikningi.

Af hálfu aðalstefnda er krafist sýknu af öllum kröfum aðalstefnanda. Þá krefst aðalstefndi málskostnaðar úr hendi aðalstefnanda.

Gagnsök er höfðuð með stefnu birtri lögmanni gagnstefnda 15. desember 1998. Í gagnsök gerir gagnstefnandi Einar Sigfússon þær dómkröfur að gagnstefnda Þórði Stefánssyni verði gert að endurgreiða honum kr. 1.000.000 með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 28. október 1997 til greiðsludags og málskostnað að skaðlausu, þar á meðal greiðslu virðisaukaskatts af málflutningsþóknun.

Í gagnsök gerir gagnstefndi þá kröfu að hann verði alfarið sýknaður af kröfum gagnstefnanda og honum tildæmdur málskostnaður að skaðlausu.

II.

Með kaupsamningi dagsettum 17. ágúst 1995 keypti aðalstefnandi í máli þessu, Þórður, 6. hæð hússins nr. 4A við Suðurlandsbraut í Reykjavík af aðalstefnda Einari og þáverandi meðeiganda hans Sigurði G. Guðjónssyni hrl. Hið selda húsnæði var þá í útleigu til 1. apríl árið 2000 samkvæmt húsaleigusamningi dagsettum 7. febrúar 1990. Leigan skyldi greidd mánaðarlega fyrirfram, hinn 1. hvers mánaðar.

Í umræddum kaupsamningi málsaðila frá 17. ágúst 1995 er svohljóðandi ákvæði:

„A.2. Seljandi tryggir kaupanda skaðleysi vegna tapaðra leigutekna næstu tvö árin (þ.e. til 01.08.1997) sem yrði vegna þess að núverandi leigjendur segi upp samningum, framlengi þá ekki eða til riftunar komi af ástæðum sem ekki verði rekið (sic) til leigusala. Skaðleysi miðast við núverandi samninga dags. 07.02.1990 (nú kr. 197.069,- pr. mán. m.v. lánskj. vt. 3912) og dags. 26.08.1993 (nú kr. 89.278,- pr. mán. m.v. bygg.vt. 204,6). Kaupandi skal tilkynna seljendum um stöðu mála strax og hann fær vitneskju um lok leigusamninga og skulu aðilar þá sameiginlega afla nýrra leigjenda á sambærilegum kjörum."

Húsaleigusamningur við stefnda Þingholt hf. fór í vanskil í september 1996, og frá 8. október það ár hefur leigutaki engar leigugreiðslur innt af hendi, að undanskildum 100.000 krónum 15. apríl 1997. Með bréfi dags. 20. janúar 1997 tilkynnti aðalstefnandi aðalstefnda um vanskilin „með tilvísun til skaðleysisábyrgðar í kaupsamningi". Nokkrum dögum síðar hófst Sigurður G. Guðjónsson hrl. handa um innheimtu húsaleiguskuldarinnar, með innheimtubréfi dags. 4. febrúar 1997. Lögmaðurinn var samkvæmt kaupsamningi málsaðila frá 7. febrúar 1990 annar seljenda, við hlið aðalstefnda Einars. Gagnvart leigutakanum kom hann fram sem umboðsmaður kröfuhafa, aðalstefnanda í máli þessu. Innheimtubréfið bar ekki árangur og fól lögmaðurinn Karli G. Sigurbjörnssyni hdl. að innheimta kröfuna með lögsókn. Kyrrsetning fór fram hinn 16. apríl 1997 og var staðfest með dómi í staðfestingar- og innheimtumálinu uppkveðnum 31. október 1997. Dómskuldin var aldrei innheimt og kveður aðalstefnandi ástæðuna þá, að skömmu eftir dómsuppsögu hafi komið í ljós þeir annmarkar á málatilbúnaði að stefnandi, dómhafi, var tilgreindur Merko ehf. en ekki Merko, einkafirma Þórðar Stefánssonar. Hann hafi því „látið málið niður falla" og ekki aðhafst frekar til fullnustu dómsins.

Jafnframt innheimtu kröfunnar hófst lögmaðurinn handa um rýmingu húsnæðisins. Leigutaki yfirgaf húsnæðið í maí 1997, án þess að gera skil á leigugjaldi. Frá 1. júní 1997 hefur aðalstefnandi leigt húsnæðið öðrum aðila og notið leigutekna.

Í bréfi aðalstefnanda Þórðar dagsettu 10. júní 1997 til seljenda húsnæðisins, þeirra Sigurðar G. Guðjónssonar hrl. og aðalstefnda Einars Sigfússonar, segir:

„Ég vísa til bréfs míns frá 20. janúar sl., þar sem ég með tilvísun til skaðleysisábyrgðar ykkar vegna leigusamninga á 6. hæð Suðurlandsbrautar 4a gerði grein fyrir vanskilum.

Þá þegar mat ég málavexti svo að rétt væri að beita ákvæðum húsaleigulaga með riftun leigusamnings við Þingholt hf. og hörðum innheimtuaðgerðum til innheimtu skuldarinnar.

Með tilliti til þess að þið höfðuð hagsmuna að gæta vegna ábyrgðar ykkar, höfðuð reynslu af viðskiptum við viðkomandi leigjendur og faglega stöðu til innheimtuaðgerða, þá taldi ég eftir viðtöl við ykkur ekki efni til frekari aðgerða af minni hálfu, enda hefðu slíkar aðgerðir leitt til innheimtukostnaðar hjá þriðja aðila.

Mér kom því mjög á óvart að þið gáfuð skuldara rúman frest til samninga um greiðslu skuldarinnar samtímis því að skuldin hækkaði mjög verulega.

Loks um miðjan apríl fóluð þið lögmanni ykkar, Karli Sigurbjörnssyni, að annast innheimtu skuldarinnar, riftun leigusamnings og rýmingu húsnæðisins með þeim árangri að húsnæðið losnaði í lok maí og fyrir ykkar atbeina tókst að leigja það frá 1. júní sl.

Þá hefi ég falið lögmanni ykkar, Karli Sigurbjörnssyni, að sjá um innheimtu og riftun vegna húsaleigusamnings fyrir austurhluta 6. hæðar sem þið einnig eruð í skaðleysisábyrgð fyrir, en sá samningur hefur verið í stöðugum vanskilum auk þess sem hússjóðsgjöld hafa verið ógreidd.

Ljóst má vera að skaði minn vegna missis leigutekna af húsnæðinu er verulegur en ábyrgð ykkar á leigutekjum var hluti þess sem ég greiddi fyrir við kaup mín á húseigninni þann 17. ágúst 1995.

Það er krafa mín að þið semjið við mig um greiðslu þeirra vanskila sem orðið hafa og þið genguð í ábyrgð fyrir án þess að til frekari aðgerða þurfi að koma."

Því bréfi var ekki svarað. Þann 28. október 1997 greiddi aðalstefndi kr. 1.000.000 inn á ábyrgð v/húsaleiguskuldar Þingholts hf. vegna húsaleigu 6. hæðar vestur, Suðurlandsbraut 4 A, Reykjavík, veturinn 1996-1997. Þá fjárhæð endurkrefur gagnstefnandi Einar í gagnsök.

Með stefnu birtri 17. febrúar 1998 höfðaði aðalstefnandi í máli þessu, Þórður, mál fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur til heimtu sömu kröfu og í máli þessu á hendur leigutakanum Hestor ehf. (áður Þingholti hf.) og seljendum samkvæmt kaupsamningi, þeim Einari Sigfússyni og Sigurði G. Guðjónssyni hrl., en féll hinn 7. apríl frá málsókn á hendur tveimur þeim síðasttöldu. Dómur í því máli var kveðinn upp þann 14. maí 1998, þar sem kröfur aðalstefnanda á hendur leigutakanum voru teknar til greina að öllu leyti. Innheimta skuldarinnar samkvæmt þeim dómi endaði með árangurslausri aðfarargerð hjá leigutakanum þann 3. september 1998.

Ekki hefur verið skýrt í máli þessu hvers vegna aðalstefnandi Þórður féll frá

lögsókn á hendur aðalstefnda Einari, fyrir sömu kröfum og hann nú hefur uppi í máli þessu.

III.

Dómkröfur aðalstefnanda í aðalsök, Þórðar Stefánssonar, eru einkum studdar þeim rökum sem fram koma í áður tilvitnuðu bréfi hans frá 10. júní 1997. Samkvæmt kaupsamningi um eignina hafi seljandi samið um það við kaupanda að tryggja honum skaðleysi vegna tapaðra leigutekna næstu tvö árin af ástæðum sem ekki verði raktar til leigusala. Aðalstefnandi hafi rækt þá samningsskyldu sína að tilkynna seljendum án ástæðulauss dráttar um greiðslufall á leigunni og lagt til að riftun og hörðum innheimtuaðgerðum yrði beitt. Annar seljandinn, Sigurður G. Guðjónsson hrl., hafi tekið málið að sér, í raun sem lögmaður beggja aðila máls þessa. Skortur á framlagðri riftunaryfirlýsingu sé því alfarið á ábyrgð aðalstefnda eftir að Sigurður G. Guðjónsson hrl. tók við málinu, í framhaldi af tilkynningu aðalstefnanda hinn 20. janúar 1997.

Þá hafi aðalstefndi beinlínis viðurkennt greiðsluskyldu sína samkvæmt umræddu ákvæði kaupsamningsins með því að greiða sjálfur og án nokkurs fyrirvara kr. 1.000.000 inn á kröfuna hinn 28. október 1997. Til þess sé að líta að aðalstefndi sé vanur viðskiptum og hafi notið aðstoðar fyrrum meðeiganda síns, Sigurðar G. Guðjónssonar hrl., og geti því með engu móti borið fyrir sig að hann hafi greitt vegna villu um efni skuldbindingar sinnar. Efni hins umdeilda ákvæðis kaupsamningsins hafi þá áður verið margrætt og á kvittun fyrir greiðslunni sé skráð: „...inn á ábyrgð v/ húsaleigu."

Dómkrafa aðalstefnanda í aðalsök er þannig sundurliðuð:

Eftirstöðvar leiguskuldar 31.12.1996 með áf.vöxtum	kr.	861.181,-
Húsaleiga í janúar 1997	kr.	202.865,-
Húsaleiga í febrúar 1997	kr.	203.558,-
Húsaleiga í mars 1997	kr.	203.616,-
Húsaleiga í apríl 1997	kr.	203.558,-
Húsaleiga í maí 1997	kr.	205.003,-
Húsgjöld og þrif, greitt 31.05.1997	kr.	158.153,-
Samtals	kr.	2.037.934,-
Auk kostnaðar af fyrri málarekstri	kr.	187.733,-
Eða alls	kr.	2.225.667,-
Allt að frádregnum innborgunum	kr.	1.100.000,-

IV.

Sýknukrafa aðalstefnda í aðalsök er einkum studd þeim rökum að hann hafi með framangreindu samningsákvæði einungis ábyrgst skaðleysi kaupanda í þremur tilvikum:

Núverandi leigjendur segi upp samningnum.

Núverandi leigjendur framlengi ekki leigusamning.

Núverandi leigjendur rifti leigusamningi af ástæðum sem ekki verði raktar til leigusala.

Ekkert af þessu hafi gerst innan ábyrgðartímans. Ákvæðið verði ekki túlkað á þann veg að seljendur hafi gengist í persónulega ábyrgð á réttum efndum leigutakans. Þegar af þessari ástæðu beri að hafna öllum kröfum aðalstefnanda.

Í öðru lagi hafi kaupanda borið að tilkynna seljendum um stöðu mála strax og hann fengi vitneskju um þau atvik, sem lýst er í ákvæðinu og aðilar skyldu þá sameiginlega afla nýrra leigjenda. Umræddum samningi hafi lokið í maí 1997, er leigutaki yfirgaf húsnæðið. Þann 1. júní sama ár hafi nýir leigjendur tekið við húsnæðinu, þannig að tjón aðalstefnanda vegna loka umræddrs leigusamnings hafi ekkert orðið.

Jafnvel þótt fallist yrði á þá skoðun aðalstefnanda að seljendur hafi tekið á sig skaðleysisábyrgð á greiðslu húsaleigunnar þá telur aðalstefndi að aðalstefnanda hafi í því tilviki borið að ljúka leigusamningnum þegar í stað er vanefnd varð með riftun og tilkynna það aðalstefnda tafarlaust, eins og kveðið sé sérstaklega á um í ákvæðinu. Aðalstefnandi hafi ekki gripið til þessara ráðstafana en með þeim hefði hann getað takmarkað tjónið vegna vanskilanna og aðalstefnda gefist kostur á að takmarka það enn frekar með því að finna nýjan leigutaka, eins og ákvæðið geri ráð fyrir. Af þessum ástæðum beri einnig að hafna öllum kröfum aðalstefnanda í málinu.

Aðalstefnandi hafi fyrst sent aðalstefnda tilkynningu um vanskil leigutaka með bréfi dags. 20. janúar 1997. Sérstök lækkunarkrafa aðalstefnda byggist á því að vanskil leigutaka fram að því séu alfarið á ábyrgð aðalstefnanda, þar sem hann hafi ekki sinnt tilkynningarskyldu sinni fram að þeim tíma. Ábyrgð aðalstefnda taki þannig ekki til vanskila fyrr en frá og með næstu mánaðamótum eftir þessa tilkynningu. Sú fjárhæð sé lægri en innborgun aðalstefnda hinn 28. 10. 1997:

Húsaleiga í febr. 1997	kr.	203.558,-
Húsaleiga í mars 1997	kr.	203.616,-
Húsaleiga í apríl 1997	kr.	203.558,-
Húsaleiga í maí 1997	kr.	205.003,-

Aðalstefndi mótmælir sérstaklega dráttarvaxtakröfu aðalstefnanda. Eins og hún er fram sett í stefnu er ekki tekið tillit til framkominna innborgana. Aðalstefndi telur einnig að yrði fallist á bótaskyldu beri að miða upphafstíma dráttarvaxta við dómsuppsögu.

Varðandi greiðslu að fjárhæð kr. 1.000.000 til aðalstefnanda þann 28. október

1997 „inn á ábyrgð v/húsaleigu“, eins og segi í kvittun, þá kveðst aðalstefndi hafa greitt fjárhæðina í villu um efni skuldbindingar sinnar þegar hann greiddi inn á kröfuna. Þá villu megi fyrst og fremst rekja til bréfs aðalstefnanda dags. 10. júní 1997, en hann, aðalstefndi, hafi treyst því að aðalstefnandi færi rétt með inntak skaðleysisábyrgðarinnar. Með gagnstefnu sé höfðuð gagnsök til sjálfstæðs dóms til endurgreiðslu fjárhæðarinnar.

V.

Stefnukrafan í gagnsök er um endurgreiðslu á þeim kr. 1.000.000,- sem gagnstefnandi greiddi gagnstefnda hinn 28. október 1997. Ekki er stefnt til endurgreiðslu á þeim kr. 100.000,- sem greiddust hinn 15. apríl 1997 af leigjendum húsnæðisins.

Gagnstefnandi kveðst byggja kröfuna á ólögfestum reglum kröfuréttarins um endurheimt ofgreidds fjár. Gagnstefnandi telur sig hafa innt greiðsluna af hendi á röngum forsendum. Gagnstefndi hafi lýst kröfunni þannig að gagnstefnandi væri, ásamt Sigurði G. Guðjónssyni lögmanni, í ábyrgð vegna missis gagnstefnda af leigutekjum af hinu keypta húsnæði. Gagnstefnandi kveðst hafa treyst því að þessi lýsing gagnstefnda á skaðleysistryggingarákvæði kaupsamningsins væri rétt. Kröfunni hafi einnig verið beint að Sigurði G. Guðjónssyni, lögmanni, en hann hafi hafnað allri greiðsluskyldu. Í framhaldi hafi gagnstefnandi leitað til lögmanns og hafi þá fyrst orðið ljóst að hann hafi innt greiðsluna af hendi á röngum forsendum.

Sanngirnissjónarmið mæla með endurgreiðslu í tilvikum sem þessum, þar sem gagnstefnandi innti umrædda greiðslu greinilega af hendi á röngum forsendum. Þessar röngu forsendur stöfuðu frá gagnstefnda, m.a. vegna bréfs hans frá 10. júní 1997.

Krafa um dráttarvexti styðst við III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987. Krafa um málskostnað er reist á 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Krafa um að tekið verði tillit til skyldu hans til að greiða virðisaukaskatt af þóknun lögmanns er skaðleysiskrafa, þar sem hann er ekki virðisaukaskattsskyldur aðili og nýtur því ekki frádráttarréttar vegna skattsins.

Þessum málsástæðum mótmælir gagnstefndi algerlega og vísar til þess sem að framan hefur verið rakið, en bendir einnig á eftirfarandi:

Ákvæði í kaupsamningi aðila um skaðleysisábyrgð seljanda eignarinnar sé samið af aðilum í sameiningu, og í því skyni að tryggja hagsmuni beggja samningsaðila. Er gagnstefndi keypti umrætt húsnæði hafi umrædd ábyrgð fyrir vanefndum leigumála verið hluti þess sem hann greiddi fyrir. Gagnstefnandi og fyrrum meðeigandi hans, Sigurður G. Guðjónsson hrl., hafi um árabil annast rekstur lögfræðiskrifstofu og þeim hafi verið í lófa lagið að orða texta ákvæðisins skýrar, hafi það verið ætlun þeirra að firra sig ábyrgð eða skýra ákvæðið

á þann hátt sem nú er haldið fram af hálfu gagnstefnanda. Verði að ætla að á þeim hafi hvílt ríkari skylda en ella í þessu efni, þar sem gagnaðili þeirra, gagnstefndi, er ólöglærður.

Gagnstefnandi mótmælti aldrei skilningi gagnstefnda á umræddri ábyrgðaryfirlýsingu. Hann ritaði undir kaupsamninginn, móttók bréf frá gagnstefnda þar sem vísað var til ábyrgðarinnar, átti við hann viðtöl um hið sama, greiddi honum inn á skuldina, en gerði engar athugasemdir við þann skilning sem gagnstefndi lagði í ákvæðið, fyrr en nú. Í gagnstefnu virðist hreinlega á því byggt að gagnstefnandi hafi ekki fyrr lesið yfirlýsinguna, en treyst skilningi gagnstefnda. Veki þetta furðu, bæði í ljósi fyrra starfs gagnstefnanda og hins ekki síður, að verið var að krefja hann um verulegar fjárhæðir sem hann hafði ábyrgst.

Enginn fyrirvari sé í áðurnefndri kvittun, sem rituð sé af gagnstefnanda, dags. 27.10.1997, þess efnis að hann telji sig í vafa um greiðsluskyldu sína. Þvert á móti er hún afdráttarlaus viðurkenning hans á greiðsluskyldu hans.

Það sé ekki fyrr en með gagnstefnu, tæpum 14 mánuðum eftir að greiðslan var innt af hendi, að gagnstefnandi teflir fram því sjónarmiði að hann hafi greitt í rangri trú. Vekur þetta tómlæti undrun gagnstefnda, ekki síst vegna þess að gagnstefnandi hafði um árabil haft bein afskipti af lögfræðiinnheimtu og uppgjöri krafna. Bar honum tafarlaust að vekja máls á þessu sjónarmiði við gagnstefnda, ef hann taldi minnsta vafa leika á um greiðsluskyldu sína.

Sýknukröfu sinni til stuðnings vísar gagnstefndi til almennra reglna samninga- og kröfuréttar um efndir samninga, túlkun þeirra og gildi gagnkvæmra skuldbindinga. Jafnframt vísar hann til ólögfestra reglna kröfuréttarins um skilyrði fyrir endurheimt ofgreidds fjár. Krafa um málskostnað er reist á 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Af hálfu gagnstefnanda er þeirri málsástæðu gagnstefnda mótmælt, að hann sökum menntunar sinnar og reynslu af lögfræðistörfum eigi að bera ríkari ábyrgð og hallann af því ef orðalag ákvæðis um skaðleysisábyrgð seljanda sé orðað með óljósum hætti. Á það er bent að gagnstefndi og fasteignasalinn hafi fyrst og fremst komið að samningu þessa ákvæðis. Ennfremur er því haldið fram að báðir málsaðilar, gagnstefnandi og gagnstefndi, hafi reynslu í viðskiptum og verði á hvorugan hallað í þeim efnum.

Gagnstefnandi mótmælir þeirri málsástæðu gagnstefnda, að hann hafi firrt sig rétti til þess að hafa endurkröfu uppi, á þeirri forsendu að hann, gagnstefnandi, hafi ekki skriflega mótmælt skilningi gagnstefnda á inntaki skaðleysisábyrgðar seljanda.

Þá mótmælir gagnstefnandi því að réttur hans til endurgreiðslu hafi fallið niður á þeirri forsendu að hann hafi greitt án fyrirvara. Á því er byggt að gagnstefnanda hafi orðið á mistök er hann greiddi gagnstefnda og honum verða mis-

tökin ekki ljós fyrr en til málshöfðunar kom og hann hafi þá leitað sér lögfræðilegrar aðstoðar.

Að lokum er þeirri málsástæðu gagnstefnda mótmælt að hann hafi firrt sig rétti til þess að hafa kröfuna uppi fyrir tómlæti. Það hafi liðið 14 mánuðir frá því að hann greiddi þar til gagnstefnandi fór að gera reka að því að hafa kröfuna uppi. Af hálfu gagnstefnanda er því haldið fram að hann hafi, um leið og honum urðu ljós mistökin, gert ráðstafanir með þingfestingu gagnsakar.

Báðir málsaðilar komu fyrir dóm og gáfu aðilaskýrslu. Ennfremur komu fyrir dóm sem vitni Sigurður G. Guðjónsson hrl. og Karl G. Sigurbjörnsson hdl.

Það kom fram í aðilaskýrslu aðalstefnanda fyrir dómi að það hafi tekið langan tíma að koma á nefndum kaupsamningi og hafi einmitt þetta ákvæði kaupsamningsins, þ.e.a.s. inntak skaðleysisábyrgðar seljanda, tekið langan tíma að semja um. Það kom ennfremur fram í máli aðalstefnanda fyrir dómi að hann hefði orðað það við aðalstefnda hvort hann og Sigurður G. Guðjónsson hafi verið reiðubúnir til þess að taka hæðina á leigu og framleigja hana síðan leigjendunum. Því hafi þeir alfarið hafnað.

Fyrir dómi hélt aðalstefndi því fram að það hafi aldrei staðið til að ábyrgjast vanefndir leigjenda á leigugreiðslum. Bæði aðalstefndi og Sigurður G. Guðjónsson, lögmaður, báru fyrir dómi að tilgangurinn með nefndu ákvæði í kaupsamningnum hafi fyrst og fremst átt að tryggja kaupanda fasteignarinnar, aðalstefnanda, skaðleysi ef leigjendur myndu fara úr húsnæðinu, af þar til greindum ástæðum. Á þessum tíma hafi leigumarkaður verið þungur.

VI.

Samkvæmt kaupsamningi málsaðila lofaði seljandi, aðalstefndi, að tryggja skaðleysi kaupanda, vegna tapaðra leigutekna, þ.á m. vegna riftunar af ástæðum sem ekki yrðu raktar til leigusala.

Þegar framburður beggja málsaðila og vitnisins Sigurðar G. Guðjónssonar hrl. fyrir dómi er virtur, en bæði aðalstefndi og vitnið báru að það hefði aldrei verið ætlun þeirra að gangast í persónulega ábyrgð fyrir réttum efndum leigutakans og það haft í huga sem aðalstefnandi skýrði frá fyrir dómi, að seljendur hefðu hafnað tillögu aðalstefnanda að þeir, seljendur, tækju hæðina á leigu og framleigðu hana leigjendunum, þá verður á það fallist með aðalstefnda að skaðleysisákvæði kaupsamningsins tekur ekki til vanefnda á leigugreiðslum.

Af þeirri ástæðu skal aðalstefndi vera sýkn af kröfum aðalstefnanda í aðalsök.

Gagnstefnandi kveðst hafa greitt þann 27. október 1997 í góðri trú um réttmæti kröfulýsingar gagnstefnda, eins og henni er lýst í bréfi gagnstefnda 10. júní 1997.

Enda þótt fallast megi á það með gagnstefnda að langur tími hafi liðið frá

því að gagnstefnandi innti greiðsluna af hendi, þar til hann krefur gagnstefnda um endurgreiðslu, þá liggur ekki annað fyrir í málinu en að gagnstefnandi hafi krafið gagnstefnda um endurgreiðslu þegar honum var ljóst að hann hafði ranglega greitt umrædda fjárhæð.

Þar sem hér er um viðskiptakröfu að ræða og ekki hefur verið haldið fram að það myndi bitna harkalegar á gagnstefnda að þurfa að greiða umþrætta fjárhæð en á gagnstefnanda að fá hana ekki endurgreidda, og þegar það er haft í huga að meginreglan er sú að réttur til endurgreiðslu er fyrir hendi þegar ranglega hefur verið greitt, verður niðurstaða dómsins sú að taka kröfu gagnstefnanda til greina.

Gagnstefndi skal því greiða gagnstefnanda kr. 1.000.000 með vöxtum eins og greinir í dómsorði.

Með vísan til niðurstöðu í aðalsök og gagnsök þykir rétt að aðalstefndi greiði gagnstefnanda í málskostnað 140.000 krónur og hefur þá ekki verið tekið tillit til reglna um virðisaukaskatt.

Dóm þennan kvað upp Ólöf Pétursdóttir dómstjóri.

Dómsorð:

Aðalstefndi, Einar Sigfússon, skal vera sýkn af kröfum aðalstefnanda, Þórðar Stefánssonar, í aðalsök.

Gagnstefndi, Þórður Stefánsson, skal greiða gagnstefnanda 1.000.000 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 27. október 1997 til greiðsludags.

Gagnstefndi greiði gagnstefnanda 140.000 krónur í málskostnað.