

Fimmtudaginn 7. desember 2000.

Nr. 197/2000.

Rafn H. Skúlason

(Skúli Th. Fjeldsted hrl.)

gegn

Árna Larssyni

(Sveinn Andri Sveinsson hrl.)

Fasteignakaup. Vanheimild. Skaðabætur. Fasteignasali. Fyrning.

Á keypti fasteign af G fyrir milligöngu R, sem er lögfræðingur og lög-giltur fasteignasali. Þegar líða tók að lokagreiðslu útborgunar kaup-verðsins til G fékk Á upplýsingar frá þeim aðila er seldi G fasteignina, ÁO, þess efnis að G stæði í vanskilum og hefði af þeim sökum ekki öðl-ast beina eignarheimild yfir umræddri fasteign. Á krafði R um skaða-bætur vegna vanheimildar G og héraðsdómur féllst á þá kröfu með þeim rökum að tjón Á væri bein afleiðing af störfum R, sem hefði van-virt skyldur, sem á honum hvíldu samkvæmt ákvæðum laga nr. 34/1986, um fasteigna- og skipasölu. Hæstiréttur staðfesti héraðsdóm varðandi skaðabótaskyldu R og vísaði meðal annars til þess að þar sem ráða mætti af framburði R að honum hafi verið kunnugt um vanheimild G þegar Á gerði kauptilboð í fasteignina hafi verið full ástæða fyrir hann að vara Á sérstaklega við áhættu af viðskiptunum og útskýra fyrir honum réttarstöðu G gagnvart ÁO. Þar sem sýnt þótti að Á hefði ekki orðið kunnugt um vanheimildina fyrr en síðari hluta árs 1988 taldist skaðabótakrafa hans ekki fyrnd.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Árni Kol-beinsson og Markús Sigurbjörnsson.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar 16. maí 2000. Hann krefst þess aðallega að málinu verði vísað frá héraðsdómi, til vara að hann verði sýknaður af kröfu stefnda eða sýknaður að svo stöddu, en til þrautavara að sér verði gert að greiða stefnda lægri fjárhæð en mælt var fyrir um í héraðsdómi gegn afsali frá honum á endurkröfu á hendur Kolbrúnu Ólafsdóttur og Magnúsi Sigurðssyni. Í öllum tilvikum krefst áfrýjandi málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

I.

Málið á rætur að rekja til þess að með samningi 24. júní 1987 keypti Gísli Jón Höskuldsson af Ásgeiri Olsen „byggingarlóðina nr. 9 við Dragaveg í Reykjavík, ásamt einbýlishúsi sem stendur á lóðinni (í veð-málabókum skráð sem Laugarásblettur 19).“ Samkvæmt samningnum, sem var þinglýst 15. júlí 1987, átti Gísli að greiða fyrir eignina samtals 2.800.000 krónur. Af þeirri fjárhæð átti að greiða með peningum 200.000 krónur við undirritun kaupsamnings, en síðan alls 1.300.000 krónur í fimm áföngum á tímabilinu frá 19. ágúst 1987 til 19. maí 1988. Síðastnefndan dag átti Ásgeir að gefa út afsal fyrir eigninni, en Gísli að gefa út skuldabréf til tveggja ára fyrir eftirstöðvum kaupverðs-ins. Skyldi skuldabréfið vera tryggt með veði í „væntanl. 2ja íbúða húsi á lóðinni“, eins og sagði í kaupsamningnum. Þegar kaupsamningurinn hafði verið gerður hóf Gísli byggingu parhúss á lóðinni.

Hinn 31. ágúst 1987 gerði Gísli makaskiptasamning við Kolbrúnu Ólafsdóttur og Magnús Sigurðsson, þar sem Gísli seldi þeim Kolbrúnu og Magnúsi parhús að Dragavegi 9A, en þau seldu Gísla íbúð að Rauðalæk 28 í Reykjavík. Átti milligjöf úr hendi Kolbrúnar og Magnúsar vegna þessara kaupa að vera 1.400.000 krónur, sem þau annars vegar töldust greiða með því að taka yfir nánar tilgreinda veðskuld, sem hvíla átti á Dragavegi 9A, að fjárhæð 250.000 krónur, en hins vegar bar þeim að greiða með peningum samtals 1.150.000 krónur. Af síðastnefndri fjárhæð áttu 600.000 krónur að greiðast við undirritun kaupsamnings, en afgangurinn í tvennu lagi þegar tilteknum áföngum yrði náð í smíði hússins. Samning þennan, sem gerður var fyrir milli-göngu fasteignasölnunnar Gimli, áritaði Ásgeir um samþykki sem þinglýstur eigandi. Samningnum var þinglýst 2. september 1987.

Fyrir milligöngu fasteignasölnunnar Kjörbýli, sem áfrýjandi rekur, gerði stefndi kauptilboð 23. október 1987 í hinn hluta parhússins, sem þar var auðkenndur sem Dragavegur 9. Gísli gerði gagntilboð 25. sama mánaðar til hækkunar á kaupverði og samþykkti stefndi það. Í fram-haldi af því var gerður sérstakur kaupsamningur 29. október 1987 milli stefnda og Gísla. Samkvæmt samningnum átti stefndi að greiða Gísla samtals 3.850.000 krónur fyrir eignina, þar af 800.000 krónur með pen-ingum við undirritun samningsins. Eftir nánari ákvæðum hans átti stefndi að greiða með peningum alls 2.300.000 krónur til viðbótar á tímabilinu fram til 29. september 1988, en sú fjárhæð var bundin bygg-

ingarvísitölu. Fyrir afgangi kaupverðsins átti stefndi síðan að gefa út skuldabréf, sem yrði tryggt með veði í eigninni og greitt með fimm jöfnum afborgunum á hálfis árs fresti, í fyrsta sinn 15. janúar 1989. Að fullnægðum þessum skyldum stefnda átti Gísli að gefa honum út afsal fyrir eigninni. Í kaupsamningnum var í engu getið um hvernig háttað væri eignarheimildum að hinu selda. Ekki var heldur leitað afstöðu Ásgeirs til kaupanna. Fyrir liggur í málinu að kaupsamningurinn hafi verið afhentur til þinglýsingar, sem mun ekki hafa fengist vegna annmarka á eignarheimild seljandans.

Af gögnum málsins sést að stefndi stóð réttilega skil á greiðslum samkvæmt kaupsamningi sínum við Gísla. Voru fimm fyrstu greiðslurnar ýmist inntar af hendi beint til Gísla eða fyrir milligöngu áfrýjanda á tímabilinu frá undirritun kaupsamnings fram til 27. maí 1988. Þegar líða tók hins vegar að lokagreiðslu útborgunar kaupverðsins kveðst stefndi hafa fengið upplýsingar frá Ásgeiri um að veruleg vanskil væru á greiðslum Gísla, sem kveðið var á um í kaupsamningnum milli þeirra. Fram er komið í málinu að Gísli hafi þá verið búinn að greiða þrjá fyrstu áfanga umsaminnar útborgunar, samtals 800.000 krónur, en í vanskilum hafi verið greiðslur á gjalddaga 19. janúar/19. mars og 19. maí 1988, samtals 700.000 krónur, auk þess sem áður nefnt veðskuldabréf að fjárhæð 1.300.000 krónur hafi ekki verið gefið út síðastgreindan dag, eins og um var samið. Vegna þessara vanskila Gísla við Ásgeir varð að samkomulagi milli þeirra og stefnda að sá síðastnefndi myndi inna af hendi til Ásgeirs það, sem þá stóð eftir af greiðslum samkvæmt kaupsamningi stefnda við Gísla. Var það gert 25. október 1988 með því að lögmaður Ásgeirs fékk í hendur peningagreiðslu frá stefnda að fjárhæð 604.796 krónur og veðskuldabréf fyrir 750.000 krónum. Daginn áður hafði Gísli gefið út afsal til stefnda fyrir fasteigninni. Því skjali, sem áfrýjandi samdi, hefur ekki verið þinglýst.

Með dómi bæjarþings Reykjavíkur 1. nóvember 1988 var Gísli gert að greiða Ásgeiri skuld sína samkvæmt kaupsamningi þeirra, eins og hún stóð við málshöfðun 31. ágúst sama árs, að viðbætti fyrstu afborgun veðskuldabréfsins, sem greiða átti hluta kaupverðsins með, en hún var þá fallin í gjalddaga ásamt vöxtum. Var skuldin samtals 1.582.340 krónur með nánar tilgreindum dráttarvöxtum frá 19. janúar 1988 að telja. Gísli var og dæmdur til að gefa út veðskuldabréf fyrir eftirstöðvum kaupverðsins, sem að frádreginni fyrstu afborguninni

töldust vera 866.666 krónur, til greiðslu í tvennu lagi, 19. janúar og 19. júlí 1989. Óumdeilt er í málinu að Ásgeir hafi engar efndir fengið á skyldum Gísla samkvæmt þessum dómi umfram það, sem hann fékk úr hendi stefnda 25. október 1988 og áður greinir. Fyrir liggur að bú Gísla var tekið til gjaldþrotaskipta og er þess í engu getið í málinu að nokkur sá, sem hér hefur komið við sögu, hafi fengið greiðslu við skiptin. Þá er fram komið að samkvæmt kröfu Ásgeirs gaf sýslumaðurinn í Reykjavík við aðfarargerð á hendur Gísla 31. janúar 1994 út veðskuldabréf í samræmi við áðurnefndan dóm frá 1. nóvember 1988. Var höfuðstóll skuldabréfsins sá sami og þar var mælt fyrir um, en þess var jafnframt getið í texta þess að umsamdir vextir af skuldinni fram til gjalddaga á árinu 1989 væru samtals 123.447 krónur. Eftir þinglýsingu veðskuldabréfsins leitaði Ásgeir nauðungarsölu á eignarhluta Kolbrúnar Ólafsdóttur og Magnúsar Sigurðssonar í umræddu parhúsi. Þeirri beiðni hafnaði sýslumaðurinn í Reykjavík 2. febrúar 1995 og var sú ákvörðun staðfest með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur 20. júlí sama árs. Þessu til viðbótar liggur fyrir að stefndi höfðaði mál á hendur Ásgeiri, sem lauk með dómi Héraðsdóms Reykjavíkur 15. júlí 1996. Var Ásgeir þar sýknaður af dómkröfum stefnda, sem voru um að Ásgeiri yrði gert annars vegar að gefa út afsal fyrir áðurnefndri fasteign til stefnda og hins vegar að létta af henni veðskuldabréfinu, sem sýslumaðurinn í Reykjavík gaf út 31. janúar 1994.

II.

Stefndi höfðaði mál þetta með stefnu 22. október 1997. Eins og nánar greinir í héraðsdómi krefur hann áfrýjanda um skaðabætur fyrir tjón, sem hann telur sig hafa orðið fyrir með því að geta ekki fengið þinglýsta eignarheimild fyrir umræddri fasteign, þótt hann hafi staðið skil á kaupverði hennar til seljanda. Vegna starfshátta áfrýjanda hafi stefndi ekki vitað annað við gerð kaupsamnings en að Gísli Jón Höskuldsson hefði fullkomna eignarheimild að fasteigninni og gæti afsalað henni. Síðar hafi annað komið í ljós. Liggi fyrir, meðal annars vegna áðurgreinds dómsmáls stefnda á hendur Ásgeiri Olsen, að sá síðarnefndi muni ekki gefa út afsal fyrir eigninni og sé það einnig óskýlt nema gegn því að skuld Gísla við hann sé gerð upp að fullu. Nægi ekki í þeim efnum að stefndi hafi þegar greitt Ásgeiri meira en sem svari því, sem vantað hafi úr hendi Gísla til að standa full skil á kaupverði

Þess hlutfalls af lóðinni, sem nú fylgi húseign stefnda. Stefndi kveður skaðabótakröfu sína hljóða á greiðslu þess, sem Gísla var gert með fyrrnefndum dómi 1. nóvember 1988 að greiða Ásgeiri, þar með talda fjárhæð veðskuldabréfs, sem fallin sé í gjalddaga, ásamt vöxtum, en að frádregnu því, sem stefndi greiddi Ásgeiri 25. október 1988. Sé þetta sú greiðsla, sem Ásgeir þurfi að fá til að krefja megí hann um afsal fyrir eigninni til stefnda.

Kröfu sína um að málinu verði vísað frá héraðsdómi styður áfrýjandi þeim rökum að það sé stórlega vanreifað. Málið sé angi af vandræðum, sem hafi leitt af vanefndum Gísla í tengslum við kaup lóðar að Draga-vegi 9 og byggingu parhúss á henni. Eins og áður er lýst hafi stefndi keypt annan hluta parhússins fyrir milligöngu áfrýjanda, en Kolbrún Ólafsdóttir og Magnús Sigurðsson hinn hlutann gegnum aðra fasteignasölu. Hafi ekki verið talin þörf á sérstökum tryggingaráðstöfunum þegar þetta var gert. Hafi bú Gísla síðar verið tekið til gjaldþrotaskipta og hann ekki staðið í skilum við Ásgeir, sem enn sé þinglýstur eigandi fasteignarinnar og muni ekki gefa út afsal nema hann fái uppgjör á eftirstöðvum söluverðs. Sé réttur hans í þeim efnum umdeilanlegur. Verði ekki séð að stefndi og kaupendur hins hluta parhússins hafi haft neitt samráð um að leita samkomulags við Ásgeir um uppgjör og afsal eða innt af hendi greiðslu í því skyni. Margháttað málaferli, sem hafi gengið á víxl milli hinna einstöku aðila, hafi ekki verið fallin til að fá lausn í þessu efni og sé þar ekki við áfrýjanda að sakast. Þessi atvik hafi ekki verið reifuð í héraðsdómsstefnu. Hafi málið af þeim sökum verið svo vanreifað að því hefði átt að vísa frá héraðsdómi. Áfrýjandi reisir varakröfur sínar á því að óljóst sé hversu háa fjárhæð stefndi kunni að þurfa að reiða fram til að ná afsali frá Ásgeiri. Ef ekki náist samkomulag þurfi að höfða mál á hendur honum, sem leiði til úrslita um þessi atriði fyrir alla aðila, en ljóst sé að Kolbrún og Magnús eigi að bera stóran hluta þess, sem vanti til uppgjors við Ásgeir. Þá telur áfrýjandi ætlaða kröfu stefnda fyrnda.

III.

Þótt fallast megí á með áfrýjanda að nokkuð hafi skort á að stefndi gerði næga grein fyrir atvikum að baki málinu í héraðsdómsstefnu, verður ekki horft fram hjá því að við þingfestingu þess lagði stefndi fram gögn, sem nægðu til viðbótar stefnu til að gefa viðhlítandi mynd

af efni málsins. Undir rekstri þess fyrir héraðsdómi var og bætt frekar úr málsreifun. Kröfur stefnda eru ljósar og orkar ekkert tvímælis um forsendur, sem þær eru reistar á. Eru því ekki efni til að vísa málinu frá héraðsdómi.

Áfrýjandi, sem er lögfræðingur og löggiltur fasteignasali, hafði sem áður segir milligöngu um kaup stefnda á fasteign af Gísli Jóni Höskuldssyni. Af framburði áfrýjanda fyrir héraðsdómi verður ráðið að hann hafði undir höndum eintak af fyrrnefndum kaupsamningi Gísla og Ásgeirs Olsen þegar stefndi gerði kauptilboð í fasteignina og kaupsamningur var í kjölfarið gerður milli hans og Gísla. Verður og ráðið af framburðinum að áfrýjandi hafði á því tímamarki undir höndum veðbókavottorð um eignina. Er alls ósannað að áfrýjandi hafi gert stefnda grein fyrir eignarheimild Gísla og réttarstöðu hans gagnvart Ásgeiri, enda heldur áfrýjandi ekki ákveðið fram að hann hafi gert það. Full ástæða var þó til að vara stefnda sérstaklega við áhættu af viðskiptunum og leiðbeina honum nægilega um nauðsyn þess að Gísli efndi kaup sín við Ásgeir til að fá eignarheimild, sem síðar mætti framselja stefnda að hluta. Eins og viðskiptunum var hér háttað og til að gæta réttmætra hagsmuna stefnda bar áfrýjanda jafnframt að ganga nægilega úr skugga um að Gísli stæði í skilum við Ásgeir, en af gögnum málsins er ljóst að þó nokkur hluti greiðslna stefnda til Gísla fór um hendur áfrýjanda, þar á meðal eftir að verulegar vanefndir höfðu orðið á greiðslum Gísla til Ásgeirs. Þegar í óefni var síðan komið um þær mundir, sem stefndi átti að ljúka greiðslum til Gísla, átti áfrýjandi eins og áður greinir að vísu hlut að því að eftirstöðvar þeirra gengju til Ásgeirs. Engar ráðstafanir voru þó gerðar til að tryggja frekar rétt stefnda þegar til þess kom. Að gættu öllu þessu verður að fella á áfrýjanda skaðabótaskyldu vegna tjóns stefnda af vanheimild Gísla í kaupum þeirra. Sú vanheimild varð ekki stefnda sannanlega kunn fyrir en síðari hluta árs 1988 og var skaðabótakrafa hans af þessu tilefni því ekki fyrnd þegar málið var höfðað.

Af því, sem áður greinir, er sýnt að umrædd vanheimild Gísla hefur valdið því að stefndi hefur ekki öðlast þann eignarrétt yfir fasteigninni, sem leiða átti af kaupsamningi þeirra. Eins og atvikum er hér háttað verður ekki bætt úr þeirri vanheimild nema með því að Ásgeiri verði greitt það, sem nú skortir á réttar efndir úr hendi Gísla á kaupsamningi þeirra, þannig að skylda falli á Ásgeir til að gefa út afsal. Nægir ekki

í þeim efnum að greiða Ásgeiri það hlutfall kaupverðsins, sem svarar til hluta stefnda í fasteigninni, enda seldi Ásgeir eignina í einu lagi. Gögn málsins taka nægilega af tvímæli um að ekki verði vænst að Ásgeir gefi í samningi eftir einhvern hluta af kröfu sinni, sem enn verði haldið til laga. Dómkrafa stefnda tekur sem fyrr segir mið af því, sem mælt var fyrir í dómi 1. nóvember 1988 að Gísli bæri að greiða Ásgeiri til efnda á kaupsamningi þeirra, að frádreginni greiðslu stefnda til Ásgeirs 25. október sama árs. Standa ekki efni til annars en að taka þá kröfu til greina.

Í málinu er ekki til umfjöllunar hvort stefndi kunni að eignast kröfu á hendur Kolbrúnu Ólafsdóttur og Magnúsi Sigurðssyni með því að greiða Ásgeiri þá fjárhæð, sem honum ber nú til efnda á kaupsamningi sínum við Gísli. Eru því engin efni til að verða við þeirri kröfu áfrýjanda að greiðsluskylda hans við stefnda verði háð sérstöku fram-sali hugsanlegs réttar á hendur Kolbrúnu og Magnúsi.

Samkvæmt framansögðu verður niðurstaða hins áfrýjaða dóms staðfest. Áfrýjandi verður dæmdur til að greiða stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, eins og í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð :

Héraðsdómur skal vera óraskaður.

Áfrýjandi, Rafn H. Skúlason, greiði stefnda, Árna Larssyni, 350.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjaness 10. desember 1999.

Mál þetta, sem dómtekið var 11. nóvember 1999, var þingfest 4. nóvember 1997. Stefnandi er Árni Larsson, kt. 300443-2069, Dragavegi 9a, Reykjavík. Stefndi er Rafn H. Skúlason, kt. 301147-4659, Stekkjarflöt 20, Garðabæ.

Aðalkrafa stefnanda er að stefnda verði gert að greiða kr. 2.568.484 ásamt dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af kr. 1.582.340 með 4,3% dráttarvöxtum á mánuði af kr. 300.000 frá 19. janúar 1988 til 19. mars 1988, en með 3,8% dráttarvöxtum á mánuði af kr. 500.000 frá þ.d. til 19. maí 1988, með 3,7% dráttarvöxtum á mánuði af kr. 700.000 frá þ.d. til 19. júlí 1988, þá með 4,7% dráttarvöxtum á mánuði af sömu fjárhæð frá þeim degi til 6. september 1988, en þá með dráttarvöxtum samkvæmt 10. gr. laganna frá þeim degi til 19. janúar 1989 og af kr. 2.568.484 frá þ.d. til greiðsludags. Þess er krafist að

áfallnir vextir leggist við höfuðstól skuldarinnar á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn þann 19. janúar 1989. Þá er krafist málskostnaðar að viðbættum virðisaukaskatti á málflutningsþóknun.

Varakrafa stefnanda er að stefnda verði gert að greiða kr. 2.575.000 ásamt hæstu almennu innlánsvöxtum á hverjum tíma af kr. 800.000 frá 29. október 1987 til 22. desember 1987, af kr. 1.300.000 frá þ.d. til 15. febrúar 1988, af kr. 1.550.000 frá þeim degi til 25. mars 1988, af kr. 1.950.000 frá þ.d. til 30. júní 1988 og af kr. 2.575.000 frá þ.d. til 19. janúar 1991 og síðan ásamt dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af kr. 2.575.000 frá 19. janúar 1991 til greiðsludags. Þess er krafist að áfallnir vextir leggist við höfuðstól skuldarinnar á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn þann 29. október 1988. Þá er krafist málskostnaðar að viðbættum virðisaukaskatti á málflutningsþóknun.

Prautavarakrafa stefnanda er að stefndi verði dæmdur til að greiða kr. 1.025.000 ásamt hæstu almennu innlánsvöxtum á hverjum tíma af kr. 400.000 frá 25. mars 1988 frá 30. júní 1988 og af kr. 1.025.000 frá þ.d. til 19. janúar 1991 og síðan ásamt dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af kr. 1.025.000 frá 19. janúar 1991 til greiðsludags. Þess er krafist að áfallnir vextir leggist við höfuðstól skuldarinnar á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn þann 25. mars 1989. Þá er krafist málskostnaðar að viðbættum virðisaukaskatti á málflutningsþóknun.

Stefndi krefst aðallega sýknu, en til vara að kröfur verði lækkaðar. Í báðum tilvikum er krafist málskostnaðar að viðbættum virðisaukaskatti.

Stefndi gerði frávisunarkröfu í málinu en þeirri kröfu var hrundið með úrskurði 20. apríl 1999.

I.

Ásgeir Olsen, kt. 260233-4599, átti erfðafestuland við Laugarás í Reykjavík. Hann samdi við Reykjavíkurborg um að breyta erfðafestulandinu í byggingarlóðir. Urðu þannig til lóðirnar nr. 5, 7, 9, og 11 við Dragaveg. Byggingarmeistarinn Gísli Jón Höskuldsson keypti lóðina nr. 9 við Dragaveg af Ásgeiri Olsen með kaupsamningi 24. júní 1987 sem þinglýst var 15. júlí 1987. Kaupverðið var 2.800.000 krónur og skyldi greiðast með 1.500.000 krónum með fimm gjaldögum og með útgáfu skuldabréfs að fjárhæð 1.300.000 krónur.

Fyrir liggur í málinu að Gísli Jón greiddi Ásgeiri aðeins fyrstu þrjár greiðslurnar eða samtals 800.000 krónur. Lenti Gísli Jón í greiðsluerfiðleikum og síðar í gjaldþroti.

Gísli Jón hóf byggingu parhúss á lóðinni. Bygginganefnd Reykjavíkur samþykkti þann 13.10.1988 að skipta lóðinni í tvær lóðir. Var vesturhluti parhússins nefndur Dragavegur 9 og austurhlutinn Dragavegur 9a. Gísli Jón seldi stefnanda hús nr. 9a með kaupsamningi 29. október 1987 og Magnúsi Sigurðssyni

og Kolbrúnu Ólafsdóttur húsið nr. 9. Milligöngu um sölu til stefnanda hafði stefndi, sem er lögfræðingur og löggiltur fasteignasali og eigandi fasteignasölnunar Kjörbýlis.

Þann 30. júlí 1990 var gefinn út skiptasamningur sem þinglýst var 31. júlí 1990. Er hann undirritaður af öllum hlutaðeigandi, Ásgeiri Olsen, Kolbrúnu Ólafsdóttur, Magnúsi Sigurðssyni, Gísli Jóni Höskuldssyni og stefnanda Árna Larssyni. Er parhús nr. 9 talið vera 55,5% eignarinnar en parhús stefnanda nr. 9a talið vera 44,5% eignarinnar.

Samkvæmt kaupsamningi Gísli Jóns og stefnanda skyldi byggja parhúsið samkvæmt samþykktum teikningum og skyldi eignin afhent stefnanda tilbúin undir tréverk og fullfrágengin að utan. Kaupverð var 3.850.000 krónur og bar að greiða það þannig:

Við undirritun samnings:	kr. 800.000
22. desember 1987 (jarðplata steipt):	kr. 500.000
15. febrúar 1988:	kr. 250.000
25. mars 1988 (eign fokheld):	kr. 400.000
30. júní 1988 (þá skyldi eignin hafa verið afhent í umsömdu ástandi):	kr. 625.000
29. september 1988:	kr. 525.000
	Kr. 3.100.000

Auk þessa átti stefnandi að gefa út skuldabréf að upphæð 750.000 krónur tryggt með veði í hinu selda með 5 jöfnum afborgunum á 6 mánaða fresti, í fyrsta sinn 15. janúar 1989, þar sem vextir reiknuðust frá afhendingardegi, er skyldi vera 31. maí 1988. Afsal skyldi gefið út þegar kaupandi hefði fullnægt skyldum sínum samkvæmt samningnum.

Stefnandi segir að á þessum tíma hafi sér ekki verið kunnugt um að Gísli Jón væri ekki þinglesinn eigandi lóðarinnar. Hann hefði því greitt Gísli Jóni samkvæmt kaupsamningi í þeirri trú að Gísli Jón væri eigandi lóðarinnar með fullan ráðstöfunarrétt á henni.

Stefnandi greiddi Gísli Jóni fimm fyrstu samningsgreiðslurnar auk vísitöluálags og þar af tvær greiðslur til stefnda, sem afhenti þær Gísli Jóni. Voru það greiðslur þann 25. mars 1988 að fjárhæð 400.000 krónur og þann 30. júní 1988 að fjárhæð 625.000 krónur. Það var ekki fyrr en komið var að lokagreiðslu og útgáfu skuldabréfs að stefnandi kveðst hafa komist að því að Gísli Jón var í van-skilum við Ásgeir Olsen vegna lóðarþaupanna. Var þá brugðið á það ráð að láta allar greiðslur sem eftir voru renna beint til lóðareiganda Ásgeirs Olsen. Kveður stefnandi það hafa verið gert að tillögu lögmanns Ásgeirs Olsen og í samráði við stefnda. Gísli Jón hefði ekki gert athugasemdir við þessa málsmeðferð. Þannig greiddi stefnandi samtals 1.354.796 krónur þann 24. október 1988 sem

runnu til Ásgeirs Olsen. Er þessi greiðsla sundurliðuð á kvittun með eftirfarandi hætti: 1. kaupsamningsgreiðsla 525.000 krónur, 2. vísitöluálag 79.796 krónur og 3. veðskuldabréf 750.000 krónur eða samtals 1.354.796 krónur.

Skömmu eftir að stefnandi hafði greitt Ásgeiri ofangreinda fjárhæð, eða þann 1. nóvember 1988, féll dómur í skuldamáli Ásgeirs gegn Gísla Jóni vegna kaupsamnings um Dragaveg 9. Var Gísli Jón dæmdur til að greiða Ásgeiri 1.582.340 krónur sem voru eftirstöðvar útborgunargreiðslu og ein áfallin greiðsla samkvæmt skuldabréfi svo og til útgáfu skuldabréfs fyrir eftirstöðvum kaupverðs að fjárhæð 866.666 krónur. Skuldabréfið var síðan gefið út af sýslumanninum í Reykjavík þann 31. janúar 1994 og þinglýst á alla eignina Dragaveg 9 og 9a þann 11. febrúar 1994.

Ásgeir Olsen krafðist nú nauðungarsölu á Dragavegi 9, eignarhluta Kolbrúnar Ólafsdóttur og Magnúsar Sigurðssonar. Sýslumaður synjaði um sölu og var sú synjun borin undir héraðsdóm. Í dómi Héraðsdóms Reykjavíkur 20. júlí 1995 er synjun sýslumanns staðfest með þeim forsendum að uppboðspolar hefðu eignast ákveðin réttindi í eigninni en hefði ekki verið stefnt í dómsmálinu heldur aðeins Gísla Jóni.

Stefnandi þessa máls stefndi nú Ásgeiri Olsen til útgáfu afsals og til þess að aflétta skuldabréfinu af Dragavegi 9a. Í niðurstöðu Héraðsdóms Reykjavíkur þann 15. júlí 1996 segir m.a. að Ásgeir verði ekki skyldaður til þess að gefa út afsal fyrr en skuld Gísla Jóns við hann sé að fullu greidd. Kröfu um aflýsingu skuldabréfs var einnig hafnað þar sem bréfið væri enn ógreitt. Enda þótt að stefnandi hefði greitt sinn hluta lóðarinnar ætti hann ekki rétt á afsali fyrr en öll skuld við Ásgeir væri upp greidd, þ.e. einnig skuld eiganda Dragavegar 9.

II.

Stefnandi segir að í árslok 1989 hafi þáverandi lögmaður stefnanda gert stefnda grein fyrir skaðabótaskyldu hans. Stefnandi hafi í lengstu lög reynt að leysa mál þetta með öðrum hætti. Þannig hafi hann beðið meðan Ásgeir Olsen reyndi að innheimta kaupverð lóðarinnar hjá Gísla Jóni vegna vanskila hins síðarnefnda, allt þar til Gísli var úrskurðaður gjaldþrota. Einnig hafi stefnandi reynt að fá Ásgeir Olsen til þess að gefa út afsal til sín og aflétta skuldabréfinu af Dragavegi 9a, sbr. áðurnefndan dóm, en án árangurs.

Stefnandi hafi ekki getað nýtt sér til fullnustu lánsloforð Húsnaðisstofnunar ríkisins vegna þess að stefnandi hafi ekki fengið þinglýst eignarhluta fasteignarinnar. Hann hafi því þurft að fjármagna kaupin á húsnaðinu með mun dýrari lánum og til skemmri tíma.

Kröfur sínar um skaðabætur byggir stefnandi á því að stefndi hafi gert slík mistök að hljóti að varða bótaábyrgð. Stefndi hafi gert kaupsamning milli kaupanda og seljanda, sem ekki hafi verið þinglýstur eigandi, án þess að afla sam-

þykkis þinglýsts eiganda. Gísli Jón Höskuldsson hafi aldrei verið þinglesinn eigandi fasteignarinnar Dragavegar 9a. Stefndi hafi ekki gert stefnanda grein fyrir þessu og hafi stefnandi af þeim sökum verið í góðri trú um að Gísli Jón hefði fullkominn ráðstöfunarrétt yfir eigninni.

Stefnandi hafi greitt 400.000 krónur þann 25. mars 1988 og 625.000 krónur þann 30. júní 1988 til stefnda sem hafi afhent Gísli Jóni greiðslur. Þá hafi verið komið í ljós að Gísli Jón var í vanskilum við Ásgeir Olsen.

Krafan um skaðabótaábyrgð byggist á hinni almennu skaðabótaábyrgð innan samninga. Stefndi hafi tekið að sér sem sérfróður aðili að annast kaupsamningsgerð. Vegna mistaka stefnda hafi stefnandi orðið fyrir tjóni sem stefndi beri ábyrgð á.

Stefnandi styður aðalkröfu sína þeim rökum að fjárhæð hennar sé miðuð við þá greiðslu sem hann þurfi að inna af hendi til þess að fá afsal fyrir eigninni. Tilgangur bótakröfunnar sé að stefnandi verði eins settur eins og kaupsamningur hefði verið efndur. Varakrafan samanstandi af þeim kaupsamningsgreiðslum sem runnu frá stefnanda til Gísla Jóns Höskuldssonar. Í þrautavarakröfu sé fjárhæð miðuð við þær greiðslur sem stefnandi innti af hendi til stefnda og hann lét renna beint til Gísla Jóns Höskuldssonar.

Máli sínu til stuðnings vísar stefnandi til laga nr. 34/1986 um fasteigna- og skipasölu.

III.

Sýknukrafa stefnda er í fyrsta lagi byggð á því, að allar kröfur stefnanda séu fyrndar. Kaup milli Árna Larssonar og Gísla Jóns Höskuldssonar um parhúsið Dragaveg 9 hafi tekist með samþykktu kauptilboði hinn 25. október 1987. Þegar stefna í máli þessu var birt hinn 27. október 1997 hafi verið liðin meira en 10 ár frá því kaupin tókust og séu því allar kröfur stefnanda vegna þeirra kaupa fyrndar. Í öðru lagi sé því haldið fram af hálfu stefnanda og á því byggt, að stefndi hafi vanrækt að láta þinglýstan eiganda lóðarinnar, Ásgeir Olsen, rita á kaupsamning og varði það bótaskyldu. Sýkna beri stefnda þar sem það hafi ekki verið tíðkað í fasteignasölu á þessum tíma að afla samþykkis þinglýsts eiganda. Þetta atriði hafi reyndar síðan engu máli skipt þar sem Ásgeir Olsen hafi síðar formlega samþykkt kaupin með margvíslegum hætti, þ.e. með undirritun skipta- yfirlýsingarinnar og útgáfu fjölda veðleyfa bæði til stefnanda og kaupenda hins hluta lóðarinnar, Magnúsar Sigurðssonar og Kolbrúnar Ólafsdóttur.

Klárlega beri að sýkna af aðalkröfu stefnanda þar sem hún sé hreinn tilbúningur og engum gögnum studd og ekki sýnt fram á neitt tjón eða saknæmt atferli hjá stefnda. Sama gildi um vara- og þrautavarakröfuna.

Rök fyrir sýknukröfu stefnda séu jafnframt þau hvað varðar þrautavarakröfuna, að stefndi hafi verið í góðri trú með að láta greiðslur renna til Gísla Jóns

Höskuldssonar þar sem ekki hafi verið vitað til að Gísli Jón væri í neinum vanskilum með kaupsamningsgreiðslur til Ásgeirs Olsen og engin ástæða til að ætla það.

Sjálfur hafi stefnandi haldið því fram í dómnum 15. júlí 1996, þar sem hann krafði Ásgeir Olsen um afsal, að fullu hafi verið gert upp við lóðareiganda, Ásgeir Olsen, hvað varði kaupverð þess hluta lóðarinnar Dragavegur 9, sem stefnandi keypti. Sé stefnandi við þetta bundinn. Geti það og ekki verið á ábyrgð stefnda að kaupendur hins hluta lóðarinnar virðist ekki hafa staðið í skilum með sinn hluta greiðslanna.

Vextir lengur en 4 ár aftur miðað við málshöfðunardag, 27. október 1997, séu klárlega fyrndir og því ber að sýkna af kröfu um þá.

IV.

Ekki er deilt um málavexti. Ásgeir Olsen átti lóð nr. 9 við Dragaveg í Reykjavík. Hann seldi Gísla Jóni Höskuldssyni byggingameistara lóðina, sem hóf byggingu parhúss á lóðinni. Lóðinni var skipt upp í nr. 9 og 9a og keypti stefnandi hús nr. 9a, en Magnús Sigurðsson og Kolbrún Ólafsdóttir hús nr. 9. Stefndi annaðist sölu húss og lóðar til stefnanda.

Eins og að framan er rakið var Gísli Jón í vanskilum við Ásgeir Olsen vegna lóðarkaupanna. Þegar það uppgötvaðist greiddi stefnandi eftirstöðvar af kaupsamningsgreiðslum við Gísla Jón beint til Ásgeirs Olsen. Þannig greiddi stefnandi Ásgeiri samtals þann 24. október 1988, 1.354.796 krónur. Milligöngu um þessa greiðslu hafði stefndi og lögmaður Ásgeirs.

Um sama leyti, eða 1. nóvember 1988, gekk dómur í skuldamáli Ásgeirs gegn Gísla Jóni vegna sölu allrar lóðarinnar nr. 9 við Dragaveg. Var Gísli Jón dæmdur til þess að greiða 1.582.340 krónur og til útgáfu skuldabréfs að fjárhæð 866.666 krónur eða samtals 2.449.006 krónur. Eignarhlutur stefnanda í lóðinni er 44,5% og var því hlutur hans samkvæmt dómnum 1.089.807 krónur án vaxta. Af þessu má sjá að stefnandi hafði staðið Ásgeiri Olsen skil á vanskilum Gísla Jóns Höskuldssonar að mestu leyti ef ekki öllu leyti. Þrátt fyrir þessa greiðslu til Ásgeirs Olsen var þess ekki gætt að tryggja stefnanda fullnaðaruppgjör og afsal fyrir eigninni. Hefur stefnandi reynt að fá afsal með málsókn en án árangurs eins og rakið var hér að framan.

Staða málsins er því sú að stefnandi getur hvorki veðsett eign sína né ráðstafað henni á annan hátt vegna þess að hann hefur ekki fengið útgefið afsal sér til handa. Mál þetta höfðar stefnandi til heimtu skaðabóta vegna mistaka stefnda við kaupsamningsgerðina. Tjón hans sé að fá ekki útgefið afsal þrátt fyrir að hafa efnt kaupsamninginn að sínu leyti og einnig greitt vanskil Gísla Jóns við Ásgeir Olsen.

Stefndi krefst sýknu á grundvelli fyrmingar. Skaðabótakrafan er reist á því að

mistök hafi orðið við gerð kaupsamnings 29. október 1987. Þykir því rétt að miða upphaf fyrningarfrests við þann dag. Stefna í máli þessu var birt 27. október 1997 eða innan 10 ára frests sem ákvæði 2. tl. 4. gr. laga nr. 14/1905 áskilja.

Stefndi, sem á og rekur fasteignasöluna Kjörbýli, sá um skjalagerð vegna sölunnar. Þegar salan fór fram 29. október 1987 giltu lög nr. 34/1986 um fasteign- og skipasölu, sbr. nú lög nr. 54/1997. Samkvæmt 1. mgr. 10. gr. laganna skal fasteignasali sem fengið hefur eign til sölumeðferðar semja rækilegt yfirlit yfir öll grundvallaratriði sem máli skipta fyrir aðila til þess að gera sér glögga hugmynd um verð eignarinnar. Ósannað er að veðbókavottorð hafi legið frammi við kaupsamningsgerð. Er því ósannað að stefnandi hafi mátt gera sér grein fyrir er kaup réðust að seljandi Gísli Jón Höskuldsson var ekki þinglesinn eigandi eignarinnar heldur Ásgeir Olsen. Var þetta einnig brot á 2. mgr. 12. gr. laga nr. 34/1986 þar sem segir að öll skjalagerð og samningsgerð er fasteignasali annast um, skuli vera vönduð og rækileg og svo úr garði gerð að hagsmunir aðila séu sem best tryggðir og glöggt sé hver réttarstaða hvors um sig sé. Þá segir einnig í 8. gr. laganna að fasteignasali skuli gæta réttmætra hagsmuna kaupanda og seljanda. Hagsmunir stefnanda í þessu máli voru að tryggt yrði að eigandi lóðarinnar, Ásgeir Olsen, fengi full skil á lóðarverði svo að stefnandi fengi útgefið afsal sér til handa. Brýnt var að afla samþykkis Ásgeirs Olsen fyrir sölunni og hafa hann með í ráðum. Þá var einnig mikilvægt að fylgjast með því að kaupsamningsgreiðslur Gísla Jóns til Ásgeirs væru í skilum. Það var hlutverk stefnda að fylgjast með þessu og hafa milligöngu um, sérstaklega eins og skjalagerð var háttað, seljanda skorti eignarheimild, lóðin óskipt og skuldabréf áhvílandi á heildarlóðinni, sem var að hluta skuld annarra aðila.

Þegar í ljós kom að Gísli Jón var í vanskilum við Ásgeir Olsen greiddi stefnandi beint til Ásgeirs, fyrir milligöngu stefnda, samtals 1.354.796 krónur. Við móttöku þessa fjár og afhendingu til Ásgeirs Olsen gætti stefndi ekki hagsmuna stefnanda með því að knýja á um heildaruppgjör og útgáfu afsals til handa stefnanda. Nauðsynlegt var á þessum tímamótum að búa svo um hnútana að eignarhluti stefnanda yrði leystur úr veðböndum og afsal til hans tryggt. Þegar allt þetta er virt sem að framan er rakið, verður ekki talið að stefndi hafi virt þær skyldur sem á honum hvíldu samkvæmt lögum nr. 34/1986 eins og efni stóðu til. Það er álit dómsins að stefndi hafi ekki liðsinnt stefnanda nægilega og ekki gætt réttmætra hagsmuna hans við kaupin. Verður talið að stefndi hafi með þessu brotið gegn ákvæðum 8., 10. og 12. gr. laga nr. 34/1986. Er tjón stefnanda bein afleiðing af störfum stefnda.

Í stefnu var aðalkrafa stefnanda útskýrð þannig að hún sé sú fjárhæð sem stefnandi þurfti að inna af hendi til þess að fá útgefið afsal frá Ásgeiri Olsen. Hann fái ekki útgefið afsal nema greiða Ásgeiri allt lóðarverðið, þ.e. bæði fyrir nr. 9 og 9a. Í málflutningi skýrði lögmaður stefnanda aðalkröfuna. Hann byggir

hana á framlögðum dómi bæjarþings Reykjavíkur 1. nóvember 1988 í máli Ásgeirs Olsen gegn Gísla Jóni Höskuldssyni þar sem Gísli Jón var dæmdur til þess að greiða eftirstöðvar kaupverðs lóðarinnar. Samkvæmt dómsorði var Gísli Jón dæmdur til þess að greiða 1.582.340 krónur með dráttarvöxtum og til útgáfu skuldabréfs að fjárhæð 866.666 krónur. Þá hefur stefnandi bætt við samningsvöxtum samkvæmt skuldabréfinu að fjárhæð 119.478 krónur. Samtala þessara fjárhæða er aðalkrafan, 2.568.484 krónur. Telur stefnandi þessa fjárhæð tjón sitt, þ.e. hann þurfi að greiða Ásgeiri Olsen þessa fjárhæð til þess að fá útgefið afsal.

Dómurinn telur að taka eigi kröfu stefnanda til greina samkvæmt nefndum dómi með áföllnum dráttarvöxtum til dómsuppsögudags 1. nóvember 1988. Verður stefndi því dæmdur til þess að greiða stefnanda 2.568.484 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 eins og í dómsorði greinir til 1. nóvember 1988 en vextir frá þeim degi til 27. október 1993 teljast fyrndir. Stefna í málinu var birt 27. október 1997 og voru því vextir fyrir 27. október 1993 fyrndir, sbr. 2. tl. 3. gr. laga nr. 14/1905.

Frá þessari fjárhæð dragast 1.354.796 krónur sem stefnandi greiddi Ásgeiri Olsen 24. október 1988. Það er mat dómsins að þannig sé tjón stefnanda rétt fundið, þ.e. krafa Ásgeirs Olsen samkvæmt áðurnefndum dómi að frádregnum þeim fjárhæðum sem stefnandi hefur greitt Ásgeiri upp í lóðina.

Eftir þessum úrslitum verður stefndi dæmdur til að greiða stefnanda málskostnað sem telst hæfilega ákveðinn 400.000 krónur. Hefur þá verið tekið tillit til þess kostnaðar sem stefnandi þarf að bera vegna virðisaukaskatts af endurgjaldi fyrir þjónustu lögmanns síns samkvæmt lögum nr. 50/1988.

Gunnar Aðalsteinsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð :

Stefndi, Rafn H. Skúlason, greiði stefnanda, Árna Larssyni, kr. 2.568.484 með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987, af kr. 1.582.340 með 4,3% dráttarvöxtum á mánuði af kr. 300.000 frá 19. janúar 1988 til 19. mars 1988, en með 3,8% dráttarvöxtum á mánuði af kr. 500.000 frá þ.d. til 19. maí 1988, með 3,7% dráttarvöxtum á mánuði af kr. 700.000 frá þ.d. til 19. júlí 1988, þá með 4,7% dráttarvöxtum á mánuði af sömu fjárhæð frá þeim degi til 6. september 1988, þá með dráttarvöxtum samkvæmt 10. gr. laganna frá þeim degi til 1. nóvember 1988, en síðan með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga frá 27. október 1993 til greiðsludags, allt að frádregnum kr. 1.354.796, sem greiddar voru 24. október 1988.

Stefndi greiði stefnanda 400.000 krónur í málskostnað.