drv. á mánuði frá þ.d. til 01.09. s.á., með 3,75% drv. á mánuði frá þ.d. til 01.03. 1986, með 2,75% drv. á mánuði frá þ.d. til 01.04. s.á. og með 2,25% drv. á mánuði frá þ.d. til 01.03. 1987 og síðan 2,5% drv. á mánuði frá þ.d. til greiðsludags og kr. 30.000,00 í málskostnað, allt innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að telja að viðlagðri aðför að lögum.

Fimmtudaginn 24. nóvember 1988.

Nr. 33/1987. **Bragi Björnsson**
(Kristinn Sigurjónsson hrl.)
gegn
Þorsteini Hreggviðssyni
Sverri Kristinssyni og
Unnsteini Beck
f.h. Eignamiðlunarinnar og
persónulega
(Skúli J. Pálmason hrl.)

Fasteigakaup. Fasteignasala. Skaðabótamál.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðmundur Jónsson, Benedikt Blöndal, Bjarni K. Bjarnason, Guðmundur Skaftason og Haraldur Henrysson, settur hæstaréttardómari.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 28. janúar 1987. Hann krefst aðallega að óskiptu skaðabóta úr hendi stefndu 504.400,00 króna með ársvöxtum þannig: 47% frá 10. mars 1983 af 77.600,00 krónum til 10. júní s.á., af 155.200,00 krónum frá þeim degi til 21. september s.á., 39% frá þeim degi til 25. s.m., af 232.800,00 krónum frá þeim degi til 20. október s.á., 36% frá þeim degi til 20. nóvember s.á., 32% frá þeim degi til 20. desember s.á., 25% frá þeim degi til 20. janúar 1984, 19% frá þeim degi til

5. febrúar s.á., af 310.400,00 krónum frá þeim degi til 10. apríl s.á., af 388.000,00 krónum frá þeim degi til 1. júlí s.á., af 417.100,00 krónum frá þeim degi til 13. ágúst s.á., 24% frá þeim degi til 27. s.m., 25% frá þeim degi til 18. september s.á., 25,5% frá þeim degi til 11. október s.á., 26% frá þeim degi til 25. s.m., 27,5% frá þeim degi til 1. janúar 1985, 34% frá þeim degi til 21. s.m., 37% frá þeim degi til 11. maí s.á., 35% frá þeim degi til 1. júlí s.á., af 504.000,00 krónum frá þeim degi til 21. s.m., 36% frá þeim degi til 1. desember s.á., 39% frá þeim degi til 1. mars 1986, 19% frá þeim degi til 11. s.m., 20% frá þeim degi til 1. apríl s.á., 15,5% frá þeim degi til 11. október s.á., 15,75% frá þeim degi til 1. nóvember s.á., 16% frá þeim degi til 11. s.m, 16,25% frá þeim degi til 11. desember s.á., 17,75% frá þeim degi til 1. janúar 1987, 18,25% frá þeim degi til 1. febrúar s.á., 19,75% frá þeim degi til 11. s.m., 20% frá þeim degi til 21. sm., 20,5% frá þeim degi til 11. mars s.á., 22% frá þeim degi til 1. apríl s.á., 23% frá þeim degi til 11. s.m., 24,5% frá þeim degi til 1. maí s.á., 25,5% frá þeim degi til 1. júlí s.á., 27% frá þeim degi til 1. nóvember s.á., 45,6% frá þeim degi til 1. desember s.á., 49,2% frá þeim degi til 1. janúar 1988, 51,6% frá þeim degi til 1. mars s.á., 45,6% frá þeim degi til 1. maí s.á., 44,4% frá þeim degi til 1. júlí s.á., 52,8% frá þeim degi til 1. ágúst s.á., 56,4% frá þeim degi til 1. september s.á., 49,2% frá þeim degi til 1. október s.á. og 33,6% frá þeim degi til greiðsludags samkvæmt III. kafla laga nr. 25/1987. Þá er þess krafist, að vextir verði lagðir við höfuðstól á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 1. febrúar 1987. Til vara krefst áfrýjandi afsláttar af kaupverði íbúðarinnar eftir mati dómsins ásamt vöxtum, sem greindir eru í aðalkröfu. Þá krefst hann í báðum tilvikum málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndu krefjast aðallega sýknu af öllum kröfum áfrýjanda og málskostnaðar fyrir Hæstarétti. Til vara krefjast þeir, að kröfur áfrýjanda verði stórlega lækkaðar og málskostnaður verði felldur niður.

Svo sem greinir í hinum áfrýjaða dómi voru á þeim tíma er kaup risíbúðarinnar gerðust útreikningsreglur um stærð slíkra eigna í fermetrum nokkuð á reiki. Þótt fermetrastærð íbúðarhúsnæðis hafi mikil áhrif á verðlagningu þess eru einnig önnur atriði sem hafa

verulega þýðingu í því efni svo sem fyrirkomulag og staðsetning. Áfrýjanda, sem sjálfur hefur fengist við fasteignasölu, mátti vera þetta ljóst. Með tilvísun til þessa og forsendna hins áfrýjaða dóms ber að staðfesta hann.

Eftir þessum úrslitum þykir rétt, að áfrýjandi greiði stefnda, Þorsteini Hreggviðssyni, 50.000,00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti. En vegna þess hvernig málið er vaxið þykir rétt að málskostnaður falli niður milli áfrýjanda og annarra stefndu.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur skal vera óraskaður.

Áfrýjandi, Bragi Björnsson, greiði stefnda, Þorsteini Hreggviðssyni, 50.000,00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti. Málskostnaður milli áfrýjanda og stefndu, Sverris Kristinssonar og Unnsteins Beck persónulega og f.h. Eignamiðlunarinnar, falli niður.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 13. nóvember 1986.

Mál þetta, sem dómtekið var hinn 24. október sl., er höfðað fyrir bæjarþingi Reykjavíkur af Braga Björnssyni, nnr. 1397-2648, Sigtúni 35, Reykjavík, á hendur Þorteini Hreggviðssyni, nnr. 9743-4719, áður að Sigtúni 35, Reykavík, en nú búsettum í Noregi, og á hendur Sverri Kristinssyni, nnr. 8788-8673, Hávallagötu 27, Reykjavík, og Unnsteini Beck hrl., nnr. 8992-2356, Smáragötu 11, Reykjavík, skráðum einkaeigendum fasteignasölunnar Eignamiðlunarinnar, f.h. Eignamiðlunarinnar og persónulega óskipt með stefnu birtri 30.9. 1985, en einnig birtri í Lögbirtingablaði nr. 128 hinn 4. október 1985.

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru þær aðallega að stefndu verði dæmdir til greiðslu skaðabóta að fjárhæð kr. 504.400,00, og til vara að veittur verði afsláttur af kaupverði íbúðar að Sigtúni 35 að fjárhæð kr. 504.400,00. Þá er krafist vaxta bæði af aðalkröfu og varakröfu sem hér greinir: 47% ársvaxta af kr. 77.600,00 frá 10.3. 1983 til 10.6. s.á., af kr. 155.200,00 frá þeim degi til 21.9. 1983, með 39% ársvöxtum frá þeim degi til 25.9. 1983, af kr. 232.800,00 frá þeim degi til 20.10. 1983, með 36% ársvöxtum frá þeim degi til 20.11. 1983, með 32% ársvöxtum frá þeim degi til 20.12. 1983, með 25% ársvöxtum frá þeim degi til 20.1. 1984, með 19%

ársvöxtum frá þeim degi til 5.2. 1984, af kr. 310.400,00 frá þeim degi til 10.4. 1984, af kr. 388.000,00 frá þeim degi til 1.7. 1984, af kr. 417.100,00 frá þeim degi til 14.8. 1984, með 24% ársvöxtum frá þeim degi til 27.8. 1984, með 25% ársvöxtum frá þeim degi til 18.9. 1984, með 25,5% ársvöxtum frá þeim degi til 11.10. 1984, með 26% ársvöxtum frá þeim degi til 25.10. 1984, með 27,5% ársvöxtum frá þeim degi til 1.1. 1985, með 35% ársvöxtum frá þeim degi til 21.1. 1985, með 37% ársvöxtum frá þeim degi til 11.5. 1985, með 35% ársvöxtum frá þeim degi til 1.7. 1985, og af kr. 504.400,00 frá þeim degi til 21.8. 1985, með 36% ársvöxtum frá þeim degi til 1.12. 1985, með 39% ársvöxtum frá þeim degi til 1.3. 1986, með 19% ársvöxtum frá þeim degi til 11.3. 1986, með 20% ársvöxtum frá þeim degi til 1.4. 1986, með 15,5% ársvöxtum frá þeim degi til þess er dómvextir breytast og síðan með dómvöxtum til greiðsludags. Ennfremur er krafist málskostnaðar að skaðlausu skv. taxta LMFÍ.

Dómkröfur stefndu eru þær aðallega að þeir verði sýknaðir af öllum kröfum stefnanda og stefnanda verði gert að greiða þeim málskostnað að skaðlausu skv. gjaldskrá LMFÍ.

Til vara er krafist verulegrar lækkunar á kröfum stefnanda og að málskostnaður verði felldur niður ef á varakröfuna reynir.

Upphaflegar dómkröfur stefnanda voru að fjárhæð kr. 341.900,00 auk vaxta og málskostnaðar, en með bókun í þinghaldi 16. júní 1986 og með framlagningu viðbótarkröfugerðar í þinghaldi 25. júní 1986 hækkaði stefnandi höfuðstól stefnufjárhæðar í kr. 504.400,00, auk þess sem vaxtakröfugerð var breytt til samræmis við það.

Af hálfu stefndu var samþykkt að stefnandi kæmi að í málinu hækkun kröfugerðar án framhaldsstefnu.

Sáttaumleitanir fyrir dómi hafa ekki borið árangur.

II.

Málsatvik eru þau að skv. kaupsamningi dags. 10. mars 1983 keypti stefnandi af stefnda, Þorsteini Hreggviðssyni, 4 - 5 herbergja risíbúð í húsinu nr. 35 við Sigtún í Reykjavík. Kaupin áttu sér stað fyrir milligöngu stefndu, fasteignasölunnar Eignamiðlunarinnar. Kaup þessi tókust að undangenginni skoðun stefnanda á íbúðinni og skv. framsettu tilboði hans um verð og greiðslukjör.

Afsal til handa stefnanda fyrir íbúð þessari var útgefið hinn 10. apríl 1984.

Í kaupgerningum þessum er ekkert getið um flatarmál íbúðarinnar, en skv. tilvísun þeirri er stefnandi fékk á fasteignasölunni er hann skoðaði íbúðina fyrir kaupin, var stærð hennar skráð vera 117 fm.

Snemma árs 1985 kom stefnandi á framfæri umkvörtunum sínum við

stefndu Eignamiðlunina vegna þess að íbúðin væri 86,2 m² en ekki 117 m². Studdist stefnandi þá við flatarmálsútreikning skv. skráningu Fasteignamats ríkisins. Taldi stefnandi sig hlunnfarinn við kaupin og krafðist afsláttar af kaupverði. Umkvörtunum sínum og bótakröfum kom stefnandi einnig á framfæri við seljanda, en án þess að undirtektir fengjust.

Stefnandi hefur höfðað mál þetta til greiðslu óskiptra skaðabóta úr hendi allra stefndu, þar sem íbúðin hafi skv. framansögðu reynst vera minni en hún var sögð vera. Undir rekstri málsins hækkaði stefnandi kröfur sínar frá stefnu úr kr. 341.900,00 í kr. 504.400,00 á grundvelli breytts stærðarútreiknings Fasteignamats ríkisins á flatarmáli íbúðarinnar úr 86,2 m² í 71,6 m². Er það endanleg kröfugerð stefnanda í máli þessu.

III.

Stefnandi byggir dómkröfur sínar í málinu á því að risíbúðin að Sigtúni 35, Reykjavík, sem hann keypti af stefnda Þorsteini Hreggviðssyni 10. mars 1983, hafi verið sögð 117 m² að stærð. Eiginkona stefnda Þorsteins hafi fullyrt að íbúðin væri 117 m², og það hafi verið staðfest með skriflegu vottorði stefndu Eignamiðlunarinnar. Síðar hafi komið í ljós að íbúðin var aðeins 86,2 m² að stærð. Hafi hér munað hvorki meira né minna en 30,8 m² og hlutfallslega muni þetta á seldri stærð og raunverulegri 26,3%.

Stefnandi telur að hér hafi verið höfð svik í frammi. Stefnda Þorsteini hafi verið vel kunnugt um það að íbúðin hafi aðeins verið 86,2 m² en ekki 117 m², eins og stefndi Þorsteinn fullyrði og vottorð fasteignasölunnar segi til um. Stærð íbúðarinnar komi fram á ýmsum gögnum, svo sem hjá skráningardeild fasteigna Reykjavíkurborgar. Stefnandi málsins, Bragi Björnsson, hafi ekki vitað betur en að íbúðin væri 117 m², og hann hafi tekið vottorð fasteignasalans, svo og fullyrðingar seljanda, góðar og gildar, en annað hafi síðar komið í ljós. Þegar stefnandi hafi fengið íbúðina afhenta þann 15. maí 1983 hafi hann þurft að láta lagfæra hana mikið og síðan látið endurmeta hana, og þá hafi hið rétta komið í ljós, þ.e. að þarna munaði 30,8 m² á því sem honum hafði verið selt og því sem íbúðin raunverulega var eða rúmlega fjórðung stærðar íbúðarinnar.

Kröfu sína á hendur stefndu, fasteignasölunni Eignamiðluninni og eigendum hennar, um óskipta bótaábyrgð með stefnda Þorsteini Hreggviðssyni rökstyður stefnandi með eftirfarandi hætti.

Samkvæmt 4. gr. laga nr. 47/1938 um fasteignasölu skuli fasteignasali gera yfirlit og veita upplýsingar aðilum yfir tekjur og gjöld fasteignarinnar, veðskuldir er á henni hvíli o.s.frv. Skuli yfirlit þetta vera sem nákvæmast, þannig að það ásamt skoðun á eigninni sé tryggur grundvöllur fyrir mati á verðmætum eignarinnar. Þessa skoðun, nákvæma skoðun, verði að ætla sem svo að þegar fasteignasali gefi skriflega upp stærð íbúðarinnar, eins

og hér hafi verið gert, þá megi treysta því að það sé rétt. Þetta hafi reynst verulega rangt, og verði að telja að fasteignasalan, skv. almennum bótaábyrgðarreglum og skv. þessum sérstöku lögum um fasteignasölu, beri fulla og ótakmarkaða ábyrgð með seljanda í máli þessu. Jafnframt sé vísað til laga nr. 56/1978 um verðlag, samkeppnishömlur og óréttmæta viðskiptahætti og þá sérstaklega 27. gr., þar sem segi að óheimilt sé að veita rangar, ófullnægjandi og villandi upplýsingar í auglýsingum og/eða með öðrum hætti eða beita öðrum slíkum viðskiptaaðferðum sem sama marki séu brenndar. Þetta ákvæði eigi skv. 1. mgr. nefndrar 27. gr. við um fasteignasölu, og sé það sérstaklega tekið fram. Jafnframt vísar stefnandi til 42. gr. laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup.

Eigi fari á milli mála að fasteignasalan sé ábyrg með stefnda Þorsteini Hreggviðssyni í máli þessu. Lögin um fasteignasölu og óheiðarlega viðskiptahætti frá 1978 taki af öll tvímæli um þetta. Mjög auðvelt hafi verið fyrir fasteignasöluna að útvega sér nákvæmar upplýsingar um stærð íbúðarinnar hjá Reykjavíkurborg eða Fasteignamati ríkisins, en það virðist ekki hafa verið gert í máli þessu heldur einvörðungu gefið út vottorð um að íbúðin væri 117 m², staðfest af sölumanni fasteignasölunnar, Þorleifi Guðmundssyni. Ekki sé nokkur vafi á því að lögskráðir eigendur fasteignasölunnar, þeir Sverrir Kristinsson og Unnsteinn Beck, beri fulla og óskipta ábyrgð með stefnda Þorsteini Hreggviðssyni í máli þessu og sé gerð krafa á hendur framangreindum Sverri og Unnsteini persónulega óskipt. Ef hinn almenni borgari gæti ekki treyst vottorðum fasteignasala sem séu með sérstaka löggildingu og tvenn lög boða að þeir skuli láta nákvæmar upplýsingar af hendi við kaupendur fasteigna, þá sé öllu réttaröryggi varðandi fasteignaviðskipti í voða stefnt. Fasteignasalarnir hljóti að vera ábyrgir fyrir þeim upplýsingum sem þeir láti af hendi og staðfesti og þeim sé lögum samkvæmt boðið að hafa fyrir kaupendur.

Stefnandi hafi margreynt að fá leiðréttingu mála sinna en engar undirtektir fengið frá stefndu.

Í máli þessu er aðallega gerð sú krafa að greiddar verði skaðabætur sem nemi mismun á hinu selda og því sem íbúðin var sögð vera að stærð, upphaflega 26,3%, en miðað við endanlega kröfugerð stefnanda 38,8%. Til vara er gerð krafa um afslátt af kaupverðinu sem nemi mismuninum, þ.e. 38,8% miðað við endanlega kröfugerð. Töluleg kröfugerð stefnanda í málinu miðast við greint hlutfall af kaupverði í samræmi við greiðslur stefnanda skv. kaupsamningi, svo sem rakið er í stefnu.

Stefnandi gerir þá kröfu í máli þessu að allir stefndu verði dæmdir óskipt til greiðslu bóta eða afsláttar. Telur stefnandi að um vísvitandi svik hafi verið að ræða af hálfu stefnda Þorsteins og að stefnda, fasteignasalan Eignamiðlunin, hafi ekki gætt þess að afla þeirra upplýsinga um stærð

íbúðarinnar sem fasteignasölum beri að afla skv. lögum nr. 47/1938 um fasteignasölu, og þá sérstaklega 4. gr. nefndra laga, og ennfremur skv. lögum nr. 56/1978 um verðlag, samkeppnishömlur og óréttmæta viðskiptahætti, og sérstaklega bendir stefnandi á 27. gr. þessara laga. Stefnda, fasteignasalan Eignamiðlunin, beri óskipta ábyrgð með stefnda Þorsteini þar sem fasteignasalan hafi eigi gætt ákvæða nefndra laga.

Máli sínu til stuðnings vísar stefnandi á almennar reglur í samnings- og kröfurétti. Svo vísar hann til fyrrnefndra laga nr. 47/1938 um fasteignasölu, nr. 56/1978 um verðlag, samkeppnishömlur og óréttmæta viðskiptahætti og laga nr. 39/1922 um lausafjárkaup.

Stefndi Þorsteinn Hreggviðsson byggir sýknukröfu sína á því að hann hafi selt stefnanda húsnæði sem svari fyllilega til þeirrar stærðar sem stefnandi kveður að upp hafi verið gefið.

Samkvæmt útreikningi Gunngeirs Péturssonar sé stærð hins selda 104,5 m². Þá sé ótalið geymsluloft yfir allri íbúðinni sem fram komi á teikningu. Það muni vera venja þegar húsnæði sé selt að gefa upp brúttóstærð þess. Slíkt sé eðlilegt, enda sé ekki aðeins verið að selja íbúð heldur allt sem henni fylgir og fylgja ber. Þetta sé því ljósara þegar haft sé í huga að skilyrði þess að húsnæði fáist samþykkt sem íbúð sé að því fylgi geymsla og afnot þvottahúss og að sjálfsögðu hlutdeild í sameign. Allt þetta sé selt með hverri íbúð og óheimilt að skilja það frá henni.

Reglur Fasteignamats ríkisins um útreikning stærða íbúða miði aftur á móti við nettóstærð. Þegar um sé að ræða íbúð í risi fylgi Fasteignamatið þeirri reglu að miða grunnflöt íbúðar við lofthæð 1,80 frá gólfi og upp fyrir þak. Erfitt sé að sjá hver hugsun liggi að baki þessarar reglu. Sé hins vegar um að ræða ákvörðun stærðar einbýlishúsa, sé allt tekið sem rúmast innan veggja þess, þvottahús, geymslur, gangar o.fl.

Ekki geti talist rökrétt að beita annarri reglu við ákvörðun stærðar einbýlisshúss en íbúðar í sambýli. Arkitektar miði flestir við nýtanlegt húsrými, þannig að ljóst sé að ákveðin regla gildi ekki í þessu efni.

Stefnandi telji sig hafa keypt íbúð sem ranglega hafi verið tilgreind 117 m² en sé í raun 86,2 m² eða 71,6 m² skv. síðustu mælingu. Ekkert komi fram í gögnum málsins sem réttlæti þessa höfuðmálsástæðu stefnanda. Í dskj. nr. 8 sé að vísu skráð 117 m². Ástæða þess sé sú að er stefnanda var afhentur þessi miði hafi hann beðið Þorleif Guðmundsson, starfsmann Eignamiðlunarinnar, sérstaklega og lagt að honum að skrá þessa tölu á miðann og setja nafn sitt við. Hafi Þorleifur enga ástæðu séð til að neita þessari bón og orðið við þeim tilmælum stefnanda. Stefnandi hafði þá áður fengið afnot teikninga hússins. Hvort skilja eigi þessa áritun á dskj. nr. 8 sem upplýsingar um nettóstærð íbúðarinnar sé annað mál. Því sé alfarið neitað af hálfu stefnda.

Stefndi Þorsteinn bendir einnig á að stefnandi hafi fengið afhenta teikningu að húsinu nr. 35 við Sigtún í Reykjavík. Teikningin sýni að heildargrunnflötur hússins sé 125,44 m². Stefnandi hafi því mátt segja sér sjálfur að risíbúðin væri mun minni en svarar grunnfleti hússins. Teikningin sýni einnig allar stærðir nýtanlegs rýmis innan hinnar seldu íbúðar. Hefði því verið ákaflega einfalt fyrir stefnanda að slá á og reikna flatarmál íbúðarinnar.

Stefnandi hafi skoðað íbúðina rækilega áður en kaupin voru ráðin og gerði síðan tilboð í eignina. Hlaut tilboð hans að miðast við niðurstöður þeirrar skoðunar en ekki ímyndaða fermetrarstærð hennar. Við þetta sé því að bæta að svo vel hafi stefnanda líkað íbúðin að hann hafi boðið í hana hærra verð en uppsett var.

Loks skuli á það bent að stefnandi hafi fyrst gert athugasemdir um stærð íbúðarinnar við stefnda röskum tveimur árum eftir að hann flutti í hana. Hafði hann þá tvívegis fengið tilkynningar um greiðslu fasteignagjalda, þar sem stærð Fasteignamats ríkisins sé tilgreint. Verði þetta að teljast fáheyrt aðgerðarleysi. Stefnandi sé lögfræðingur og ætti því að vera ljósara en öðrum þýðing þess að tilkynna án ástæðulausrar tafar um galla sem bera á fyrir sig. Þetta eitt ætti að nægja til sýknunar stefnda, en þegar annað það sem að framan sé rakið komi þessu til viðbótar sé enginn vafi á því að stefndi Þorsteinn verði sýknaður af kröfum stefnanda.

Stefnda Eignamiðlunin byggir dómkröfur sínar á því að engin skaðabótaábyrgð sé fyrir hendi hvað hana varðar. Telur stefnda Eignamiðlunin að með því að bjóða viðkomandi eign til sölu sé hún einungis að reyna að koma á viðskiptum milli seljanda og væntanlegs kaupanda. Stefnda Eignamiðlunin sé þannig einungis í hlutverki milligöngumanns. Starf hans sé miðlunarstarf, og sem miðlari sé hann hvorki umboðsmaður né umsýslumaður seljanda í lagaskilningi og beri því ekki ábyrgð á efnislegum upplýsingum um eignina sem honum séu gefnar af seljanda. Upplýsingar þær um eignina, þar á meðal um stærð hennar, sem stefndu Eignamiðluninni hafi verið gefnar við skoðun eignarinnar hafi verið þess eðlis að stefnda Eignamiðlunin hafi ekki haft sérstaka ástæðu til að rengja þær. Seljandi hafi afhent stefndu Eignamiðluninni teikningar af húsinu, sbr. dskj. nr. 13, þar sem grunnflötur hússins sé sagður vera 126,44 m². Jafnframt hafi skipulag íbúðarinnar og herbergjafjöldi gefið ástæðu til að ætla að uppgefin stærð væri nærri lagi. Stefnda Eignamiðlunin telji sér ekki hafa verið skylt að afla nánari upplýsinga um stærð íbúðarinnar, enda sé slíkt ekki venja í fasteignaviðskiptum. Hins vegar telur stefnda Eignamiðlunin að ábyrgð hennar skv. 4. gr. laga nr. 47/1938 um fasteignasölu nái aðeins til skjalagerðarinnar vegna íbúðarkaupanna og að upplýsingar þær sem hún gefi lysthafendum um eignina séu í samræmi við upplýsingar seljanda. Yfirliti

skv. 4. gr. laga 47/1938 sé aðeins ætlað að geyma þætti er hafi veruleg áhrif á verðlagningu eignarinnar, en skoðunarskylda kaupanda sé eftir sem áður veigamesta atriðið.

Þá telur stefnda Eignamiðlunin að stefnandi hafi aldrei gert henni fyllilega ljóst hvaða eiginleika sú eign þyrfti að uppfylla sem stefnandi væri að leita að. Eigi heldur hafi stefnandi sérstaklega spurst fyrir um það hjá stefndu Eignamiðluninni hvort uppgefnir fermetrar íbúðarinnar væru svokallaðir brúttó- eða nettófermetrar, eins og honum hefði borið að gera hefði fermetrafjöldinn ráðið kaupunum, eins og hann haldi fram. Þá telur stefnda Eignamiðlunin það einstakt tómlæti af hálfu stefnanda að bera fyrir sig í marsmánuði 1985 að stærð íbúðarinnar sé ekki sú sem hann ætlaði í fyrstu, þrátt fyrir að honum hafi mátt vera fyllilega ljóst hver skráður fermetrafjöldi eignarinnar hjá Fasteignamati ríkisins var eigi síðar en í janúar 1984, sbr. dskj. nr. 17. Stefnandi hafi keypt íbúðina skv. skoðun og hafi skipulag og herbergjafjöldi þar ráðið mestu um.

Stefnda Eignamiðlunin mótmælir því að stefnandi hafi orðið fyrir nokkru fjárhagslegu tjóni. Hafi stefnandi hvorki sýnt fram á með matsgjörð né öðrum sannanlegum hætti að hann hafi orðið fyrir fjárhagslegu tjóni. Með vísan til þess geti stefnda Eignamiðlunin ekki borið neina skaðabótaábyrgð. Varakröfu stefnanda um afslátt vísar stefnda Eignamiðlunin á bug, þar sem það sé einungis á valdi seljanda en ekki stefndu Eignamiðlunarinnar að veita stefnanda afslátt af kaupverðinu.

Gefið hafa skýrslur fyrir dómi í máli þessu stefnandi, Bragi Björnsson, svo og vitnin Ingimundur Einarsson, Freyr Jóhannesson og Þorleifur Guðmundsson. Stefndi Þorsteinn Hreggviðsson, sem búsettur er erlendis, hefur ekki komið fyrir dóm í máli þessu.

IV.

Svo sem fram er komið byggir stefnandi dómkröfur sínar á því að risíbúðin að Sigtúni 35, Reykjavík, sem hann keypti af stefnda Þorsteini Hreggviðssyni, hafi verið 117 fermetrar að stærð. Hefur stefnandi skýrt frá því fyrir dómi að sú stærð íbúðarinnar hafi ráðið kaupunum af hans hálfu. Styðst stefnandi að þessu leyti við upplýsingar sem hann fékk á fasteignasölunni og ummæli konu seljanda þann dag er hann skoðaði íbúðina. Ekki liggur fyrir að til tals hafi komið með aðilum fyrir kaupin við hvaða reikningsforsendur greind flatarmálsstærð var miðuð.

Fyrir liggja í málinu ýmis gögn er sýna margar og mismunandi aðferðir við útreikninga flatarmáls greindrar íbúðar, allt eftir því við hvaða forsendur er miðað. Þannig sýna framlagðir útreikningar Freys Jóhannessonar tæknifræðings á dskj. nr. 18, að flatarmál getur verið allt frá 93 m² til 150,9 m² eftir því hvort viðmiðun er nettó eða brúttó og hvort hlutdeild

í sameign er reiknuð með eða ekki. Í málinu liggja og fyrir útreikningar Gunngeirs Péturssonar, sem telur flatarmál greindrar risíbúðar vera 104,5 m² og er þá miðað við hlutdeild íbúðarinnar í sameign og stigahúsi, en geymsluloft íbúðar er ekki talið með.

Í fasteignaskrá Fasteignamats ríkisins eru skráðar flatarmálsstærðir eigna sem miðast við reiknireglur þeirrar stofnunar, svo sem fram kemur í bréfi FMR til stefnanda dags. 16. desember 1985. Samkvæmt þeim reglum er flatarmál séreignar miðað við brúttóflatarmál en flatarmál í sameign er ekki reiknað með. Þegar um er að ræða íbúðir í risi er sá gólffletur sem hefur salarhæð 1.80 m og hærri reiknaður með að fullu en hinum sleppt. Salarhæð er reiknuð frá efri brún gólfplötu í íbúðinni upp á útbrún þaks.

Að því er reikningsgrundvöll varðar byggir stefnandi á framangreindum reiknireglum Fasteignamats ríkisins.

Í framlögðu vottorði Félags fasteignasala segir að engar fastar reglur gildi um tilgreiningu á stærðum íbúða við fasteignakaup. Ennfremur segir í vottorði þessu að almennt megi segja „að við sölu fasteigna sé verið að tala um svokallaða brúttóstærð, án þess að nákvæm skilgreining sé fyrir hendi í hverju hún felst nákvæmlega".

Svo virðist sem nokkuð sé á reiki hvernig stærð íbúða hefur verið reiknuð í fasteignaviðskiptum hér á landi. Engin ein útreikningsaðferð eða regla er einhlít í þeim efnum. Þó virðist venja standa til þess að almennt sé miðað við utanmál útveggja og oft eru sérgeymslur og sameign að meira eða minna leyti talin með þegar flatarmál eignar er tilgreint. Þegar um risíbúðir er að ræða, svo sem í þessu ágreiningstilfelli, þá getur verið um meiri óvissu að ræða að þessu leyti en í íbúðum þar sem gólffletur er nýtanlegur að fullu. Ekkert bendir til þess að reiknireglur Fasteignamats ríkisins sem stefnandi byggir á séu lagðar til grundvallar í fasteignaviðskiptum. Reiknireglur Fasteignamatsins eru fyrst og fremst grundvöllur til að tryggja samræmi í ákvörðun skattstofna.

Tilgreind flatarmálsstærð greindrar íbúðar, 117 m², virðist ekki vera fjarri lagi reikningslega ef miðað er við framlögð reikningsgögn þeirra Freys Jóhannessonar tæknifræðings og Gunngeirs Péturssonar, svo og venjur í fasteignaviðskiptum.

Líta ber til þess að stefnandi skoðaði íbúðina og sætti sig við ástand hennar í hvívetna fyrir kaupin og festi kaup á henni fyrir uppsett verð. Verður og ekki annað séð en íbúðin hafi verið fullnægjandi fyrir hann að því er stærð, herbergjaskipan og annað fyrirkomulag varðaði. Þá ber að líta til þess að stefnandi hafði undir höndum teikningu hússins að Sigtúni 35 frá afhendingu íbúðarinnar hinn 13. maí 1983 og bjó í henni og gerði þó ekki athugasemdir um stærð hennar fyrr en árið 1985 er liðið var nærri eitt ár frá útgáfu afsals.

Þá má einnig líta til þess að kaupin gengu að því er virðist með óvenjulega miklum hraða og hafi stefnandi ráðið því. Einnig liggur fyrir að stefnandi er löglærður og hefur auk þess stundað fasteignaviðskipti.

Sé litið til alls þessa, svo og þess að stefnandi, sem taldi stærð íbúðarinnar í fermetrum hafa ráðið kaupunum af sinni hálfu, lét undir höfuð leggjast að afla sér gleggri upplýsinga þar um og hafa hana samningsbundna, þá þykir ekki unnt að fallst á þær málsástæður hans að upplýsingar þær sem hann fékk um stærð íbúðarinnar hafi verið sviksamlegar þótt skilgreiningu stærðar hafi verið ábótavant. Ber því að sýkna stefnda Þorstein Hreggviðsson bæði af aðal- og varakröfu stefnanda í málinu. Af þeirri niðurstöðu leiðir og að sýkna ber einnig aðra stefndu af öllum kröfum stefnanda í málinu.

Í umboði, sem fyrir lá við afsalsgerð, kemur fram hvert var heimilisfang stefnda Þorsteins í Noregi. Birting stefnu í Lögbirtingablaði með þeim hætti sem gert var í máli þessu var því andstæð 2. mgr. 95. gr. laga nr. 85/1936 um meðferð einkamála í héraði og ber að átelja það.

Eftir atvikum þykir rétt að málskostnaður falli niður.

Dóm þennan kváðu upp Eggert Óskarsson borgardómari og meðdómsmennirnir Árni Stefánsson, hrl. og fasteignasali, og Ragnar Ingimarsson byggingaverkfræðingur.

Dómsorð:

Stefndu, Þorsteinn Hreggviðsson, Sverrir Kristinsson og Unnsteinn Beck f.h. fasteignasölunnar Eignamiðlunarinnar og persónulega óskipt, skulu vera sýknir af öllum kröfum stefnanda, Braga Björnssonar, í máli þessu.

Málskostnaður fellur niður.