

Þriðjudaginn 26. mars 1985.

Nr. 135/1983. **Friðgeir Sörlason**

(Jóhann H. Nielsson hrl.)

gegn

Hauki Péturssyni

og gagnsök

(Ingi Ingimundarson hrl.)

Fasteignakaup. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús Þ. Torfason, Guðmundur Jónsson, Guðmundur Skaftason, Halldór Þorbjórns-son og Sigurgeir Jónsson.

Aðaláfrýjandi hefur skotið málinu til Hæstaréttar með stefnu 7. júlí 1983. Hann krefst sýknu af öllum kröfum gagnáfrýjanda og málskostnaðar bæði í héraði og fyrir Hæstarétti ásamt 45% ársvöxtum af tildæmdum málskostnaði frá dómuppsögudegi til greiðsludags. Til vara krefst hann þess, að kröfur gagnáfrýjanda verði lækkaðar og málskostnaður felldur niður.

Gagnáfrýjandi hefur áfrýjað málinu með stefnu 2. ágúst 1983. Hann krefst þess aðallega, að aðaláfrýjandi verði dæmdur til að greiða 206.100,00 krónur ásamt 34% ársvöxtum frá 19. janúar 1982 til 1. nóvember s.á., 42% ársvöxtum frá þeim degi til 4. nóvember s.á. og síðan með dómvöxtum frá þeim degi til greiðsludags auk málskostnaðar bæði í héraði og fyrir Hæstarétti. Til vara krefst hann annarrar og lægri fjárhæðar ásamt vöxtum og málskostnaði eins og í aðalkröfu. Til þrautavara er þess krafist, að héraðsdómurinn verði staðfestur með vöxtum eins og í aðalkröfu og aðaláfrýjandi verði dæmdur til að greiða málskostnað fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi hefur skýrt svo frá fyrir dómi, að í sjálfu sér hafi hann engan áhuga haft á jörðinni Króki nema vegna laxveiðinnar. Hann hafi ekkert haft við jörðina að gera að öðru leyti en því, að þetta hafi verið góð fjárfesting. Hún hafi verið í ábúð til 1 ½ árs á þessum tíma og ekkert eftirgjald eftir hana nema það, sem runnið hafi til hennar. Þannig hafi laxveiðileigan verið eini arðurinn, sem hún gaf af sér.

Pegar þessi tilgangur hans með kaupunum er virtur, verður að ætlast til þess, að hann aflaði sér öruggrar vitneskju um leigutekjur af ánni hjá veiðifélagi eða gengi eftir nákvæmum upplýsingum um þær hjá seljanda, er samningaumleitanir fóru fram. Það gerði gagnáfrýjandi ekki. Lýsing jarðarinnar, er hann fékk hjá fasteignasalanum, fullnægði ekki skilyrðum 4. gr. laga nr. 47/1938, og mátti hann því ekki treysta henni til fullnaðar. Með þessu aðgerðarleysi þykir gagnáfrýjandi hafa firrt sig hugsanlegum bótarétti á hendur aðaláfrýjanda, og ber því að sýkna hann af kröfu gagnáfrýjanda.

Eftir atvikum þykir rétt, að hvor aðili beri sinn kostnað af málinu í héraði og fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð:

Aðaláfrýjandi, Friðgeir Sörlason, skal vera sýkn af kröfum gagnáfrýjanda, Hauks Péturssonar.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

S é r a t k v æ ð i

Magnúsar Þ. Torfasonar hæstaréttardómara.

Aðaláfrýjandi hefur sjálfur greint svo frá, að hann hafi veitt sölu-
manni fasteignasöluunnar Eignahallarinnar þær upplýsingar, að
tekjur af leigu laxveiðiréttinda væru 2-3 milljónir króna. Upplýsing-
ar þessar voru ætlaðar væntanlegum kaupendum til leiðbeiningar.
Það var villandi, ef átt var við væntanlegar tekjur af veiði árið
1982., en ekki þær tekjur, sem goldnar höfðu verið, og þessa ekki
getið sérstaklega. Var þetta því fremur sem aðaláfrýjandi virðist
hafa tiltekið fjárhæðina í gömlum krónum, sem ólíklegt var, að
gæti átt við um væntanlegar leigutekjur árið 1982.

Ætla verður, að framangreindar upplýsingar aðaláfrýjanda um
tekjur af leigu laxveiðiréttinda hafi haft nokkur áhrif á kaupverð
jarðarinnar til hækkunar. Samkvæmt þessu tel ég, að staðfesta meg
hinn áfrýjaða dóm, þó þannig, að vextir reiknist frá 20. september
1982 svo og beri að dæma aðaláfrýjanda til að greiða gagnáfrýjanda
15.000,00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 6. maí 1983.

Mál þetta, sem dómtekið var þann 27. apríl sl., hefur Haukur Pétursson

múrarmeistari, nnr. 3833-6080, Byggðarenda 18, Reykjavík, höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu, birtri 4. nóvember 1982, á hendur Friðgeiri Sörlasyni húsasmiðameistara, nnr. 2425-6421, Urðarbakka 22, Reykjavík.

Stefnukröfur eru þær aðallega, að stefnda verði gert að greiða stefnanda kr. 206.100,00 ásamt 37% ársvöxtum frá 1. janúar 1982 til birtingardags stefnu, en síðan dómvöxtum frá þeim degi til greiðsludags auk málskostnaðar samkvæmt taxta Lögmannafélags Íslands. Til vara, að stefnda verði gert að greiða stefnanda aðra og lægri fjárhæð að mati dómara og þá vexti í samræmi við aðalkröfu af þeirri fjárhæð.

Af hálfu stefnda er sótt þing og þær kröfur gerðar aðallega, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda og honum dæmdur málskostnaður samkvæmt taxta L.M.F.Í. ásamt 45% ársvöxtum af tildæmdum málskostnaði frá dómsuppsögudegi til greiðsludags. Til vara, að kröfur stefnanda verði stórlega lækkaðar og málskostnaður þá niður felldur.

Sátt hefur verið reynd án árangurs.

Tildrög máls þessa eru þau, að með kaupsamningi, dags. 19. janúar 1982, keypti stefnandi jörðina Krók í Norðurárdal af stefnda fyrir kr. 550.000,00. Stefnandi greiddi andvirði jarðarinnar með því að afhenda tveggja herbergja íbúð að Austurbergi 18, Reykjavík, og með peningum. Andvirði jarðarinnar er að fullu greitt. Stefnandi heldur því fram, að umboðsmaður seljanda við kaupin hafi verið fasteignasalan Eignahöllin. Samkvæmt skráðum upplýsingum fasteignasölunnar, dskj. 3, sem hafðar séu eftir stefnda, sé jörðin Krókur fjórða stærsta hlunnindajörðin í Norðurárdal. Hlunnindi af veiði í Norðurá hafi árið 1981 numið um kr. 30.000,00. Stefnandi segir þessar upplýsingar fasteignasölunnar hafa komið heim og saman við þær tölur, er stefndi sjálfur hafi gefið honum upp. Hann segist ekki hafa talið nokkra ástæðu til að rengja þessar upplýsingar. Í samtali hans við oddvita Norðurárdalshrepps í júní 1982 hafi hins vegar komið í ljós, að upplýsingar stefnda um veiðiarð voru alrangar. Hafi útborguð leiga til eiganda Króks árið 1981 numið kr. 12.880,00, en ekki kr. 30.000,00, eins og stefndi hafði sagt. Stefnandi kveðst ekki vilja sætta sig við þetta tap, og hefur hann fengið tryggingafræðing til að reikna út tjón sitt. Tryggingafræðingurinn hefur með því að kapitalisera mismuninn á framangreindum tölum fundið umstefnda fjárhæð, sbr. dskj. 6.

Stefnandi segir það hafa verið algjöra ákvörðunarástæðu sína fyrir kaupunum, að hún gæfi af sér þær veiðitekjur, sem upp hafi verið gefið, enda hafi hann ekki ætlað að búa þarna sjálfur. Þetta hafi verið fjárfesting sín. Stefnandi hafi hlotið að vera ljóst eða mátt vera ljóst, að hann gaf rangar upplýsingar til fasteignasölunnar. Þá hafi honum mátt vera ljóst, að arður af veiðinni var forsenda stefnanda fyrir kaupunum. Það hafi komið fram í samtölum þeirra.

Stefnandi kveðst velja þann kostinn að krefja stefnda bóta, en rifta ekki samningnum. Hann kveðst reikna tjón sitt út frá því, að upplýsingar um veiðiarð hefðu staðist. Í þessu sambandi vitnar hann til 2. mgr. 42. gr. laga nr. 39/1922, sem hann telur, að megi beita með lögjöfnun í tilviki sem þessu. Ennfremur vitnar hann til almennra reglna um bótaábyrgð seljanda í fasteignakaupum.

Stefndi mótmælir því, að hann hafi gefið fasteignasölunni, sem kom á kaupunum, rangar upplýsingar um arðgreiðslur af laxveiðihlunnindum. Hann mótmælir því jafnframt, að hann hafi gefið stefnanda munnlega samhljóðandi upplýsingar. Þá mótmælir hann því, að efni dskj. 3 stafi frá sér. Þá mótmælir hann þeim grunni, sem Jón Erlingur Þorláksson tryggingafræðingur byggir á útreikninginn, dskj. 6. Hann heldur því fram, að fasteignasalan Fasteignahöllin hafi tekið að sér að safna tilboðum í jörðina Krók í Norðurárdalshreppi fyrir hann. Þann 16. desember 1981 hafi honum borist tilboð stefnanda í jörðina, sbr. dskj. 4. Þar segist stefnandi m.a. hafa kynnt sér ástand eignarinnar með skoðun og geri einungis fyrirvara um athugun á leigusamningi við ábúanda. Stefndi segist hafa samþykkt tilboð stefnanda 18. desember 1981 með fyrirvara um, að Norðurárdalshreppur hafni forkaupsrétti. Kaupsamningur hafi síðan verið gerður 19. janúar 1982. Við gerð kaupsamningsins hafi legið frammi ávísun að fjárhæð kr. 13.110,00 sem hann hafi sagt stefnanda, að væri um það bil helmingur leigutekna vegna laxveiðihlunninda árið 1982. Stefndi hafi verið afhent ljósrit ávísunarinnar. Samkomulag hafi orðið um, að hann, stefndi, tæki greiðsluna til sín og andvirði hennar yrði dregið frá fyrstu greiðslu, þar sem stefnandi hafi átt skv. samningnum að hirða arð af jörðinni frá 1. janúar 1982. Stefndi hafi því, a.m.k. við undirritun kaupsamningsins, verið ljóst, að leigugreiðslur fyrir laxveiðihlunnindin væru á milli 20-30.000,00 kr. árið 1982. Hvorki í kauptilboði, kaupsamningi né afsali komi fram, að stefndi hafi lofað eða ábyrgst, að arður af laxveiðihlunnindum næmi kr. 30.000,00 miðað við árið 1981, þvert á móti hafi hann lagt fram við kaupsamning ávísun, sem sýndi, að helmingur arðs 1982 væri um það bil kr. 13.110,00. Ef mun hærri arðgreiðslur voru algjör ákvörðunarástæða fyrir kaupunum, eins og segi í stefnu, hljóti það að hafa átt að leiða til aukinnar árvekni af hálfu stefnanda, þegar honum mátti verða ljóst, að arðgreiðslur svöruðu ekki til hugmynda hans. Þá byggir stefndi á því, að hafi stefnandi fengið rangar upplýsingar um arðgreiðslur vegna laxveiðihlunnindanna frá fasteignasölunni, þá beri hann ekki ábyrgð á slíkum hugsanlegum mistökum fasteignasölunnar.

Varakröfuna byggir stefndi á því, að grunnur útreiknings stefnukrafna sé rangur og að tjón stefnanda sé ósannað. Starf fasteignasölunnar hafi flokkast undir tilboðssöfnun og ljóst sé, að fasteignasalan hafði ekki um-

boð til að binda stefnda, hvorki beint né í eigin nafni, enda hafi kaupin ekki farið þannig fram. Þannig sé ekki um umboðssölu eða umsýslu að ræða, heldur tilboðssöfnun.

Þá bendir stefndi á, að þann 4. nóvember 1977 hafi hann keypt jörðina Krók af Haraldi Brynjólfssyni á kr. 150.000,00, sbr. dskj. 13. Þá hafi fasteignamat jarðarinnar numið kr. 50.100,00, en byggingarvísitala hafi þá verið 159 stig. Kaupverðið framreiknað til 1. desember 1981 sé því kr. 765.094,00. Þann 1. desember 1981 hafi fasteignamat jarðarinnar verið kr. 297.000,00.

Fyrir dóm hafa komið aðiljar málsins svo og sem vitni Jón Erlingur Þorláksson tryggingafræðingur, Skúli Ólafsson sölumaður, Hilmar Viktorsson viðskiptafræðingur, ábyrgðarmaður fasteignasölnunnar Fasteignahallarinnar og Gunnar Þór Ólafsson heildsali. Gunnar seldi í október 1981 stefnda lóð, og í því sambandi taldi hann sig hafa fengið þær upplýsingar, að hluti Króks af leigu af veiði í Norðurá hefði numið 20-30 þúsundum króna 1981, en Gunnari var boðin jörðin til kaups.

Aðiljar héldu fast við málsástæður sínar. Stefndandi viðurkenndi, að ávísun að upphæð kr. 13.110,00 hefði legið frammi við gerð kaupsamnings og að fram hefði komið, að hún væri greiðsla upp í leigu fyrir hluta Króks í veiðinni í Norðurá 1982. Hann hélt því fram, að ekki hefði komið fram, fyrir hversu mikinn hluta leigunnar upphæðin var, og hefði hann talið, að greiðslur væru fleiri en tvær. Hann hefði vitað, áður en hann gerði tilboð sitt, að leigan mundi hækka. Skúli Ólafsson kvaðst hafa ritað upplýsingarnar á dómskj. 3 niður eftir stefnda 17. september 1981 og hélt fast við, að upplýsingarnar væru réttar. Hann sagði, að fyrir áramót hefði komið fram, að leigan mundi hækka, en það hefði ekki legið fyrir, þegar upplýsingarnar voru gefnar. Hann sagði að við undirritun kaupsamnings hefði ekki komið fram hvað upphæð ávísunarinnar var mikill hluti leigunnar. Hilmar Viktorsson sagði, að við undirritun kaupsamnings hefði komið fram, að upphæð ávísunarinnar var hluti leigu fyrir veiðina, en mundi ekki, hvort komið hafði fram, fyrir hversu mikinn hluta.

Stefndi taldi töluna á dómskj. 3 miðaða við árið 1982 og taldi sig hafa gefið upp leigu á milli 2-3 milljónir gamlar. Hann sagðist þegar í september 1981 hafa vitað, að leigan mundi hækka, en ekki hversu mikið.

Álit dómsins.

Ekki er annað fram komið en að Fasteignahöllin hafi tekið jörðina Krók til sölu fyrir stefnda. Í 4. gr. laga nr. 47/1938 um fasteignasölu segir: „Í hvert skipti, sem fasteignasali tekur fasteign í umboðssölu eða aðstoðar að öðru leyti við kaup og sölu fasteignar, skal hann til upplýsingar aðiljum gera nákvæmt yfirlit yfir tekjur og gjöld fasteignarinnar, veðskuldir, er á

henni hvíla, o.s.frv. Skal yfirlit þetta vera sem nákvæmast, þannig að það ásamt skoðun á eigninni sé tryggur grundvöllur fyrir mati á verðmæti eignarinnar.“

Fasteignahöllin gerði yfirlitið á dómskj. 3, og var það sýnt stefnanda. Samkvæmt tilvitnuðu ákvæði mátti hann byggja mat sitt á verðmæti eignarinnar á því.

Þegar skoðaðir eru framburðir aðilja og vitna, verður að telja þá fullyrðingu stefnda ósannaða, að við undirritun kaupsamnings hafi legið ljóst fyrir, að upphæð ávísunar þeirrar, sem frammi lá, væri helmingur leigu Króks vegna Norðurár 1982.

Hér þykir því verða að leggja til grundvallar, að upplýsingar þær, sem stefnandi fékk frá umboðsmanni stefnda og hann mátti reikna með, að stæðust, voru ekki réttar. Eigninni var þannig áfátt að því leyti, að veiðihlunnindin gáfu verulega minna af sér en stefnandi mátti búast við.

Eignin var til sölu hjá Eignahöllinni fyrir stefnda, og verður hann að bera áhættuna af því, að yfirlitið á dómskj. 3 var ekki nákvæmar unnið.

Stefnandi kvartaði, þá er hann varð þess var, að gefnar upplýsingar voru rangar, og hann tók við afsali með fyrirvara.

Þar sem á skorti þau hlunnindi jarðarinnar, sem upp voru gefin og stefnandi mátti treysta, að rétt væru, þykir hann eiga rétt á nokkrum bótum.

Við ákvörðun bótanna þykir eiga að líta til þess annars vegar, að upplýsingarnar voru almennt til þess fallnar að hafa áhrif á kaupverðið til hækkunar, og hins vegar, að þær léku á nokkru bili. Þá þykir rétt að hafa í huga, hvernig peningar vöxtuðust á kaupdegi. Sá grunnur, sem stefnandi leggur að fjárhæð bótakröfu sinnar, er ekki tækur hér. Þegar framanskráð sjónarmið eru skoðuð, þykja bætur hæfilega ákveðnar kr. 38.000,00.

Vextir ákveðast 34% ársvextir af dæmdri fjárhæð frá kaupdegi 19. janúar 1982 til 1. nóvember s.á., en 42% ársvextir frá þeim degi til stefnubirtingardags, en dómvextir frá þeim degi til greiðsludags.

Samkvæmt þessari niðurstöðu þykir stefndi eiga að greiða stefnanda málskostnað, sem hæfilega er ákveðinn kr. 7.000,00.

Hrafn Bragason borgardómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Friðgeir Sörlason, greiði stefnanda, Hauki Péturssyni, kr. 38.000,00 með 34% ársvöxtum frá 19. janúar 1982 til 1. nóvember s.á., en 42% ársvöxtum frá þeim degi til 4. nóvember s.á., en með dómvöxtum, sbr. lög nr. 56/1979, frá þeim degi til greiðsludags, og kr. 7.000,00 í málskostnað — allt innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að telja að viðlagðri aðför að lögum.