

Fimmtudaginn 4. janúar 1996.

Nr. 413/1995.

**Ingvar Sigurðsson og  
Sigfús Bergmann Ingvarsson**

(Björn Jónsson hrl.)

gegn

**Friðrik Stefánssyni**

(Magnús Thoroddsen hrl.)

Kærumál. Frávísunarúrskurður felldur úr gildi. Samlagsaðild. Varnarþing.

### **Dómur Hæstaréttar.**

Mál þetta dæma hæstaréttardómarnir Garðar Gíslason, Gunnlaugur Claessen og Markús Sigurbjörnsson.

Sóknaraðilar skutu málinu til Hæstaréttar með kæru 4. desember 1995, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 14. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjaness, upp kveðinn 21. nóvember 1995, þar sem máli sóknaraðila er vísað frá dómi, að því er varðar varnaraðila, Friðrik Stefánsson, persónulega og fyrir hönd einkafyrirtækis hans, Fasteignasölunnar Þingholts. Kæruheimild er í j-lið 1. mgr. 143. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Sóknaraðilar krefjast þess, að hinum kærða úrskurði verði hrundið og lagt fyrir héraðsdómara að taka til efnismeðferðar kröfur þeirra á hendur varnaraðila. Þá krefjast sóknaraðilar kærumálskostnaðar.

Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar og kærumálskostnaðar.

Í greinargerð varnaraðila fyrir héraðsdómi krafðist hann frávísunar málsins á þeirri forsendu einni, að málið væri höfðað á röngu varnarþingi, hvað sig varðaði. Samkvæmt 1. mgr. 42. gr. laga nr. 91/1991 má sækja mál, sem beinist að fleiri en einum aðila, á varnarþingi hvers þeirra, sem er. Kröfur á hendur þeim, sem sóknaraðilar stefndu til að þola dóm við hlið varnaraðila, verða réttilega sóttar fyrir Héraðsdómi Reykjaness. Er þessi röksemd varnaraðila fyrir frávísun málsins því með öllu haldlaus.

Í hinum kærða úrskurði vísar héraðsdómari kröfum á hendur varnaraðila frá dómi á þeirri forsendu, að heimild skorti samkvæmt 1. mgr. 19. gr. laga nr. 91/1991 til að sækja kröfur á hendur honum og

öðrum stefndu í sama máli. Samkvæmt lokaorðum fyrrnefnds ákvæðis verður máli því aðeins vísað frá dómi af þessum sökum, að stefndi geri kröfu um það. Þegar af þeirri ástæðu, að varnaraðili hafði ekki þessa röksemd uppi til stuðnings frávísunarkröfu sinni, verður ekki á henni byggt. Verður hinn kærði úrskurður því felldur úr gildi.

Dæma verður varnaraðila til að greiða sóknaraðilum kærumálskostnað, svo sem í dómsorði greinir.

### D ó m s o r ð:

Hinn kærði úrskurður er felldur úr gildi og lagt fyrir héraðsdómara að taka til efnismeðferðar kröfur sóknaraðila, Ingvars Sigurðssonar og Sigfúsar Bergmann Ingvarssonar, á hendur varnaraðila, Friðrik Stefánssyni.

Varnaraðili greiði sóknaraðilum til samans 40.000 krónur í kærumálaskostnað.

### Úrskurður Héraðsdóms Reykjaness 21. nóvember 1995.

#### I.

Hinn 20. nóvember 1995 var í máli þessu tekin til úrskurðar krafa eins hinna þriggja stefndu, Friðriks Stefánssonar persónulega og f. h. einkafyrirtækis hans, Fasteignasölnunnar Þingholts, um að sök á hendur sér yrði vísað frá dómi og sér tildæmdur málskostnaður.

Af hálfu stefnenda, þeirra Ingvars Sigurðssonar og Sigfúsar Bergmann Ingvarssonar, er þess krafist, að frávísunarkröfunni verði hrundið og þeim tildæmdur málskostnaður.

Mál þetta hafa Ingvar Sigurðsson, kt. 311225-2199, Bláskógum 7, Reykjavík, og Sigfús Bergmann Ingvarsson, kt. 080667-3459, Fjölúhvammi 2, Hafnarfirði, höfðað með stefnum, birtum 22. september 1995, gegn Ellert Róbertssyni, kt. 120354-5159, Víghólastíg 12, Kópavogi, Sverri G. Benediktssyni, kt. 180743-7669, Miðholti 5, Mosfellsbæ, og Friðrik Stefánssyni fasteignasala, kt. 110649-2669, Reyðarkvísl 9, Reykjavík, persónulega og fyrir hönd einkafyrirtækis hans, Fasteignasölnunnar Þingholts, kt. 631089-1519, Suðurlandsbraut 4, Reykjavík, og til réttargæslu gegn Vátryggingafélaginu Skandía hf., kt. 681272-0469, Laugavegi 170, Reykjavík.

Stefnukröfur eru þær aðallega, að stefndu, Ellert, Sverrir og Friðrik, verði allir in solidum dæmdir til greiðslu skaðabóta, að fjárhæð 3.539.900 kr., með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 20. 10. 1991

til greiðsludags auk málskostnaðar að skaðlausu skv. fram lögðum málskostnaðarreikningi auk lögmæts virðisaukaskatts á málskostnað, til vara, að stefndu, Ellert, Sverrir og Friðrik, verði in solidum dæmdir til greiðslu 1.200.000 kr. með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 8. 3. 1992 til greiðsludags auk málskostnaðar eins og í aðalkröfu greinir.

Stefndi Friðrik Stefánsson persónulega og vegna einkafyrirtækis síns Fasteignasölunnar Þingholts krefst þess aðallega, að máli þessu verði vísað frá dómi, til vara, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda, til þrautavara, að krafa stefnenda verði lækkuð verulega. Þá krefst hann málskostnaðar að mati réttarins eða samkvæmt fram lögðum málskostnaðarreikningi.

Aðrir stefndu, þeir Ellert Róbertsson og Sverrir G. Benediktsson, krefjast aðallega sýknu af öllum kröfum stefnanda, en til vara, að stefnukrafan verði lækkuð verulega. Þá krefjast þeir málskostnaðar að mati réttarins eða samkvæmt fram lögðum málskostnaðarreikningi ásamt virðisaukaskatti á málflutningsþóknun.

Af hálfu réttargæslustefnda, Vátryggingafélagsins Skandia hf., eru engar sjálfstæðar dómkröfur gerðar, enda eru engar sjálfstæðar kröfur gerðar á hendur félaginu.

— — —

#### *Álit dómsins.*

Samkvæmt 19. gr. einkamálalaga nr. 91/1991 er það skilyrði fyrir samlagsaðild á varnarhlið, að dómkröfur á hendur varnaraðilum eigi rætur að rekja til sama atviks, aðstöðu eða löggernings, þ. e. séu samrættar.

Dómkrafa stefnenda á hendur stefndu Ellert og Sverri á rót sína í kaupsamningi um nefndan söluturn. Hún er reist á því, að þeir hafi beitt svikum við samningagerðina eða a. m. k. stórlega vanrækt upplýsingaskyldu sína.

Dómkrafa stefnenda á hendur stefnda Friðrik á ekki rót sína í kaupsamningum, heldur er hún byggð á því, að hann hafi stórlega vanrækt skyldur sínar sem fasteignasali. Á samningssamband fasteignasala og þeirra, er hann vinnur fyrir við gerð kaupsamnings, er að jafnaði litið sem verksamning. Fasteignasalinn er trúnaðarmaður bæði kaupanda og seljanda og vinnur fyrir báða, og um skyldur hans er m. a. kveðið á í lögum nr. 34/1986 um fasteigna- og skipasölu, sem viðsemjendur hans, verkkaupar, mega treysta, að eftir sé farið, að viðlagðri skaðabótaábyrgð, eftir atvikum innan verksamningsins.

Samkvæmt þessu og með vísan til niðurlagsákvæðis 1. tl. 19. gr. einkamálalaga verður því fallist á aðalkröfu stefnda Friðriks Stefánssonar og sök á hendur honum og Fasteignasölnni Þingholti vísað frá dómi.

Rökrétt hefði verið að stefna umræddum fasteignasala til réttargæslu í máli þessu. Allir stefndu hafa, svo sem eðlilegt er, ráðið sér sama lögmann. Ekki verður séð, að sú aðferð lögmanns stefnanda að stefna greindum fasteignasala til beinnar aðildar, en ekki réttargæslu, hafi valdið verulega aukinni gagnaöflun eða fyrirhöfn við vörn málsins að öðru leyti en því, að sérstakur málflutningur fór fram um frávísunarkröfuna. Þá má fasteignasali jafnan gera ráð fyrir, að einhver viðbótarfyrirhöfn geti orðið að sölu lokinni, sölulaun miðast við það, og ef svo verður, oftast sjálfum sér um kenna. Með hliðsjón af framansögðu þykir eftir atvikum rétt, að málskostnaður falli niður.

Már Pétursson héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

#### Ú r s k u r ð a r o r ð:

Sök á hendur Friðrik Stefánssyni persónulega og f. h. Fasteignasöluunnar Þingholts er vísað frá dómi.

Málskostnaður fellur niður.

---