

Fimmtudaginn 19. september 1996.

Nr. 216/1995.

Matthías Sveinsson og

Hlíf Ragnarsdóttir

(Hróbjartur Jónatansson hrl.)

gegn

Þorsteini Þ. Jónssyni

Kristjönu Sölvadóttur

(Stefán Pálsson hrl.) og

Magnúsi Þ. Einarssyni

(Ragnar Aðalsteinsson hrl.)

Fasteignakaup. Skaðabætur. Fasteignasali. Frávísun máls að hluta frá héraðsdómi.

Dómur Hæstaréttar.

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

Áfrýjendur skutu máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 21. júní 1995 og krefjast þess, að stefndu verði sameiginlega dæmd til að greiða 1.308.759 krónur auk nánar tilgreindra vaxta og dráttarvaxta. Einnig krefjast áfrýjendur málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndu Þorsteinn Þ. Jónsson og Kristjana Sölvadóttur krefjast sýknu af frekari kröfum en dæmdar voru í héraðsdómi svo og, að þeim verði dæmdur málskostnaður úr hendi áfrýjenda.

Stefndi Magnús Þ. Einarsson krefst þess, að héraðsdómur verði staðfestur, að því er sig varðar. Einnig krefst hann málskostnaðar fyrir Hæstarétti úr hendi áfrýjenda.

I.

Áfrýjendur keyptu með milligöngu stefnda Magnúsar íbúð að Krummahólum 8 í Reykjavík af stefndu Þorsteini og Kristjönu með samningi 9. júlí 1987. Stefndi Magnús, sem var einkaeigandi fyrirtækisins Eignasölunnar, samdi kaupsamninginn og annaðist frágang hans. Kaupverð var 2.100.000 krónur og skyldi greitt þannig:

við undirritun samnings	200.000 krónur
15. ágúst 1987	400.000 krónur
15. desember 1987	200.000 krónur
15. apríl 1988	140.835 krónur
með því að yfirtaka skuldir, að fjárhæð 1.159.165 krónur.	

Í samningnum voru taldar upp margar aðrar skuldir, sem hvíldu á hinu selda. Skuldbundu seljendur sig til að aflétta sumum þeirra fyrir 30. ágúst 1987 og öðrum fyrir útgáfu afsals, en það skyldi gert 15. apríl 1988.

Svo sem rakið er í héraðsdómi, var eftirfarandi ákvæði í samningnum: „Kaupendum er kunnugt um, að yfirteknar áhvílandi veðskuldir ... eru allar í verulegum vanskilum og að beðið hefur verið um uppboð á eigninni til lúkningar þeim skuldum auk annarra áhvílandi veðskulda. Umboðsmaður seljenda hefur samþykkt víxil, sem liggur í vörslu Eignasölunnar, til tryggingar því, að áhvílandi veðskuldum verði komið í skil og öðrum áhvílandi veðskuldum samkv. samningi þessum verði aflétt. Hefur kaupandi rétt til að láta innheimta víxil þennan og verja andvirði hans til greiðslu framangr. skulda, verði ekki staðið við skuldbindingar seljenda um að koma skuldum í skil og sjá um framangr. aflýsingar.“

Loks var kveðið svo á, að kaupendur skyldu inna af hendi áður-nefndar útborgunargreiðslur, alls að fjárhæð 940.835 krónur, til Eignasölunnar, sem skyldi síðan greiða þær kröfuhöfum.

Eins og getur í héraðsdómi, stóðu áfrýjendur skil á umsömdum útborgunargreiðslum, svo sem nánar verður rakið síðar. Hins vegar stóðu seljendur ekki við skuldbindingu sína um að aflétta áhvílandi veðskuldum, og var íbúðin seld á nauðungaruppboði 3. október 1990 fyrir 3.500.000 krónur.

II.

Áfrýjendur miða kröfur sínar á hendur öllum stefndu við það, að þeim sé skylt að greiða efndabætur. Þau krefjast efndabóta úr hendi seljenda fyrir það tjón, sem þau telja sig hafa orðið fyrir vegna van-efnda seljenda á skyldum samkvæmt kaupsamningnum. Jafnframt telja þau, að stefnda Magnúsi beri að greiða sér efndabætur, vegna þess að hann hafi vanrækt skyldur sínar við gerð kaupsamnings og milligöngu um kaupin.

III.

Áfrýjendur reisa kröfur sínar á hendur stefndu Þorsteini og Kristjönu á því, að þau hafi með vanefndum á kaupsamningnum valdið því, að áfrýjendur misstu íbúðina við nauðungarsölu. Telja þau, að þessum stefndu beri að greiða efndabætur, sem svari til markaðsverðs íbúðarinnar á uppboðsdegi, 3.550.000 króna, að fráðreginni heildarfjárhæð viðtekinna lána, eins og þau voru þá, 1.512.410 krónum, og greiðslum af viðteknum lánnum frá kaupdegi til uppboðsdags, 728.831 krónu. Er höfuðstóll stefnukröfu þeirra samkvæmt því 1.308.759 krónur. Á þessi útreikningur efndabóta rót sína að rekja til niðurstöðu löggilts fasteignasala, sem dómkvaddur var til þess að svara nánar tilgreindum spurningum lögmanns áfrýjenda. Eru spurningar þessar og niðurstaða matsmannsins rakin orðrétt í héraðsdómi.

Í I. kafla hér að framan kemur fram, að samkvæmt kaupsamningnum skyldu seljendur aflétta nánar tilteknum skuldum af hinni seldu eign eigi síðar en 15. apríl 1988. Á því urðu stórfelldar vanefndir af hálfu seljenda. Rétt er að miða útreikning efndabóta við 15. apríl 1988, er fullum efndum seljenda átti að vera lokið. Þegar af þeirri ástæðu verður að telja, að framangreind leið til að reikna efndabætur fái ekki staðist. Þar sem krafa áfrýjenda er þannig ekki reist á réttum grunni, er ekki unnt að taka afstöðu til þess, hverjar séu hæfilegar efndabætur til þeirra. Þykir því ekki verða komist hjá því að fella hinn áfrýjaða dóm úr gildi, að því er varðar stefndu Þorstein og Kristjönu og vísa kröfum á hendur þeim sjálfkrafa frá héraðsdómi.

Eins og atvikum er háttað, þykir rétt, að málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður í þessum þætti málsins.

IV.

Áfrýjendur greiddu stefnda Magnúsi í reiðufé þann hluta kaupverðsins, sem þeim bar samkvæmt kaupsamningnum að greiða seljendum, 940.835 krónur. Magnús tók við greiðslum þessum í þágu seljenda í samræmi við ákvæði kaupsamnings þar að lútandi. Reisa áfrýjendur bótakröfur á hendur honum í fyrsta lagi á því, að hann hafi misfarið með fé þetta, svo að það hafi ekki gengið til greiðslu áhvílandi skulda, eins og mælt var fyrir um í kaupsamningi.

Af hálfu stefnda Magnúsar hefur verið lagt fram yfirlit um ráðstöfun hans á fénu og greiðslum, sem hann kveðst hafa innt af hendi af eigin fé til greiðslu skuldbindinga þessara. Niðurstaða yfirlitsins er sú, að samtals hafi verið greiddar 1.229.302 krónur í þessu skyni, en það er hærri fjárhæð en Magnús tók við frá áfrýjendum. Er yfirlitið stutt fylgiskjölum, sem lögð voru fram í málinu. Áfrýjendur hafa ekki vefengt yfirlitið. Verður því að telja, að ekki hafi verið sýnt fram á, að áfrýjendur hafi beðið tjón af meðferð Magnúsar á því fé, sem hann tók við úr hendi þeirra. Þess vegna er ekki unnt að fallast á, að stefndi Magnús sé bótaskyldur á grundvelli áðurgreindra röksemda áfrýjenda.

V.

Áfrýjendur styðja kröfur sínar á hendur stefnda Magnúsi í annan stað þeim rökum, að hann hafi að öðru leyti brugðist skyldum sínum sem löggiltur fasteignasali og vanrækt að gæta hagsmuna þeirra í tengslum við kaupin.

Framburður stefnda Magnúsar fyrir héraðsdómi um upplýsingar, sem hann gaf áfrýjendum fyrir og við samningsgerð, er ekki skýr. Hann bar meðal annars, að við samningsgerð hefðu viðskiptin verið „frekar fýsileg kaup“. Þrátt fyrir það telur hann í framburði sínum fyrir dóminum, að kaupin hafi virst vera „mjög í járnum“. Hann sagði einnig, að kaupendum hefði verið gerð grein fyrir því, að vanskilaskuldir „gæti skapað óþægindi og það væri kannski einhver áhætta, en það væri reynt að brúa hana, eins og hægt væri, með þessum tryggingarvíxli“. Stefndi Magnús kvaðst þó ekki hafa aflað upplýsinga um greiðslugetu samþykkjanda víxilsins, en hinn síðarnefndi kvaðst fyrir dómi ekki hafa átt eignir á þessum tíma. Ljóst virðist af málsgögnum, að samþykkjandinn hafði ekki bolmagn til að greiða víxilinn, að minnsta kosti þegar á reyndi.

Þá er kaupin voru ráðin, mátti stefnda Magnúsi vera ljóst, að vanskilaskuldir, sem seljendum bar að létta af íbúðinni, voru svo miklir, að margnefndur víxill myndi hvergi nærri hrökkva til að tryggja efndir seljenda. Þar við bætist, að þessi stefndi hirti ekki um að kanna greiðslugetu víxilskuldarans, svo sem áður segir. Honum mátti einnig vera ljóst, að umræddar vanskilakröfur voru svo miklir

ar, að stórfelld hætta var á, að seljendur, sem höfðu um alllangt skeið verið í miklum greiðsluerfiðleikum, gætu ekki staðið við skuldbindingar sínar. Telja verður, að við þessar aðstæður hafi fyrirvari sá um vanskil, sem rakinn er í I. kafla, ekki verið nægilegur, þegar litið er til hinnar alvarlegu skuldastöðu. Bar stefnda Magnúsi því að kanna ýtarlega, hver staða vanskilaskulda var, og leggja fyrir kaupendur glögg og nákvæmt yfirlit um hana. Því næst bar honum að gera kaupendum, sem ekki nutu aðstoðar lögfræðings, ljósa þá áhættu, sem fylgdi því að gera samninginn með þessu efni. Af framburði stefnda Magnúsar og öðru, sem fram hefur komið, er sýnt, að hann sinnti ekki þessum skyldum. Pykir hann því hafa gerst sekur um vanrækslu á skyldum, er á honum hvíldu sem fasteignasala samkvæmt eðli máls og meginreglum þeim, sem fram koma í II. kafla laga nr. 34/1986 um fasteigna- og skipasölu, sbr. meðal annars 8. gr. og 2. mgr. 12. gr. laganna. Eins og atvikum er háttað, skiptir ekki máli, þótt í lögnum sé ekki að finna sérstakt ákvæði, sem leggur almennt þá skyldu á löggilta fasteignasala að gera grein fyrir stöðu skulda, sem seljandi tekur að sér að greiða, hliðstætt reglu 3. málsliðar 5. töluliðar 10. gr. laganna.

Þegar litið er til þess, sem nú var rakið um skuldastöðu og horfur á, að seljendur gætu efnt skuldbindingar sínar, verður að leggja til grundvallar, að áfrýjendur hefðu ekki ráðist í kaupin, ef stefndi Magnús hefði gætt hagsmuna þeirra í þessu efni. Hefur hann því bakað sér bótaábyrgð á grundvelli almennra skaðabótareglna á því tjóni, sem áfrýjendur kunna að hafa orðið fyrir af völdum vanrækslu hans.

VI.

Fjárhæð bótakröfu á framangreindum grundvelli ber að ákveða þannig, að hlutur áfrýjenda verði fjárhagslega hinn sami og verið hefði, ef kaupsamningurinn hefði ekki verið gerður. Svo sem að framan er rakið, greiddu áfrýjendur þann hluta kaupverðsins, sem þeim bar að greiða, 940.835 krónur. Auk þess greiddu þau Jóni Gunnari Sæmundssyni, umboðsmanni seljenda, 95.000 krónur, sem notaðar voru til þess að greiða hluta af skuld við Söfnunarsjóð lífeyrisréttinda, en hún var tryggð með veði í íbúðinni, og höfðu áfrýj-

endur tekið að sér að greiða hana. Eftir gögnum málsins inntu áfrýjendur ekki af hendi greiðslur upp í aðrar áhvílandi skuldir. Áfrýjendur hafa ekki sýnt fram á, að þau hafi orðið fyrir öðrum fjárútlátum vegna samningsins. Verður því lagt til grundvallar, að fjárgreiðslur þeirra vegna íbúðarkaupanna hafi numið alls 1.035.835 krónum.

Þegar tjón áfrýjenda af því að gera kaupsamninginn er metið, verður að líta til þess ávinnings, er þau höfðu af því að nýta sér íbúðina, sem afhent var þeim 9. júlí 1987. Þjuggu áfrýjendur í íbúðinni þar til í nóvember 1988, en frá þeim tíma leigðu þau hana út þar til fáeinum mánuðum eftir, að hún var seld á nauðungaruppbóði. Samkvæmt framburði áfrýjenda fyrir dómi nam húsaleigan fyrst í stað 25.000 krónum á mánuði, en undir lok leigutímans var hún 30.000 krónur. Samkvæmt þessu höfðu áfrýjendur not af íbúðinni í meira en þrjú ár. Ekki liggur fyrir mat eða önnur gögn um fjárhagslegt verðmæti þeirra hagsmuna áfrýjenda að nýta íbúðina á greindu tímabili, en ljóst er, að það er verulegt. Eins og málaltilbúnadhi er háttað, þykir mega leggja til grundvallar, að hagur áfrýjenda af umráðum íbúðarinnar svari til þeirrar fjárhæðar, sem þau inntu af hendi vegna kaupanna, en kröfur áfrýjenda vegna hugsanlegs tjóns af vaxtamun eru vanreifaðar.

Samkvæmt því, sem að framan er rakið, verður að telja ósannað, að áfrýjendur hafi beðið tjón af gerðum stefnda Magnúsar. Verður því staðfest niðurstaða héraðsdóms, að því er varðar þennan stefnda.

Áfrýjendur greiði stefnda Magnúsi málkostnað fyrir Hæstarétti, eins og greinir í dómsorði.

Það athugast, að ástæðulaust var, að héraðsdómari kveddi til meðdómendur.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur er felldur úr gildi, að því er varðar stefndu, Þorstein P. Jónsson og Kristjönu Sölvadóttur, og er þeim þætti málsins vísað frá héraðsdómi. Málkostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður, að því er þessi stefndu varðar.

Hinn áfrýjaði dómur skal vera óraskaður um sýknu stefnda Magnúsar P. Einarssonar af kröfum áfrýjenda, Matthíasar Sveinssonar og Hlífvar Ragnarsdóttur.

Áfrýjendur greiði í sameiningu stefnda Magnúsi 200.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 31. mars 1995.

1. Mál þetta var höfðað með birtingu stefnu 25. maí 1994 og 11. júní s. á. og með framlagningu skjala í dóm 16. s. m. Það var dómtekið 6. þ. m.

Stefnendur eru Matthías Sveinsson, kt. 290566-4609, og Hlíf Ragnarsdóttir, kt. 050867-4479, bæði til heimilis að Sambyggð 4, Þorlákshöfn.

Stefndu eru Þorsteinn P. Jónsson, kt. 240963-4859, og Kristjana Sölvadóttir, kt. 061263-5439, bæði til heimilis að Fossöldu 1, Hellu, Magnús Einarsson, kt. 090336-4019, Breiðvangi 43, Hafnarfirði, persónulega og f. h. einkafirma síns, Eignasölnunnar, kt. 510169-6469, Ingólfsstræti 8, Reykjavík, og Ábyrgðarsjóður Félags fasteignasala, kt. 480284-0899, Hátúni 2 b, Reykjavík.

Dómkröfur stefnenda eru þær, að stefndu, Þorsteinn P. Jónsson, Kristjana Sölvadóttir og Magnús Einarsson persónulega og f. h. Eignasölnunnar, verði in solidum dæmd til þess að greiða stefnendum 1.308.759 krónur auk vaxta samkvæmt 7. gr. vaxtalaga nr. 25/1987 frá 3. 10. 1990 til 29. 10. 1992, en með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga frá þeim degi til greiðsludags og málskostnaðar samkvæmt fram lögðum málskostnaðarreikningi.

Dómkröfur stefndu Þorsteins P. Jónssonar og Kristjönu Sölvadóttur eru þær, að þau verði sýknuð af öllum kröfum stefnenda og þeim tildæmdur málskostnaður að skaðlausu úr hendi stefnenda, en til vara, að stefnukröfur verði verulega lækkaðar og málskostnaður felldur niður.

Dómkröfur stefnda Magnúsar Einarssonar eru þær, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnenda, en til vara, að stefnukröfur verði lækkaðar stórlega. Í báðum tilvikum er þess krafist, að stefnendur verði in solidum dæmd til þess að greiða stefnda málskostnað samkvæmt fram lögðum málskostnaðarreikningi.

Krafa stefnenda á hendur Ábyrgðarsjóði Félags fasteignasala í stefnu tók til þess, að hann yrði dæmdur til greiðslu in solidum með öðrum stefndu. Í þinghaldi 27. febrúar sl. féllu stefnendur frá kröfum á hendur þessum stefnda, sem að sínu leyti hafði uppi kröfu um greiðslu málskostnaðar með vísun til 105. gr. og 2. tl. 130. gr. laga nr. 91/1991.

Við munnlegan flutning málsins var gerð breytt vaxtakrafa af hálfu stefnenda frá því, sem greinir í stefnu: „Auk vaxta skv. 7. gr. vaxtalaga nr. 25/1987 frá 29. 10. 1992, en auk dráttarvaxta skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags.“ Af hálfu stefnda Magnúsar Einarssonar var hinni breyttu vaxtakröfu mótmælt sem of seint fram kominni. Af hálfu stefnenda var mótmælt sem of seint fram kominni varakröfu stefndu Þorsteins Þ. Jónssonar og Kristjönu Sölvadóttur, sem gerð var við munnlegan málflutning.

2. Vegna fjárhagserfiðleika þurftu stefndu Þorsteinn Þ. Jónsson og Kristjana Sölvadóttir að selja íbúð sína, merktá F, á 2. hæð húss nr. 8 við Krummahóla í Reykjavík. Leituðu þau til lögfræðistofu, m. a. um aðstoð við að fresta uppboði, og Jón Gunnar Sæmundsson, sem starfaði í tengslum við hana, fékk umboð þeirra til að ganga frá sölu íbúðarinnar, enda voru þau þá búsett í Neskaupstað. Í umboðinu, sem er dagsett 30. janúar 1987, segir, að það nái til undirritunar hvers kyns skjala, sem nauðsynleg kunni að vera við sölu, svo og viðtöku söluandvirðis íbúðarinnar. „Skal allt það, sem Jón Gunnar gerir í okkar nafni, skoðast sem við höfum gert það sjálf.“

Hinn 9. júlí 1987 undirritaði Jón Gunnar kaupsamning um íbúðina f. h. stefndu Þorsteins og Kristjönu, sem áttu ekki beinan þátt að samningsgerðinni. Kaupendur voru stefnendur, Matthías Sveinsson og Hlíf Ragnarsdóttir, en stefndi Magnús Einarsson, löggiltur fasteignasali, sem á og rekur fasteignasöluna Eignasöluna, annaðist samningsgerðina. Samkvæmt kaupsamningnum var kaupverð ákveðið 2.100.000 krónur, og skyldi það greitt með 940.835,14 krónum á gjalddögum, tilgreindum í samningnum, frá og með undirskrift til 15. apríl 1988 og með viðtöku áhvílandi veðskulda á 1. til 5. veðrétti til Veðdeildar Landsbanka Íslands, Söfnunarsjóðs lífeyrisréttinda og Byggingarsjóðs ríkisins, sem skyldu vera að eftirstöðvum 1.159.154,86 kr., sbr. sundurliðun B í samningnum. Seljendur skyldu hafa aflétt óviðkomandi áhvílandi veðskuldum að hluta fyrir 30. ágúst 1987 og að öllu leyti fyrir útgáfu afsals, sem skyldi vera 15. 4. 1988, en hin selda eign skyldi vera laus til afnota fyrir kaupendur 9. 7. 1987. Var þar um að ræða samtals tólf fjárnám og lögtök, sem voru talin upp í 15. tl. samningsins í samræmi við veðbókarvottorð, sem lá frammi. Þá segir í 15. tölul. samningsins: „Kaupendum er kunnugt um, að yfirteknar áhvílandi veðskuldir samkv. B-lið hér að framan eru allar í verulegum vanskilum og að beðið hefur verið um uppboð á eigninni til lúkningar þeim skuldum auk annarra áhvílandi veðskulda. Umboðsmaður seljenda hefur samþykkt víxil, sem liggur í vörslu

Eignasölunnar, til tryggingar því, að áhvílandi veðskuldum verði komið í skil og öðrum áhvílandi veðskuldum samkv. samningi þessum verði aflétt. Hefur kaupandi rétt til að láta innheimta víxil þennan og verja andvirði hans til greiðslu framangr. skulda, verði ekki staðið við skuldbindingar seljenda um að koma skuldum í skil og sjá um framangr. aflýsingar. Kaupendur skulu greiða útborgunargreiðslur samkv. A-lið hér að framan til Eignasölunnar, sem endurgreiðir seljendum þær með ávísunum, stíluðum á framangr. kröfuhafa.“

Víxill, að fjárhæð 600.000 krónur, sem Jón Gunnar Sæmundsson samþykkti samkvæmt framangreindu, innheimtist ekki, og var bú Jóns Gunnars tekið til gjaldþrotaskipta árið 1989. Stefnendur stóðu skil á útborgunargreiðslum, sem inntar voru af hendi til stefnda Magnúsar Einarssonar. Í fæstum tilvikum endurgreiddi hann þær með ávísunum stíluðum á kröfuhafa, heldur afhenti þær Jóni Gunnari, sem greiddi lánardrottnum yfirleitt ekki jafnharðan, en reyndi að semja um lækkanir og fékk iðulega frestað nauðungarsölum. Er upplýst í málinu, að greiðslur Jóns Gunnars námu samtals 1.229.104 krónum. Gekk fjárhæðin til greiðslu á skuldum, sem hvíldu á eigninni. Að auki greiddu stefnendur Jóni Gunnari Sæmundssyni 95.000 krónur vegna láns Söfnunarsjóðs lífeyrisréttinda, sem hvíldi á 2. veðr. fasteignarinnar og var yfirtekið samkvæmt B-lið samningsins, og var greiðslunni komið til skila. Að öðru leyti greiddu stefnendur ekki af áhvílandi veðskuldum, sem þau tóku á sig. Stefnandinn Matthías Sveinsson hefur borið um húsnæðisstjórnarlán, að vegna eldri vanskila hafi ekki verið unnt að greiða það, sem stefnendum bar, þeim hafi verið bent á að „deponera“, en ákveðið að geyma frekar peningana sjálf. Öll þau aðfararveð, sem stefndu Þorsteinn P. Jónsson og Kristjana Sölvadóttir skyldu hafa aflétt í síðasta lagi 15. 4. 1988, voru enn áhvílandi 20. 6. 1989 að undanskildu einu fjárnámi.

Eignin var seld þriðju og síðustu sölu 3. október 1990. Voru uppboðsbeiðendur Landsbanki Íslands á grundvelli fjárnáma, Guðjón Ármann Jónsson á grundvelli fjárnáma, Gjaldheimtan í Reykjavík vegna fasteignagjalda, Björn Ólafur Hallgrímsson vegna Söfnunarsjóðs lífeyrisréttinda og veðdeild Landsbanka Íslands vegna Byggingarsjóðs ríkisins. Var fasteignin seld á 3.500.000 krónur.

Fram er komið, að stefnendur hafi búið í íbúðinni í um eitt ár, þ. e. til hausts 1988, en leigt hana þá út og haft af henni leigutekjur til uppboðssölu-dags, 25.000 krónur á mánuði, en undir það síðasta 30.000 krónur.

3. Vegna þeirra lögskipta, sem hér um ræðir, höfðuðu stefnendur í október 1992 mál á hendur sömu aðilum og í þessu máli að undanskildum Ábyrgðar-

sjóði Félags fasteignasala. Stefndi Magnús Einarsson hélt uppi vörnum, en stefndu Þorsteinn Þ. Jónsson og Kristjana Sölvadóttir sóttu ekki eða létu sækja þing. Var málinu vísað frá dómi með úrskurði, upp kveðnum 20. apríl 1994.

Undir rekstri þess máls ráku stefnendur sérstakt matsmál, og voru stefndu matsþolar. Þess var óskað, að dómkvaddur matsmaður skyldi meta eftirfarandi:

1. Almennt markaðsverð fasteignarinnar 3. 10. 1990, þegar hún var seld á nauðungaruppbóði.
2. Hver hafi verið staða yfirtekinna lána á 1. til og með 5. veðr. 9. 7. 1987 og hversu mikill hluti afborgana og vaxta hafi verið í vanskilum á þeim tíma.
3. Hver hafi verið staða yfirtekinna lána á 1. til og með 5. veðr. 17. 10. 1990.
4. Hver hafi verið staða annarra áhvílandi skulda samningsveða, dómveða og lögveða, sem seljendum bar að greiða og/eða aflétta af fasteigninni skv. greindum kaupsamningi 9. 7. 1987.
5. Hver hafi verið staða áhvílandi skulda skv. 4. tl. hér að framan 17. 10. 1990.
6. Hverjar hafi verið afborganir og vextir af yfirteknum áhvílandi veðskuldum skv. 1. til og með 5. veðr. á tímabilinu 9. 7. 1987 til 17. 10. 1990 miðað við, að þessi lán hefðu öll verið í skilum á kaupsamningsdegi 9. 7. 1987.

Matsgjörð Jóns Guðmundssonar, löggilts fasteignasala, dags. 27. september 1993, hefur verið lögð fram í máli þessu. Niðurstaða matsins er svoljóðandi:

- „1. Almennt markaðsverð 17. 10. 1990 var 3.550.000 kr.
2. Heildarfjárhæð yfirtekinna lána er rétt í kaupsamningi miðað við, að þau væru í skilum, 1.159.164,86 kr. Vanskil áhvílandi yfirtekinna lána pr. 9. 7. 1987 voru 563.742 kr. Dráttarvöxtum hefur verið bætt við höfuðstól á 12 mánaða fresti.
3. Staða yfirtekinna lána á 1. til og með 5. veðr. 17. 10. 1990 miðað við, að þau væru í skilum, var 1.512.410 kr.
4. Staða annarra áhvílandi skulda pr. 9. 7. 1987 var 1.651.148 kr. Skuldir eru uppreiknaðar með meðaltalsdrvx. tímabila og þeim vöxtum bætt við á 12 mánaða fresti. Að auki er bætt við kostnaði v/móta skv. gjaldskrá LMFÍ. Fjárhæðin er við það miðuð, að engar innaborganir hafi átt sér stað, enda reyndist ekki fært að afla upplýsinga um það vegna þess, hve málin voru gömul. Enn fremur voru eldri fasteignagjöld í vanskilum, kr. 44.861.

5. Fyrir liggur útreikningur uppboðsréttar um úthlutun uppboðsverðs eignarinnar, sem var 3.500.000 kr. Við uppboðið voru auk þeirra skulda, sem þar eru tilgreindar, áhvílandi 5 veðskuldir, upphaflega samtals að fjárhæð 498.407 kr. Þær veðskuldir féllu niður við uppboðið, en miðað við, að ekkert hafi verið greitt inn á þær áður, hafa eftirstöðvar 17. 10. 1990 numið samtals 2.651.157 krónum, en eins og í lið 4 hér á undan reyndist ekki fært að afla upplýsinga þar um.
6. Greiðslur afborgana og vaxta af yfirteknum áhvílandi veðskuldum skv. 1. til og með 5. veðrétti á tímabilinu 9. 7. 1987 til 17. 10. 1990, miðað við, að þessi lán hefðu öll verið í skilum á kaupsamningsdegi, 9. 7. 1987, hefðu verið eftirfarandi:
Samtals 728.831 kr.“

4. Helstu málástæður stefnenda og lagarök.

Gagnvart stefndu Þorsteini og Kristjönu er því haldið fram, að þau hafi valdið stefnendum tjóni með því að standa ekki við þær skuldbindingar, sem á þeim hvíldu samkvæmt téðum kaupsamningi. Vegna vanefnda þeirra hafi íbúðin verið seld nauðungarsölu.

Gagnvart stefnda Magnúsi Einarssyni er því haldið fram, að hann hafi brugðist skyldum sínum, er á hann séu lagðar sem fasteignasala lögum samkvæmt. Honum hafi borið að gæta rétttra hagsmuna beggja aðila við kaupin, en vanrækt að kanna með glöggum hætti, hver væri staða heildarveðsetninga, og því verið ókunnugt um raunverulega stöðu áhvílandi veðbanda á fasteigninni, sem síðar hafi komið í ljós, að voru mun hærri en nam söluverði hennar. Þá hafi Magnús vanefnt hinar sérstöku skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi að taka við útborgunargreiðslum og greiða þær beint til kröfuhafa í fasteigninni. Þess í stað hafi hann greitt fjárhæðirnar Jóni Gunnari Sæmundssyni án þess að ganga eftir kvittunum fyrir, hvernig raunverulegri ráðstöfun var háttáð, og hafi komið í ljós, að hann hafi ekki ráðstafað fjármunum þessum til greiðslu skuldanna þegar eftir móttöku þeirra.

Stefnendur reisa kröfur sínar á almennum reglum samningaréttar um skuldbindingargildi samninga og almennum reglum varðandi úrræði í gagnkvæmum samningum og að auki varðandi stefnda Magnús á reglum skaðabótaréttar um skaðaverk utan samninga og almennum reglum um ábyrgð fasteignasala samkvæmt gildandi lögum um fasteignasölu nr. 34/1986, sbr. lög nr. 10/1987 um fasteigna- og skipasölu.

Stefnendur styðja kröfur sínar framangreindri matsgerð:

Markaðsverð íbúðar 2 F við Krummahóla pr. 3. 10. 1990	kr. 3.550.000
Heildarupphæð yfirtekinna lána á uppboðsdegi	– (1.512.410)
Greiðslur af yfirteknum lánnum frá 9. 7. 1987 til 3. 10. 1990	– (728.831)
Nettóeignarhlutur stefnenda á uppboðsdegi, 3. 10. 1990	<u>kr. 1.308.759</u>

Vaxta er krafist samkvæmt 7. gr. laga nr. 25/1987 frá 3. 10. 1990 til 29. 10. 1992, er fyrra mál stefnenda á hendur stefndu var þingfest fyrir héraðsdómi, en samkvæmt III. kafla laga nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags.

— — —

Stefndu Þorsteinn P. Jónsson og Kristjana Sölvadóttir reisa sýknukröfu sína á eftirfarandi atriðum:

Í umboði þeirra til Jóns Gunnars Sæmundssonar hafi ekki falist heimild til að skuldbinda þau fjárhagslega að neinu leyti. Tryggingarvígill sá, sem hann hafi lagt fram, sé því á hans ábyrgð sem og öll skuldbindandi ákvæði önnur en ráðstöfun þeirra fjármuna, sem fyrir íbúðina voru greiddir.

Ef fasteignasalan hefði staðið við síðasta málslið 15. greinar kaupsamnings, hefðu greiðslur kaupenda ekki getað misfarist, en sjálf beri þau ekki ábyrgð á þeim þætti.

Mikið hafi vantað á, að kaupendur væru upplýstir um raunverulega skuldastöðu og vanskilastöðu við kaup íbúðarinnar. Þá sé ekki á færi þeirra að bera ábyrgð á aðgæsluleysi kaupenda, sem hafi ekki aflað sér öruggra heimilda um stöðuna. Sjálf hafi þau ekki lagt svo mikið sem eitt orð til undirbúnings sölunnar og beri því ekki ábyrgð á röngum ákvörðunum kaupenda.

Sýknukrafa stefnda Magnúsar Einarssonar er studd því, að þær tvær málsástæður, sem kröfur á hendur honum séu byggðar á, séu rangar. Hann hafi sinnt upplýsingaskyldu sinni sem fasteignasali til hins ýtrasta og gætt hagsmuna bæði kaupenda og seljenda. Hann hafi gert stefnendum fullkomlega ljósa þá áhættu, sem þau tóku með því að kaupa íbúðina, bæði munnlega og með ákvæði í kaupsamningi, auk þess sem veðbókarvottorð hafi legið frammi. Þá er því mótmælt sem röngu, að hann hafi vanefnt þær sérstöku skyldur, sem hann tók að sér við gerð kaupsamningsins og tilgreindar eru í honum. Greiðslur þær, sem hann tók við, hafi verið inntar af hendi til kröfuhafa og raunar hærri fjárhæðir.

Varakrafa þessa stefnda er studd því, að greiðslur af hálfu hans eigi sjálfstætt að leiða til lækkunar krafna stefnenda. Auk þess sé upplýst, að stefndur hafi haft forræði íbúðarinnar í 44 mánuði a. m. k. Leiguverð slíkrar

íbúðar hafi numið u. þ. b. 25.000 krónum og stefnendur því losnað við húsnæðiskostnað og að hluta notið leigutekna, samtals að fjárhæð 1.100.000 króna.

Kröfur sínar reisir stefndi einkum á tilvísun til almennra reglna skaðabótaréttar og kröfuréttar og á sérstökum reglum um réttindi og skyldur fasteignasala, sbr. lög nr. 34/1986.

5. Fyrir dóminum bar stefnandinn Matthías Sveinsson, að við samningsgerðina hefði ekki verið mikið gert úr vanskilum áhvílandi lána. Hann kvaðst hafa spurt stefnda Magnús Einarsson út í stöðu vanskila, en hann sagt það vera flókið mál, en greiðslur þeirra Hlífur myndu duga. Þar sem þau hafi verið að kaupa fyrstu íbúð sína, hafi þau verið „stressuð“ og fasteignasalinn þess vegna stungið upp á tryggingarvísli. Hann kvað verð hafa verið viðunandi og hagstætt hlutfall lána til yfirtöku. Stefnandinn Hlíf Ragnarsdóttir kvað verð íbúðarinnar hafa verið aðeins lægra en almennt var um íbúðir af þessum stærðarflokki.

Stefndi Magnús Einarsson kvað stefnendur hafa verið þess mjög hvetjandi, að kaupin gengju eftir. Það hafi stefnt í vandræði með þessa eign, svo að hún hafi verið seld á til þess að gera þægilegum kjörum, með nokkuð löngum lánum og útborgun ekki mikil. Hann kvað vanskil, fjárnám og uppboðsmálið hafa komið mjög lítið til umræðu. Farið hafi verið yfir dæmið og reynt að finna stöðu mála, og þar sem þetta hafi vírst vera nokkuð í járnum, hafi hann farið fram á f. h. kaupenda, að umboðsmaður seljenda legði fram tryggingarvísil til að tryggja, að allt gæti gengið vel. Á afhendingum sínum á útborgunargreiðslum beint til Jóns Gunnars Sæmundssonar gaf hann þá skýringu, að Jón Gunnar hefði talið sig geta samið við kröfuhafa um afslátt og viljað hafa þennan hátt á, og að auki hefði legið fyrir tryggingarvísill hans.

Vitnið Jón Gunnar Sæmundsson kvað lítið hafa verið rætt um áhvílandi veðskuldir, en lítið hefði verið svo á, að þetta myndi ganga upp, og fólk hafi treyst hvert öðru. Hann kvaðst hafa samþykkt 600.000 króna vísil í trausti þess, að seljendur hefðu haft mjög góð orð um að borga það, sem vantaði upp á, ef eitthvað yrði, enda hefði atvinnuástand verið mjög gott á þessum tíma og stefndi Þorsteinn Þ. Jónsson verið kominn á eitthvert aflahæsta veiðiskip flotans. Hann kvaðst ekkert hafa fengið greitt fyrir vinnu sína við framangreint. Hann kvaðst hafa verið eignalaus við samningsgerðina og bú sitt verið tekið til gjaldþrotaskipta árið 1989 og aftur síðar.

6. Krafa stefnenda um vexti í kafla um dómkröfur í stefnu ber með sér, að

um er að ræða augljósa ritvillu, eins og fram kemur á blaðsíðu 6 í stefnu, í kafla um kröfugerð, þar sem vaxtakrafan er sett fram á sama hátt og í endanlegri dómkröfu, sem þannig þykir eigi vera of seint fram komin. Varakrafa stefndu Þorsteins Þ. Jónssonar og Kristjónu Sölvadóttur felur ekki í sér kröfuhækkun, heldur rúmast hún innan upphaflegrar kröfugerðar, og er eigi fallist á, að hún sé of seint fram komin. Það athugast, að stefnendur höfðu umráð íbúðarinnar í 39 mánuði, en ekki í 44 mánuði a. m. k., eins og haldið er fram af hálfu stefnda Magnúsar Einarssonar.

Þótt ekki hafi að öllu leyti verið farið að ákvæðum samnings um aðferð við ráðstöfun útborgunar stefnenda, 940.835,14 króna, er því ekki haldið fram, að það hafi orðið þeim til tjóns. Er enda ekki annað sýnt en fjárhæðin ásamt vöxtum rúmist innan greiðslu Jóns Gunnars Sæmundssonar á 1.229.104 krónum vegna skulda, sem hvíldu á eigninni. Stefndi Magnús Einarsson bar, að af þeirri fjárhæð hefði hann greitt úr eigin vasa 150.000 – 200.000 krónur og ekki fengið endurgreiðslu. Sú fullyrðing hefur eigi sætt andmælum við rekstur málsins, en greiðslan þykir hafa verið innt af hendi fyrir Jón Gunnar, en ekki stefnendur.

Í starfa sínum hefur fasteignasali í grundvallaratriðum réttarstöðu miðlara, sem ber skyldur gagnvart báðum aðilum sölugernings, einkum til upplýsinga og leiðbeininga. Kemur þetta fram af ákvæðum laga nr. 34/1986, sbr. lög nr. 10/1987 um fasteigna- og skipasölu. Sjá um þetta t. d. 2. mgr. 12. gr., sem segir, að öll skjalagerð og samningsgerð, er fasteignasali annast, skuli vera vönduð og rækileg og svo úr garði gerð, að hagsmunir aðila séu sem best tryggðir og glöggst sé, hver réttarstaða hvors um sig sé; einnig 5. tölul. 10. gr., sem kveður á um, að grein skuli gerð fyrir veðskuldum og öðrum eignarhöftum, sem kunna að hvíla á eigninni, stutt vottorði úr þinglýsingabókum, og er tekið fram, að greina skuli glögglega um eftirstöðvar veðskulda, sem hvíla eiga á eign og kaupandi tekur að sér að greiða að teknu tilliti m. a. til vaxta og verðtrygginga.

Við samningsgerðina bar stefnda Magnúsi Einarssyni, eins og málum var háttað og honum mátti vera ljóst af veðbókarvottorði og aðgerðum, sem hafnar höfðu verið til nauðungarsölu, að kanna eða ganga eftir, að seljendur könnuðu stöðu vanskila á áhvílandi yfirteknum skuldum, 563.742 krónum, og stöðu annarra áhvílandi skulda, sem seljendum bar að aflétta, 1.651.148 króna. Bar honum að gera stefnendum grein fyrir þessum fjárhæðum og því, að áhvílandi veðskuldir voru miklum mun hærri en nam kaupverðinu, svo að þeim yrði áhættan ljós, og jafnvel að ráða þeim frá kaupunum. Í því efni ber einnig að líta til þess, hve ung þau voru og óreynd á þessu sviði viðskipta. Þess í stað lagði hann til, að umboðsmaður meðstefndu

gengi í ábyrgð fyrir því, að veðum yrði aflétt. Sú ráðstöfun var í senn óvenjuleg og ófullnægjandi.

Það er álit dómsins, að stefndi Magnús Einarsson verði ekki gerður ábyrgur fyrir vanefndum umrædds kaupsamnings; á hendur honum verði aðeins sóttar vangildisbætur, þ. e. bætur, sem gerðu stefnendur eins sett og ef samningurinn hefði ekki verið gerður. Málið er hins vegar ekki höfðað á þeim grundvelli á hendur honum, og hefur ekki verið sýnt fram á tjón stefnenda af þeim toga. Þykir því verða að sýkna stefnda Magnús Einarsson af kröfum stefnenda. Ákveðið er, að málskostnaður skuli falla niður milli stefnenda og þessa stefnda.

Ljóst þykir af gögnum málsins, m. a. fram lagðri matsgerð, sem eigi hefur verið hnekkt, að kaup stefnenda á umræddri íbúð hefðu verið þeim hagfelld, hefðu stefndu efnt samningsskyldur sínar, en leggja þykir mega til grundvallar, að vanefndir þeirra hafi leitt til þess, að þau misstu eignarráð íbúðarinnar. Niðurstaða framangreindrar matsgerðar verður lögð til grundvallar um tjón stefnenda, sem þau fái sótt á hendur stefndu Þorsteini P. Jónssyni og Kristjönu Sölvadóttur. Stefnendur þykja einnig hafa sýnt aðgæsluleysi í þessum viðskiptum og aðgerðaleysi í því efni að grípa til vanefndaúrræða til að takmarka tjón sitt. Þykir eftir atvikum rétt að dæma þessi stefndu til að greiða stefnendum helming þess, 654.379 krónur, með vöxtum, eins og greinir í dómsorði, og málskostnað, sem ákveðst 300.000 krónur, að teknu tilliti til matskostnaðar og virðisaukaskatts.

Dæma ber stefnendur til að greiða stefnda Ábyrgðarsjóði Félags fasteignasala samkvæmt 105. gr. og 2. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 málskostnað, sem ákveðst 35.000 krónur.

Dóminn kveða upp Sigurður Hallur Stefánsson héraðsdómari og meðdómendurnir Sigurður Helgi Guðjónsson hæstaréttarlögmaður og Gunnar Aðalsteinsson héraðsdómari.

D ó m s o r ð:

Stefndu Þorsteinn P. Jónsson og Kristjana Sölvadóttir greiði óskipt stefnendum, Matthíasi Sveinssyni og Hlíf Ragnarsdóttur, 654.379 krónur ásamt vöxtum samkvæmt 7. gr. vaxtalaga nr. 25/1987 frá 3. október 1990 til 15. dags eftir uppkvaðningu dóms þessa, en með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga frá þeim degi til greiðsludags og 300.000 krónur í málskostnað.

Stefndi Magnús Einarsson er sýknaður af kröfum stefnenda, en málskostnaður fellur niður þeirra á milli.

Stefnendur greiði stefnda Ábyrgðarsjóði Félags fasteignasala
35.000 krónur í málskostnað.
