

Fimmtudaginn 24. október 1996.

Nr. 260/1995.

Valgeir Kristinsson

Sveinn Sigurjónsson og

Valhús sf.

(Kjartan Reynir Ólafsson hrl.)

gegn

Halldóri Viðari Halldórssyni og

Auði Gísladóttur

(Hlöðver Kjartansson hdl.)

Fasteignakaup. Skaðabætur. Fasteignasali.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Markús Sigurbjörnsson og Gunnlaugur Claessen og Gunnar G. Schram prófessor.

Áfrýjendur skutu málinu til Hæstaréttar með stefnu 28. júlí 1995. Þeir krefjast sýknu af kröfum stefndu og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndu krefjast þess aðallega, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur, en þó þannig, að áfrýjendum verði gert að greiða 3.689.822 krónur með nánar tilgreindum ársvöxtum frá 6. september 1990 til 6. september 1994, en með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla sömu laga frá þeim degi til greiðsludags. Þau krefjast þess jafnframt, að ákvæði héraðsdóms um málskostnað verði staðfest og sér dæmdur málskostnaður fyrir Hæstarétti. Til vara krefjast stefndu þess, að áfrýjendum verði gert að greiða sér 3.100.000 krónur með vöxtum og dráttarvöxtum sem í aðalkröfu svo og málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

I.

Fjárhæð aðalkröfu stefndu er 719 krónum lægri en sú fjárhæð, sem áfrýjendum var gert að greiða samkvæmt hinum áfrýjaða dómi. Við munnlegan flutning málsins var þessi lækkun skýrð af hálfu stefndu með því, að sýnilega hefði lítils háttar skekkja orðið í niðurlagi dómsins á meðferð tveggja talna, sem leiddi til of hárrar útkomu.

Varakrafa stefndu hér fyrir dómi er nokkru hærri en sú, sem gerð

var fyrir héraðsdómi. Stefndu telja þessa breytingu á kröfufjárhæð komast að í málinu, þar sem hún sé innan þeirrar fjárhæðar, sem felst í aðalkröfu.

II.

Eftir uppkvaðningu héraðsdóms hlutuðust áfrýjendur til um, að tekin yrði munnleg skýrsla fyrir dómi af Indriða Þorkelssyni héraðsdómslögmanni. Skýrði lögmaðurinn svo frá, að hann hefði veitt stefndu aðstoð árin 1988 til 1992 vegna vanefnda viðsemjanda þeirra, Kristins Grétars Jónassonar, í fasteignakaupum þeim, sem málið er sprottið af. Í skýrslu lögmannsins kemur fram, að starf hans hafi meðal annars falist í því að leita eftir efndum samninga um kaupin, en vilji umbjóðenda hans hafi staðið til þess, að kaupin yrðu réttilega efnd.

Fyrir Hæstarétt hafa verið lögð fram ný skjöl, sem eru komin frá nefndum héraðsdómslögmanni vegna starfa hans fyrir stefndu. Meðal þeirra er bréf hans til áfrýjenda 13. febrúar 1989. Í bréfinu greinir lögmaðurinn áfrýjendum frá þeim vandræðum, sem umbjóðendur hans hafi ratað í vegna vanefnda Kristins Grétars. Þar er jafnframt lýst því viðhorfi, að áfrýjendur hafi brugðist skyldum sínum og í hverju það hafi falist. Í niðurlagi bréfsins kemur fram, að stefndu áskilji sér allan rétt vegna þessa máls gagnvart áfrýjendum. Þessu svaraði áfrýjandinn Valgeir með bréfi 24. febrúar 1989 og vísaði á bug öllum kröfum stefndu.

Kristinn Grétar Jónasson og Kristján Stefánsson hæstaréttarlögmaður gáfu einnig munnlegar skýrslur fyrir dómi eftir uppkvaðningu hins áfrýjaða dóms. Framburður þeirra rennir engum stoðum undir, að Kristinn Grétar hafi, er fasteignakaupin fóru fram, átt arf eða arfsvon, sem gæti gert honum kleift að standa við samninga sína við stefndu.

Að þessu athuguðu og með vísan til forsendna hins áfrýjaða dóms verður staðfest niðurstaða hans um bótaskyldu áfrýjenda í máli þessu. Kröfur stefndu eru ekki fyrndar, sbr. 2. tölulið 4. gr. laga nr. 14/1905 um fyrning skulda og annarra kröfuréttinda.

III.

Við ákvörðun fjárhæðar bótakröfu verður við það miðað, að stefndu hefðu ekki ráðist í kaupin á þann hátt, sem raun varð á, ef

áfrýjendur hefðu gætt hagsmuna þeirra svo sem þeim bar. Verður áfrýjendum því gert að bæta tjón stefndu með þeim hætti, að hlutur þeirra verði fjárhagslega hinn sami og ef þau hefðu ekki gengið til samninga við Kristín Grétar Jónasson.

Við undirritun kaupsamninga létu stefndu af hendi íbúð sína að Grænukeinn 27 auk peningagreiðslna, en allt var þetta samtals að verðmæti 3.100.000 krónur. Á móti fengu þau jafnmikil verðmæti, sem fólust í þeim hluta Vallarbarðs 19, sem var umfram áhvílandi veðskuldir, við tekið af stefndu við kaupin. Tjón þeirra felst í því, að á þau hafa fallið greiðslur vegna annarra veðskulda, er Kristinn Grétar vanefndi að létta af Vallarbarði 19 í kjölfar kaupanna. Engin haldbær mótmæli hafa komið fram gegn tölulegri útlistun stefndu um þann þátt málsins.

Við munnlegan flutning málsins í Hæstarétti voru kröfur áfrýjenda sérstaklega studdar við það, að stefndu hefðu haft fjárhagslegan ávinning af því að nýta sér fasteignina að Vallarbarði 19 í langan tíma. Var vísað til vottorðs löggilts fasteignasala um líklegt leiguverð 200 fermetra einbýlishúss í Hafnarfirði, sem hann taldi nú vera 68.000-80.000 krónur á mánuði. Enn fremur taldi hann leiguverð lítið hafa breyst síðustu 7 eða 8 ár. Af hálfu stefndu var því mótmælt, að nokkur hagur hefði falist í þessu, sem gæti komið til frádráttar bóttum.

Stefndu létu af hendi í þessum viðskiptum íbúð sína, sem þau hefðu að öðrum kosti haft not af áfram. Engra gagna nýtur í málinu um líklegt leiguverð slíkrar íbúðar. Einbýlishúsið við Vallarbarð 19 var ekki fullbúið, er kaupin voru gerð. Þegar til þessa er litið og svo hins, að húsið við Vallarbarð er stærra en íbúð sú, sem stefndu létu af hendi, þykir rétt að lækka kröfur þeirra af þessum sökum. Verða þær teknar til greina með 3.300.000 krónum.

Samkvæmt þessu skulu áfrýjendur greiða stefndu áðurnefnda fjárhæð með vöxtum, svo sem nánar getur í dómsorði. Þá verður áfrýjendum gert að greiða þeim óskipt málskostnað, sem verður ákveðinn sameiginlega í héraði og fyrir Hæstarétti, eins og í dómsorði greinir.

Áfrýjendur, Valgeir Kristinsson, Sveinn Sigurjónsson og Valhús sf., greiði óskipt stefndu, Halldóri Viðari Halldórssyni og Auði Gísladóttur, 3.300.000 krónur með ársvöxtum sem hér segir: 3% frá 6. september 1990 til 1. október sama ár, 2,3% frá þeim degi til 1. nóvember sama ár, 2,5% frá þeim degi til 1. janúar 1991, 3,2% frá þeim degi til 21. sama mánaðar, 4% frá þeim degi til 1. febrúar sama ár, 4,7% frá þeim degi til 1. júní sama ár, 5,8% frá þeim degi til 1. ágúst sama ár, 6,3% frá þeim degi til 1. október sama ár, 5,6% frá þeim degi til 11. sama mánaðar, 3,9% frá þeim degi til 1. nóvember sama ár, 3,75% frá þeim degi til 11. sama mánaðar, 3,7% frá þeim degi til 21. sama mánaðar, 3,4% frá þeim degi til 1. desember sama ár, 2,8% frá þeim degi til 21. sama mánaðar, 2,6% frá þeim degi til 1. febrúar 1992, 2,1% frá þeim degi til 11. sama mánaðar, 1,8% frá þeim degi til 21. sama mánaðar, 1,6% frá þeim degi til 1. mars sama ár, 1,5% frá þeim degi til 21. sama mánaðar, 1,1% frá þeim degi til 1. maí sama ár, 1% frá þeim degi til 1. ágúst sama ár, 0,9% frá þeim degi til 1. janúar 1993, 1% frá þeim degi til 21. mars sama ár, 0,9% frá þeim degi til 1. apríl sama ár, 0,8% frá þeim degi til 11. ágúst sama ár, 0,9% frá þeim degi til 1. nóvember sama ár, 0,8% frá þeim degi til 11. sama mánaðar, en 0,5% frá þeim degi til 6. september 1994. Frá þeim degi greiði áfrýjendur dráttarvexti samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 til greiðsludags.

Áfrýjendur greiði óskipt stefndu málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, samtals 850.000 krónur.

Dómur Héraðsdóms Reykjaness 12. maí 1995.

Mál þetta, sem dómtekið var í dag, 12. maí 1995, að lokinni endurupptöku og endurflutningi í tilefni framlagningar nýrra gagna, en málið hafði áður verið flutt og dómtekið 20. mars 1995, hafa Halldór Viðar Halldórsson, kt. 010447-3059, Vallarbarði 19, Hafnarfirði, og Auður Gísladóttir, kt. 190548-4819, sama stað, höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjaness með stefnu, birtri 26.

ágúst 1994, gegn Valgeiri Kristinssyni, kt. 130548-4589, Miðvangi 123, Hafnarfirði, og Sveini Sigurjónssyni, kt. 241244-4909, Vesturvangi 48, Hafnarfirði, báðum persónulega og fyrir hönd sameignarfélags þeirra, Valhúsa sf., fasteignasölu, kt. 510185-1299, Reykjavíkurvegi 62, Hafnarfirði, til greiðslu á skaðabótum vegna ætlaðs tjóns í fasteignaviðskiptum auk vaxta og málskostnaðar.

Dómkröfur stefnenda eru þær, að stefndu verði dæmdir til að greiða stefnendum in solidum aðallega 3.712.606 kr., en til vara 2.952.333 kr., í báðum tilvikum með hæstu innlánsvöxtum hvers tíma samkvæmt auglýsingum Seðlabanka Íslands frá 6. september 1990 til þingfestingardags, 6. september 1994, og með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987, sbr. lög nr. 90/1992, frá þeim degi til greiðsludags.

Þá er krafist málskostnaðar að skaðlausu auk virðisaukaskatts.

Af hálfu allra stefndu er þess krafist, að þeir verði sýknaðir af öllum kröfum stefnenda og stefnendum gert að greiða sér málskostnað in solidum að mati réttarins ásamt virðisaukaskatti lögum samkvæmt.

I.

Á fasteignasölu stefndu komust á makaskipti um tvær fasteignir 13. júlí 1987. Stefnendur í máli þessu seldu þriggja milljóna króna eign nær óveðsetta og keyptu 4,4 milljóna króna eign mjög veðsetta. Seljandi þeirrar eignar lofaði að létta af henni allmiklum veðlánnum, sem stefnendur tóku ekki á sig. Hugðist hann flytja þau á íbúðina, sem hann keypti af stefnendum. Sá veðflutningur tókst aðeins að takmörkuðu leyti. Aðalkrafa stefnenda í máli þessu er um þær fjárhæðir, sem stefnendur telja sig hafa greitt vegna þessara veðskulda. Varakrafan er nettó-söluverð íbúðar þeirrar, er stefnendur seldu.

Ætluð bótaskylda fasteignasalans, stefndu í máli þessu, er einkum rökstudd með því, að fasteignasalinn hafi ekki uppreiknað, svo að sannað sé, veðlán þau, sem átti að aflétta, svo og því, að umsaminn veðflutningur hafi aldrei verið mögulegur. Fasteignasalinn hefði átt að sjá og leiðbeina stefnendum um, að íbúð sú, er þau seldu, stæði aldrei fyrir þeim veðum, sem á hana átti að flytja, þ. e., að veðhafar myndu aldrei samþykkja veðflutning í þeim mæli, sem fyrirhugað var, svo og vanrækslu fasteignasalans um það að koma málum í höfn, þegar sýnt var, að í óefni stefndi.

Vísa stefnendur einkum til síðari málsliðar 5. töluliðar 10. gr. laga nr. 34/1986 um fasteignasölu, sem ágreiningslaust er í málinu, að skilja beri svo, að fasteignasala sé skyld að tilgreina eftirstöðvar, þ. e. uppreiknaða fjárhæð áhvílandi veðskulda, bæði þeirra, sem kaupandi tekur á sig, og þeirra, sem seljandi lofar að aflétta.

Báðar fasteignirnar voru seldar á nauðungaruppbóði, en þar sem kröfur og málsástæður í máli þessu eru ekki studdar uppgjöri við þær sölu, verður þeim ekki nánar lýst.

Til þess að reyna að bjarga eign sinni, Vallarbarði 19, frá uppboði vegna þeirra veðskulda, er seljanda bar að aflétta, en gerði eigi, greiddu stefnendur verulegar fjárhæðir af þeim.

Fjárhæð aðalkröfu í stefnu er þannig fundin, að stefnendur leggja saman þær fjárhæðir, sem þau hafa greitt vegna þeirra veðskulda, sem hvíldu á eign þeirri, er þau keyptu, Vallarbarði 19, og þau tóku ekki við, svo sem nánar verður lýst í IV. kafla.

II.

Stefnendur, hjónin Halldór V. Halldórsson og Auður Gísladóttir, áttu íbúð á neðri hæð í gömlu tvíbýlishúsi að Grænukeinn 27 í Hafnarfirði með aðeins 47.667 krónum áhvílandi.

Maður að nafni Kristinn Grétar Jónasson (hann er ekki aðili að máli þessu, var úrskurðaður gjaldþrota 31. 8. 1994, skiptalok án árangurs 16. 12. 1994, sbr. 155. gr. 1. nr. 21/1991) var að reisa einbýlishús að Vallarbarði 19, Hafnarfirði, mikið veðsett, og vildi selja það, eftir atvikum í makaskiptum fyrir ódýrari eign. Setti hann húsið í sölu hjá stefndu.

Stefnendur höfðu hug á að stækka við sig, enda áttu þau, sem fyrr segir, íbúðina við Grænukeinn 27 nær skuldlaus. Fóru þau á fasteignasölu stefndu og fengu augastað á umræddu einbýlishúsi nr. 19 við Vallarbarð, sem þau töldu að fengnum upplýsingum og leiðbeiningum fasteignasalans viðráðanlegt og hentugt að kaupa. Íbúð þeirra við Grænukeinn gengi upp í útborgun, það, sem á vantaði, greiddu þau með viðtöku veðskulda. Þar sem Halldór er trésmiður, gæti hann með hagkvæmum hætti sjálfur fullgert húsið, þ. e. lokið við tréverk innan húss.

Samningar um makaskiptin tókust, og var gengið frá kaupsamningum á fasteignasölu stefndu 13. júlí 1987, þess efnis, að Vallarbarð 19 greiddist með:

1. Íbúð að Grænukeinn 27,		
3 millj., frá dregst veðskuld, kr. 47.667, nettó-andvirði	kr.	2.952.333
2. Yfirtekin veðlán á Vallarbarði 19, öll við Byggingarsjóð ríkisins, uppreiknaðar eftirstöðvar	–	1.321.058
3. Útborgun í peningum, þar af kr. 77.868,60 til þess að koma byggingarsjóðslánunum í skil	–	147.667
Kaupverð Vallarbarðs 19 samtals	kr.	4.421.058

Seljandi Vallarbarðs 19, Kristinn Grétar Jónasson, gaf samdægurs, 13. júlí 1987, út afsal.

Í kaupsamningi um Grænukeinn 27 er ákvæði um veðheimild til handa kaupanda:

„Kr. 2.000.000 má vera verðtr. v/lána nú með veði í Vallarbarði 19.“

Seljendur Grænukeinnar 27 gáfu þegar út við gerð kaupsamnings 13. júlí

1987 veðleyfi í eigninni til kaupanda til þess að flytja á eignina veðskuldir af Vallarbarði 19:

1. Lífeyrissj. verslm. upphafl. 160.000 kr. + 169.300 kr., sem reyndust, samkvæmt uppreikningi lögmanns stefnenda	kr.	566.422
2. „Fyrir lánum, er þau hyggjast taka og/eða flytja af Vallarbarði 19, . . má vera verðtryggt“	–	1.500.000
	Kr.	2.066.422

Sem fyrr er rakið, voru veðskuldir, hvílandi á Vallarbarði 19, sem seljandi lofaði að aflétta, tilgreindar í kaupsamningi með upphaflegri fjárhæð, en ekki uppreiknaðar.

Í töflu hér að neðan eru umræddar skuldir tilgreindar eins og í kaupsamningi í fyrsta dálki, en í öðrum dálki samkvæmt uppreikningi lögmanns stefnenda. Þegar lögmaðurinn miðar þann uppreikning ekki við kaupsamningsdag, er þess getið í þriðja dálki:

Veðréttur	Kröfuhafi	Útgefið	Fjárhæð kr.	Uppreikn. kr.	Dagsetn.
2. veðr.	Lífeyrissjóður verslunarmanna vtr.	20.11.84	160.000	291.209	
3. veðr.	Smiður hf. (Kaupþing)	15.03.85	500.000	1.141.560	17.12.'87
4. veðr.	Lífeyrissjóður verslunarmanna vtr.	28.11.84	169.300	275.213	
5. veðr.	Iðnaðarbanki Íslands	05.02.85	150.000	217.094	20.7.'89
6. veðr.	Búnaðarbanki Íslands	19.07.85	80.000		
11. veðr.	Búnaðarbanki Íslands (fjárnám) sami, eftirstöðvar	04.05.87	101.468	320.000 16.796	27.11.'87 17.2.'88
7. veðr.	Ágúst Mór Valdimarss. (Verð- bréfasj.)	02.08.85	600.000	1.023.330	
10. veðr.	Samverk hf. Helli (fjárnám)	01.12.86	82.710	82.710	
12. veðr.	Gjaldheimtan í Hafnarfirði (lögtag) ca.		46.000	46.000	
			1.889.478	3.413.913	

Útreikningsaðferð lögmanns stefnenda verður nánar lýst síðar í dómi þessum, kafla VIII.

Fasteignamat íbúðarinnar að Grænukeinni 27, er seljandi Vallarbarðs 19 hugðist nota sem veðandlag, var 2.265.000 kr. 1. 12. 1986, en 3.081.000 kr. 1. 12. 1987. Brunabótamat sömu eignar samkvæmt endurmati, er fram fór 5. júní 1987, var 4.014.000 kr. miðað við gildandi byggingarvísitölu í þeim mánuði, en 3.675.000 kr. miðað við vísitölu í janúar sama ár. Aðila greinir ekki á um það, að bankar, lífeyrissjóðir, verðbréfasjóðir og aðrar slíkar stofnanir samþykki að jafnaði ekki sem veðandlag fyrir lánum sínum veðsetningu

eignar umfram 50 – 60% af brunabótamati eða fasteignamati eða sömu hlutfallstölu af gangverði eignar, ef upplýst er um það.

III.

Sem fyrr er að vikið, vanefndi viðsejandi stefnenda, Kristinn Grétar Jónasson, þá samningsskyldu sína að aflétta veðlánunum í samræmi við ákvæði kaupsamningsins. Þeirri fullyrðingu stefnenda hefur ekki verið hnekkt, að ástæðurnar hafi verið þær, að veðhafar hafi synjað um veðflutning, eftir að eignin Grænakinn 27 var orðin mikið veðsett. Jafnframt hafi honum, er svo var komið, ekki tekist að afla nýrra lána til þess að skuldbreyta vegna skorts á fullnægjandi veðandlagi. Eigið lausafé hafi hann skort til þess að aflétta lánunum.

Skal nú hugað að því, að hvaða marki Kristni Grétari tókst að veðsetja Grænukinn 27 til viðbótar þeim 46.667 kr., er á eiginni hvíldu og hann tók á sig við kaupin.

Veðbókarvottorð fyrir Grænukinn 27, dags. 24. 11. 1988, liggur frammi í málinu. Í fyrra dálki í töflu hér að neðan eru tilgreindar fjárhæðir og útgáfudagsetningar samkvæmt veðbókarvottorðinu, en í síðasta dálki uppreiknaðar fjárhæðir umræddra veðskulda samkvæmt útreikningi lögmanns stefnenda:

Veðskuldir:	Fjárhæð kr.	Útgáfudagsetn.	Uppreiknað kr.
VR kröfuhafar			
01 Sparisjóður Hafnarfjarðar	85.000,00	9. 12. 1985	46.667
02 Lsj. verslunarmanna	158.718,74	20. 7. 1987	
03 Lsj. verslunarmanna	150.000,00	20. 7. 1987	566.422
04 Eggert B. Ólafsson	115.000,00	9. 10. 1987	
04 Eggert B. Ólafsson	115.000,00	9. 10. 1987	
04 Eggert B. Ólafsson	115.000,00	9. 10. 1987	
04 Eggert B. Ólafsson	115.000,00	9. 10. 1987	
04 Eggert B. Ólafsson	115.000,00	9. 10. 1987	575.000
05 Búnaðarbanki Íslands	320.000,00	27. 11. 1987	320.000
06 Útvegsbanki Íslands, fjárnám	77.868,00	10. 10. 1988	
			1.508.089

Samkvæmt þessu hefur Kristni Grétari tekist að veðsetja eignina, þar til á henni hvíldu 1.508.089 kr. Þeirri fullyrðingu stefnenda hefur ekki verið hnekkt, að er hér var komið, hafi lántökur Kristins Grétars stöðvast vegna skorts á fullnægjandi veðum. Stefnendur telja það koma vel heim og saman við áður greint mat lánastofnana á veðhæfni.

IV.

Fjárhæð aðalkröfu í stefnu er þannig fundin, að stefnendur leggja saman þær fjárhæðir, sem þau hafa greitt vegna þeirra veðskulda, er hvíldu á eign þeirri, sem þau keyptu, Vallarbarði 19, og þau tóku ekki á sig.

Þær fjárhæðir, sem veðkröfuhafar seljanda, Kristins Grétars Jónassonar, fengu greiddar frá stefnendum á árunum 1988 til 1990 af þeim veðskuldum, sem honum bar að létta af Vallarbarði 19, sundurliðar lögmaður stefnenda þannig:

		Vaxtadagur		
1. Búnaðarbanki Íslands	dskj. 35	17. 2. 1988	kr.	16.796
2. Iðnaðarbanki Íslands	dskj. 36	20. 7. 1989	kr.	217.094
3. Verðbréfasjóðurinn hf.	dskj. 39 (Á. V.)	13. 6. 1990	kr.	250.000
4. Sami	dskj. 41	04. 7. 1990	kr.	1.777.784
5. Sami	dskj. 37 og 42	22. 8. 1990	kr.	149.953
6. Kaupþing hf. (Smiður)	dskj. 43	16. 3. 1990	kr.	250.000
7. Sami	dskj. 43	26. 6. 1990	kr.	1.028.195
8. Málskostnaður	dskj. 47	20. 9. 1990	kr.	172.737
		Samtals	kr.	3.862.559

Vísa stefnendur til þessarar sundurliðunar varðandi aðalkröfu í málinu, en taka fram, að tjón sitt sé í raun mun meira. Ástæðan til, að stefnukrafan er lægri en ofangreind samlagningartala, 3.712.606 kr., en ekki 3.862.559 kr., er sú, að samlagningarskekkja hefur orðið hjá lögmanni stefnenda, er hann lagði saman stefnuliðina, liður 5, 149.953 kr., er ekki talinn með í niðurstöðutölu.

Af hálfu stefndu hafa ekki komið fram rökstudd töluleg mótmæli við framangreindum fjárhæðum. Lið 8 var þó mótmælt sérstaklega, en sú fjárhæð er dæmdur málskostnaður til stefnenda í máli þessu úr hendi Kristins Grétars Jónassonar í áskorunarmáli, þar sem stefnendur í máli þessu fengu dóm á hendur Kristni Grétari fyrir þeim 1.278.195 kr., sem greinir í lið 6 og 7 í sundurliðuninni hér að framan, þ. e. þeim fjárhæðum, er þau greiddu Kaupþingi hf. vegna veðskuldabréfa. Kveðst stefnandi Halldór hafa greitt lögmanni sínum í því máli, Indriða Þorkelssyni hdl., sömu fjárhæð og stefnendur fengu tildæmda í málskostnað úr hendi Kristins fyrir hina umræddu innheimtutilraun, sem reyndist árangurslaus, þar sem skuldari reyndist ógjaldfær. Ekki hafa stefnendur lagt fram kvittun fyrir þessari ætluðu greiðslu til lögmannsins.

Varakröfu sína kveða stefnendur nema því andvirði eignarinnar að Grænukeinn 27, sem viðsemjandi þeirra, Kristinn Grétar Jónasson, fékk greitt upp í kaupverð eignarinnar að Vallarbarði 19 í makaskiptum og

stefnendur hafi glatað, með því að hann fékk fyrrnefndu eignina veðsetta í samræmi við þá samninga, sem gerðir voru, án þess að hagsmunir stefnenda væru tryggðir, er leitt hafi til þess, að eignin var seld á nauðungaruppbóði 13. nóvember 1990.

V.

Við upphaf aðalmeðferðar 20. f. m. lagði lögmaður stefndu fram yfirlýsingu seljanda að Vallarbarði 19, út gefna við gerð kaupsamnings og veðleyfa:

„Ég undirritaður, Kristinn G. Jónasson, Vallarbarði 19, Hafnarfirði, lýsi því hér með yfir, að veðleyfi þau, sem ég hef fengið í dag vegna kaupa á íbúð Halldórs V. Halldórssonar og Auðar Gísladóttur að Grænukinn 27, Hafnarfirði, eru einvörðungu vegna flutnings á veðlánnum, sem nú eru með veði í Vallarbarði 19, Hafnarfirði, og ég hef skuldbundið mig til að aflétta af þeirri eign sem fyrst og eigi síðar en 1. 9. 1987.

Jafnframt lýsi ég því yfir, að allt það fé og verðmæti, sem ég á og er í vörslum Kristjáns Stefánssonar hdl., Reykjavík, er einnig ætlað til að gera upp veðkröfur nú með veði í Vallarbarði 19, Hafnarfirði. Lýsi ég því yfir, að Kristjáni er óheimilt að afhenda mér það fé að hluta eða að öllu leyti, fyrr en greindum veðkröfum hefur að fullu verið aflétt af Vallarbarði 19, Hafnarfirði.

Nefndur Kristján er bundinn af ráðstöfun minni að þessu leyti gegn afhendingu þessarar yfirlýsingar til hans.

Til staðfestu nafn mitt í votta viðurvist.

Hafnarfirði, 13. 7. 1987.

Kristinn G. Jónasson (sign)

Vottar að rétttri dagsetningu, undirskrift og yfirlýsingu aðila um fjárræði. Valgeir Kristinsson.

Frumrit sent Kristj. Stef. í dag.

V. K.“

Aðilar eru sammála um, að yfirlýsing þessi hafi verið gefin út til frekari tryggingar því, að samningsákvæði um afléttingu veðskulda yrði efnt af seljanda. Hann hafi skýrt frá því, að hann væri erfingi í dánarbúi. Kristján Stefánsson hrl. væri lögmaður sinn eða annaðist búskiptin og varðveitti eða myndi veita viðtöku umræddum arfshluta.

Pegar í öfni var komið með afléttingu veðskulda, kváðust bæði stefnandi Halldór og stefndi Valgeir hafa rætt við Kristján og gengið eftir fénu. Hann hafi drepíð málinu á dreif og ekkert frá honum fengist, hvorki upp lýsingar, er hald væri í, né fjármunir. Umræddur lögmaður kom ekki fyrir dóm í máli þessu.

VI.

Stefnendur reisa kröfur sínar á hendur stefndu á því, að framangreint tjón þeirra stafi af faglegum mistökum stefndu sem fasteignasala við samningsgerðina milli stefnenda og Kristins Grétars Jónassonar. Stefndu hafi ekki rækt starf sitt í samræmi við lagareglur um fasteignasölu og góðar starfsvenjur á því sviði. Skort hafi fullnægjandi yfirlit og upplýsingar um heildarfjárhæð þeirra skulda, sem Kristinn Grétar Jónasson skyldi létta af Vallarbarði 19, og hvernig þær stóðu með tilliti til hugsanlegra vanskila og annarra atriða, sem máli skiptu.

Með því að haga samningsgerðinni þannig að heimila Kristni Grétari að veðsetja eignina að Grænukeinn 27 án þess að tryggja jafnframt fullkomlega afléttingu veðskulda af Vallarbarði 19 hafi orðið stórhætta á tapi þeirra verðmæta, sem stefnendur voru að afhenda í makaskiptunum og greiddu að fullu þegar við samningsgerðina. Þessi hætta sannast í raun og framhaldið orðið sem að framan greinir. Með vanrækslu sinni, athöfnum sínum og athafnaleysi hafi stefndu því á saknæman og ólögmætan hátt valdið stefnendum tjóni, sem þeim beri að bæta. Stefndu Valhús sf. beri ábyrgð á tjóninu sem sjálfstæður miðlari í fasteignaviðskiptunum. Stefndi Valgeir Kristinsson beri ábyrgð sem hæstaréttarlögmaður og löggiltur fasteignasali og hann og stefndi Sveinn Sigurjónsson, sölustjóri fasteignasölnunar, sem sameigendur að henni.

Bótakröfur sínar styðja stefnendur við almennar reglur um skaðabætur utan samninga og skírskota jafnframt til laga nr. 34/1986 um fasteigna- og skipasölu, einkum 8. gr., 10. gr., 11. gr. og 2. mgr. 12. gr., og viðskiptavenja á því sviði um skjalafrágang til tryggingar hagsmunum aðila.

Til stuðnings vaxta- og dráttarvaxtakröfum vísa stefnendur til vaxtalaga nr. 25/1987, sbr. lög nr. 67/1989 og nr. 90/1992, 7. gr. og III. kafla laganna.

Kröfur um málskostnað styðja stefnendur við 1. mgr. 130. gr., sbr. 3. mgr. 129. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

VII.

Sýknukrafa stefndu er aðallega studd því, að þeir hafi ekki með nokkrum hætti með athöfnum sínum, vanrækslu eða athafnaleysi, valdið stefnendum því tjóni, sem þau hafi orðið fyrir í þeim viðskiptum, er þau áttu við Kristin Grétar Jónasson vegna makaskiptagerninga á fasteignunum Vallarbarði 19 og Grænukeinn 27 í Hafnarfirði 13. júlí 1987. Verði ekki fallist á þessi sjónarmið og talið, að stefnendur hefðu frá 13. júlí eða 1. september árið 1987 átt einhverjar kröfur á hendur stefndu vegna starfa þeirra við gerð kaupsamninganna frá 13. júlí 1987 og afsalsgerðar fyrir fasteigninni nr. 19 við Vallar-

barð í Hafnarfirði, dags. 13. júlí 1987, er til vara krafist sýknu, með því að þær kröfur séu niður fallnar fyrir tómlæti stefnenda.

Verði talið með einhverjum hætti, að stefndu hafi borið ábyrgð á peningalánum þeim, er stefnendur hafi í raun veitt Kristni Grétari Jónassyni, er þau greiddu kröfuhöfum hans á árunum 1988-1990 og á þeim tímum, sem greinir í sundurliðun stefnufjárfrafna, er til þrautavara krafist sýknu vegna fyrningar, sbr. ákvæði 3. gr. laga nr. 14/1905.

Í kaupsamningi um Grænukinn 27 sé þess getið, að stefnendur muni veita Kristni Grétari Jónassyni veðheimild, allt að 2.000.000 kr., til veðflutnings af fasteigninni nr. 19 við Vallarbarð, sem stefnendur voru að kaupa af Kristni.

Í báðum kaupsamningunum sé sérstaklega getið um yfirtekin áhvílandi lán, upphaflega fjárhæð þeirra, lántökuár svo og stöðu þeirra framreiknaða til kaupsamningsdags, svo sem beri að gera við gerð slíkra gerninga. Hafi því stefnendur á allan hátt staðið eðlilega að samningsgerðum þessum.

Í kaupsamningnum um einbýlishúsið nr. 19 við Vallarbarð sé í 15. tl. getið þeirra veðskulda, samningsveða, fjárnáms og lögtaks, er skyldu kaupendum óviðkomandi og seljandi lofaði að aflétta sem fyrst og eigi síðar en 1. september 1987. Hins sama sé getið í afsali. Stefnendum hafi því verið gerð fullkomlega grein fyrir áhvílandi veðskuldbindingum á Vallarbarði 19, sem Kristinn Grétar Jónasson lofaði að aflétta fyrir 1. september 1987.

Hinn 13. júlí 1987, samtímis og kaupsamningar voru gerðir, hafi stefnendur veitt veðleyfi til flutnings á tveimur veðskuldum við Lífeyrissjóð verslunarmanna af Vallarbarði 19 á Grænukinn 27, upphaflega að fjárhæð samtals 329.300 kr., verðtryggt, útg. 1984.

Sama dag gefi stefnendur út veðleyfi til Kristins Grétars Jónassonar fyrir allt að 1.500.000 kr., og verði það ekki skilið á annan veg en það sé gert í þeim einum tilgangi, að veðum hvílandi á Vallarbarði 19 verði að sama skapi aflétt.

Ekki verði séð af gögnum málsins, að stefndu hafi komið frekar að málum þessum eða samskiptum stefnenda og viðsemjanda þeirra, Kristins Grétars Jónassonar.

Í máli þessu liggi ekki fyrir fullnægjandi gögn um það, hver hafi verið skuldastaða veðskulda hvílandi á fasteigninni Vallarbarði 19 13. júlí eða 1. september 1987, sem Kristni Grétari Jónassyni hafi borið að aflétta. Það sé sú fjárhæð, sem komið hefði til álita, ef ekki hefði annað komið til, og verði stefnendur að bera hallann af því, að málið sé algerlega vanreifað af þeirra hálfu, hvað þetta varði.

Stefnendur hafi ekki með nokkrum hætti látið stefndu fylgjast með pró-

un þessara mála þeirra. Hafi stefnendur með einhverjum hætti ætlað, að stefndu bæru ábyrgð á vanskilum og vanefndum Kristins Grétars Jónasonar gagnvart þeim, hefði þeim verið skylt að láta þá í einu og öllu fylgjast með gangi og þróun mála. Þegar þau með stefnu, út gefinni 26. júlí 1990, stefndu Kristni Grétari Jónassyni fyrir bæjarþing Hafnarfjarðar 4. september 1990 til greiðslu á 1.278.195 kr., hafi þeim borið sjálfsögð skylda til þess að stefna varnaraðilum í máli þessu til réttargæslu, teldu þau þá bera með einhverjum hætti ábyrgð á skuldinni, og viðhalda þannig ætluðum kröfu-rétti á hendur þeim, en það hafi þau ekki gert.

Það sé ekki fyrr en með bréfi núverandi lögmanns stefnenda, Hlökkvers Kjartanssonar hdl., dags. 29. apríl 1994, fullum sjö árum eftir að stefnendur gerðu makaskiptatilboð sitt og hartnær sjö árum eftir að störfum þeirra fyrir stefnendur lauk, enda þótt stefnendur virðist hafa notið lögmannsaðstoðar frá öndverðu, að stefndu í máli þessu sé tilkynnt um hrakfarir þeirra í makaskiptaviðskiptunum við Kristin Grétar Jónasson og gerðar fjárkröfur á hendur þeim vegna þeirra krafna, sem stefnendur kveðist hafa þurft að innleysa fyrir Kristin Grétar Jónasson vegna þeirra áhvílandi veðskulda, er hann skyldi léttu af Vallarbarði 19 fyrir 1. september 1987, nú samtals að fjárhæð 3.712.606 kr. Þetta sé í fyrsta og eina skiptið, sem stefnendur setji þessar fjárkröfur fram. Það sé því rangt með farið í stefnu, þar sem segir: „Prátt fyrir eftirgangsmuni hafa stefndu reynst ófáanlegir til að bæta stefnendum þetta tjón þeirra, og er málshöfðun þessi því óhjákvæmileg.“ Því mótmæla stefndu eindregið þeirri meginmálsástæðu stefnenda, að stefndu hafi með vanrækslu sinni, athöfnum sínum og athafnaleysi, valdið stefnendum tjóni á saknæman og ólögmatan hátt, sem þeim beri að bæta.

Stefndu taka fram, að stefnendur hafi ekki greitt þóknun (sem eru sölu-laun, 60.000 kr. auk virðisaukaskatts, lögum samkvæmt) fyrir störf þeirra vegna þessara mála.

VIII.

Við upphaf aðalmeðferðar 20. mars 1995 lagði stefnandi fram samkvæmt 103. gr. eml. svofellt minnisblað um talningu helstu málsástæðna og tölulegan rökstuðning dómkrafna, þar sem jafnframt er vísað til þeirra dómskjala, sem stefnendur reisa málsástæður á:

„Kauptilboð, dskj. 3.

„Aðrar áhvílandi veðskuldir á Vallarbarði skulu flytjast yfir á Grænu-kinn 27 við gerð kaupsamnings.“

Kaupsamningur um Grænu-kinn 27, dskj. 4.

Söluverð Grænu-kinnar 27 3.000.000 kr.

Andvirði 2.952.333 kr. (söluverð 3.000.000 kr. – áhvílandi skuld 47.667 kr.).

Kaupsamningur um Vallarbarð 19, dskj. 5.

Kaupverð 4.421.058 kr. greitt að fullu við kaupsamning.

Vanskil á áhvílandi veðskuldum við Byggingarsjóð ríkisins 77.868,60 kr., sbr. dskj. 6.

Upphafleg fjárhæð áhvílandi veðskulda við Byggingarsjóð ríkisins, 985.000 kr., en uppreiknuð 1.321.058 kr., sem kaupendur yfirtóku, auk vanskila, 77.868,60 kr., alls 1.398.926,60 kr.

Fjárhæð áhvílandi veðskulda, sem seljandi skyldi aflétta, alls 1.889.478,50 kr. sbr. bakhlið kaupsamningsins. Þar af er aðeins skuldin á 12. veðrétti, lögtak Gjaldheimtunnar í Hafnarfirði, tilgreind ca. Í öllum tilvikum virðist vera um að ræða upphaflega fjárhæð þessara skulda, en ekki liggur fyrir yfirlit um uppreiknaða fjárhæð þeirra. Hverju þarna hefur munað frá greindum 1.889.478,50 kr. má ætla nokkurn veginn á eftirfarandi hátt:

Lífeyrissjóður verslunarmanna 169.300 kr. og 150.000 kr.

Skv. dskj. 17 og 18 voru eftirstöðvar upphaflegs höfuðstóls þeirra lána 158.718,74 kr. og 150.000 kr. við flutning þeirra í júlí 1987. Lánin voru bundin lánskjaravísitölu með grunnvísitölu 938. Vísitala í júlí 1987 var 1721 og fyrrnefnda lánið þá uppreiknað 291.209 kr. og hið síðarnefnda 275.213 kr., alls 566.422 kr. Tilgreining eftirstöðva þessara lána í kaupsamningi var 169.300 kr. og 150.000 kr., og voru lánin því í raun hærri sem nam 237.122 kr. (566.422 kr. – 329.300 kr.), en ekki liggja fyrir upplýsingar um fjárhæð vanskila, sem lánin voru í og skjölin bera með sér, þar sem fram kemur, að seljandi greiðir af þeim 14. 7. 1987.

Smíður hf. 500.000 kr.

Eins og dskj. 43 ber með sér, stendur sú skuld í 1.141.560 kr. 17. 12. 1987, en tilgreindar eftirstöðvar hennar eru 500.000 kr. í kaupsamningi og þessi skuld því í raun u. þ. b. 641.560 kr. (1.141.560 kr. – 500.000 kr.) hærri, en þess ber að geta, að hún hefur verið ívið lægri við gerð kaupsamnings fimm mánuðum áður, enda hafi seljandi ekki greitt neitt af henni.

Búnaðarbanki Íslands 80.000 kr. og 101.468,50 kr.

Við flutning þessara skulda af Vallarbarði 19 námu þær 320.000 krónum, sbr. veðskuldabréf á dskj. 23, útg. 27. 11. 1987, en auk þess þurftu kaupendur að greiða til uppgjörs í peningum 15.796,60 kr., sbr. dskj. 35, og þessar skuldir því í raun u. þ. b. 155.328,60 krónum (320.000 kr. + 16.796,60 – 80.000 – 101.468,60) hærri, en þess ber að geta, að þær hafa verið ívið lægri við gerð kaupsamnings 13. 7. 1987, enda hafi seljandi ekki greitt neitt af þeim.

Iðnaðarbanki Íslands 150.000 kr.

Þessi skuld nam 217.094 kr. við greiðslu 20. 7. 1989, sbr. dskj. 36, eða sem nemur 67.094 kr. hærri fjárhæð en tilgreind er í kaupsamningi, en þess ber að geta, að hún hefur verið eitthvað lægri við gerð kaupsamnings.

Ágúst Már Valdimarsson 600.000 kr.

Hér var um að ræða skuld við Verðbréfasjóðinn hf., sem verið hafði í vanskilum frá fyrsta gjalddaga 1. 8. 1986, sbr. dskj. 38 og 39. Veðskuldir þessar báru 5% fasta vexti frá 1. 8. 1985 og voru bundnar lánskjaravísitölu með grunnvísitölu 1204 og voru því uppreiknaðar með lánskjaravísitölu á fyrsta gjalddaga 735.555 kr. (600.000 kr. $\times$ 1472/1204 auk áfallinna 5% samningsvaxta í 12 mánuði, 35.678 kr., alls 770.232 kr., sbr. dskj. nr. 39, og þeirri fjárhæð til viðbótar koma dráttarvextir til 13. 7. 1987, sem reiknast 253.098 kr., og skuldin því alls á kaupsamningsdegi 1.023.330 kr., 423.330 kr. meira en tilgreint var í kaupsamningi. Þó ber að geta þess, að ekki liggja fyrir upplýsingar um, hvenær greiðsla, að fjárhæð 145.728,50 kr., fyrir innheimtubyrjun, sbr. dskj. 39, var greidd.

Samkvæmt framangreindu hafi veðskuldir hvílandi á Vallarbarði 19 numið ca. 3.413.913 kr. (1.889.478,50 kr. + 237.122 kr. + 641.560 kr. + 155.328,60 kr. + 67.094 kr. + 423.330 kr.), en ekki 1.889.478,50 kr., eins og tilgreint var í kaupsamningi.“

IX.

Í lögum um fasteigna- og skipasölu nr. 34/1986 er í 10. grein mælt fyrir um það, að fasteignasali skuli, er hann hefur fengið eign til sölumeðferðar, semja rækilegt yfirlit yfir öll grundvallaratriði, er máli skipta fyrir aðila, þ. á m., svo sem segir í 5. tölulið 10. gr.:

„Grein skal gerð fyrir veðskuldum og öðrum eignarhöftum, sem kunna að hvíla á eigninni, studdum vottorði úr þinglýsingabókum. Greina ber, hvers eðlis eignarhöftin eru, þar á meðal kvaðir, sem á eign kunna að hvíla. Greina skal glögglega um eftirstöðvar veðskulda, sem hvíla eiga á eign og kaupandi tekur að sér að greiða, afborganir af þeim og vexti, hvort skuld sé verðtryggð, hvenær henni eigi að vera lokið og hverjar eftirstöðvar hennar eru að viðbætti verðtryggingu. . .“.

Samkvæmt heimild í 11. gr. sömu laga var með auglýsingu nr. 195/1988 staðfest söluyfirlitseyðublað, er fasteignasölum ber að gera.

Meðal þess, sem fasteignasala ber að færa á téð lögboðið eyðublað, er „sundurliðun áhvílandi veðskulda“, þar á meðal „upphafleg fjárhæð“ þeirra og „eftirstöðvar nú án vísitölu/með vísitölu“ svo og tilgreining á því, hvort hver einstök tilgreind veðskuld er yfirtekin af kaupanda, hvort henni á að af-

lýsa eða hvort það skal vera samkomulagsatriði, hvernig með skal fara. Enn fremur er í téðri auglýsingu gert ráð fyrir, að við sölu liggi frammi „*afrít allra áhvílandi skuldabréfa og kvittanir síðustu afborgana allra lána*“.

Þeim skilningi stefnenda á framangreindum laga- og reglugerðarákvæðum er ekki mótmælt af hálfu stefndu, að fasteignasala sé skylt að uppreikna öll áhvílandi lán, eigi aðeins þau, sem eru yfirtekin, heldur einnig þau, sem samið er um að aflétta.

Hinn stefndi fasteignasali, Valgeir Kristinsson hrl., bar fyrir dómi, að við söluna hefði legið frammi söluyfirlit, þar sem fram hefði komið uppreiknuð fjárhæð allra áhvílandi veðskulda. Sér hefði þó ekki tekist að finna umrætt söluyfirlit, enda langt um liðið, frá því að salan fór fram. Stefndandi Halldór Viðar minntist þessa ekki, er hann kom fyrir dóminn, og er því mótmælt af hálfu stefnenda, að þeim hafi nokkru sinni verið kynnt, hver var uppreiknuð fjárhæð þeirra veðskulda, sem samið var um, að seljandi aflétti.

Álit réttarins.

Í máli þessu stendur svo óvenjulega á, að kaupandi fasteignar greiðir kaupverð að fullu við gerð kaupsamnings og hefur því ekki tryggingu fyrir umsaminni afléttingu áhvílandi veðskulda í eftirstöðvum kaupverðs. Seljandi vanefnir veðflutning, vegna þess að hann reynist hvorki hafa nothæft veðandlag né fjármuni til að greiða upp veðskuldir og verður gjaldþrota. Kaupandi reynir að bjarga eign sinni frá uppboði með því að greiða inn á umrædd veðlán og krefur síðan fasteignasalann um bætur.

Gegn mótmælum stefnenda er ósannað, að frammi hafi legið við sölu á Vallarbarði 19 útreikningar á því, hver var heildarfjárhæð áhvílandi veðskulda á eigninni, þ. e. uppreiknuð fjárhæð þeirra, umfram það, sem kaupsamningur sýnir, en þar eru aðeins viðteknar veðskuldir uppreiknaðar, en ekki þær, er aflétta skyldi. Ágreiningslaust er í málinu, að lögskylt hafi verið, að slíkur útreikningur lægi frammi, sbr. 5. tl. 10. gr. laga nr. 34/1986. Eigi er því haldið fram, að máli skipti, að rgj. nr. 195/1988 hafði þá eigi verið sett. Lögmenn aðila hafa gert ráð fyrir því, að í ákvæðum þeirrar reglugerðar um þetta efni felist aðeins staðfesting á góðum viðskiptavenjum, sem fasteignasölum hafi á þessum tíma borið að fylgja, sbr. 8. gr. laga nr. 34/1986.

Samkvæmt þessu verður við það að miða í máli þessu, að stefndu hafi vanrækt lögboðnar og venjubundnar skyldur fasteignasala.

Viðurkennt er, að stefndandi Halldór Viðar leitaði til stefndu, þegar vanefnda seljanda um afléttingu veðskulda af Vallarbarði 19 fór að gæta. Sérfróðum aðila, stefndu, mátti þá augljóst vera, í hvert óefni stefndi. Ekki er

fram komið, að stefndu hafi gripið til neinna raunhæfra aðgerða í samræmi við þá skyldu fasteignasala að fylgja sölu eftir a. m. k. til afsalsútgáfu með leiðbeiningum og aðstoð, sé þess óskað, við að leysa úr ágreiningi og öðrum vandkvæðum, er beinlínis eiga rót sína í samningi þeim, er fasteignasali hefur komið á. Stefndu geta því ekki borið það fyrir sig, að þeir hafi ekki verið látnir fylgjast með málinu. Það athugast, að hinn stefndi lögmaður gerði f. h. Íslandsbanka fjárnám í Grænuinn 27 10. 10. 1988 fyrir 77.868 kr., sem stefnendur halda fram, að hafi verið dómskuld vegna víxils fyrir sölulaunum til stefndu vegna Vallarbarðs 19, og lýsti kröfu við uppboð á fjárnámsandlaginu, er fram fór 13. 12. 1990.

Með tilliti til viðbragða stefndu, er stefnandi Halldór Viðar leitaði til þeirra, eða fremur skorts á viðbrögðum verður stefnanda Halldóri Viðari, sem er að vísu iðnsveinn, en lítill kunnáttumaður um fjármálaleg efni, svo sem glögglega kom fram, er hann gaf skýrslu fyrir dómi, ekki gefið það að sök, að hann leitaði síðar til annars lögmanns, sem í stað þess að freista þess að leysa málið í heild, þótt þá væri orðið erfitt um vik, stofnaði til málareksturs á hendur ógjaldfærum skuldara.

Fallast ber á það með stefnendum, að hin umstefnda fjárhæð sé skaðabótakrafa og því ófyrnd.

Uppreikningur lögmanns stefnenda á margnefndum veðskuldum, sem átti að aflétta, er ekki nákvæmur. Þar sem stefndu hafa ekki hnekkst honum með því að leggja fram söluýfirlitsblað það, sem þeir fullyrða, að legið hafi frammi við söluna, eða nýjan útreikning, verður þó við hann að miða.

Samkvæmt útreikningi þessum námu áhvílandi veðskuldir á Vallarbarði 19, sem stefnandi lofaði að aflétta án þess að setja haldþæra tryggingu, í raun meira en þremur milljónum (niðurstöðutala útreiknings lögmanns stefnenda er, sem áður er sagt, 3.413.913 kr. með þeim fyrirvörum, er þar greinir). Þar af voru tölulega tilgreindar fjárhæðir í kaupsamningi 1.889.478,50 kr., er aflétta skyldi. Þannig hvíldu á eigninni veðskuldir nokkuð á aðra milljón króna umfram þær fjárhæðir, er skýrlega voru tilgreindar í kaupsamningi.

Brunabótamat hins væntanlega veðandlags, Grænuinnar 27, var 4.014.000 kr. Fasteignamat 3.081.000 kr., gangverð, eftir því sem við er að styðjast, 3.000.000 kr. Á eigninni hvíldu 46.667 kr.

Aðila greinir ekki á um það, að bankar, lífeyrissjóðir, veðbréfasjóðir og aðrar slíkar stofnanir samþykki að jafnaði ekki sem veðandlag fyrir lánum sínum veðsetningu eignar umfram 50–60% af brunabótamati eða fasteignamati.

Þar sem samkvæmt þessu þurfti að flytja af Vallarbarði 19 á Grænuinn 27 veðskuldir, að fjárhæð um eða nokkuð yfir 3 milljónir króna, og eignin var varla veðhæf, svo að treysta mætti, fyrir meira en um 2 milljónum, ef vel

tækist til, hefur það ekki getað talist vera fagmannleg ráðlegging fasteignasala að mæla með kaupunum, einkum þar, sem augljóst var, að kaupandiinn, sá er veðflutningnum lofaði, var illa staddur fjárhagslega og mörg lánanna í vanskilum. Það athugast, að stefndu hafa ekkert fært fram því til staðfestingar, að fótur hafi verið fyrir þeirri fullyrðingu kaupanda, að hann ætti arf eða arfsvon, er næmi hinu óbrúaða bili. Það sannaðist a. m. k. ekki í raun. Því hefur ekki verið haldið fram, að stefndu hafi leitað öruggrar staðfestingar á því, hvort um arf eða arfsvon væri að ræða eða hver væri fjárhæð arfsins.

Fasteignasaliinn sá eða mátti sjá, að þennan kaupsamning yrði Kristni Grétari Jónassyni meira en torvelt að efna. Hvort sem stefndu uppreiknuðu umræddar veðskuldir umfram það, sem kaupsamningur sýnir, eða ekki, hlutu þeir sem reyndir fagmenn að sjá, að í umræddum fasteignaviðskiptum fólst meira en lítil áhætta fyrir stefnendur. Ósannað er, að stefndu hafi gert stefnendum skýrlega grein fyrir því.

Tjón stefnenda er því samkvæmt framansögðu vávæn afleiðing af vanrækslu stefndu.

Einstökum kröfuliðum í dómkröfu stefnenda hefur ekki verið hnekkst nema töluðið 8, þóknun til lögmanns vegna málsóknar, sem stefnendur hafa ekki sýnt fram á, að þeir hafi greitt, og verður því sýknað af þeim kröfulið að svo stöddu.

Að öllu þessu athuguðu verður höfuðstóll dómkröfu stefnenda tekinn til greina með 3.712.606 kr. að frádegnum ósönnuðum kröfulið 172.000 kr. = 3.540.606 kr., að viðbættum 149.935 kr. vegna augljósrar samlagningarskekkju = 3.690.541 kr. Sú fjárhæð rúmast innan stefnukröfu.

Í samræmi við dómkröfur stefnenda dæmast almennir vextir skv. II. kafla vaxtalaga frá 6. september 1990 til þingfestingardags, 6. september 1994, en dráttarvextir skv. III. kafla sömu laga frá þeim degi til greiðsludags.

Málskostnaður ákveðst 500.000 kr.

Már Pétursson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Valhús sf., Valgeir Kristinsson og Sveinn Sigurjónsson, greiði in solidum stefnendum, Halldóri Viðari Halldórssyni og Auði Gísladóttur, 3.690.541 kr. með almennum vöxtum samkvæmt II. kafla vaxtalaga frá 6. september 1990 til 6. september 1994, en dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga frá þeim degi til greiðsludags og 500.000 kr. í málskostnað auk lögboðins virðisaukaskatts af málf lutningsþóknun.