

Þriðjudaginn 2. apríl 1996.

Nr. 405/1994.

**Erla Gunnarsdóttir og
Vilhelm Martin Fredriksen**

(Baldur Guðlaugsson hrl.)

gegn

Þórdísi Eiríksdóttur

(Skarphéðinn Þórisson hrl.)

**Gísla Gíslasyni og
Sigurði A. Þóroddssyni**

(Reynir Karlsson hrl.)

og til réttargæslu

**Vátryggingafélaginu Skandia hf. og
Ábyrgðarsjóði Félags fasteignasala**

Skaðabætur. Fasteignasala. Fasteignakaup. Kaupsamningur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Haraldur Henrysson, Guðrún Erlendsdóttir, Hjörtur Torfason, Hrafn Bragason og Pétur Kr. Hafstein.

Áfrýjendur skutu máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 23. september 1994. Þau gera þær dómkröfur aðallega, að stefndu verði dæmd in solidum til þess að greiða sér 4.753.831,10 krónur. Þá krefjast þau málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti, eins og málið væri ekki gjafsóknarmál þar, en með leyfi dómsmálaráðuneytis 23. september 1994 var áfrýjendum veitt gjafsókn fyrir Hæstarétti. Til vara krefjast þau þess, að stefnda Þórdís verði dæmd til þess að greiða ofangreinda fjárhæð auk málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti, en stefndu Gísla og Sigurði gert að bera einfalda ábyrgð á greiðslu þeirrar kröfu, sem stefndu Þórdísi verði með dómi gert að greiða áfrýjendum. Bæði hvað varðar aðal- og varakröfu, krefjast áfrýjendur dráttarvaxta samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987, eins og rakið er í héraðsdómi, frá 1. nóvember 1990 til greiðsludags, en til vara krefjast þau dráttarvaxta frá 9. júní 1992 til greiðsludags. Til þrautavara krefjast þau vaxta samkvæmt 7. gr. vaxtalaga, svo sem nánar greinir í héraðsdómi, frá 1. nóvember 1990 til 17. janúar 1993, en dráttarvaxta samkvæmt III. kafla vaxtalaga frá þeim degi til greiðsludags.

Stefndu krefjast staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Engar kröfur eru gerðar á hendur réttargæslustefndu, og hafa þeir ekki látið málið til sín taka fyrir Hæstarétti.

I.

Eins og lýst er í héraðsdómi, keyptu áfrýjendur húseignina Garðafliot 29 í Garðabæ af stefndu Þórdísi með kaupsamningi 1. nóvember 1990, og sá Fasteignamiðstöðin hf. um söluna. Kaupverð hússins var 12.200.000 krónur, sem átti að greiða með yfirtöku fjögurra veðskulda, að fjárhæð 4.825.046 krónur, en að öðru leyti með peningagreiðslum, sem ljúka skyldi 20. október 1991. Stefnda Þórdís skuldbatt sig til að aflétta eigi síðar en 10. maí 1991 eftirfarandi skuldum:

- „1. veðr. Bárður Ragnarsson, dags. 21. 3. 1985, 6×250.000 kr.
- 3. veðr. Búnaðarbanki Íslands, dags. 24. 4. 1989, 1.500.000 kr.
- 4. veðr. Handhafi, dags. 21. 8. 1989, 1.188.202 kr.“

Samkvæmt ákvæðum kaupsamnings greiddu áfrýjendur fyrstu útborgun, 1.000.000 króna, við undirritun kaupsamnings. Aðra útborgun skyldi greiða 10. janúar 1991, en hana greiddu áfrýjendur 16. janúar, er þau fengu eignina afhenta. Þriðju útborgun, 1.000.000 króna, skyldi greiða 10. mars 1991, en áfrýjendur greiddu hana í tvennu lagi, 500.000 krónur 15. mars og 300.000 krónur 22. mars, en héldu eftir 200.000 krónum. Tvö þeirra lána, sem áfrýjendur tóku á sig, voru í vanskilum, og þurftu þau að greiða 203.233 krónur vegna gjaldfallinna afborgana, sem seljendur áttu að hafa greitt. Fjórvíð útborgun, 1.000.000 króna, áttu áfrýjendur að greiða 10. maí 1991, en þann dag skyldi stefnda Þórdís hafa aflétt þeim þremur lánunum, sem hún tók að sér samkvæmt kaupsamningnum. Stefnda Þórdís hafði þann dag engu lánanna aflýst. Samkvæmt samkomulagi áfrýjandans Vilhelms við fasteignasöluna 27. maí 1991, sem stefnda Þórdís hefur talið sig bundna við, greiddu áfrýjendur á tímabilinu maí til ágúst 1991 fjórar greiðslur, samtals 1.500.000 krónur, til Fasteignamiðstöðvarinnar hf., sem ráðstafaði þeim til greiðslu lána, sem stefndu Þórdísi bar að aflétta, að undanskildum 72.820 krónum. Stefnda Þórdís flutti enn ekki framangreind veð af eigninni, og áfrýjendur inntu ekki af hendi frekari greiðslur. Var húseignin að lokum seld á

uppboði 9. júní 1992. Uppboðskaupandi var Búnaðarbanki Íslands og kaupverð 9.500.000 krónur.

II.

Áfrýjendur halda því fram, að kaupsamningurinn 1. nóvember 1990 hafi verið til bráðabirgða og hafi þau aðeins fengið afrit hans í hendur. Þau hafi hugsað sér að fá lán í húsbrefadeild Húsnæðisstofnunar ríkisins, og skyldi gera nýjan kaupsamning, þegar afstaða Húsnæðisstofnunar lægi fyrir. Fallist er á það með héraðsdómi, að ósannað sé, að um bráðabirgðasamning hafi verið að ræða svo og að fasteignasalan hafi haldið eftir frumriti samningsins.

Áfrýjendur reisa kröfu sína á hendur stefndu Þórdísi á því, að hún hafi stórlega vanefnt kaupsamninginn með þeim afleiðingum, að fasteignin hafi verið seld á nauðungaruppboði. Stefnda Þórdís heldur því fram, að yfirlýsing sú, sem gerð var í fasteignasöluinni 27. maí 1991, hafi breytt kaupsamningnum og áfrýjendur hafi samþykkt, að eftirstöðvar kaupverðsins skyldu notaðar til þess að aflétta óviðkomandi veðskuldum og hún þar með leyst undan þeirri skyldu.

Ekki verður litið svo á, að framangreind yfirlýsing hafi breytt efnislegu innihaldi kaupsamningsins, heldur hafi hún eingöngu falið í sér samning um greiðslutilhögun til að afstýra því, að gengið yrði að fasteigninni. Stefnda Þórdís stóð ekki við skuldbindingu sína samkvæmt kaupsamningnum um að aflétta veðskuldunum með þeim afleiðingum, að áfrýjendum var ekki unnt að taka lán með veði í eigninni. Telja verður, að þessar vanefndir stefndu Þórdísar hafi verið meginorsök þess tjóns, sem áfrýjendur urðu fyrir.

III.

Stefndi Gísli kom fram fyrir Fasteignamiðstöðina hf. við sölu fasteignarinnar Garðaflatar 29 í Garðabæ og sá um skjalagerð vegna söluinnar.

Samkvæmt 1. mgr. 10. gr. laga nr. 34/1986 um fasteigna- og skipasölu, sbr. 11. gr., sbr. og 2. gr. reglugerðar nr. 520/1987 um lög- gildingingu og tryggingarskyldu fasteigna- og skipasala, skal fasteignasali, sem fengið hefur eign til sölumeðferðar, semja rækilegt yfirlit yfir öll grundvallaratriði, sem máli skipta fyrir aðila, til þess að gera

sér glögga hugmynd um verð eignarinnar. Ósannað er, að slíkt yfirlit hafi legið frammi við kaupsamningsgerð. Í kaupsamningi eru greindar eftirstöðvar veðskulda, sem áfrýjendur tóku að sér að greiða, en þess ekki getið, að tvær þeirra voru í vanskilum. Stefndu halda því fram, að allar upplýsingar um stöðu þeirra veðskulda, sem stefnda Þórdís átti að aflétta, hafi legið fyrir við kaupsamningsgerðina, en því er mótmælt af hálfu áfrýjenda.

Hinn 26. október 1990, sex dögum fyrir undirritun kaupsamnings, var auglýst nauðungaruppboð í Lögbirtingablaði á fasteigninni Garðaflöt 29 vegna veðskuldar, sem stefnda Þórdís tók að sér að aflétta samkvæmt kaupsamningnum. Stefnda Þórdís segist enga vitneskju hafa haft um fyrirhugað uppboð, en að sögn uppboðshaldara fyrir dómi voru henni sendar sex til sjö tilkynningar í ábyrgðarpósti vegna uppboðsins, en ein þeirra var endursend með áletrun um, að hennar hefði ekki verið vitjað. Stefndi Gísli kvað það ekki hafa verið venju hjá Fasteignamiðstöðinni hf. að kanna, hvort fasteign væri í uppboðsmeðferð, nema sérstakar ástæður bentu til þess. Veðskuldir þær, sem stefnda Þórdís tók að sér að aflétta, voru í verulegum vanskilum. Þótt ekki sé skylt að hafa í kaupsamningi uppreikning þeirra veðskulda, sem seljandi tekur að sér að aflétta, verður að telja, eins og hér stóð á, að sú skylda hafi hvílt á fasteignasalanum að afla vitneskju um raunverulega stöðu þeirra. Stefndi Gísli heldur því og fram, að upplýsingar hafi legið fyrir um stöðuna. Honum var því kunnugt um vanskilin og átti að kanna, hvað innheimtu þeirra leið og hvort eignin væri í uppboðsmeðferð, sbr. 11. gr. laga nr. 34/1986.

Stefndu halda því fram, að engin skuld hafi verið að baki tryggingarbréfi við Búnaðarbanka Íslands, að fjárhæð 1.500.000 krónur, sem hvíldi á 3. veðrétti, og hafi það verið ljóst frá upphafi. Tryggingarbréfið hafði verið framselt Landsbanka Íslands, sem lýsti kröfu í uppboðsandvirði við uppboðið 9. júní 1992. Uppboðspoli mótmælti úthlutun, og samþykkti uppboðshaldari þau mótmæli. Bak við tryggingarbréf þetta lá raunveruleg skuld eiginmanns stefndu Þórdísar, sem einnig var tryggð með ábyrgð föður hans. Verður við það að miða, að ekki hafi verið um annað vitað á þeim tíma, þegar kaupsamningurinn var gerður, en að á veðið kynni að reyna. Gat því fjárhæð óviðkomandi veðskulda á kaupsamningsdegi orðið

hærri en sú fjárhæð, sem áfrýjendur áttu eftir að greiða samkvæmt kaupsamningnum 10. maí 1991, þegar lokið skyldi aflýsingu veðskuldanna. Ósannað er, að stefndu hafi vakið athygli áfrýjenda á þessu.

Stefnda Gísla var kunnugt um það, að stefnda Þórdís var að selja fasteignina Garðaflöt 29 af fjárhagsástæðum. Fasteignamiðstöðin hf. hafði milligöngu um gerð kaupsamnings um aðra fasteign fyrir stefndu Þórdísi 27. nóvember 1990. Stóðust greiðslur samkvæmt honum á við útborgunargreiðslur vegna Garðaflatar 29, svo að ljóst mátti vera, að ekki yrði afgangur af þeim til þess að aflétta veðskuldunum. Áfrýjendum varð ekki kunnugt um þessi viðskipti fyrr en eftir á.

Hinn 10. maí 1991 hafði stefnda Þórdís í engu aflétt þeim veðskuldum, sem hún tók að sér samkvæmt kaupsamningnum, eins og áður sagði. Samkvæmt 17. gr. kaupsamningsins var áfrýjendum heimilt að geyma greiðslur, ef veðskuldum hefði ekki verið aflétt fyrir 10. maí. Þrátt fyrir þetta áttu starfsmenn Fasteignamiðstöðvarinnar hf. hlut að því, að gert var samkomulag 27. maí 1991 um, að áfrýjendur héldu áfram að greiða. Var þetta andstætt hagsmunum þeirra að því leyti, að ljóst mátti vera, að áfrýjendur myndu lenda í greiðsluerfiðleikum, ef þeir ættu þess ekki kost að veðsetja eignina vegna lána til þess að standa undir afborgunargreiðslum. Verður að telja, að þessi ráðgjöf fasteignasölnunnar hafi farið í bága við skyldur þær, er á henni hvíldu samkvæmt 8. gr. laga nr. 34/1986.

Stefndu Gísli og Sigurður höfðu löggildingu dóms- og kirkjumálaráðuneytisins samkvæmt lögum nr. 34/1986 til að starfa sem fasteigna- og skipasalar með öllum þeim réttindum og skyldum, sem því fylgja að lögum. Á grundvelli þessarar löggildingar störfuðu þeir við Fasteignamiðstöðina hf., sem annaðist fasteignaviðskipti þau, sem um er fjallað í máli þessu. Samkvæmt fyrrgreindum lögum, sbr. og 3. mgr. 1. gr. reglugerðar nr. 520/1987, bera fasteignasalar ábyrgð gagnvart viðskiptavinum sínum á gerðum starfsmanna sinna í tengslum við viðskiptin. Í máli því, sem hér er til úrlausnar, kom stefndi Sigurður hvergi nálægt samnings- eða skjalagerð. Af hálfu hans er því ekki haldið fram, að hann sé af þeim sökum undanþeginn ábyrgð. Verður við það að miða, að hinir löggiltu fasteignasalar hafi starfað saman undir einu nafni og beri þannig sam-

eiginlega ábyrgð á þeim samningum, sem gerðir eru í nafni fasteignasölnunnar, sbr. 6. og 12. gr. laganna.

Pegar allt það er virt, sem að framan er rakið, verður ekki talið, að starfsmenn Fasteignamiðstöðvarinnar hf. hafi virt þær skyldur, sem á þeim hvíldu samkvæmt lögum nr. 34/1986, eins og efni stóðu til. Þeir hafi ekki liðsinnt áfrýjendum nægilega og ekki gætt réttmætra hagsmuna þeirra við kaupin á húseigninni Garðaflöt 29. Hafa þeir með þessu brotið gegn ákvæðum 8. gr. laganna svo og 10., 11. og 12. gr. Er tjón áfrýjenda bein afleiðing af störfum starfsmanna Fasteignamiðstöðvarinnar hf., og bera stefndu Gísli og Sigurður ábyrgð á því tjóni óskipt með stefndu Þórdísi.

IV.

Bótakrafa áfrýjenda er samtala þeirra greiðslna, sem þau hafa innt af hendi vegna kaupanna, samtals 4.753.831,10 krónur. Búnaðarbanki Íslands, sem keypti fasteignina á nauðungaruppboðinu 9. júní 1992, lét áfrýjendur njóta söluhagnaðar af eigninni við endursölu hennar, samtals 2.395.105,30 króna. Ber að draga þá fjárhæð frá bótakröfunni. Þá ber að taka tillit til þess, að áfrýjendur bjuggu í húsinu fram í desember 1992, en á móti því kemur, að þau sáu um viðhald og rekstur eignarinnar þann tíma. Að þessu virtu verður bótakrafa áfrýjenda tekin til greina með 1.800.000 krónum, sem stefndu eru dæmd til að greiða óskipt með vöxtum, svo sem í dómsorði greinir.

Stefndu greiði áfrýjendum óskipt 300.000 krónur í málskostnað í héraði. Þá greiði þau óskipt 250.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti, sem renni til ríkissjóðs. Gjafsóknarkostnaður áfrýjenda fyrir Hæstarétti greiðist úr ríkissjóði, þar á meðal laun talsmanns þeirra, 250.000 krónur.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Þórdís Eiríksdóttir, Gísli Gíslason og Sigurður A. Þóroddsson, greiði áfrýjendum, Erlu Gunnarsdóttur og Vilhelm Martin Fredriksen, óskipt 1.800.000 krónur með vöxtum samkvæmt 7. gr. vaxtalaga nr. 25/1987 frá 9. júní 1992 til 7. desember 1993, en með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga frá þeim degi til greiðsludags.

Stefndu greiði áfrýjendum óskipt 300.000 krónur í málskostnað í héraði.

Stefndu greiði áfrýjendum óskipt 250.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti, sem renni til ríkissjóðs.

Allur gjafsóknarkostnaður áfrýjenda fyrir Hæstarétti greiðist úr ríkissjóði, þar með talin laun talsmanns þeirra, 250.000 krónur.

Dómur Héraðsdóms Reykjaness 27. júní 1994.

Mál þetta var þingfest 7. desember 1993 og dómtekið 8. þ. m.

Stefnendur eru Erla Gunnarsdóttir, kt. 151056-0089, og Vilhelm Martin Fredriksen, kt. 070357-3219, bæði til heimilis að Blikanesi 23, Garðabæ.

Stefndu eru Þórdís Eiríksdóttir, kt. 201056-3659, Hrísmóum 1, Garðabæ, Gísli Gíslason, kt. 120860-2679, Laugarásvegi 67, Reykjavík, og Sigurður A. Þóroddsson, kt. 061151-3469, Veghúsum 21, Reykjavík.

Til réttargæslu er stefnt Vátryggingafélaginu Skandia hf., kt. 681272-0469, Laugavegi 170, Reykjavík, og Ábyrgðarsjóði Félags fasteignasala, kt. 480284-0899, Hátúni 2 B, Reykjavík.

Dómkröfur.

Stefnendur krefjast þess aðallega að stefndu verði in solidum dæmd til að greiða stefnendum 4.753.831,10 kr. auk dráttarvaxta, eins og að neðan greinir, og málskostnað að skaðlausu.

Til vara er þess krafist, að stefnda Þórdís Eiríksdóttir verði dæmd til að greiða stefnendum 4.753.831,10 kr. auk dráttarvaxta, eins og að neðan greinir, og málskostnað að skaðlausu, en stefndu Gísla Gíslasyni og Sigurði A. Þóroddssyni gert með dómi að bera einfalda ábyrgð á greiðslu þeirrar kröfu, sem stefndu Þórdísi verði með dómi gert að greiða stefnendum.

Bæði hvað aðal- og varakröfu varðar, er þess krafist, að dómari neyti heimildar lokamálsliðar 15. gr. vaxtalaga nr. 25/1987 með síðari breytingum og dæmi dráttarvexti af stefnufjárhæð skv. III. kafla vaxtalaga þannig, að þeir reiknist af 1.000.000 kr. frá 1. 11. 1990 til 16. 1. 1991, en af 2.000.000 kr. frá þeim degi til 15. 3. 1991, af 2.500.000 kr. f. þ. d. til 22. 3. 1991, af 2.800.000 kr. f. þ. d. til 30. 4. 1991, af 2.976.010,80 kr. f. þ. d. til 7. 5. 1991, af 3.002.211,80 kr. f. þ. d. til 15. 5. 1991, af 3.902.211,80 kr. f. þ. d. til 28. 5. 1991, af 3.923.024,40 kr. f. þ. d. til 12. 6. 1991, af 4.000.384,40 kr. f. þ. d. til 10. 7. 1991, af 4.400.384,40 kr. f. þ. d. til 29. 8. 1991, af 4.600.384,40 kr. f. þ. d. til 13. 9. 1991 og af 4.753.831,10 kr. frá þeim degi til greiðsludags.

Til vara er krafist dráttarvaxta skv. III. kafla vaxtalaga af stefnu fjárhæð frá 9. júní 1992 til greiðsludags, bæði hvað aðal- og varakröfu varðar.

Til þrautavara er þess krafist, að stefnu fjárhæð verði vaxtareiknuð svo sem hér segir [...]. Stefnda Þórdís krefst aðallega sýknu, en til vara, að kröfur verði lækkaðar verulega. Málskostnaðar er krafist úr hendi stefndu.

Stefndu Gísli og Sigurður krefjast einnig sýknu og að þeim verði dæmdur málskostnaður.

Engar kröfur eru gerðar á hendur réttargæslustefndu, og þeir gera ekki kröfur á hendur stefnendum.

Mál þetta höfðað kaupendur fasteignar sem skaðabótamál á hendur seljanda fasteignarinnar og forsvarsmönnum fasteignasölnunnar, þar sem kaupun voru gerð. Telja kaupendur, að þau hafi orðið fyrir tjóni vegna vanefnda seljanda á kaupsamningi og stórfellds gáleysis fasteignasölnunnar við gerð hans.

Málavaxtalýsing stefnenda.

Stefnendur keyptu fasteignina Garðaflöt 29 í Garðabæ af stefndu Þórdísi 1. nóvember 1990. Meðalgöngu hafði fasteignasalan Fasteignamiðstöðin hf., en þar voru í forsvari héraðsdómslögmenirnir Gísli Gíslason og Sigurður A. Póroddsson.

Samkvæmt kaupsamningi var kaupverð 12.200.000 kr., og skyldi það greitt með yfirtöku veðskulda, að fjárhæð 4.825.046 kr., en með útborgun 7.174.954 kr. Samlagningarskekkja er í kaupsamningi, og var hún leiðrétt að hluta við kaupsamningsgerð, en þó ekki að fullu. Er því tölulegt innbyrðis ósamræmi í kaupsamningi, sem stefnendur telja, að hafi verið fyrstu merkin um óvönduð vinnubrögð við frágang kaupsamnings.

Stefnendur kveða kaupsamning hafa verið gerðan til bráðabirgða, því að þau hafi ætlað að fá húsbréfalán. Hugmyndin hafi verið að endurupptaka gerð kaupsamningsins. Þess vegna hafi þau aðeins fengið afhent afrit kaupsamnings, en fasteignasalan haldið eftir frumriti. Þau hafi fyrst fengið frumrit afhent til að þinglýsa því í maí 1991, en þá hafi uppboðshaldari hvatt þau til að þinglýsa til að verja eignina ágengni skuldheimtumanna seljanda. Við kaupsamningsgerðina hafi stefnendur ekkert verið upplýst um stöðu þeirra lána, sem seljandi skuldbatt sig til að aflétta. Skv. kaupsamningi hafi seljandi skuldbundið sig til að aflétta eftirfarandi lánum:

Á 1. veðr. Bárður Ragnarsson,	dags. 21. 3. 1985	kr. 1.500.000
Á 3. veðr. Búnaðarbanki Íslands,	dags. 24. 4. 1989	kr. 1.500.000
Á 4. veðr. Handhafi,	dags. 21. 8. 1989	kr. 1.188.202

Fasteignasalinn hafi einungis kynnt kaupendum nafnverð þessara bréfa. Í

maí 1991 hafi þeim orðið ljóst, að eignin var í uppboðsmeðferð. Komið hafi í ljós, að svo hafi verið, áður en kaupsamningur var gerður 1. nóvember 1991. Uppboðshaldari hafi haft samband við stefnendur nokkru fyrir 28. maí 1992 og tilkynnt um 3. og síðasta uppboð þann dag. Stefnendur hafi komið af fjöllum, því að þau höfðu ekki fengið neinar uppboðstilkynningar, þar sem kaupsamningi var ekki þinglýst. Stefndu Þórdísi hafi hins vegar verið sendar tilkynningar, en hún ekki látið stefnendur vita. Það hafi verið að áeggjan uppboðshaldara, að stefnendur þinglýstu kaupsamningi, en þeim hafi tekist að fá uppboðsbeiðendur til að afturkalla kröfur sínar á síðustu stundu.

Miðað hafi verið við það við kaupsamningsgerð, að yfirtekin áhvílandi lán væru í skilum. Svo hafi ekki reynst vera, því að tvö þeirra hafi verið í vanskilum. Staða þeirra bréfa, sem seljandi skuldbatt sig til að aflétta, hafi þó verið sýnu verri. Þau hafi öll verið í vanskilum, og virðist því enginn gaumur hafa verið gefinn við kaupsamningsgerð.

Útborgunargreiðslum skyldi þannig háttað í kaupsamningi:

1. 11. 1990	kr.	1.000.000
10. 1. 1991	–	1.000.000
10. 3. 1991	–	1.000.000
10. 5. 1991	–	1.000.000
10. 7. 1991	–	1.000.000
10. 9. 1991	–	900.000
20. 10. 1991	–	1.274.954
Samtals	kr.	7.174.954

Þegar yfirteknar skuldir, 4.825.046 kr., eru dregnar frá heildarverði eignarinnar, 12.200.000 krónum, kemur reyndar í ljós, að útborgunargreiðsla átti að vera 7.374.954 kr. og lokagreiðsla 20. 10. 1991 því 1.474.954 kr. í stað 1.274.954 króna.

Stefnendur greiddu fyrstu tvær greiðslur og 800.000 kr. af hinni þriðju. 200.000 krónum héldu þau eftir til greiðslu vanskila af áhvílandi lánum. Var nú komið að útborgunargreiðslu 10. maí 1991, og skv. kaupsamningi skyldi seljandi hafa aflétt lánumum þremur fyrir þann tíma. Stefnendur kveða, að þegar hér var komið, hafi þau orðið hrædd um, að eftirstöðvar af útborgunargreiðslu myndu ekki nægja til að greiða upp þau lán, sem átti að aflétta, ef svo færi, að stefnda stæði ekki við þann hluta samningsins. Því hafi verið ákveðið, að stefnendur greiddu beint til fasteignasölnunnar og hún sæi um að greiða kröfuhöfum. Þannig hafi fasteignasalan tekið við 1.500.000 krónum úr hendi stefnenda.

Svo fór, að stefnda flutti ekki umrædd veð af eigninni. Varð það til þess að sögn stefnenda, að þau gátu ekki komið að lífeyrissjóðsláni, sem þau höfðu fengið vilyrði fyrir. Þau kveðast ekki hafa haft meira handbært fé til ráðstöfunar á þessum tíma og hafi ætlað að greiða eftirstöðvar kaupverðs með lánum. Það hafi hins vegar verið ógerlegt, þar sem eignin var yfirveðsett. Vegna þessara vanefnda seljenda hafi eignin farið á uppboð og verið seld lokasölu 9. júní 1992.

Fyrir meðalgöngu sömu fasteignasölu hafi seljandi keypt íbúð að Hrísmóum 1 í Garðabæ. Sé sá samningur skoðaður, komi í ljós, að greiðslu-tilhögun útborgunarfjárhæðar eigi sér beina og ótvíræða samsvörun við kaupsamninginn um Garðaflötina. Sami starfsmaður fasteignasölnunnar, Gísli Gíslason hdl., votti báða samningana. Hins vegar sé þess hvergi getið, að til standi að flytja veðin, sem stefnda lofaði að aflétta, yfir á Hrísmóa 1.

Búnaðarbanki Íslands keypti Garðaflöt 29 á uppboðinu á 9.500.000 kr. Á 3. veðrétti hvíldi tryggingarbréf við Búnaðarbanka Íslands, að fjárhæð 1.500.000 kr. Þessu bréfi hafði seljandi lofað að aflétta. Tryggingarbréfið hafði verið framselt Landsbanka Íslands, og lýsti hann kröfu í uppboðsandvirði skv. bréfinu. Uppboðspoli mótmælti úthlutun til Landsbankans, og samþykkti uppboðshaldari þau mótmæli. Landsbankinn sætti sig við þá niðurstöðu. Þetta hafi leitt til þess, að mun meira kom upp í kröfur uppboðskaupanda. Búnaðarbankinn seldi síðan eignina á hinum almenna markaði og lét stefnendur njóta söluhagnaðar. Þannig var 2.901.179 krónum ráðstafað í þágu stefnenda. Sú fjárhæð er þó ekki talin til frádráttar stefnukröfum, því að stefnendur telja þessa ráðstöfun vera gjöf af bankans hálfu. Bankinn hafi fengið hærra verð fyrir húsið vegna þeirra endurbóta, sem þau stóðu að.

Stefnendur greiddu stefndu beint 2.800.000 kr. og 1.500.000 kr. fasteignasölnunni. Auk þess greiddu stefnendur kröfuhöfum seljanda til að hamlu innheimtuaðgerðum þeirra. Þá létu stefnendur laga galla á pípulögn og greiddu afborganir yfirtekinna lána, sem tilheyrðu seljanda. Kröfur sínar samkvæmt þessu sundurliða stefnendur þannig:

30. apríl 1991	kr.	19.742,00	fyrir viðgerð á pípulögn.
7. maí 1991	–	22.083,00	lögveðskrafa vegna brunatryggingar.
7. maí 1991	–	4.118,00	lögfræðikostnaður vegna brunatryggingar-iðgjalda.
28. maí 1991	–	9.656,60	afborgun seljenda af Byggingarsjóðsbréfi.
12. júní 1991	–	77.360,00	fasteignagjöld, skuld seljanda.

13. sept. 1991	kr. 49.559,00	fjárnámskrafa Tryggingamiðstöðvarinnar á seljanda.
30. sept. 1991	– 103.887,70	afborgun seljanda af skuldabréfi Búnaðarb. Ísl.
	<u>kr. 286.406,30</u>	

Kaupendur greiddu jafnframt af yfirteknum skuldum:

30. apr. 1991	kr. 156.268,80
28. maí 1991	– 11.156,00
Samtals	<u>kr. 453.831,10</u>

sem ásamt fyrrgreindum kr. 2.800.000 og kr. 1.500.000 mynda stefnu fjárhæð.

Málavaxtalýsing stefndu.

Stefndu Gísli og Sigurður kveða það alrangt, að um bráðabirgðakaup-samning hafi verið að ræða. Slíkir samningar hafi eitthvað tíðkast, er húsbréfalán voru að fara af stað og Húsnæðisstofnun annaði ekki eftirspurn. Slíkir samningar hafi þá verið sérstaklega merktir og tekið fram í texta þeirra, að gert væri ráð fyrir húsbréfum. Kaupsamningur aðila sé ekki af þeirri gerð, og hafi hann verið lesinn upp í heyranda hljóði að aðilum viðstöddum, áður en skrifað var undir. Kaupendur hafi verið hvattir til að þinglýsa samningnum, en það sé starfsregla hjá Fasteignamiðstöðinni hf.

Við gerð kaupsamnings hafi þess verið gætt, að stefnendur gætu haldið nægjanlegri fjárhæð eftir af útborgun, ef til vanefnda kæmi af hálfu seljanda um að aflétta þeim veðum, sem hún skuldbatt sig til að gera. Tryggingarbréf Búnaðarbanka Íslands hafi staðið á núlli, og hafi kaupendum verið kunnugt um það, er kaup tókust. Heildarfjárhæð áhvílandi lána, sem aflétta átti, hafi verið 3.529.226 kr. á kaupsamningsdegi og vanskil á öðrum greiðslum, sem seljandi bar ábyrgð á, 203.233 kr. Kaupendum hafi verið gerð grein fyrir þessu, því að föst venja sé að fara rækilega yfir áhvílandi veðskuldir og gæta þess, að nægilegt svigrúm sé fyrir kaupanda að stöðva greiðslur til seljanda, ef þurfa þykir. Þess hafi verið gætt í þessu tilviki. Þegar þetta er skoðað, sé ljóst, að engin hætta hafi verið á ferðum, hvorki við kaupsamningsgerð né í maí 1991, þegar kaupendur hættu að greiða.

Fasteignasöluinni hafi ekki verið kunnugt um við kaupsamning, að eignin var í uppboðsmeðferð. Fyrsta beiðni hafi ekki verið lögð fram í uppboðs-rétti fyrr en 14. desember 1990.

Fljótlega hafi komið í ljós, að stefnendur áttu í erfiðleikum með að standa við greiðslur skv. kaupsamningnum. Það hafi orðið til þess, að stefnda gat ekki staðið við sinn hluta samningsins að aflétta umsömdum veðskuldum. Þetta hafi komið í ljós, er greiða átti greiðsluna 10. maí 1991. Að tilstuðlan fasteignasölnunnar hafi stefnandi Vilhelm undirritað eftirfarandi yfirlýsingu, þar sem segir m. a.:

„Það staðfestist hér með, að samið hefur verið um, að kaupendur að Garðaflöt 29, Garðabæ, munu greiða Fasteignamiðstöðinni hf. kaupsamningsgreiðslur skv. kaupsamningi, dags. 1. 11. 1990, og mun Fasteignamiðstöðin hf. sjá um að nota andvirði þeirra til að greiða upp áhvílandi lán, sem seljanda ber að aflétta af fasteigninni.“

Á þessu tímamarki hafi stefnendur átt eftir að greiða stefndu 4.174.954 kr., en áhvílandi óviðkomandi veðskuldir numið 3.529.225 kr.

Samkvæmt þessu samkomulagi tók fasteignasalan samtals við kr. 1.500.000 krónum, sem voru greiddar þannig: 417.694 kr. 14. maí 1991, 482.306 kr. 15. maí 1991, 400.000 kr. 10. júní 1991 og 200.000 kr. 29. ágúst 1991. Af frekari greiðslum varð ekki af hálfu stefnenda, og höfðu stefnendur því greitt 4.300.000 kr. af þeim 7.374.954 kr., sem þau skyldu greiða skv. kaupsamningi í svokallaðar útborgunargreiðslur. Mismunur var 3.074.954 kr. Kveða stefndu þessi stórfelldu vanskil hafa orðið til þess, að stefnda Þórdís gat ekki staðið við að aflétta veðskuldum.

Þá benda stefndu á, að stefnendur nutu aðstoðar lögmannna á þessum tíma, þeirra Gunnars Guðmundssonar hdl. og Jóhannesar Ásgeirssonar hdl.

Framburður aðila og vitna.

Stefnandi Erla Gunnarsdóttir kvað þau hjónin hafa ætlað að taka húsbref og lífeyrissjóðslán til að fjármagna kaupin. Í kautilboði hafi verið gert ráð fyrir veðleyfi frá seljendum, en það hafi einhverra hluta vegna fallið niður við kaupsamningsgerð. Gísli Gíslason hdl. hafi sagt, er kaupsamningur var undirritaður, að ef þau fengju húsbref, mætti útbúa annan kaupsamning. Þess vegna hafi þau aðeins fengið afhent afrit kaupsamnings, en ekki frumrit. Frumritið hafi þau ekki fengið fyrr en allt var komið í óefni. Kaupendur hafi margítrekað, að aflétta þyrfti veðskuldum, svo að þau gætu tekið lán. Hún kvað veðbókavottorð hafa legið frammi við kaupin, en ekki útreikning áhvílandi óviðkomandi veðskulda. Þá kvaðst hún hafa litið á greiðslu Búnaðarbanka Íslands á 2.900.000 kr. eftir uppboð sem endurgreiðslu vegna endurbóta stefnenda á eigninni. Hún kvað Gísla hafa lesið kaupsamninginn upp orði til orðs, áður en hann var undirritaður. Hún kvað þetta vera í fjórða skipti, sem þau hjónin ættu í fasteignaviðskiptum.

Stefnandi Vilhelm Martin Fredriksen bar, að hann hefði tekið það fram, er yfirlýsingin 27. maí 1991 var undirrituð, að stefnendur þyrftu að fá veðleyfi til að standa við yfirlýsinguna.

Magnús Andrésson, eiginmaður stefndu Þórdísar, kom fram fyrir hennar hönd við samningsgerðina og eftirfarandi samkomulagsumleitanir. Hann minntist þess ekki, að rätt hefði verið um bráðabirgðakaupsamning eða að stefnendur hygðust sækja um húsbref. Hann kvað tryggingarbréfið við Búnaðarbanka Íslands hafa verið til tryggingar tékkareikningi. Engin skuld hafi verið á bak við tryggingarbréfið. Hann hafi skuldað í Landsbanka Íslands og bankinn óskað að fá veð í Búnaðarbankabréfinu. Landsbankinn mun hafa talið þessa tryggingu ótrygga, því að krafist var jafnframt sjálfskuldarábyrgðar, og gengu faðir hans og eiginkona í ábyrgð. Síðar var Landsbankabréfinu þinglýst á eign föður hans, og innheimta beindist eingöngu gegn honum. Þetta kvaðst Magnús hafa gert starfsmönnum fasteignasöluunnar ljóst, og hafi frá upphafi verið miðað við það, að engin skuld stæði á bak við tryggingarbréfið. Hann kvað upplýsingar um stöðu skulda hafa legið frammi á kaupsamningsdegi. Þá kvaðst hann ekki hafa vitað um uppboðsbeiðnir.

Elly Guðmundsdóttir lögfræðingur vann hjá fasteignasölunni frá því í október 1990 til 15. nóvember 1991. Hún útbjó yfirlýsinguna frá 27. maí 1991. Hún kvað það hafa verið venju að fá skriflegar staðfestingar á stöðu áhvílandi lána við kaupsamningsgerð, og hafi öll lán verið uppreiknuð í þessu tilviki. Hún kvað Vilhelm hafa komið til sín í byrjun maí og óskað eftir að greiða beint til fasteignasöluunnar. Hún hafi kynnt honum rétt hans til að halda eftir greiðslum. Hún kvaðst hafa verið í sambandi við Magnús Andrésson, og hafi aðilar verið sammála um að leysa málið með þessum hætti. Vilhelm hafi talið, að þannig slyppi hann við áföll. Aðilar hafi hins vegar ekki hist. Hún mundi ekki sérstaklega eftir tryggingarbréfinu, en kvaðst hafa farið yfir stöðuna, áður en yfirlýsingin var útbúin í maí 1991, og hefðu eftirstöðvar kaupverðs dugað til að greiða upp þau lán, sem seljandi hafði lofað að aflétta. Stefnendur hefðu hins vegar hætt að greiða, og það hefði ekki verið fyrr en um haustið, að Vilhelm hefði óskað eftir veðleyfi.

Jón Auðunn Jónsson hdl. var með handhafabréf á 4. veðrétti, að fjárhæð 1.188.202 kr., til innheimtu fyrir Sparisjóð Hafnarfjarðar. Því átti stefnda Þórdís að aflétta. Hann kvað hana ekki hafa haft samband við sig til að fá leyfi til að flytja lánið. Hins vegar hefði Vilhelm oft verið í sambandi til að fá láninu skuldbreytt. Hann kvað sparisjóðinn hafa samþykkt skuldbreytingu og yfirtöku Vilhelms á láninu.

Elín Ólafsdóttir seldi stefndu Þórdísi íbúðina að Hrísmóum 1. Hún kvað

það ekki hafa verið rætt, að stefnda Þórdís fengi að flytja lánin þrjú yfir á Hrísmóa og ekki gert ráð fyrir því í kaupsamningi.

Bjarni Ásgeirsson hrl. hafði bréfin á 1. veðrétti, að fjárhæð 1.500.000 kr., til innheimtu. Hann kvað aldrei hafa verið haft samband við sig um veðflutning.

Jón Guðmundsson, sölumaður hjá Fasteignamiðstöðinni hf., kvað það hafa þekkt í upphafi „húsbréfakerfis“, að kaupsamningar væru gerðir til bráðabirgða og frumrit þeirra geymd á fasteignasölunni, en aðeins í þeim tilvikum, að gert væri ráð fyrir húsbréfum í samningunum.

Ólafur Þ. Hauksson, ftr. sýslumanns í Hafnarfirði, kvað fyrstu uppboðsbeiðni hafa komið fram 5. júlí 1990 og hina næstu 21. september s. á. Auglýsing hafi verið birt 26. október 1990 og fyrsta sala 14. desember 1990. Stefndu Þórdísi hafi verið sendar tilkynningar í ábyrgð.

Stefndi Gísli Gíslason hdl. útbjó kaupsamninginn og var viðstaddur undirskrift hans. Hann kvað það ekki hafa verið rætt, að um bráðabirgðasamning væri að ræða. Hann kvað upplýsingar hafa legið frammi um stöðu lána, sem aflétta átti. Hann kvað það hafa verið fasta reglu hjá fasteignasölunni, að kaupsamningar væru lesnir upp og kaupendum ráðlagt að þinglýsa þeim. Að jafnaði hafi ekki verið kannað, hvort eignir væru í uppboðsmeðferð. Ljóst hefði verið, að engin skuld stóð á bak við tryggingarbréfið, og stefnendum kynnt það. Hins vegar hefði hann ekki vitað af því, að Landsbankinn var með veð í tryggingarbréfinu, enda hefði það ekki komið fram á veðbókavottorði.

Stefndi Sigurður A. Þóroddsson hdl. kom ekki nálægt kaupsamningsgerð.

Jóhannes Ásgeirsson hdl. aðstoðaði stefnendur. Hann hvað Vilhelm hafa leitað til sín um áramótin 1991-1992. Fjárhagur Vilhelms hefði verið bágur og húsið yfirveðsett. Seljendur gátu ekki leyst það úr veðböndum, eins og lofað hafði verið, og kaupendur gátu því ekki þinglýst láni, sem þau höfðu fengið vilyrði fyrir. Hann mundi, að talað hefði verið um, að engin skuld stæði á bak við tryggingarbréfið við Búnaðarbankann. Hins vegar hefði ekkert skriflegt fengist um það. Hann kvaðst ekki hafa kannað það sjálfur hjá bankanum.

Hrafn Benediktsson, deildarstjóri í Húsnæðisstofnun, kvað Vilhelm hafa komið til sín 2. nóvember 1990 til að athuga um fyrirgreiðslu vegna húsbréfa. Gert hefði verið greiðslumat, sem runnið hefði út á tíma. Vilhelm hefði aftur komið 21. maí 1991 og sótt um greiðsluerfiðleikalán. Því hefði verið hafnað, þar sem hann var ekki með þinglýsta heimild fyrir eigninni.

Soffía Jónsdóttir lögfræðingur starfaði hjá Íslandsbanka hf. á þessum

tíma. Hún kvað ekki hafa verið leitað til lögfræðideildar um heimild fyrir veðflutningi vegna bréfanna á 1. veðrétti, en þeim bréfum hafði stefnda Þórdís lofað að aflétta.

Málsástæður og lagarök stefnenda.

Krafa stefnenda á hendur stefndu Þórdísi stafar af vanefndum á kaupsamningi aðila. Hún hafi ekki aflétt veðskuldum af fasteigninni, eins og kaupsamningur kvað á um. Þessi vanefnd hafi leitt til þess, að eignin var seld á uppboði. Skaðabóta sé því krafist samkvæmt almennum reglum samninga- og kröfuréttar um skuldbindingargildi loforða.

Krafan á hendur fyrirsvarsmönnum fasteignasölnunnar er reist á almennu skaðabótareglunni og lögum nr. 34/1986 um fasteignasölu, sbr. og reglugerð um löggildingu og tryggingarskyldu fasteignasala nr. 520/1987. Fyrirsvarsmenn beri ábyrgð á hegðun starfsmanna sinna. Nánar styðja stefnendur kröfu sínar á hendur stefndu Gísla og Sigurði eftirfarandi rökum: Ekki kom fram, hver staða veðskulda var á kaupsamningsdegi og að sum lánin voru í vanskilum. Ekki var upplýst um, að eignin væri í uppboðsmeðferð. Starfsmenn fasteignasölnunnar liðsinnu stefnendum ekki, þegar sjá mátti, að í óefni var komið. Fasteignasalan aðgætti ekki við kaupsamningsgerð að miða kaupsamningsgreiðslur við þær skuldir, sem eftir var að aflétta. Stefnendur fengu ekki frumrit kaupsamnings og gátu ekki þinglýst honum. Fasteignasalan kom í veg fyrir mögulegar efndir samningsins með því að hafa meðalgöngu um gerð ósamþýðanlegs kaupsamnings um Hrísmóa 1, Garðabæ.

Öll þessi atriði brjóti gegn ákvæðum 8., 10., 11. og 12. gr. laga nr. 34/1986 um fasteignasölu.

Málsástæður og lagarök stefndu.

Stefndu Sigurður og Gísli reisa sýknukröfu sína sérstaklega á því, að þess hafi verið gætt við gerð kaupsamnings, að stefnendur ættu eftir að greiða meira 10. maí 1991 en nam eftirstöðvum áhvílandi óviðkomandi skulda. Enda hafi ekki komið fram kvartanir frá stefnendum um þetta atriði, og öllum hafi verið ljóst 27. maí 1991, að kaupsamningurinn yrði réttilega efndur af hálfu beggja samningsaðila, ef samkomulagið gengi eftir. Þeir benda á, að þeir verði ekki gerðir ábyrgir fyrir þeirri skyldu að aflétta óviðkomandi veðskuldum, þótt það, að svo var eigi gert, yrði talið stefnendum til tjóns. Því er haldið fram, að kaupsamningurinn hafi verið fyllilega eðlilegur og í samræmi við venjur í fasteignaviðskiptum, en jafnvel þótt finna mætti að kaupsamningsgerðinni, hefði það ekki í för með sér tjón af eftirfarandi ástæðum: Lækka beri fjárkröfur stefnenda um þann lið, sem varðar galla á fasteigninni Garðaflöt 29. Tjón vegna ólögðætrar og saknæmrar

hegðunar við gerð kaupsamnings geti ekki náð yfir ábyrgð seljenda fasteignar vegna leyndra galla. Lækka beri kröfur vegna þess, að stefnendur bjuggu leigulaust í eigninni frá 15. janúar 1991 til júníloka 1992, í 18 mánuði. Sanngjörn leiga sé 70.000 kr. á mánuði, alls 1.260.000 kr. fyrir tímabilið. Lækka beri kröfur um 2.941.179 kr., en þá fjárhæð hafi stefnendur fengið frá Búnaðarbanka Íslands vegna söluhagnaðar, en fráleitt sé að líta á þessa fjárhæð sem gjöf. Lækka beri kröfurnar sem nemi dráttarvöxtum af greiddum, yfirteknum, áhvílandi veðskuldum. Lækka beri kröfurnar vegna krafna stefndu Þórdísar á hendur stefnendum fyrir brot á samningsskyldum. Þá beri að lækka kröfurnar vegna greiðslu stefnenda á fjárnámi, sem eigi hefði verið þinglýst, ef stefnendur hefðu þinglýst kaupsamningi.

Málsástæður stefndu Þórdísar eru í meginatriðum og eftir því, sem við getur átt, hinar sömu og meðstefndu. Hún kveður stefnendur hafa bakað sér verulegt tjón með því að vanefna samkomulagið frá 27. 5. 1991 og þar með breyttan kaupsamning. Hún gerir gagnkröfu til skuldajafnaðar, að fjárhæð 400.000 kr. – 500.000 kr. sem mismun á eftirstöðvum kaupsamningsins miðað við 10. maí 1991 og áhvílandi veðskulda, sem aflétta átti.

Stefndu mótmæla kröfugerð stefnenda sem tölulega rangri. Vaxtakröfu er mótmælt sérstaklega.

Niðurstaða.

Sönnur hafa ekki verið færðar að því, að kaupsamningur, sem um ræðir í málinu, hafi verið „bráðabirgðasamningur“ eða að stefnendur hafi við samningsgerðina aðeins fengið afrit hans í hendur. Verulegar líkur hafa verið leiddar að því, að af hálfu Fasteignamiðstöðvarinnar hf. hafi stefnendum verið ráðlagt að þinglýsa kaupsamningi, og mátti þeim, hvað sem öðru líður, vera ljós nauðsyn þess, þar sem á eigninni hvíldu verulegar veðskuldir, óviðkomandi þeim, enda höfðu þau áður nokkrum sinnum átt fasteignaviðskipti.

Uppboðsmál um fasteignina Garðafliót 29 var þingfest 14. 12. 1990, en auglýsing birtist í Lögbirtingablaði 26. 10. 1990. Ekki er fram komið, að stefndu, Gísli Gíslasyni og Sigurði A. Þóroddssyni eða öðrum starfsmönnum Fasteignamiðstöðvarinnar hf. hafi verið ljóst, að krafist hefði verið nauðungaruppbóðs, og varð þeim ekki ætlað að ganga úr skugga um það af sjálfsdáðum. Ekki er heldur sýnt, að stefnda Þórdís hafi fyrir samningsgerð fengið uppboðstilkynningar.

Um þá málsástæðu stefnenda, er lýtur að meðalgöngu Fasteignamiðstöðvarinnar hf. um kaup stefndu Þórdísar á fasteigninni Hrísmóum 1, er álit dómsins það, að í lögum nr. 34/1986 eða öðrum réttarheimildum sé ekki

að finna stoð fyrir svo viðtækri skyldu fasteignasala sem stefnendur reisa rétt sinn á að þessu leyti.

Samkvæmt 10. gr. laga nr. 34/1986 skal fasteignasali semja yfirlit vegna eignar, sem hann hefur til sölumeðferðar, þar sem (5. tl.) gerð sé grein fyrir veðskuldum og öðrum eignarhöftum, sem kunna að hvíla á eigninni, stutt vottorði úr þinglýsingabókum. „Greina skal glögglega um eftirstöðvar veðskulda, sem hvíla 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 viðbættri verðtryggingu. . . .“ Því er ekki haldið fram, að skyldur samkvæmt þessu hafi verið vanræktar, og að auki er staðhæft af hálfu stefndu Gísla Gíslasonar og Sigurðar A. Þóroddssonar, sbr. einnig vætti Ellýjar Guðmundsdóttur, að upplýsingar hafi verið gefnar stefnendum um uppreiknaða stöðu áhvílandi veðskulda, sem seljanda bar að aflétta, og veðbókarvottorð lá frammi við söluna.

Um áhvílandi veðskuldir, óviðkomandi kaupendum, þykir upplýst í málinu, að ljóst hafi verið frá upphafi, að skuld áhvílandi á 3. veðrétti samkvæmt tryggingarbréfi, að fjárhæð 1.500.000 kr., myndi ekki vera raunhæf, enda kom það á daginn.

Aðilar eru sammála um, að raunverulegar skuldir, sem hér um ræðir, hafi við samningsgerð numið samtals 3.710.949 kr., og skyldi stefnda Þórdís hafa aflýst þeim fyrir 10. 5. 1991.

Veðskuldir, sem stefnendur tóku að sér, námu 4.825.046 krónum og útborgunarfjárhæðir samtals 7.174.954 kr. Þar af skyldu 3.000.000 kr. greiddar fyrir 10. 5. 1991, en 4.174.954 þann dag og síðar og greiðslum ljúka 20. 10. 1991. Um síðastgreinda fjárhæð er reikningsskekkja í kaupsamningi, og á hún með réttu að nema 4.374.954 krónum, enda var heildarkaupverð eignarinnar 12.200.000 kr. Á kaupsamningsdegi voru því áhvílandi lán, óviðkomandi kaupendum, að eftirstöðvum 3.710.949 kr., en gert ráð fyrir, að stefnendur ættu eftir að greiða stefndu Þórdísi 4.374.954 kr. 10. 5. 1991. Af þessu má sjá, að fasteignasalan gætti þess, að svigrúm væri fyrir stefnendur til að halda eftir greiðslum, ef stefnda Þórdís stæði ekki við sinn hluta samningsins um að aflétta veðskuldum.

Stefnda Þórdís lenti í erfiðleikum vegna vanskila á skuldum, sem hún skyldi aflýsa, og féll einnig í hlut stefnenda að fá uppboði frestað. Nokkur greiðsludráttur varð einnig frá upphafi af hálfu stefnenda, og ber þar einkum að nefna, að af greiðslu, sem nema skyldi 1.000.000 kr. 10. 3. 1991, greiddust aðeins 800.000 kr.

Aðilar eru sammála um, að 10. 5. 1991 hafi eftirstöðvar raunhæfra skulda, óviðkomandi stefnendum, verið 4.100.663 kr. Sem fyrr segir, áttu

stefnendur þá eftir að greiða stefndu Þórdísi 4.374.954 kr. Yfirlýsingu aðila frá 27. maí 1991 ber að meta í ljósi þessa. Heimild starfsmanns Fasteignamiðstöðvarinnar hf. og stefnandans Vilhelms Martins til að skuldbinda aðra aðila málsins með undirritun yfirlýsingar, dags. 27. 5. 1991, hefur ekki verið vefengd. Tók fasteignasalan nokkrum sinnum við greiðslum frá stefnendum, samtals 1.500.000 kr., og ráðstafaði þeim í samræmi við efni yfirlýsingarinnar. Samkvæmt þessu er það álit dómsins, að framangreind yfirlýsing feli í sér fullgildan viðbótarsamning aðila málsins. Að því kom, að algjört greiðslufall varð af hálfu stefnenda, og að lokum var eignin seld nauðungarsölu 9. 6. 1992. Stefnendur hafa borið því við, að til að þeim yrði unnt að efna kaupsamninginn, hafi þeim verið nauðsyn að fá lífeyrissjóðslán, en veðrými á eigninni hafi skort. Í kaupsamningi er enginn áskilnaður um veðleyfi stefnendum til handa, og ósannað er, að á nokkru stigi málsins hafi slíkt leyfi verið gert að skilyrði af hálfu stefnenda.

Meginástæða ófara stefnenda er samkvæmt þessu vangeta þeirra að efna kaupsamninginn og þó einkum þá viðbót við hann, sem fólgin er í yfirlýsingu, dags. 27. 5. 1991.

Þá verður ekki á það fallist, að efni séu til að gera stefndu Gísla Gíslason og Sigurð A. Þóroddsson ábyrga fyrir afleiðingum af skorti stefnenda sjálfra á eðlilegri fyrirhyggju og aðgát í viðskiptunum. Þykir í ljós leitt, að þess hafi verið gætt af hálfu fasteignasölunnar, að stefnendur gætu haldið eftir greiðslum, ef stefnda Þórdís stæði ekki við að aflýsa veðskuldum. Þá hafa stefnendur ekki fært fram sönnur fyrir því, að stefndu Gísli Gíslason og Sigurður A. Þóroddsson hafi vanrækt aðrar skyldur, sem á þeim hvíla samkvæmt lögum nr. 34/1986, eða brotið gegn góðum venjum við fasteignasölu með þeim hætti, að bótaskyldu varði.

Niðurstaða málsins er sú samkvæmt framangreindu, að sýkna beri stefndu af öllum kröfum stefnenda. Dæma ber stefnendur til að greiða stefndu málskostnað, sem ákveðst 220.000 kr., að meðtöldum virðisaukaskatti til annars vegar stefndu Gísla Gíslasonar og Sigurðar Þóroddssonar og hins vegar stefndu Þórdísar Eiríksdóttur.

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

D ó m s o r ð:

Stefndu, Þórdís Eiríksdóttir, Gísli Gíslason og Sigurður A. Þóroddsson, skulu vera sýkn af kröfum stefnenda, Erlu Gunnarsdóttur og Vilhelms Martins Fredriksen.

Stefnendur greiði stefndu Þórdísi Eiríksdóttur 220.000 kr. í málskostnað og stefndu Gísla Gíslasyni og Sigurði A. Þóroddssyni 220.000 kr. í málskostnað.
