

Fimmtudaginn 7. nóvember 1996.

Nr. 309/1995.

Fasteignamiðstöðin hf.

(Björgvin Þorsteinsson hrl.)

gegn

Önnu Þuríði Guðmundsdóttur

(Kristján Ólafsson hrl.)

Fasteignakaup. Skaðabætur. Fasteignasali.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Hrafn Bragason, Arnljótur Björnsson og Gunnlaugur Claessen.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 18. september 1995. Hann krefst sýknu og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefnda krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Við munnlegan flutning málsins hér fyrir dómi var lýst yfir því af hálfu áfrýjanda, að sýknukrafan væri eingöngu studd við þá málsástæðu, að hann væri ekki réttur aðili málsins. Þegar atvik þessa máls gerðust, hafi enginn af eigendum áfrýjanda verið löggiltur fasteignasali. Af þeim sökum hafi Gísli Gíslason héraðsdómslögmaður, sem hafði slíka löggildingu, verið fenginn til þess sem sjálfstæður verktaki að ganga frá samningum fyrir áfrýjanda. Geti áfrýjandi ekki borið ábyrgð á mistökum, sem Gísli kunni að hafa orðið á í störfum sínum, er stefnda keypti íbúð við Freyjugötu 10 A í Reykjavík með kaupsamningi 8. apríl 1992. Sé jafnframt ljóst, að engum starfsmanni fasteignasöluunnar sjálfrar hafi orðið á mistök, sem bótakrafa stefndu sé reist á.

Með vísan til forsendna hins áfrýjaða dóms verður staðfest niðurstaða hans um bótaskyldu áfrýjanda í málinu. Reynir ekki á bótafjárhæð sérstaklega, eins og málatilbúnaði áfrýjanda fyrir Hæstarétti er háttað. Stefnda hefur ekki gagnáfrýjað málinu af sinni hálfu, og kemur þá ekki heldur til athugunar sýkkja í héraðsdómi við meðferð talna, sem leiddi til þess, að fjárhæð höfuðstóls í dómsorði er ekki í samræmi við niðurstöðu dómsforsendna.

Samkvæmt framansögðu verður hinn áfrýjaði dómur staðfestur. Skal áfrýjandi greiða málskostnað fyrir Hæstarétti, eins og í dómsorði segir.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur skal vera óraskaður.

Áfrýjandi, Fasteignamiðstöðin hf., greiði stefndu, Önnu Púriði Guðmundsdóttur, 200.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 19. júní 1995.

Mál þetta, sem tekið var til dóms að lokinni aðalmeðferð 22. maí sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur með stefnu, birtri 24. júní 1994, af Önnu Púriði Guðmundsdóttur, kt. 020268-5149, Háagerði 9, Húsavík, á hendur Fasteignamiðstöðinni hf., kt. 530169-0499, Skipholti 50 B, Reykjavík. Með framhaldsstefnu, birtri 19. nóvember sl., var Vátryggingafélaginu Skandia hf., kt. 681272-0469, Laugavegi 170, og Ábyrgðarsjóði Félags fasteignasala, kt. 480284-0899, Hátúni 2 B, báðum í Reykjavík, stefnt til réttargæslu.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að hin stefnda fasteignasala verði dæmd til að greiða stefnanda í skaðabætur 1.503.441 krónu auk dráttarvaxta skv. 10. gr. vaxtalaga nr. 25/1987 af 1.099.573 krónum frá 8. apríl 1992 til 21. júní 1994 og af 1.503.441 krónu frá þeim degi til greiðsludags. Þá er krafist málskostnaðar að mati dómsins og virðisaukaskatts af málflutningsþóknun.

Þess er jafnframt krafist, að dráttarvextir leggist bæði við höfuðstól dómkröfu og höfuðstól málskostnaðar á tólf mánaða fresti, í fyrsta sinn tólf mánuðum eftir upphafsdag vaxta, allt í samræmi við 12. gr. síðastnefndra laga.

Engar kröfur eru gerðar á hendur réttargæslustefndu, sem hafa ekki látið málið til sín taka.

Málavextir.

Árið 1992 fólu Guðrún Haraldsdóttir og Magnús Lárusson hinni stefndu fasteignasölu að selja tveggja herbergja íbúð á þriðju hæð í húsinu nr. 10 A við Freyjugötu hér í borg, en á eign þessari höfðu þau fest kaup samkvæmt kaupsamningi, er þau höfðu gert við Ávöxtun sf. 2. maí 1988. Eignin var þinglesin eign Ávöxtunar sf., en kaupsamningi þeirra Guðrúnar og Magnúsar hafði jafnframt verið þinglýst. Stefnandi gerði kauptilboð í eignina 22. mars 1992. Var það tilboð samþykkt af seljendum, Guðrúnu og Magnúsi, og var kaupsamningur undirritaður 8. apríl sama ár. Kaupin fór fram hjá stefndu fyrirtæki, og gekk Gísli Gíslason héraðsdómslögmaður frá kaupsamningi fyrir hönd stefndu. Stefnandi keypti íbúðina á 4.500.000 krónur og greiddi 1.099.573 krónur við undirritun kaupsamnings. Þá tók kaupandi á sig tvö lán Byggingarsjóðs ríkisins, sem hvíldu á eigninni á 1. og 2. veðrétti samkvæmt veðbréfum frá árinu 1990, annað að eftirstöðvum 1.639.999 krónur, en hitt 1.760.427 krónur.

Pegar kom að undirritun kaupsamnings, kom í ljós, að ekki var búið að ganga frá þinglýsingu afsals til seljenda, en áður hafði kaupunum verið frestað af þessum sökum. Þar sem seljendur sögðu afsal til sín rétt ófrágengið, innti stefnandi af hendi innborgunina, sem starfsmaður stefnds fyrirtækis lét ganga beint til seljenda, en þeir afhentu stefnanda jafnframt tryggingarvixil sömu fjárhæðar og innborgun nam. Stefnandi fluttist í íbúðina í sama mánuði, og kveðst hafa gert endurbætur bæði á íbúðinni og lóð fyrir u. þ. b. 65.000 krónur. Hún kveðst einnig hafa greitt afborganir af lánum og fasteignagjöld. Í ljós kom síðar, að seljendur höfðu verið dæmd með dómi Héraðsdóms Reykjavíkur 6. október 1992 til að greiða eiganda íbúðarinnar þau vanskil, sem orðið höfðu á greiðslum þeirra. Í desember 1992 var gert árangurslaust fjárnám hjá seljendum, og 21. september 1993 var gert samkomulag milli þinglýsts eiganda íbúðarinnar, skilanefndar Verðbréfasjóðs Ávöxtunar hf., og stefnanda um, að hún skilaði íbúðinni aftur, þar sem seljendur höfðu ekki átt rétt til afsals frá eiganda og þar með ekki til þess að ráðstafa eigninni. Samkvæmt samkomulaginu var stefnanda gert að skila íbúðinni sama dag í því ástandi, sem hún var þá í. Þá átti hún að greiða öll gjöld til skiladags, svo sem rafmagn, hita og fasteignagjöld, svo og leigu fyrir tímabilið 7. febrúar 1993 til 7. september sama ár. Sú leigugreiðsla skyldi notuð til uppgjörs gjaldfallinna afborgana af áhvílandi lánum með gjalddaga eftir 7. febrúar 1993. Mismuninn átti hún að greiða eiganda íbúðarinnar.

Stefnandi kveður framangreindan lögmann, sem sá um söluna, hafa vanrækt að upplýsa hana um það, hversu varhugavert væri að ganga að kaupum undir þessum kringumstæðum, og hann hafi að auki ekki kynnt sér hjá réttum eiganda íbúðarinnar, hvernig málið var vaxið. Hann hafði þannig ekki gert reka að því að kanna fullyrðingar seljenda um, að þau væru búnar að inna allar greiðslur af hendi.

Stefnandi var að kaupa íbúð í fyrsta sinn. Þar sem hún hafði afhent greiðslu til seljenda, sem ekki höfðu rétt til að ráðstafa fasteigninni, hafi hún orðið fyrir umtalsverðu fjárhagstjóni. Stefnandi hafi innt af hendi tilskilda innborgun við undirritun kaupsamnings. Lántökugjald og þinglýsingarkostnaður vegna láns, sem hún tók til að inna þá greiðslu af hendi, hafi numið 30.000 krónum, og fasteignagjöld, sem hún greiddi vegna eignarinnar, hafi numið fyrir árið 1992 7.641 krónu, en fyrir árið 1993 12.462 krónum, og hafi hún skuldbundið sig til að greiða þá fjárhæð. Betrumbætur á íbúð og garði hafi numið 65.000 krónum og greiddar afborganir af húsnæðislánum 113.765 krónum. Þessu til viðbótar hafi stefnandi orðið að greiða eiganda íbúðarinnar 175.000 krónur vegna dvalar sinnar í íbúðinni. Samanlagðar nemi framangreindar fjárhæðir 1.503.441 krónu, sem sé

stefnufjárhæð. Sú fjárhæð sé því það tjón, sem stefnandi hafi orðið fyrir af völdum handvamar starfsmanns stefnds fyrirtækis.

Af hálfu stefnda er því haldið fram, að Gísli Gíslason héraðsdómslögmaður hafi brýnt fyrir seljendum að ganga frá afsali, er seljendur höfðu samþykkt kauptilboð stefnanda 22. mars. Hafi seljendur sagt það formsatriði. Gerð samnings hafi tvívegis verið frestað af þessum sökum. Þegar aðilar voru komnir 8. apríl til að ganga til samninga, hafi komið í ljós, að afsalinu hafði ekki enn verið þinglýst, og því enn borið við af hálfu seljenda, að einungis væri um formsatriði að ræða. Lögmaðurinn hafi ráðlagt aðilum að fresta samningsgerð, þar til þinglýsing afsals hefði farið fram, en aðilar hafi viljað ganga frá kaupsamningnum, þrátt fyrir það að lögmaðurinn hafi viljað fresta samningsgerðinni. Seljendur hafi fullyrt, að þau hefðu gengið frá greiðslu til Ávöxtunar sf., en bú þess félags var á þessum tíma undir gjaldþrotaskiptum. Þau hafi lagt fram kaupsamning, sem þau höfðu gert við Ávöxtun sf., en samkvæmt honum áttu þau að gefa út skuldabréf, að fjárhæð 2.900.000 krónur, fyrir eftirstöðvunum, en eignina hafi þau keypt veðbandalaus. Í kaupsamningi þeirra hafi verið ákvæði um það, að í stað þess að gefa út skuldabréf fyrir eftirstöðvunum gætu þau greitt þær upp og ættu þá rétt á afsali. Samkvæmt veðbókarvottorði hafi framangreind lán frá Byggingarsjóði ríkisins hvílt á íbúðinni. Samanburður á kaupsamningi seljenda við veðbókarvottorð hafi ekki gefið ástæðu til að ætla annað en þau hefðu notað andvirði þessara lána til þess að gera upp við Ávöxtun sf., enda höfðu þau þurft á veðleyfi að halda til þess að fá lánin. En þrátt fyrir það að ætla mætti, að þannig væri málum háttað, hefði aðilum verið ráðlagt að fresta gerð kaupsamnings og greiðslu, þar til seljendur hefðu þinglýst afsali. Stefnandi hafi hins vegar tekið þá áhættu að ganga frá samningnum og inna greiðslu af hendi þrátt fyrir viðvaranir lögmannsins, en gegn afhendingu tryggingarvixils, sem báðir seljendur ábyrgðust greiðslu á.

Stefndi heldur því fram, að þegar í ljós kom, að seljendur áttu ekki rétt á afsali, hafi verið í það gengið af hálfu stefnda að leysa málið, og hafi fundir verið haldnir á fasteignasölunni í því skyni. Seljendur hafi boðið fram fasteignatryggingu fyrir endurgreiðslu á því fé, sem innt hafði verið af hendi, en því boði hafi stefnandi hafnað og þess í stað beint kröfum sínum að stefnda og Vátryggingafélaginu Skandia hf.

Málsástæður og lagarök.

Stefnandi reisir kröfur sínar á því, að lögmaðurinn, sem gekk frá kaupsamningnum, hafi sem starfsmaður stefnds fyrirtækis ekki gætt starfskyldna sinna við gerð kaupsamningsins. Hafi vanræksla hans orðið þess valdandi, að stefnandi varð fyrir verulegu fjárhagstjóni og óþægindum, sem verði ekki bætt. Stefnandi hefði ekki orðið fyrir tjóni, ef starfsmaðurinn

hefði gætt starfsskyldna sinna, því að þá hefði ekki orðið af kaupunum. Beri því stefnt fyrirtæki ábyrgð á því tjóni, sem hún hafi orðið fyrir.

Stefnandi reisir kröfur sínar á lögum um fasteigna- og skipasölu nr. 34/1986, einkum II. kafla, svo og reglum skaðabótaréttar og reglum um húsbóndaábyrgð.

Kröfur um dráttarvexti og vaxtavexti styður stefnandi við reglur III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 með síðari breytingum. Kröfu um málskostnað styður stefnandi við XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Kröfu um virðisaukaskatt reisir stefnandi á lögum nr. 50/1988. Stefnandi sé ekki virðisaukaskattsskyld, og beri henni því nauðsyn til að fá dóm fyrir skatti þessum úr hendi stefnda.

Sýknukrafa stefnda byggist í fyrsta lagi á því, að um aðildarskort sé að ræða. Gísli Gíslason héraðsdómslögmaður sé löggiltur fasteignasali og hafi einn séð um gerð samninga á fasteignasölunni. Hann hafi starfað þar sem sjálfstæður verktaki, og beri stefndi ekki húsbóndaábyrgð á þeim mistökum, sem hann geri. Hinn löggilti fasteignasali beri alla ábyrgð samkvæmt lögum um fasteigna- og skipasölu, og sé því um aðildarskort að ræða. Í öðru lagi er á það bent, að stefnanda hafi verið ráðlagt að fresta samningsgerð og greiðslu, þar til seljendur sýndu þinglesið afsal til sín fyrir eigninni. Þessu hafi stefnandi hafnað og beri því sjálf ábyrgð á mistökum sínum, þar sem hún hafi tekið þessa áhættu þrátt fyrir viðvaranir á fasteignasölunni. Í þriðja lagi vísar stefndi til þess, að stefnanda hafi verið boðin fullnægjandi trygging fyrir endurgreiðslu af hálfu seljenda, en stefnandi hafnað þeirri tryggingu. Stefnandi hefði getað komið í veg fyrir tjón sitt með því að taka við tryggingunum, og leiði vanræksla hennar til þess, að hún geti ekki gert kröfur um greiðslu skaðabóta vegna tjónsins. Styðjist þetta við almennar reglur skaðabóta- og kröfuréttar.

Þá er kröfum stefnanda mótmælt sem allt of háum. Ekki sé tekið tillit til þess, að stefnandi hafði afnot eignarinnar vel á annað ár, en í uppgjöri stefnanda við Verðbréfasjóð Ávöxtunar hafi einungis verið greidd leiga fyrir hluta þess tímabils, sem stefnandi hafði afnot eignarinnar. Þá er öllum liðum kröfugerðarinnar mótmælt nema þeirri fjárhæð, sem stefnandi innti af hendi við undirritun kaupsamnings.

Niðurstaða.

Á þeim tíma, sem kaupin fóru fram, var enginn eigandi stefnda, Fasteignamiðstöðvarinnar hf., með löggildingu til fasteignasölu. Kom fram í skýrslu Magnúsar Leopoldssonar fyrir dómi, að Gísli Gíslason héraðsdómslögmaður, sem sá um kaupsamninginn 8. apríl 1992 fyrir hönd stefnda, hefði verið þar með starfsstöð og verið hinn eini á vegum stefndu, er var með löggildingu sem fasteignasali, enda hefði þurft aðila með slík réttindi til að reka hana. Lögmaðurinn hefði því séð um alla samninga. Hinir lög-

mennirnir hefðu unnið undir hans handleiðslu. Hlutverk stefndu hefði hins vegar verið að finna kaupendur og komu kaupum á í samvinnu við þá. Er því haldið fram af hálfu stefnda, svo sem að framan er rakið, að lögmaðurinn hafi verið verktaki hjá stefnda, en ekki starfsmaður, og því borið ábyrgð á gerð samningsins, en ekki stefndi.

Stefndi, Fasteignamiðstöðin hf., var með eignina í sölumeðferð og auglýsti hana til sölu. Þangað leitaði stefnandi og seljendur eignarinnar, sem hér um ræðir. Óumdeilt er, að sölubóknun var greidd stefnda, en henni var síðan skipt milli stefnda, sölumanna og löggildingaraðila, Gísla Gíslasonar héraðsdómslögmanns. Á kaupsamningnum er undir merki og nafni hinnar stefndu fasteignasölu nafn héraðsdómslögmannsins tilgreint sem eitt þriggja nafna lögmanna stefndu, og er óumdeilt, að lögmaðurinn sá að öllu leyti um samninginn. Viðsejendur stefnda, þar á meðal stefnandi, áttu því samkvæmt þessu að geta treyst því, að Gísli Gíslason kæmi fram fyrir hönd stefnda við kaupin. Bar stefnanda því engin skylda til að ganga úr skugga um, hvernig vinnusambandi stefnda og lögmannsins væri háttað. Eins og hér á stóð, verður því að telja, að stefndi hafi borið ábyrgð á gerð kaupsamningsins. Er því ekki fallist á þá málásátæðu stefnda, að um aðildarskort sé að ræða.

Í 8. gr. laga um fasteigna- og skipasölu nr. 34/1986 kemur fram, að fasteignasali skuli í hvívetna leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur bjóða, og hann skuli „liðsinna báðum aðilum, seljanda og kaupanda, og gæta réttmætra hagsmuna þeirra“. Þá skal hann gæta þess, að aðilum séu ekki settir ólögmætir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum. Enn fremur er fasteignasala lögð á herðar eftir 10. gr. laganna ýtarleg öflun gagna og upplýsinga, er hann hefur fengið íbúð til sölu. Stefnandi var ólög-lærð og óvön viðskiptum og var að kaupa fyrstu íbúð sína. Þeim, sem fram kom fyrir hönd hinnar stefndu fasteignasölu, bar, eins og hér stóð á, að vara stefnanda við þeirri áhættu, sem hún tók við að festa kaup á eign, sem seljendur höfðu ekki öðlast eignarheimild yfir. Stefnandi hefur ekki sýnt fram á gegn neitun stefnanda, að lögmaður sá, sem kaupin annaðist, eða aðrir starfsmenn stefnda hafi ráðið stefnanda frá að ganga frá kaupunum, eins og hér var í pottinn búið; um það eru engin ákvæði í kaupsamningnum eða öðrum gögnum, sem fram hafa verið lögð.

Stefnandi hefur mótmælt þeirri fullyrðingu stefnda, að hún hafi hafnað boði seljenda íbúðarinnar um fasteignatryggingu fyrir endurgreiðslu á því fé, sem hún hafði innt af hendi. Engin gögn hafa verið lögð fram í málinu, sem þessi fullyrðing stefnda verði reist á. Þá verður ekki heldur fallist á það með stefnda, að gera hefði mátt ráð fyrir, að seljendur hefðu notað andvirði byggingarsjóðslánanna til þess að gera upp skuld sína við Ávöxtun sf., enda var þeim, sem annaðist söluna fyrir hönd stefnda, í lófa

lagið að kanna, hvort svo hefði verið, sbr. 8. gr. og 2. mgr. 12. gr. laga nr. 34/1986.

Við undirritun kaupsamningsins 8. apríl 1992 greiddi stefnandi innborgun, að fjárhæð 1.099.573 krónur, sem hún hefur ekki fengið endurgreiddar af þeim orsökum, sem að framan greinir. Þar sem vanrækt var af hálfu stefnda að gæta hagsmuna og lögboðinnar leiðbeiningarskyldu við stefnanda, er kaupin fóru fram, ber hin stefnda fasteignasala skaðabótaábyrgð á þessu tjóni stefnanda. Stefnandi tók 1.200.000 króna lán með veðskuldaþréfi 27. mars 1992, sem einsýnt þykir, að hún hafi tekið til að geta greitt innborgunina 8. apríl sama ár. Á veðskuldaþréfinu kemur fram, að stefnanda beri að greiða þessi gjöld, en gögn um kostnað þennan í krónutölu liggja ekki fyrir. Þar sem krafa stefnanda vegna þessa kostnaðar, 30.000 króna, er eðlileg og sanngjörn, verður hún tekin til greina. Hún hefur hins vegar ekki stutt kröfu sína um bætur vegna betrubóta íbúðar og lóðar neinum gögnum. Er þeirri kröfu hennar því hafnað. Óumdeilt er, að stefnandi naut afnota íbúðarinnar frá apríl 1992 til september 1993, en greiddi leigu samkvæmt samkomulagi við þinglýstan eiganda íbúðarinnar í sjö mánuði og afborganir af láni og ýmis gjöld vegna eignarinnar. Ef litid er til þessa uppgjors, þykir stefnandi ekki hafa sýnt fram á, að hún hafi orðið fyrir frekara tjóni en þegar hefur verið fjallað um, það er 1.099.603 krónum. Eftir þessum úrslitum er stefndi, Fasteignamiðstöðin hf., dæmdur til að greiða stefnanda samtals 1.099.603 krónur ásamt dráttarvöxtum, eins og nánar greinir í dómsorði.

Dæma ber stefnda til að greiða stefnanda málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn 220.000 krónur. Hefur þá ekki verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Dóm þennan kveður upp Ingibjörg Benediktsdóttir héraðsdómari.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Fasteignamiðstöðin hf., greiði stefnanda, Önnu Þuríði Guðmundsdóttur, 1.099.603 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 1.099.573 krónum frá 8. apríl 1992 til 21. júní 1994, en af 1.099.603 krónum frá þeim degi til greiðsludags.

Stefndi greiði stefnanda 220.000 krónur í málskostnað.