Fimmtudaginn 4. febrúar 1999.

Nr. 250/1998. **Víkingur Jóhannsson**
(Kristján Stefánsson hrl.)
gegn
Guðmundi Tómassyni og
Viðari Böðvarssyni
(Magnús Guðlaugsson hrl.)

Fasteignasala. Skaðabætur.

Fasteignasölunni H var falið að selja raðhús í eigu V í einkasölu. Sölumaður H taldi hæfilegt verð fasteignarinnar 6.900.000 kr. og í kjölfarið var eignin boðin til sölu fyrir 7.000.000 kr. Á skömmum tíma bárust tvö tilboð í eignina, annað um greiðslu á 7.000.000 kr. en hitt á 7.050.000 kr. Umboðsmaður V samþykkti síðara tilboðið. Í kaupsamningi kom m.a. fram að kaupandinn, S, væri faðir M, eins af sölumönnum fasteignasölunnar. Tveimur mánuðum síðar fór V fram á að kaupin yrðu látin ganga til baka eða söluverð fasteignarinnar endurskoðað, þar sem söluverð fasteignarinnar hefði verið lægra en eðlilegt markaðsverð. Hafnaði S þessari málaleitan. Dómkvaddir matsmenn komust að þeirri niðurstöðu að hæfilegt söluverð eignarinnar á umræddum tíma hefði verið 7.800.000 kr. Höfðaði V mál á hendur S til greiðslu 750.000 kr. til viðbótar áður umsömdu greiðsluverði. Var S sýknaður í héraði og dóminum ekki áfrýjað. Rúmum tveimur árum eftir að kaupin voru gerð ráðstafaði S fasteigninni til fyrirtækisins U, en M var stjórnarmaður og einn stofnenda fyrirtækisins. Var söluverðið 9.900.000 kr. en bætt hafði verið úr ástandi eignarinnar áður en hún var seld. Í málinu krafðist V bóta af G og B, eigendum fasteignasölunnar. Undir rekstri málsins var aflað yfirmats sem staðfesti upphaflega matsgerð. Var talið sannað að hæfilegt söluverð fasteignarinnar hefði verið vanmetið af H um 800.000 kr. Var það metið þeim til gáleysis og þeir taldir bera ábyrgð á tjóni V. Voru V dæmdar 600.000 kr. í bætur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Arnljótur Björnsson og Markús Sigurbjörnsson.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar 11. júní 1998. Hann krefst þess að stefndu verði dæmdir til að greiða sér óskipt 1.031.350 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 750.000 krónum frá 27. október 1993 til 2. ágúst 1995, en af 1.031.350 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefst áfrýjandi málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndu krefjast þess aðallega að héraðsdómur verði staðfestur, en til vara að krafa áfrýjanda verði lækkuð. Í báðum tilvikum krefjast þeir málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Fyrir Hæstarétti hefur áfrýjandi stefnt til réttargæslu Vátryggingafélagi Íslands hf. og Ábyrgðarsjóði félags fasteignasala.

I.

Í október 1993 var fasteignasölunni Húsvangi falið að selja einkasölu raðhús í eigu áfrýjanda að Lindarbyggð 6 í Mosfellsbæ. Áfrýjandi, sem var búsettur erlendis, fól bróður sínum, Lofti Jóhannssyni, að koma fram fyrir sína hönd í þeim viðskiptum. Stefndi Viðar Böðvarsson er löggiltur fasteignasali og rak á þessum tíma umrædda fasteignasölu ásamt stefnda Guðmundi Tómassyni.

Af gögnum málsins verður ráðið að sölumaður á fasteignasölunni, Hjálmtýr Ingason, hafi skoðað fasteignina ásamt umboðsmanni áfrýjanda 7. október 1993. Samkvæmt framburði sölumannsins fyrir héraðsdómi taldi hann hæfilegt verð hennar 6.900.000 krónur. Á eigninni hvíldu veðskuldir við Byggingarsjóð ríkisins, þá að fjárhæð 4.937.416 krónur. Við verðmat á eigninni kvaðst sölumaðurinn meðal annars hafa litið til þess að húsið, sem mun hafa verið leigt út um eitthvert skeið, væri ófullgert og áætlað kostnað af því að ljúka smíði þess. Sölumaðurinn mun hafa kynnt umboðsmanni áfrýjanda þetta verðmat. Fáum dögum síðar mun umboðsmaðurinn hafa rætt á ný við sölumanninn eftir að hafa ráðfært sig við áfrýjanda. Varð niðurstaðan af þeim umræðum að eignin yrði boðin til sölu fyrir 7.000.000 krónur. Lagt hefur verið fram í málinu söluyfirlit vegna eignarinnar frá fasteignasölunni, dagsett 11. október 1993, þar sem þessi fjárhæð er tilgreind sem söluverð.

Á skömmum tíma frá þeim degi, sem síðast var nefndur, munu fasteignasölunni hafa borist tvö tilboð í fasteign áfrýjanda, en hvorugt þeirra liggur fyrir í málinu. Mun fyrra tilboðið hafa verið um greiðslu

á 7.000.000 krónum, en það síðara á 7.050.000 krónum. Í báðum tilboðum mun hafa verið ráðgert að kaupandi tæki að sér áhvílandi veðskuldir og greiddi kaupverðið að öðru leyti með peningum á nokkrum fjölda mánaða. Umboðsmaður áfrýjanda mun hafa samþykkt síðara tilboðið, sem hafði borist frá Hermanni Sigurðssyni. Í skriflegum kaupsamningi, sem var gerður 27. október 1993 á grundvelli tilboðsins, skuldbatt kaupandinn sig til að greiða mismun kaupverðs og áhvílandi veðskulda í fjórum áföngum á tímabilinu fram til 15. júní 1994. Í samningnum var þess getið að seljanda væri kunnugt um að kaupandinn væri faðir sölumanns á fasteignasölunni, Helga Magnúsar Hermannssonar.

Með bréfi til kaupandans 14. desember 1993 tilkynnti lögmaður áfrýjanda að þeim síðastnefnda hefðu borist rökstuddar ábendingar um að söluverð fasteignarinnar hafi verið allt að 2.000.000 krónum lægra en eðlilegt markaðsverð, en hún hafi verið verðlögð af fasteignasölu, sem sonur kaupandans starfi við. Var því beint til kaupandans að kaupin yrðu látin ganga til baka eða söluverð yrði endurskoðað og látið taka mið af eðlilegu markaðsverði, sem svo var nefnt. Fasteignasölunni var kynnt þessi málaleitan, en henni hafnaði kaupandinn með bréfi 20. desember 1993.

Áfrýjandi fór þess á leit með beiðni 20. júní 1994 til Héraðsdóms Reykjavíkur að dómkvaddir yrðu tveir matsmenn til þess að svara því hvort fyrrgreint söluverð fasteignarinnar hafi verið eðlilegt á þeim tíma, sem kaupin voru gerð, miðað við þáverandi ástand hennar og greiðslukjör, sem samið var um. Ef svarið við þeirri spurningu yrði neikvætt var óskað álits matsmanna á því hvert hefði verið eðlilegt markaðsverð fasteignarinnar á umræddum tíma þegar miðað yrði við venjubundin viðskiptakjör og að kaupandi tæki að sér áhvílandi veðskuldir. Í matsgerð löggiltu fasteignasalanna Agnars Gústafssonar hæstaréttarlögmanns og Franz Jezorski lögfræðings var fyrri spurningunni í matsbeiðni svarað neitandi. Síðari spurningunni svöruðu matsmennirnir þannig að hæfilegt söluverð á umræddum tíma hefði að mati þeirra verið 7.800.000 krónur með þeim greiðslukjörum að kaupandi tæki að sér áhvílandi veðskuldir og greiddi kaupverðið að öðru leyti með peningum á tíu til tólf mánuðum án vaxta.

Að fenginni matsgerð höfðaði áfrýjandi mál á hendur Hermanni Sigurðssyni, þar sem þess var meðal annars krafist að honum yrði gert

að greiða 750.000 krónur til viðbótar áður umsömdu kaupverði. Að þessu leyti reisti áfrýjandi kröfu sína á ákvæði 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, sbr. 6. gr. laga nr. 11/1986. Með dómi Héraðsdóms Reykjavíkur 20. júní 1995 var Hermann sýknaður af þessari kröfu áfrýjanda, en málskostnaður látinn falla niður. Dóminum var ekki áfrýjað.

Af gögnum málsins verður ráðið að Hermann Sigurðsson hafi ráðstafað fasteigninni í janúar 1996 til Upplýsinga ehf. Samkvæmt framlögðu vottorði Hlutafélagaskrár var það félag stofnað 7. júlí 1995, meðal annars af fyrrnefndum Helga Magnúsi Hermannssyni, og var hann á þessum tíma annar stjórnarmanna og prókúruhafa í félaginu. Félagið seldi fasteignina 31. janúar 1996 fyrir 9.900.000 krónur. Óumdeilt er að bætt hafi verið úr ástandi eignarinnar áður en hún var seld í það sinn.

Í máli þessu krefst áfrýjandi bóta úr hendi stefndu, sem svara mismuni á söluverði fasteignar hans samkvæmt kaupsamningnum við Hermann Sigurðsson og niðurstöðunni í fyrrnefndri matsgerð um hæfilegt söluverð, eða 750.000 krónur. Að auki krefst áfrýjandi bóta að fjárhæð 281.350 krónur vegna kostnaðar síns af fyrrnefndri málsókn á hendur Hermanni.

Undir rekstri málsins fengu stefndu dómkvadda sem yfirmatsmenn löggiltu fasteignasalana Dan V. S. Wiium héraðsdómslögmann og Valgeir Kristinsson hæstaréttarlögmann, svo og Hilmar Baldursson héraðsdómslögmann. Í matsgerð þeirra 30. október 1997 var komist að sömu niðurstöðu og í upphaflegri matsgerð.

II.

Við munnlegan flutning málsins fyrir Hæstarétti kom fram af hálfu áfrýjanda að fyrrnefnd fasteign sé á svæði í Mosfellsbæ, þar sem nánar tiltekið byggingarfélag hafi reist milli 30 og 40 raðhús á árunum kringum 1988. Séu þau hús sömu gerðar og það, sem um ræðir í málinu. Þessu var ekki mótmælt af hálfu stefndu.

Stefndi Viðar Böðvarsson skýrði frá því fyrir héraðsdómi að fyrrnefndur sölumaður, Hjálmtýr Ingason, hafi skoðað fasteign áfrýjanda og síðan lýst henni á fundi með samstarfsmönnum sínum. Hjálmtýr hafi haft þá hugmynd að „ásett verð“ eignarinnar gæti verið 6.900.000 krónur „miðað við skjóta sölu“, en 7.200.000 til 7.300.000 krónur ef

eignin yrði lengur að seljast. Hafi aðrir fundarmenn ekki gert athugasemd við þetta. Í skýrslu Hjálmtýs fyrir dómi greindi hann þannig frá vinnubrögðum sínum við verðmat á fasteign áfrýjanda að hann hafi skoðað hana ásamt umboðsmanni áfrýjanda, sem hafi óskað eftir að hún yrði „seld hratt og vel". Hann hafi kynnt sér gangverð fasteigna af þessum toga hjá nokkrum fasteignasölum og komist að þeirri niðurstöðu að verðmæti eignar áfrýjanda fullbúinnar hefði orðið um 8.500.000 krónur. Hann hafi síðan tekið saman hvað hafi vantað á að eignin væri fullbúin og áætlað kostnað af því allt að 1.590.000 krónur. Þessar upplýsingar hafi hann kynnt á fundi með samstarfsmönnum sínum og í kjölfarið lagt til við umboðsmann áfrýjanda að 6.900.000 krónur yrðu settar á eignina. Hann hafi sagt að standa mætti á því verði, enda yrði eignin seld fyrir það. Að ósk umboðsmanns áfrýjanda hafi síðan verið ákveðið að setja 7.000.000 krónur á eignina. Hjálmtýr kvað aðrar eignir í Mosfellsbæ hafa verið á söluskrá fasteignasölunnar á þessum tíma. Hann sagðist ekki geta greint frá sölu á neinu tilteknu húsi, sem hann hafi haft til viðmiðunar við verðmat á eign áfrýjanda. Sérstaklega aðspurður nafngreindi hann sölumann við aðra fasteignasölu, sem hann kvaðst hafa ráðfært sig við um verðmat á eign áfrýjanda. Af hálfu áfrýjanda hefur verið bent á að hjá þeirri fasteignasölu hafi fyrr á árinu 1993 verið seldar gegn talsvert hærra verði tvær eignir á sama svæði og hús áfrýjanda, en samningar um sölu þeirra hafi verið meðal gagna, sem yfirmatsmenn hafi stuðst við í störfum sínum.

Í fyrrnefndri matsgerð Agnars Gústafssonar og Franz Jezorski segir meðal annars eftirfarandi: „Matsmenn hafa kynnt sér söluverð á sambærilegum húsum í nágrenninu. Þeir hafa og skoðað nokkur af þeim húsum, sem nýlega hafa verið seld, þ.e. Grenibyggð 2, Furubyggð 2 og Lindarbyggð 4. Mjög getur verið misjafnt hversu mikið er lagt í innréttingar húsanna. Þá eru ekki öll hús algerlega fullgerð við sölu. Verður að taka tillit til þess þegar verið er að bera saman söluverð einstakra húsa." Síðar í matsgerðinni segir að matsmenn telji söluverðið 7.050.000 krónur fyrir fasteign áfrýjanda í október 1993 ekki vera eðlilegt „þegar tekið er tillit til markaðsverðs húsa af þessari gerð, ástands hússins við sölu, og greiðslukjara ..." heldur hefði hæfilegt söluverð verið 7.800.000 krónur. Í yfirmatsgerð Dan V. S. Wiium, Valgeirs Kristinssonar og Hilmars Baldurssonar segir meðal annars: „Við matsniðurstöðu hafa matsmenn stuðst við lýsingu á ástandi

eignarinnar eins og fram kemur í ... undirmatsgerð, og að hafðri hliðsjón af lýsingu í yfirmatsbeiðni. Yfirmatsmenn hafa kynnt sér kaupsamninga um sambærilegar fasteignir og aflað upplýsinga frá byggingaraðila hússins ... Jafnframt hafa matsmenn haft samband við FMR og kannað söluverð eigna á svæðinu. Yfirmatsmenn könnuðu sérstaklega markaðsástand á þeim tíma þegar eignin var seld og ræddu við nokkra fasteignasala og öfluðu upplýsinga um ávöxtunarkröfu húsbréfa á þessum tíma.“ Sem fyrr segir voru yfirmatsmennirnir sömu skoðunar og undirmatsmenn um niðurstöðu.

Af hálfu áfrýjanda var leitað til fasteignasölu stefndu um þjónustu gegn endurgjaldi. Hann mátti treysta því að starfsmenn hennar hefðu nauðsynlega sérþekkingu, sem gerði þeim fært að meta hæfilegt söluverð fasteignarinnar í ljósi reynslu sinnar og eftir þörfum með öflun slíkra gagna og upplýsinga, sem matsmenn studdust við og greint er frá hér að framan. Af fyrrnefndri lýsingu stefnda Viðars og starfsmanns hans á þeim vinnubrögðum, sem beitt var við verðmat á fasteign áfrýjanda, er ljóst að þau fullnægðu ekki þessum kröfum.

Fyrir héraðsdómi greindi Hjálmtýr Ingason frá því að tilboð hafi borist í fasteign áfrýjanda að liðinni einni og hálfri til tveimur vikum frá því að hún kom í sölu. Af gögnum málsins er ljóst að við ríkjandi aðstæður á þessum tíma var sú bið eftir tilboði stutt. Sem fyrr segir bar Hjálmtýr fyrir dómi að verðið, sem var sett á eign áfrýjanda, hafi verið hærra en hann hafi lagt til. Hann bar einnig að það hafi verið „gegnumgangandi“ að söluverð væri um 5% til 10% lægra en svokallað ásett verð. Þrátt fyrir þetta var fyrra tilboðið, sem barst í eign áfrýjanda, sömu fjárhæðar og verðið, sem var sett á hana. Skömmu eftir að það kom fram barst annað og hærra tilboð, í það sinn frá nánum aðstandanda starfsmanns fasteignasölunnar. Að þessu gættu átti stefndu og starfsmönnum þeirra ekki að geta dulist að vegna hagsmuna áfrýjanda væri brýn þörf á að huga betur að verðmati á fasteign hans. Það létu þeir hins vegar með öllu hjá líða.

Með framlögðum matsgerðum er sannað að hæfilegt söluverð fasteignar áfrýjanda var vanmetið af fasteignasölu stefndu um 800.000 krónur. Rekja verður þetta til fyrrgreindra annmarka á vinnubrögðum stefndu og starfsmanna þeirra, sem þeim máttu og verða ljós áður en þau leiddu til tjóns. Þetta framferði verður að meta þeim til gáleysis. Ekki verður fallist á með stefndu að þeir geti losnað undan ábyrgð

vegna þess að áfrýjandi hafi vanrækt að leita eftir verðmati á eign sinni hjá fleiri fasteignasölum, enda verður slík krafa almennt ekki gerð til þess, sem leitar eftir þessari eða samsvarandi sérfræðiþjónustu. Samkvæmt öllu þessu verður að fella á stefndu ábyrgð á tjóni áfrýjanda.

III.

Krafa áfrýjanda á hendur stefndu er sem fyrr segir í tveimur liðum. Fyrri liður kröfunnar, sem er um greiðslu á 750.000 krónum, er reistur á áðurgreindri niðurstöðu matsgerða. Varðandi þennan lið verður að líta til þess að í matsgerðum er hvorki lýst áliti á því hversu miklu lengur það kynni að hafa tekið að selja fasteign áfrýjanda gegn því verði, sem þar var komist að niðurstöðu um, né er þar leitast við að meta til verðs kostnað og óhagræði, sem lengri bið eftir sölu eignarinnar gæti hafa bakað áfrýjanda. Þá er og ljóst að hærra söluverð hefði aukið útgjöld áfrýjanda, að minnsta kosti hvað varðar sölulaun vegna eignarinnar. Að þessu gættu verður fyrri liðurinn í kröfum áfrýjanda tekinn til greina með 600.000 krónum.

Svo sem áður greinir er síðari liðurinn í kröfu áfrýjanda um endurgreiðslu kostnaðar hans af máli á hendur Hermanni Sigurðssyni, að fjárhæð 281.350 krónur. Þótt fallast megi á það með áfrýjanda að vátryggingafélag, sem stefndu höfðu ábyrgðartryggingu hjá, hafi með bréfi 13. janúar 1995 gefið honum tilefni til málsóknar á hendur Hermanni, verður ekki séð að til hennar hafi verið raunhæf ástæða, svo varðað geti stefndu ábyrgð á kostnaði af henni. Þess verður hins vegar að gæta að samkvæmt reikningi lögmanns áfrýjanda, sem þessi kröfuliður er studdur við, voru 160.000 krónur af heildarfjárhæð hans raktar til kostnaðar í tengslum við matsgerð Agnars Gústafssonar og Franz Jezorski, sem byggt hefur verið á í þessu máli. Verður því tekið tillit til þess kostnaðar við ákvörðun málskostnaðar nú, en að öðru leyti verður þessum kröfulið áfrýjanda hafnað.

Samkvæmt framansögðu verða stefndu dæmdir til að greiða áfrýjanda 600.000 krónur með dráttarvöxtum frá 1. október 1994, en þá var liðinn mánuður frá því að áfrýjandi kynnti stefndu matsgerð, sem kröfur hans í málinu eru studdar við. Stefndu verða jafnframt dæmdir til að greiða áfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, sem er ákveðinn í einu lagi eins og í dómsorði greinir.

Dómsorð:

Stefndu, Guðmundur Tómasson og Viðar Böðvarsson, greiði í sameiningu áfrýjanda, Víkingi Jóhannssyni, 600.000 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 1. október 1994 til greiðsludags.

Stefndu greiði í sameiningu áfrýjanda samtals 600.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 13. mars 1998.

Ár 1998, föstudaginn 13. mars, var í Héraðsdómi Reykjavíkur kveðinn upp dómur í málinu nr. E-1547/1997: Víkingur Jóhannsson gegn Guðmundi Tómassyni, Viðari Böðvarssyni og til réttargæslu, Vátryggingafélagi Íslands hf. og Ábyrgðarsjóði félags fasteignasala.

I.

Mál þetta, sem dómtekið var 9. mars sl., er höfðað af Víkingi Jóhannssyni, kt. 060561-2819, Norwalk CT, Bandaríkjunum, með stefnu þingfestri 20. mars 1997 á hendur Guðmundi J. Tómassyni, kt. 101241-3199, og Viðari Böðvarssyni, kt. 221151-3219.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefndu, Viðar Böðvarsson og Guðmundur Tómasson, verði dæmdir in solidum til að greiða kr. 1.031.350 með hæstu lögleyfðu dráttarvöxtum samkvæmt ákvæðum III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af kr. 750.000 frá 27.10.1993 til 02.08.1995 en af kr. 1.031.350 frá þeim degi til greiðsludags. Jafnframt krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefndu samkvæmt málskostnaðarreikningi.

Dómkröfur stefndu, Viðars Böðvarssonar og Guðmundar J. Tómassonar, eru þær aðallega, að þeir verði sýknaðir af öllum kröfum stefnanda, en til vara, að kröfur stefnanda verði stórlega lækkaðar. Í báðum tilvikum krefjast stefndu málskostnaðar úr hendi stefnanda samkvæmt málskostnaðarreikningi.

Engar kröfur eru gerðar á hendur réttargæslustefndu.

Af hálfu réttargæslustefnda, Ábyrgðarsjóðs félags fasteignasala, eru gerðar þær kröfur, að stefnanda verði gert að greiða sjóðnum málskostnað að mati dómsins, sem beri 24,5% virðisaukaskatt.

Af hálfu réttargæslustefnda, Vátryggingafélags Íslands hf., eru ekki gerðar kröfur í málinu.

II.

Málavextir.

Stefnandi lýsir málsatvikum þannig, að með kaupsamningi, dags. 27.10. 1993, hafi stefndi selt fasteignina nr. 6 við Lindarbyggð í Mosfellsbæ. Stefn-

andi, sem búsettur er erlendis, hafi fengið bróður sinn, Loft Jóhannsson, til þess að annast söluna. Hafi Loftur komið fasteigninni í sölu hjá Húsvangi.

Á þeim tíma, sem salan fór fram, hafi Húsvangur haft starfsábyrgðartryggingu hjá Skandia hf., sem, eftir nafnbreytingu í VÍS vátryggingu, hafi verið sameinað Vátryggingafélagi Íslands hf. þann 30. desember 1996. Þá hafi fasteignasalar einnig verið tryggðir hjá Ábyrgðarsjóði fasteignasala.

Stefndu, Guðmundur Tómasson og Viðar Böðvarsson, séu löggiltir fasteignasalar og hafi Húsvangur verið í eigu þeirra beggja, er umrædd sala fór fram. Húsvangur hafi verið afskráður úr firmaskrá þann 11. febrúar 1997.

Loftur hafi í öllu lotið ráðgjöf starfsmanna Húsvangs um verðmat og sölu á fasteigninni, enda séu þeir sérfræðingar á því sviði. Hafi verið til þess ætlast, að fasteignin, Lindarbyggð 6, fengi eðlilega sölumeðferð og aldrei beðið um, að sölu yrði hraðað á kostnað söluverðs.

Það hafi verið mat sölumanna Húsvangs, að rétt söluverð fasteignarinnar væri kr. 7.000.000. Stefnandi hafi fljótlega fengið tvö tilboð í fasteignina. Fyrra, að fjárhæð kr. 7.000.000, og svo annað stuttu seinna, að fjárhæð kr. 7.050.000, sem hann samþykkti, enda hafi sölumenn Húsvangs bent á, að um gott tilboð væri að ræða.

Við undirritun kaupsamningsins hafi komið í ljós, að kaupandinn, Hermann Sigurðsson, væri faðir Helga Magnúsar, eins af sölumönnum Húsvangs.

Kaupverðið, kr. 7.050.000, hafi verið greitt með yfirtöku áhvílandi veðskulda, tæpl. kr. 5.000.000, og skiptri útborgun, ríflega kr. 2.000.000. Kaupsamningsgreiðsla hafi verið kr. 170.000 og hafi stefndi tekið við umráðum eignarinnar við undirritun kaupsamnings.

Stefnandi hafi talið verðmat starfsmanna Húsvangs og umsamið kaupverð eðlilegt miðað við ástand eignar og sölukjör. Seinna hafi hann hins vegar fengið upplýsingar, sem hafi gefið honum ástæðu til að ætla, að söluverðið væri til muna of lágt, þegar litið væri til sambærilegra fasteignaviðskipta í Mosfellsbæ. Stefnandi hafi því leitað eftir því við kaupanda, að kaup þeirra gengju til baka, kaupanda að skaðlausu, eða að öðrum kosti að söluverð eignarinnar yrði endurskoðað. Þessum tilmælum hafi kaupandi hafnað. Stefnandi hafi því látið dómkveðja tvo hæfa og óvilhalla matsmenn. Stefndu hafi verið gert viðvart um umrædda dómkvaðningu, og hafi Viðar Böðvarsson mætt til matsfundar til þess að gæta hagsmuna stefndu. Matsmenn hafi skilað matsgjörð, sbr. dskj. nr. 14, dags. 29. ágúst 1994, og hafi niðurstaða hennar verið þessi:

1. Að söluverð, kr. 7.050.000, væri ekki eðlilegt.
2. Að hæfilegt söluverð hússins væri kr. 7.800.000, þ.e. að verðmat starfsmanna Húsvangs væri kr. 750.000 undir markaðsverði.

Að fengnu mati hafi stefnandi krafist bóta úr hendi Húsvangs og kaupanda. Húsvangur hafi vísað á vátryggingafélagið Skandia hf., sem hafi hafnað

bótaskyldu að svo stöddu, m.a. þar sem það lægi enn ekki fyrir, hvort það kæmi ekki í hlut kaupanda að bæta úr því tjóni, sem stefnandi hefði orðið fyrir, sbr. dskj. nr. 17.

Kaupandi hafi hafnað öllum kröfum stefnanda, og hafi stefnandi því verið neyddur til þess að höfða mál gegn honum með stefnu útgefinni 26. janúar 1995, þar sem hann krafðist þess, að söluverð fasteignarinnar yrði leiðrétt til samræmis við niðurstöður matsins.

Við aðalmeðferð málsins hafi komið til skýrslugjafar Helgi Magnús Hermannsson og Hjálmtýr Ingi Ingason, sölumenn hjá Húsvangi, og matsmenn, er staðfestu matsgjörð sína.

Dómur hafi verið kveðinn upp í Héraðsdómi Reykjavíkur þann 20. júní 1995, þar sem kaupandi var sýknaður af kröfum stefnanda. Í rökstuðningi fyrir niðurstöðu dómsins segi orðrétt:

„Matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna hefur ekki verið hnekkt með yfirmati og því verður að leggja hana til grundvallar að því er varðar rétt verð umræddrar eignar á söludegi hennar.

Það er því álit dómsins, að mat fasteignasölunnar Húsvangs á verði eignarinnar hafi verið of lágt sem nemi mismuni matsgerðar og söluverðs eignarinnar."

Dómurinn hafi samt sem áður ekki fallist á kröfur stefnanda, þar sem hann hafi talið stefnanda ekki hafa leitt líkur að því, að kaupandinn, Hermann, hafi vitað eða mátt vita, þegar kaupsamningurinn var gerður, að söluverð eignarinnar væri undir gangverði slíkra húseigna, né heldur lægi fyrir, að Helgi Magnús, sonur stefnda, hafi nýtt sér aðstöðu sína til hagsbóta fyrir föður sinn.

Frá því að dómur héraðsdóms féll, hafi komið nýjar upplýsingar í málið. Stuttu eftir að dómurinn féll, eða 23. janúar 1996, hafi Hermann selt fasteignina til Upplýsinga hf., en Helgi sonur hans sitji bæði í stjórn og framkvæmdastjórn félagsins, sbr. dskj. nr. 21 og 22. Eignin hafi síðan verið seld til vandalauss þann 23. janúar 1996 fyrir kr. 9.900.000, sbr. dskj. nr. 23. Bent sé á, að Hermann bjó aldrei á eigninni, heldur hafi haft hana í leigu frá því að hún var keypt og þar til hún var seld.

Málsástæður stefnanda og lagarök.

Stefnandi kveður dómkröfur sínar vera tvíþættar. Annars vegar séu þær byggðar á mismun á söluverði fasteignarinnar, skv. mati starfsmanna Húsvangs, og raunverulegu markaðsverði samkvæmt mati dómkvaddra matsmanna, kr. 750.000. Hins vegar séu þær byggðar á kostnaði stefnanda við innheimtu á kröfu sinni samkvæmt reikningi lögmanns stefnanda, dags. 2. ágúst 1995, kr. 281.350, vegna meðferðar og flutnings máls í héraði gegn Hermanni Sigurðssyni, kaupanda fasteignarinnar.

Stefnandi byggi bótakröfu sína á því, að starfsmenn Húsvangs hafi valdið honum tjóni með því að vanmeta stórlega markaðsverð fasteignarinnar, Lindarbyggð 6. Þetta hafi ótvírætt fengist staðfest með mati dómkvaddra matsmanna og með rökstuðningi í dómi Héraðsdóms Reykjavíkur 20. júní 1995.

Starfsmenn fasteignasölunnar Húsvangs sérhæfi sig í sölu og verðmati á fasteignum, og verði það því að teljast þeim til stórfellds gáleysis að vanmeta fasteign um kr. 750.000, eða rúmlega 10% af söluverði hennar, sbr. 8. og 11. gr. l. nr. 34/1986 um fasteigna- og skipasölu, enda hafi á sama tíma verið að selja sambærilegar fasteignir við langtum hærra verði. Þá hafi brunabótamat fasteignarinnar verið kr. 8.944.000, sbr. fylgiskjal með matsgerð.

Tjón stefnanda vegna sölu á eign sinni verði rakið beint til umræddsvanmats, en stefnandi og umboðsmaður hans hafi fylgt í einu og öllu ráðgjöf sölumanna Húsvangs, enda hafi hvorugur haft nokkra hugmynd um verð á fasteignum og hafi talið sig mega treysta ráðgjöf fasteignasölunnar. Samkvæmt reglum um húsbóndaábyrgð og 3. mgr. 1. gr. reglugerðar nr. 520/1987 beri fasteignasalar ábyrgð á gerðum starfsmanna sinna.

Stefnandi kveðst byggja kröfur sínar á því einnig, að Helgi Magnús Hermannsson, starfsmaður Húsvangs, hafi misnotað aðstöðu sína til þess að afla föður sínum, Hermanni Sigurðssyni, eign undir raunvirði. Í ljós hafi komið, að Hermann bjó aldrei á eigninni, heldur seldi hana við fyrsta mögulega tækifæri, þ.e. eftir að málaferlum út af henni var lokið. Fasteignin hafi verið seld til fyrirtækis í umsjá Helga. Þegar eignin hafi að lokum verið seld til ótengds aðila, hafi söluverð hennar verið langt yfir upphaflegu kaupverði.

Stefnandi krefjist endurgreiðslu á þeim kostnaði, sem hann hafði við að reyna að fá tjón sitt bætt af kaupanda eignarinnar samkvæmt reikningi lögmanns stefnanda 2. ágúst 1995. Kröfu sína byggir stefnandi á því, að stefndu hafi, með því að neita stefnanda um greiðslu að svo stöddu, knúið stefnanda til að fullreyna, hvort ekki fengjust greiddar bætur úr hendi kaupanda. Því sé um að ræða afleitt tjón, sem stefnandi hafi rétt til að fá bætt.

Málavaxtalýsing stefndu.

Stefndu kveða mat eignarinnar, kr. 7.000.000, hafa verið á því reist, að ástand eignarinnar hafi verið með þeim hætti, að margt hafi þar verið ógert eða ófrágengið. Starfsmenn fasteignasölunnar Húsvangs hafi lýst því, hvað það var helst, sem ábótavant var við frágang eignarinnar við skoðun á henni. Í lýsingu Viðars Böðvarssonar komi fram, að utanhúss hafi lóðin aðeins verið grófjöfnuð og öll ófrágengin. Bílastæði og aðkoma að húsinu hafi ekki verið frágengin. Eftir hafi verið að byggja sorpgeymslu. Innanhúss hafi skort talsvert á, að eignin gæti talist frágengin eða fullbúin. Í forstofu hafi vantað frágang við hitaveitutank, og enginn skápur hafi verið þar, gólfefni ófullkomið og gler vantað í

millihurð úr forstofu inn í húsið. Í eldhúsi hafi verið tilsöguð, gömul og illa farin innrétting og illa farin eldhústæki. Frágangur á baði hafi verið til bráðabirgða. Gólf í svefnherbergjum hafi verið máluð, en á holi og stofu hafi verið bráðabirgðateppi. Alla sólbekki hafi vantað í húsið svo og læsingarjárn á opnanlega glugga. Að sögn stefnda, Viðars, hafi húsið allt verið frekar illa útlítandi að innan, enda verið nær eingöngu í útleigu frá upphafi og ekki fengið það viðhald og frágang, sem sambærilegar eignir almennt fái. Hjálmtýr Ingi Ingason, sölumaður og þáverandi starfsmaður hjá Húsvangi, hafi skoðað eignina þann 7. október 1993, og segi hann í skýrslu sinni, dskj. nr. 5, að húsið hafi verið mjög fátæklega innréttað og í raun lítið meira en tilbúið undir tréverk. Mat hans hafi verið miðað við þetta ástand hússins. Hann hafi komist að því, með kostnaðarútreikningi, að frágangur þeirra verkþátta, sem ekki hafði verið lokið við, gæti kostað um kr. 1.490.000 – kr. 1.590.000 með efni og vinnu. Á grundvelli mats þessara tveggja manna hafi það verið álit fasteignasölunnar Húsvangs, að söluverðið gæti verið um sjö milljónir króna miðað við ástand fasteignarinnar. Þessi niðurstaða hafi verið kynnt umboðsmanni stefnanda, og hafi það verið ákvörðun hans, að þetta yrði ásett verð eignarinnar. Það hafi jafnframt komið fram hjá honum, að stefnandi hafi viljað, að selt yrði hratt, og því ætti ekki að spenna verð eignarinnar hátt.

Tvö tilboð hafi borist í eignina, og hafi umboðsmaður stefnanda gert kaupsamning, dags. 21.01.1993, á grundvelli síðara tilboðsins. Hafi umboðsmaður stefnanda talið verðmat starfsmanna Húsvangs og umsamið kaupverð eðlilegt miðað við ástand eignarinnar og sölukjör. Seinna muni stefnandi hins vegar hafa fengið upplýsingar, sem muni hafa gefið honum ástæðu til að ætla, að söluverðið hafi, að hans mati, verið of lágt. Hann muni þá hafa óskað eftir því við kaupanda eignarinnar, að kaupin gengju til baka, eða að söluverðið yrði endurskoðað. Í dómsmáli stefnanda á hendur kaupanda eignarinnar hafi stefndu ekki verið stefnt til réttargæslu og ekki gefinn kostur á að láta málið til sín taka.

Málsástæður stefndu.

Aðalkröfu sína um sýknu byggja stefndu á því, að ekki sé um að ræða bótaskyldu þeirra, þar sem skilyrði hennar séu ekki fyrir hendi. Mat stefndu á hugsanlegu söluverði eignarinnar hafi farið fram á tilteknum grundvelli og eftir rækilega skoðun á ástandi eignarinnar. Stefnandi hafi ekki á neinn hátt sýnt fram á það, að stefndu hafi með stórfelldu gáleysi vanmetið verð fasteignarinnar.

Umboðsmaður stefnanda, Loftur Jóhannsson, hafi óskað eftir því, að eignin yrði verðmetin, og það hafi verið gert eftir bestu vitund og þekkingu stefndu. Umboðsmaður stefnanda og stefnandi hafi samþykkt matið. Í stefnu segi orðrétt: „Stefnandi taldi verðmat starfsmanna Húsvangs og umsamið kaupverð eðlilegt miðað við ástand eignar og sölukjör."

Stefnandi eða umboðsmaður hans hafi ekki látið verðmeta eignina á fleiri en einum stað, eins og þó sé algengt, þegar um sé að ræða eignir, sem ekki séu í einu og öllu hefðbundnar í frágangi. Þessi fasteign hafi verið að verulegu leyti ófrágengin og alls ekki fullgerð. Það hefði því, að mati stefndu, ekki verið óeðlileg ráðstöfun stefnanda að fá álit fleiri fasteignasala á verði eignarinnar. Stefndu telji, að stefnandi geti ekki nú síðar, á grundvelli þess, sem hann telji, að síðar hafi komið í ljós um sölur annarra eigna í nágrenninu, gert aðra en umboðsmann sinn ábyrga fyrir meintu tjóni.

Stefnanda og/eða umboðsmanni hans hafi verið í lófa lagið að fela jafnframt öðrum fasteignasölum sölu eða verðmat eignarinnar. Stefndu byggi á því, að það sé alþekkt staðreynd, að mat fasteignasala geti verið misjafnt, sérstaklega, ef ástand eignar sé ekki hefðbundið. Stefndu byggi á því, að mismunandi mat fasteignasala við þessar aðstæður geti ekki bakað þeim hlutlæga bótaábyrgð og að sök sé ekki fyrir hendi hjá þeim við framkvæmd þessa mats og sölu eignarinnar.

Stefndu byggi á því, að ef stefnandi verði talinn eiga lögvarða kröfu í málinu, þá eigi hann þá kröfu á hendur umboðsmanni sínum, þar sem umboðsmaðurinn hafi komið fram fyrir hans hönd og tekið þær ákvarðanir, sem leitt hafi til þeirrar sölu, sem um sé deilt. Stefndu hafi ekki til sakar unnið í samningum sínum við umboðsmann stefnanda eða bakað sér bótaskyldu við þá vinnu og þjónustu, sem unnin hafi verið og umboðsmaðurinn hafi óskað eftir hjá stefndu.

Stefndu byggi á því, að stefnandi hafi heldur ekki fært neinar viðhlítandi sannanir fyrir kröfum sínum. Matsgerð, sem hann grundvalli kröfur sínar á, sé í grundvallaratriðum byggð á röngum forsendum, sem eigi rætur sínar að rekja til þess, að matsbeiðandi, stefnandi, hafi m.a. ekki látið meta, hvað geti verið frávik í matsverði á fasteignamarkaði, og heldur ekki látið meta það, hvað matsmenn mætu að það kostaði, sem eftir var að vinna við húsið, til þess að það gæti talist fullbúið. Stefndu mótmæli þess vegna matsgerðinni í öllum atriðum sem rangri og ófullnægjandi og hafi óskað eftir yfirmati.

Stefndu telji mjög aðfinnsluvert, að stefnandi hafi í stefnu kosið að gera tilgreind atriði úr dómi Héraðsdóms Reykjavíkur frá 20. júní 1995 í málinu nr. E-956/1995, sem stefnandi höfðaði á hendur kaupanda eignarinnar, að málsástæðum í máli þessu. Þetta eigi sér enga stoð í réttarfarsreglum. Í fyrsta lagi geti dómar, eða tiltekin atriði í forsendum þeirra, aldrei orðið málsástæður. Í annan stað hafi stefndu ekki verið stefnt til réttargæslu eða þeim gefinn kostur á að láta það tiltekna mál til sín taka og verði því, að mati stefndu, ekki byggt að neinu leyti á niðurstöðu þess máls, sbr. Hrd. 1966, bls. 40.

Stefnandi byggi kröfu sína í stefnu á því, að tiltekinn mismunur hafi verið staðfestur með matsgerð á söluverði og matsverði eignarinnar, og byggi hann

ennfremur á því, að stefndu eigi auk þess að bera ábyrgð á málskostnaði hans fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur í fyrra málinu nr. E-956/1995. Þessari kröfugerð sé mótmælt, bæði hvað varði kröfuna, sem byggist á matinu, eins og vikið hafi verið að, og einnig því, að stefndu eigi jafnframt að bera ábyrgð á þeim kostnaði stefnanda við það að hafa höfðað fyrrgreint mál fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur. Stefndu telji, að þeir geti aldrei orðið ábyrgir fyrir þessum kostnaði, þar sem þeim hafi ekki verið stefnt til réttargæslu eða gefinn kostur á að láta málið til sína taka og vísist í þessu sambandi til Hrd. 1971, bls. 1278.

Fari svo ólíklega, að stefnandi verði talinn eiga lögvarða kröfu á hendur stefndu til greiðslu skaðabóta, þá hafi stefndu sett fram varakröfu í málinu.

Varakröfu sína um stórlega lækkun stefnufjárhæðar styðji stefndu eftirfarandi rökum:

Eins og að framan hafi verið rakið byggi stefndu á því, að stefnandi geti aldrei átt kröfu á hendur þeim til greiðslu þess hluta kröfunnar, sem sé málskostnaður lögmanns stefnanda vegna annarra dómsmála, og eigi krafan því þegar af þeirri ástæðu að lækka sem því nemi. Þá sé ekki í matsgerð í undirmati tekið tillit til þess, að í verðmati fasteignasala verði að gera ráð fyrir því, að frávik verði að vera í mati þeirra á verði fasteigna. Það sé því eðlilegt að taka mið af þessu við ákvörðun bóta, ef til þeirrar ákvörðunar komi á þessum forsendum.

Dráttarvaxtakröfu stefnanda er mótmælt. Meint krafa hans á hendur stefndu geti ekki borið dráttarvexti fyrr en frá dómsuppsögu þessa máls. Stefnandi hafi ekki fyrr en nú gert kröfuna á hendur stefndu og gefið þeim kost á að láta til sín taka þann réttarágreining, sem stefnandi hafi haft uppi fyrir dómstólum.

Því sé sérstaklega mótmælt, sem fram komi í stefnu, að starfsmenn Húsvangs hafi valdið stefnanda tjóni með því að vanmeta stórlega markaðsverð fasteignarinnar og að það hafi ótvírætt fengist staðfest með mati dómkvaddra matsmanna og með rökstuðningi í dómi Héraðsdóms Reykjavíkur 20. júní 1995.

Mótmælt sé þeirri málsástæðu stefnanda, að um hafi verið að ræða stórfellt gáleysi af hálfu starfsmanna fasteignasölunnar og jafnframt því, að hvorki stefnandi né umboðsmaður hans hafi haft nokkra hugmynd um verð á fasteignum, eins og það sé orðað í stefnu.

Þá sé því mótmælt sem alröngu og með öllu ósönnuðu, að Helgi M. Hermannsson, starfsmaður Húsvangs, hafi misnotað aðstöðu sína til þess að afla föður sínum, Hermanni Sigurðssyni, eign undir raunvirði.

Stefndu vísa til l. nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Þá vísa þeir til almennra meginreglna íslensks kröfu- og samningaréttar með vísan m.a. til l. nr. 7/1936. Ennfremur vísa þeir til ólögfestra reglna skaðabótaréttar og sakarreglunnar og l. nr. 34/1986 um fasteigna- og skipasölu. Málskostnaðarkröfu sína styðja stefndu við 130. gr. l. nr. 91/1991.

Sjónarmið réttargæslustefndu.

Af hálfu réttargæslustefnda, Ábyrgðarsjóðs félags fasteignasala, er tekið fram, að stefndi, Viðar Böðvarsson, hafi verið félagi í sjóðnum, þegar kaupsamningur, er varðar mál þetta, var gerður. Stefndi, Guðmundur Tómasson, hafi hins vegar aldrei verið félagi í sjóðnum og sjóðurinn hafi þar af leiðandi ekki gengið í greiðsluábyrgð vegna hans. Þótt svo kunni að fara, að talið verði sannað, að stefnandi hafi orðið fyrir tjóni, sem stefndi, Viðar, sé ábyrgur fyrir, þá verði það ekki rakið til stórkostlegs gáleysis eða ásetnings hans eða starfsmanna hans, og sé sjóðurinn þar af leiðandi ekki ábyrgur fyrir greiðslu á tjóni stefnanda.

Málskostnaðarkröfu sína reisir þessi réttargæslustefndi á 2. tl. 21. gr., sbr. 21. kafla l. nr. 91/1991. Krafa um virðisaukaskatt á málskostnað er byggð á l. nr. 50/1988, en réttargæslustefndi sé ekki virðisaukaskattsskyldur.

Réttargæslustefndi, Vátryggingafélag Íslands hf., kveðst taka undir sjónarmið aðalstefndu í málinu og telja vandséð, að gangverð fasteigna sé svo nákvæmt afmarkað á hverjum stað og tíma, að 10% munur milli kauptilboða og kaupsamninga um sambærilegar eignir sé eitthvað óeðlilegur, enda sjaldnast um nákvæmlega sams konar eignir að ræða, auk þess sem ástand eignanna og staðsetning sé ávallt misjöfn.

III.

Forsendur og niðurstaða.

Dómkröfur stefnanda eru tvíþættar, svo sem fram kemur í stefnu. Er heildarkrafan byggð á því, að starfsmenn stefndu hafi bakað stefnanda tjón með því að vanmeta markaðsverð fasteignarinnar að Lindarbyggð 6, Mosfellsbæ. Ennfremur byggir stefnandi á því, að starfsmaður stefnda hafi misnotað aðstöðu sína til að afla föður sínum eign undir raunvirði.

Fyrir dóminn komu til skýrslugjafar umboðsmaður stefnanda, Loftur Jóhannsson, stefndi, Viðar Böðvarsson, vitnið Hjálmtýr Ingason, sölumaður, og yfirmatsmennirnir Dan V. S. Wiium hdl., Valgeir Kristinsson hrl. og Hilmar Baldursson hdl.

Í framburði aðila og vitna kom fram, að eignin var verðmetin þannig, að sölumaður skoðaði hana, og var verðið síðan fundið út á fundi með sölumönnum og eigendum fasteignasölunnar. Eftir fundinn var verðið, kr. 6,9 – 7 milljónir, borið undir umboðsmann stefnanda, sem ákvað í samráði við sölumann, Hjálmtý Ingason, endanlegt verð, kr. 7.000.000. Ekkert liggur fyrir um það, að sölumaðurinn, Helgi Magnús, sonur Hermanns, sem síðan keypti eignina, hafi haft bein áhrif á verðmat fasteignarinnar, enda þótt fyrir liggi, að hann hafi verið staddur á þeim fundi. Upplýst er, að umboðsmanni stefnanda var kunnugt um tengsl kaupanda og Helga Magnúsar, þegar kaupsamningur var

undirritaður, og komu engar athugasemdir fram af hans hálfu við þau tengsl. Verðtilboð af hálfu kaupandans mun hafa komið fram u.þ.b. 2-3 vikum eftir að eignin kom á söluskrá hjá stefnda og hafði verið auglýst.

Í málinu liggja fyrir matsgerð og yfirmatsgerð, en samkvæmt yfirmatsgerðinni, sem er samhljóða undirmatsgerðinni í aðalatriðum, er hæfilegt söluverð talið vera kr. 7.800.000. Hefur því mati ekki verið hnekkt, og þykir því mega leggja það til grundvallar um eðlilegt söluverð á söludegi eignarinnar. Hins vegar ber að líta til þess, að þegar fasteignir eru metnar til söluverðs, getur ávallt skeikað nokkru í mati sambærilegra eigna eða sömu eignar hjá tveimur eða fleiri fasteignasölum, enda liggur ekki fyrir, að til séu fastir staðlar, sem unnt er að fara eftir, þegar eignir eru metnar.

Í máli þessu er mat yfirmatsmanna um 10,6% hærra en söluverð eignarinnar. Slík frávik á mati verða ekki talin óeðlileg, og ósannað, að um saknæman ásetning eða stórfellt gáleysi í verðmati sé að ræða, sem baki stefndu skaðabótaskyldu gagnvart stefnanda. Í þessu sambandi ber einnig að hafa í huga, að þegar umboðsmaður stefnanda og bróðir, Loftur Jóhannsson, fól stefndu að verðmeta og selja eign stefnanda, þá stóð eignin auð, en hún hafði verið í útleigu áður um árabil. Á eigninni hvíldu þá skuldir, samtals rétt tæpar fimm milljónir króna. Liggur ekki fyrir, að til hafi staðið að leigja eignina á ný, meðan hún væri á söluskrá. Er því ljóst, að það hafði fjárhagslega þýðingu fyrir stefnanda að selja eignina sem fyrst og styður þá fullyrðingu stefndu, að ásett söluverð hafi að einhverju leyti tekið mið af því.

Samkvæmt framansögðu ber að sýkna stefndu af kröfum stefnanda í máli þessu. Eftir atvikum þykir rétt að málskostnaður falli niður.

Sigríður Ólafsdóttir héraðsdómari kvað upp dóminn.

Dómsorð:

Stefndu, Guðmundur J. Tómasson og Viðar Böðvarsson, skulu vera sýknir af kröfum stefnanda, Víkings Jóhannssonar.

Málskostnaður fellur niður.