Fimmtudaginn 7. desember 2000.

Nr. 284/2000. **Ingólfur Geir Gissurarson**
(Jakob R. Möller hrl.)
gegn
Berglindi Jónsdóttur og
Eiði Ottó Guðlaugssyni
(Klemenz Eggertsson hdl.)

Fasteignakaup. Skaðabætur. Fasteignasali.

B og E gerðu makaskiptasamning við F fyrir milligöngu starfsmanns á fasteignasölu I, sem er löggiltur fasteignasali og ábyrgur fyrir rekstri fasteignasölunnar. Við kaupin hvíldu tilteknar veðskuldir á báðum fasteignunum, sem létta skyldi af innan ákveðinna tímamarka. F stóð ekki við sína skuldbindingu og fór svo að B og E neyddust til að greiða skuld F sjálf. Í kjölfarið kröfðu þau I um skaðabætur á grundvelli ætlaðra mistaka starfsmanns fasteignasölunnar. Hæstiréttur féllst á að tjón B og E yrði rakið til þess að I hefði brugðist þeirri starfsskyldu fasteignasala samkvæmt lögum nr. 54/1997, um fasteigna-, fyrirtækja- og skipasölu, að gæta þess að réttmætir hagsmunir beggja samningsaðila í slíkum viðskiptum væru tryggðir. Ekki var fallist á þá mótbáru I að B og E hefðu getað dregið úr tjóni sínu vegna vanefnda I með því að vanefna einnig samninginn af sinni hálfu.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Hrafn Bragason, Gunnlaugur Claessen og Markús Sigurbjörnsson.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar 20. júlí 2000. Hann krefst sýknu af kröfu stefndu og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndu krefjast þess að héraðsdómur verði staðfestur og áfrýjanda gert að greiða málskostnað fyrir Hæstarétti.

I.

Ágreiningur málsaðila á rætur að rekja til kaupa stefndu 13. október 1997 á fasteigninni nr. 119 við Fjallalind í Kópavogi af Fjölsmíði sf. Var kaupverðið 9.000.000 krónur og skyldi húsið afhent 20. sama mánaðar fullbúið að utan en fokhelt að innan. Voru kaupin gerð fyrir milli-

göngu fasteignasölunnar Valhallar, en óumdeilt er í málinu að áfrýjandi, sem er löggiltur fasteignasali, beri ábyrgð á rekstri hennar. Hluti endurgjalds stefndu var íbúð þeirra í húsinu Stóra-Ási, síðar auðkennt sem Suðurmýri 38 á Seltjarnarnesi, en umsamið verð hennar var 5.000.000 krónur. Var gerður sérstakur kaupsamningur 13. október 1997 um sölu íbúðarinnar til Fjölsmíði sf., en í hvorum kaupsamningnum um sig var tekið fram að hann væri hluti makaskiptasamnings. Skyldi íbúð stefndu afhent 20. desember 1997. Þá tóku stefndu að sér áhvílandi veðskuld á Fjallalind 119 að fjárhæð rúmlega 5.000.000 krónur, en Fjölsmíði sf. tók yfir veðskuld á Stóra-Ási að fjárhæð rúmlega 2.600.000 krónur.

Þegar kaupin voru gerð hvíldu á Fjallalind 119 þrjár aðrar veðskuldir en áður er getið, samtals að upphaflegri fjárhæð 4.780.223 krónur, sem Fjölsmíði sf. skyldi hafa létt af eigninni eigi síðar en 27. október 1997. Fyrir þann dag skyldu stefndu einnig hafa létt einni veðskuld að upphaflegri fjárhæð 800.000 krónur af íbúðinni í Stóra-Ási. Fjölsmíði sf. stóð ekki við skuldbindingu sína um að létta af Fjallalind 119 veðskuld við bæjarsjóð Kópavogs, upphaflega að fjárhæð 1.280.223 krónur. Neyddust stefndu til að greiða skuldina 15. maí 1998 til skuldareigandans, Lífeyrissjóðs starfsmanna Kópavogskaupstaðar, með 1.659.053 krónum til að komast hjá því að gengið yrði að eigninni til lúkningar á skuldinni. Bú Fjölsmíði sf. og beggja eigenda félagsins voru tekin til gjaldþrotaskipta á árinu 1998. Fengu stefndu greiddar upp í kröfu sína 22.596 krónur við lok skipta á þrotabúi Fjölsmíði sf. 8. desember 1999, en ekkert fékkst upp í hana við skipti á þrotabúum eigenda félagsins. Leita stefndu í málinu eftir skaðabótum úr hendi áfrýjanda vegna mistaka, sem þau telja starfsmenn fasteignasölunnar hafa gerst seka um við kaupin og í kjölfar þeirra. Málavextir og málsástæður aðilanna eru að öðru leyti raktar í héraðsdómi.

II.

Við undirritun kaupsamninganna greiddu stefndu 700.000 krónur til Fjölsmíði sf. auk þess sem íbúð þeirra gekk sem greiðsla á 2.362.922 krónum upp í kaupverð Fjallalindar 119. Þá tóku stefndu að sér nær helmingi hærri veðskuld en þá, sem viðsemjandi þeirra tók á sig og hvíldi á Stóra-Ási. Strax í kjölfarið skyldi aflétt veðskuldum, sem að framan er getið. Að virtum gögnum málsins verður að leggja til grund-

vallar að veðskuldirnar á Fjallalind 119, sem skyldi aflétt, hafi þá samtals ekki verið lægri en nam upphaflegri fjárhæð þeirra eða rúmlega 4.700.000 krónur. Þá er komið fram að veðskuldin, sem stefndu skyldu létta af Stóra-Ási, hafi við kaupin staðið í rúmlega 400.000 krónum. Var Fjölsmíði sf. þannig skylt að aflétta veðskuldum, sem voru margfalt hærri en sú, sem stefndu lofuðu að létta af sinni eign.

Kaupsamningar voru gerðir fyrir milligöngu fasteignasölu áfrýjanda og annaðist starfsmaður hans skjalagerð. Með því að haga greiðslum með þessum hætti, án þess að nokkur trygging væri veitt fyrir því að veðskuldum á Fjallalind 119 yrði aflétt, svo sem seljandinn skuldbatt sig til, var raskað mjög jafnvægi milli greiðslna og skuldbindinga stefndu og endurgjalds Fjölsmíði sf. Var með þessu sköpuð hætta á að stefndu yrðu fyrir tjóni. Bar áfrýjanda að gera stefndu skýra grein fyrir þessari aðstöðu og ráða þeim frá því að eiga viðskipti með slíkum skilmálum. Varaði starfsmaður áfrýjanda stefndu á engan hátt við þessu, heldur lét loforð seljandans um efndir nægja. Með háttsemi sinni brást áfrýjandi þeirri starfsskyldu fasteignasala samkvæmt lögum nr. 54/1997 um fasteigna-, fyrirtækja- og skipasölu að gæta þess að réttmætir hagsmunir beggja samningsaðila í slíkum viðskiptum væru tryggðir. Verður fallist á með stefndu að tjón þeirra verði rakið til vanrækslu starfsmanns áfrýjanda þegar við samningsgerð.

Kaupsamningnum um Fjallalind 119 var þinglýst 29. október 1997. Við þinglýsingu var rituð á hann athugasemd um að allar þær veðskuldir, sem aflétt skyldi fyrir 27. október 1997, væru þá enn áhvílandi. Er ósönnuð sú staðhæfing áfrýjanda að hann hafi sent stefndu eintak kaupsamningsins með athugasemdinni áritaðri. Jafnvel þótt sönnun um það hefði tekist breytti það engu um þá skyldu áfrýjanda að aðvara stefndu sérstaklega, þegar málum var svo komið, og stuðla með öllum ráðum að því að afstýra yfirvofandi tjóni. Er ekki fram komið að hann hafi aðhafst neitt í þessa veru. Hefur ekki verið hnekkt þeirri staðhæfingu stefndu að þeim hafi verið ókunnugt um vanefndir Fjölsmíði sf. allt þar til Lífeyrissjóður starfsmanna Kópavogskaupstaðar sneri sér til þeirra vegna vanefnda á greiðslu skuldar, sem áður er getið og enn hvíldi á Fjallalind 119.

III.

Af hálfu áfrýjanda er haldið fram að stefndu hafi ekki létt skuld af

Stóra-Ási fyrir 27. október 1997, svo sem lagt er til grundvallar í héraðsdómi. Hefur hann lagt fyrir Hæstarétt skjal, sem ber fyrirsögnina „Veðsetning og veðbandslausn“, þar sem stefndu flytja umrædda veðskuld af Stóra-Ási yfir á Fjallalind 119. Ber það með sér að hafa verið fært í þinglýsingabók í Reykjavík 4. desember 1997. Heldur áfrýjandi fram að stefndu hefðu haft tryggingu í viðskiptum sínum við Fjölsmíði sf. með því að láta hjá líða að aflýsa veðskuldinni þegar þeim máttu vera ljósar vanefndir félagsins.

Umrætt skjal er dagsett 16. október 1997, eða þremur dögum eftir gerð kaupsamninganna. Skjalið ber ekki með sér hvenær það var innfært í þinglýsingabók hjá sýslumanninum í Kópavogi, en óhjákvæmilegt var að þinglýsa því á Fjallalind 119 áður en veðskuldinni yrði aflýst hjá sýslumanninum í Reykjavík. Liggur samkvæmt þessu ekki annað fyrir en að stefndu hafi þegar í kjölfar kaupanna hafist handa um að efna skuldbindingu sína, þótt því yrði ekki lokið innan tilsetts tíma. Hvað sem því líður báru stefndu persónulega ábyrgð á skuldinni, sem þau hefðu ekki komist undan með því að létta henni ekki af Stóra-Ási. Er því ekkert hald í þeirri viðbáru áfrýjanda að stefndu hefðu getað dregið úr tjóni sínu vegna vanefnda Fjölsmíði sf. með því að vanefna einnig af sinni hálfu.

Þá ber áfrýjandi fyrir sig að stefndu hafi sýnt gáleysi með því að heimila Fjölsmíði sf. 3. febrúar 1998 að selja íbúðina í Stóra-Ási og að heimila félaginu að veðsetja hana fyrir láni hjá Samvinnusjóði Íslands hf. 28. janúar sama árs. Með því hafi þau stuðlað að tjóni sínu og hljóti að bera sjálf ábyrgð á þeim gerðum sínum. Varðandi þessa málsvörn áfrýjanda er þess að gæta að Fjölsmíði sf. hafði þinglýstan eignarrétt samkvæmt kaupsamningi að íbúðinni í Stóra-Ási. Gat félagið selt eign sína og þurfti ekki á samþykki stefndu að halda til þess, þótt afsal hefði ekki enn verið gefið út. Er viðbára áfrýjanda, sem að þessu lýtur, því haldlaus með öllu.

Varðandi fjárhæð skaðabóta krefst áfrýjandi þess sérstaklega að honum verði ekki gert að bæta stefndu kostnað, sem þau hafi haft af árangurslausri málsókn, þar sem þau freistuðu þess að fá kyrrsettar greiðslur fyrir íbúðina í Stóra-Ási, sem Fjölsmíði sf. hafði þá selt. Krefst áfrýjandi þess að krafa stefndu lækki samkvæmt því um 113.498,70 krónur. Varðandi þessi mótmæli er þess að gæta að umræddur kostnaður hlaust ekki einungis af árangurslausri kyrrsetn-

ingargerð, heldur einnig af málshöfðun stefndu þar sem fenginn var dómur á hendur Fjölsmíði sf. og eigendum félagsins um greiðslu skuldarinnar. Var stefndu heimilt og skylt að reyna að fá kröfuna greidda frá þeim, sem áttu með réttu að greiða hana. Verður ekki fallist á að stofnað hafi verið að óþörfu til kostnaðar í því skyni. Verður kröfu áfrýjanda, sem hér um ræðir, því hafnað.

Samkvæmt öllu því, sem að framan er rakið, og að öðru leyti með vísan til forsendna héraðsdóms verður hann staðfestur. Áfrýjandi verður dæmdur til að greiða stefndu málskostnað fyrir Hæstarétti, eins og nánar segir í dómsorði.

Dómsorð:

Héraðsdómur skal vera óraskaður.

Áfrýjandi, Ingólfur Geir Gissurarson, greiði stefndu, Berglindi Jónsdóttur og Eiði Ottó Guðlaugssyni, hvoru um sig 150.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 11. maí 2000.

Mál þetta, sem dómtekið var 13. apríl sl., var höfðað með stefnu, birtri 9. og 10. nóv. 1999. Stefnendur eru Berglind Jónsdóttir, kt. 120273-4189, og Eiður Ottó Guðlaugsson, kt. 200266-5879, bæði til heimilis að Fjallalind 119, Kópavogi. Stefndi er Ingólfur Geir Gissurarson, löggiltur fasteignasali, kt. 041262-5329, Baughúsum 44, Reykjavík.

Réttargæslustefndi er Sjóvá-Almennar tryggingar hf., kt. 701288-1739, Kringlunni 5, Reykjavík.

Endanlegar dómkröfur stefnanda:

Að stefndi verði dæmdur til þess að greiða stefnendum 1.114.809,32 kr. með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 með áorðnum breytingum frá 29. september 1999 til greiðsludags.

Þá er krafist málskostnaðar að viðbættum virðisaukaskatti samkvæmt málskostnaðarreikningi.

Dómkröfur stefnda:

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnenda og málskostnaðar úr hendi þeirra að mati dómsins.

Á hendur réttargæslustefnda, Sjóvá-Almennum tryggingum hf., eru ekki gerðar kröfur og ekki eru gerðar kröfur af hendi réttargæslustefnda.

Málavextir.

Þann 13. október 1997 voru gerðir tveir kaupsamningar um fasteignir með aðild stefnenda og Fjölsmíði sf., nú gjaldþrota. Samningarnir voru gerðir fyrir milligöngu stefnda, sem er löggiltur fasteignasali.

Með kaupsamningi keyptu stefnendur af Fjölsmíði sf. parhúsið Fjallalind 119 í Kópavogi, og með öðrum kaupsamningi seldu stefnendur Fjölsmíði sf. hluta húss, nú að Suðurmýri 38, þá Stóra-Ás, Seltjarnarnesi. Í báðum samningunum var m.a. tekið fram að þeir væru hluti makaskiptasamnings og að hvor samningur um sig gæfi sömu réttarstöðu og um einn samning væri að ræða.

Kaupverð Fjallalindar 119 var 9.000.000 kr. og skyldi greiðast þannig:

Með yfirtöku húsbréfs, útgefins 21. maí 1996, að eftirstöðvum 5.017.577 kr. á 2. veðrétti. Með afhendingu þriggja herbergja íbúðar í Stóra-Ási, nettóverð 2.362.922 kr., með peningum við undirritun kaupsamnings, 700.000 kr., og með peningum 30. maí 1998 919.501 kr., eða samtals 9.000.000 kr.

Seljandi skyldi aflétta af Fjallalind 119 eigi síðar en 27. október 1997 eftirtöldum veðskuldum, samtals að fjárhæð 4.780.223 kr.: Skuld á 1. veðrétti við bæjarsjóð Kópavogs, útg. 29. mars 1995, upphaflega 1.280.223 kr. (síðar eign Lífeyrissjóðs starfsmanna Kópavogsbæjar). Skuld á 3. veðrétti við handhafa samkvæmt tryggingabréfi, útg. 16. júní 1997, upphaflega 2.000.080 kr. Skuld á 4. veðrétti við handhafa samkvæmt tryggingabréfi, útg. 11. júlí 1997, upphaflega 1.500.000 kr.

Kaupverð Stóra-Áss var 5.000.000 kr. og skyldi greiðast þannig:

Með afhendingu Fjallalindar 119, þar sem 2.362.922 kr. voru nettóvirði Stóra-Áss sem greiðsla upp í kaupverð Fjallalindar 119. Með yfirtöku tveggja veðbréfa, útgefinna til Byggingarsjóðs ríkisins 7. júní og 1. des. 1989, samtals að eftirstöðvum 2.637.078, eða samtals 5.000.000 kr.

Seljendur skyldu aflétta af Stóra-Ási eigi síðar en 27. okt. 1997 veðskuld á 3. veðrétti við Sparisjóð Kópavogs, útg. 17. nóv. 1995, upphaflega 800.000 kr. Hinn 16. okt. 1997 fluttu stefnendur lán þetta yfir á Fjallalind 119.

Hinn 5. des. 1997 var þinglýst, með samþykki stefnenda, handhafaveðskuldabréfi, á eignina Stóra-Ás, útg. af Fjölsmíði sf., 6. okt. 1997. Fyrir þinglýsingu gaf Handsal hf. út yfirlýsingu um afhendingu greiðslu andvirðisins til uppgreiðslu á láni við bæjarsjóð Kópavogs, sem hvíldi á 1. veðrétti á Fjallalind 119. Handsali hf. tókst ekki að selja bréfið vegna veðsetningarhlutfalls og afhenti Fjölsmíði sf. bréfið. Bréfi þessu var síðar aflýst. Hinn 2. febrúar 1998 var þinglýst á Stóra-Ás bréfi til Samvinnusjóðs Íslands hf. að fjárhæð 800.000 kr., útg. 28. janúar 1998 af Fjölsmíði sf. og áritað um samþykki stefnenda. Hinn 3. febrúar 1998 samþykktu stefnendur sölu Fjölsmíði sf. á Stóra-Ási til nýrra eigenda. Þessi sala fór fram fyrir milligöngu fasteignasölunnar Eignavals. Að sögn stefnda var ekki haft samráð við hann um sölu þessa og honum ekki tilkynnt um þetta.

Hinn 15. maí 1998 leystu stefnendur til sín skuldabréf í eigu Lífeyrissjóðs starfsmanna Kópavogsbæjar (upphaflega bæjarsjóðs Kópavogs) með 1.659.053 kr. sem Fjölsmíði sf. hafði átt að létta af 1. veðrétti Fjallalindar 119.

Að beiðni stefnenda voru kaupsamningsgreiðslur samkvæmt kaupsamningi stefnenda og Fjölsmíði sf. um Stóra-Ás kyrrsettar af sýslumanninum í Kópavogi 25. maí 1998. Vaz þar um að ræða 1.260.090 kr. Stefnendur höfðuðu mál á hendur Fjölsmíði sf. með utanréttarstefnu, birtri 3. og 4. júní 1998, til heimtu greiðslu á 1.659.053 kr. með dráttarvöxtum frá 20. maí 1998 til greiðsludags og til staðfestingar á kyrrsetningunni 25. maí 1998. Með dómi uppkveðnum í Héraðsdómi Reykjaness 19. júní 1998 var kröfu um staðfestingu kyrrsetningarinnar vísað frá dómi þar sem þess hafði ekki verið gætt að láta gefa út réttarstefnu innan viku frá lokum kyrrsetningarinnar. Aðrar kröfur stefnenda voru teknar til greina.

Á tímabilinu 6. ágúst til 1. desember 1998 voru Fjölsmíði sf. og eigendur þess úrskurðuð gjaldþrota.

Málsástæður og rökstuðningur stefnenda.

Stefnendur telja tilhögun greiðslna samkvæmt kaupsamningnum sem fasteignasalan annaðist augljóslega leiða til þess að stefnendur hafi aðeins haft 919.501 kr. sem tryggingu fyrir því að seljendur afléttu áhvílandi skuldum eins og þeir höfðu lofað. Veruleg hætta hafi verið á því að stefnendur yrðu fyrir tjóni, sem og hafi orðið.

Stefndi hafi enn fremur vanrækt að tilkynna stefnendum, þegar hann fékk kaupsamninginn úr þinglýsingu, að lánin sem seljanda bar að aflétta af eigninni væru enn áhvílandi. Það hafi ekki verið fyrr en mörgum mánuðum síðar, er lögmaður Kópavogskaupstaðar hringdi í stefnanda, Berglindi, og spurði hana hvað hún ætti heima þar sem birta þyrfti henni greiðsluáskorun, að stefnendur hafi gert sér ljóst að skuldin við bæjarsjóð Kópavogs væri enn áhvílandi og í vanskilum að auki.

Stefnendur hafi neyðst til þess að greiða veðskuldina þann 15. maí 1998 til þess að forða nauðungarsölu auk vanskilakostnaðar með 1.695.053 kr., en þá hafði Lífeyrissjóður starfsmanna Kópavogskaupstaðar eignast veðskuldabréfið.

Bú Fjölsmíði sf. og beggja sameigenda félagsins, Hilmars Snæbergs Skúlasonar og Bjarna Eiríks Haraldssonar, hafi verið tekin til gjaldþrotaskipta. Skiptum í búum Hilmars og Bjarna sé lokið sem eignalausum. Við úthlutunargerð sem samþykkt var á skiptafundi þb. Fjölsmíði sf. 6. des. 1999 komu 22.596,08 kr. í hlut stefnenda, sem lækkuðu við munnlegan málflutning upphaflega kröfu sína um þá fjárhæð.

Af hálfu stefnenda er því haldið fram að stefnda hafi borið að ráða stefnendum frá kaupunum við þessar aðstæður. Það hafi hann ekki gert. Með van-

rækslu sinni hafi stefndi brugðist starfsskyldum sínum samkvæmt lögum nr. 54/1997 um fasteigna-, fyrirtækja- og skipasölu og beri því skaðabótaábyrgð á tjóni stefnenda.

Stefnandi sundurliðar kröfu sína svo:

Höfuðstóll	kr.	1.659.053,00
Samningsvextir	"	1.000,00
Dráttarvextir til 29/09 1999	"	178.722,40
Málskostnaður	"	113.498,70
Fjárnámsbeiðni	"	3.400,00
Kostnaður vegna fjárnáms	"	24.100,00
Kröfulýsing	"	14.000,00
Vextir af kostnaði	"	32.368,30
Virðisaukaskattur	"	30.764,00
Innborgun	"	– 919.501,00
Eftirstöðvar	kr.	1.137.405,40
Innborgun, hlutdeild stefnenda í úthlutun úr þb. Fjölsmíði sf.	kr.	– 22.596,08
	kr.	1.114.809,32

Stefnendur miða við innlausnarfjárhæð skuldabréfsins auk áfallins málskostnaðar að frádreginni útborgun skv. kaupsamningnum 30. maí 1998, 919.501 kr., sem skuldajafnað hafi verið upp á móti bótakröfunni eins og hún var þann 29. sept. 1999 er kröfubréf var sent til stefnda svo og að frádregnum 22.596,08 kr. sem komu í hlut stefnenda samkvæmt úthlutunargerð við skiptalok í þrotabúi Fjölsmíði sf.

Stefndi hafi ábyrgðartryggingu í samræmi við 5. gr. laga nr. 54/1997 og ákvæði reglugerðar nr. 613/1997, sbr. rgl. nr. 704/1997, hjá réttargæslustefnda, Sjóvá-Almennum tryggingum hf.

Stefnendur byggja kröfu sína á almennum skaðabótareglum um skaðabætur utan samninga og reglum laga nr. 54/1997, einkum 10. gr., 12. gr. og 2. mgr. 13. gr. og 4. tl. 1. mgr. 2. gr. reglugerðar nr. 93/1998 og viðskiptavenju á sviði fasteignasölu. Kröfu um dráttarvexti og vaxtavexti styðja stefnendur við III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 með áorðnum breytingum. Krafa um málskostnað er reist á 1. mgr. 130. gr., sbr. 129. gr. laga nr. 91/1991.

Málsástæður og rökstuðningur stefnda.

Af hálfu stefnda er því haldið fram að skömmu eftir þinglýsingu kaupsamninganna þann 29. og 30. okt. 1997 hafi tryggingabréfunum sem Fjölsmíði sf. átti að aflétta, upphaflega samtals 3.500.000 kr., verið aflétt af eigninni. Hafi staða tryggingа seljenda fyrir afsöl því verið þannig að 919.501 kr., sem hafi verið

lokagreiðsla þeirra, hafi verið ógreidd og 800.000 kr., sem hafi verið skuld sem létta átti af Stóra-Ási, hafi ekki verið aflétt. Samtals geri þetta 1.719.501 kr. Á þessum tíma hafi Fjölsmíði átt eftir að aflétta 1.280.223 kr. Stefnendur hafi því haft á valdi sínu 439.278 kr. umfram skuldbindingar Fjölsmíði sf. og því næga tryggingu fyrir efndum.

Þann 5. desember 1997 hafi verið þinglýst á eignina Stóra-Ás handhafaveðskuldabréfi, útgefnu 6. október 1997, en fyrir þinglýsingu hafi Handsal hf. gefið út yfirlýsingu um afhendingu greiðslu andvirðisins til stefnda til afléttingar á láni á 1. veðrétti á Fjallalind 119. Handsali hf. hafi ekki tekist að selja bréfið vegna veðsetningarhlutfalls og hafi bréfið þá verið afhent Fjölsmíði sf.

Þann 2. febrúar 1998 hafi verið þinglýst á Suðurmýri 38, þinglýstri eign stefnenda, veðskuldabréfi, útgefnu til Samvinnusjóðs Íslands hf., að fjárhæð 800.000 kr. og hafi það verið gert með samþykki stefnenda.

Stefnendur hafi samþykkt sölu á Suðurmýri 38 þann 3. febrúar 1998. Seljandi var Fjölsmíði sf. Þetta hafi stefnendur gert án nokkurs samráðs við stefnda og hafi salan farið fram fyrir milligöngu annarrar fasteignasölu, sem hvorki hafi haft samráð við stefnda né tilkynnt honum um söluna, og án þess að fasteignasalinn hafi, að því er virðist, gætt að því að Suðurmýri 38 hafði verið seld til Fjölsmíði sf. sem hluti makaskipta. Virðist því ekki hafa verið skeytt um hagsmuni stefnenda og þeir sjálfir ekki heldur skeytt um þá við undirritun.

Þegar kaupsamningsgreiðslur, að fjárhæð 1.260.090 kr., samkvæmt kaupsamningi, þar sem Fjölsmíði sf. seldi fyrrum íbúð stefnenda að Suðurmýri 38 (áður Stóri-Ás), voru kyrrsettar af sýslumanninum í Kópavogi, að beiðni stefnenda hinn 25. maí 1998, hafi stefnendur átt eftir að greiða 919.501 kr. af kaupverði Fjallalindar 119. Þann 25. maí 1998 hafi stefnendur því haft tryggingu fyrir 2.179.591 kr. fyrir efndum Fjölsmíði sf., sem segja megi að hafi verið andvirði innleysts skuldabréfs, 1.659.053 kr.

Þegar stefnendur höfðuðu mál til staðfestingar á kyrrsetningunni með stefnu, birtri 3. og 4. júní 1998, hafi ekki verið gætt að ófrávíkjanlegu ákvæði 1. mgr. 36. gr. laga nr. 31/1990 um kyrrsetningu og lögbann. Þess vegna hafi kröfu um staðfestingu kyrrsetningar verið vísað frá dómi. Fyrir þessi mistök hafi stefnendur misst af tryggingu fyrir 1.260.090 kr. Við eftirfarandi fjárnám hjá Fjölsmíði sf. þann 30. júní 1998 hafi gerðarþoli upplýst að hinum kyrrsettu greiðslum hefði verið ráðstafað til Sparisjóðs Reykjavíkur og nágrennis. Engin gögn virðist hafa legið fyrir við gerðina þessu til staðfestingar og hafi ekki verið látið á það reyna með því að krefjast fjárnáms í greiðslunum eftir atvikum í vörslu Sparisjóðs Reykjavíkur og nágrennis.

Stefndi viðurkennir að hann beri ábyrgð á störfum sínum og starfsmanna sinna eftir sakar- og húsbóndaábyrgðarreglum skaðabótaréttar að teknu tilliti til

skyldna hans samkvæmt lögum nr. 54/1997 og þeirra krafna sem gera verði endranær til fasteignasala sem seljenda sérhæfðrar þjónustu.

Ljóst sé að starfsmaður stefnda hafi gætt til fullnustu hagsmuna stefnenda í samræmi við skyldur sínar, þar á meðal sérstaklega skyldna samkvæmt 2. mgr. 13. gr. laga nr. 54/1997 við gerð kaupsamninga. Sé því ekki um sök að tefla hjá stefnda eða starfsmönnum hans og beri samkvæmt því að sýkna stefnda af öllum kröfum stefnanda.

Stefndi véfengir ekki að stefnendur hafi orðið fyrir tjóni en heldur því fram að tjónið stafi af þremur ástæðum:

1. Óaðgæslu þeirra sjálfra við flutning láns af Suðurmýri 38, samþykkis þeirra við þinglýsingu skuldabréfs Samvinnusjóðs Íslands hf. á Suðurmýri 38 og samþykkis þeirra við sölu á Suðurmýri 38.
2. Skeytingarleysi fasteignasala þess sem annaðist sölu Suðurmýrar 38 um hagsmuni stefnenda og án samráðs við stefnda.
3. Af vangá við útgáfu stefnu í staðfestingarmáli vegna kyrrsetningar.

Á engu þessu beri stefndi nokkra ábyrgð.

Stefnandi krefjist dráttarvaxta af dæmdri fjárhæð frá 29. sept. 1999, það er frá dagsetningu kröfubréfs. Hvernig sem um málið fer sé ljóst að dráttarvextir yrðu fyrst dæmdir frá 29. okt. 1999, það er mánuði eftir dagsetningu umrædds bréfs, sbr. 15. gr. laga nr. 25/1987.

Krafa stefnda um málskostnað er reist á 1. og 3. mgr. 129. og 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991.

Við aðalmeðferð málsins gáfu stefnendur skýrslu fyrir dómi svo og Kristinn Kolbeinsson fasteignasali, starfsmaður stefnda, og Hilmar Sæberg Skúlason, annar eigenda Fjölsmíði sf.

Niðurstaða.

Fallast ber á það með stefnendum að tilhögun greiðslna samkvæmt kaupsamningum þeim, sem fasteignasala stefnda annaðist fyrir stefnendur og Fjölsmíði sf., hafi falið í sér töluverða áhættu fyrir stefnendur.

Þær fullyrðingar í greinargerð stefnda varðandi stöðu tryggingа stefnenda fyrir afsöl, að 800.000 kr. skuld sem létta hafi átt af Stóra-Ási hafi ekki verið aflétt, eru rangar. Þetta lán fluttu stefnendur 16. okt. 1997 yfir á Fjallalind 119. Stefnendur stóðu þannig við sinn hluta samninga sinna við Fjölsmíði sf. varðandi afléttingu áhvílandi skulda á Stóra-Ási.

Gegn andmælum stefnenda er ósannað að stefndi hafi afhent stefnendum kaupsamninginn um Fjallalind 119 eftir að hann kom úr þinglýsingu, 29. og 30. okt. 1997.

Ekkert er fram komið um að stefndi hafi haft samband við stefnendur eftir

að kaupsamningar aðila komu úr þinglýsingu og ljóst var að Fjölsmíði sf. hafði ekki staðið við að aflétta tilteknum áhvílandi lánum á Fjallalind 119. Þá var staðan sú að stefnendur höfðu aflétt því sem þeim bar af Stóra-Ási, en Fjölsmíði sf. átti eftir að aflétta áhvílandi skuldum á Fjallalind 119, samtals að fjárhæð 4.780.223 kr. Skuldum að fjárhæð 3.500.000 kr. var aflýst eftir þetta en áfram hvíldi lán bæjarsjóðs Kópavogs, upphaflega að fjárhæð 1.280.223 kr., á Fjallalind 119. Þá áttu stefnendur einungis eftir að greiða 919.501 kr.

Þegar þetta var ljóst bar stefnda að hafa samband við stefnendur og gera þeim skýra grein fyrir þeirri aðstöðu sem þau voru í og leiðbeina þeim varðandi áframhald viðskiptanna, sérstaklega hvað varðaði afsal á Stóra-Ási til Fjölsmíði sf. og því að veita samþykki við sölu eða veðsetningu Fjölsmíði sf. á Stóra-Ási, svo og í sambandi við þá greiðslu sem stefnendur áttu þá eftir að inna af hendi.

Þetta gerði stefndi ekki og þar með braut hann skyldur sínar sem fasteignasali samkvæmt lögum nr. 54/1997 um fasteigna-, fyrirtækja- og skipasölu, sérstaklega 10. gr. og 2. mgr. 13. gr.

Handhafaveðskuldabréf, útg. 6. október 1997, af Fjölsmíði sf., að fjárhæð 1.000.000 kr., sem þinglýst var 5. des. 1997 á Stóra-Ás, var áritað af stefnendum sem þinglýstum eigendum. Veðskuldabréf þetta var útgefið og áritað í samráði við starfsmann stefnda. Ekki tókst að selja bréf þetta og var því aflýst og skiptir það því ekki máli við niðurstöðu málsins.

Samþykki stefnenda við veðsetningu Stóra-Áss með veðskuldabréfi, útgefnu til Samvinnusjóðs Íslands hf., að fjárhæð 800.000 kr., svo og samþykki stefnenda við sölu á Stóra-Ási þann 3. febrúar 1998, verður að telja veitt vegna þess að stefnendur hafi verið í góðri trú um að Fjölsmíði sf. hafi staðið við sinn hluta samninganna. Hefði stefndi gætt skyldna sinna, samkvæmt áður tilvitnuðum ákvæðum laga nr. 54/1997, hefðu stefnendur ekki verið í góðri trú.

Þrátt fyrir að fasteignasalinn, sem annaðist söluna á Stóra-Ási 3. febrúar 1998, hafi sýnt aðgæsluleysi varðandi það, að kaupsamningur stefnenda og Fjölsmíði sf. um Stóra-Ás var hluti makaskiptasamnings, breytir það því ekki að frumorsök tjóns stefnenda er vanræksla stefnda við skyldur hans sem fasteignasali.

Við niðurstöðu málsins skipta ekki máli þau mistök sem urðu við höfðun máls til staðfestingar á kyrrsetningu, sem fram fór hjá sýslumanninum í Kópavogi 25. maí 1998, þar sem kyrrsettar voru samtals 1.260.090 kr. greiðslur til Fjölsmíði sf. samkvæmt kaupsamningi um Stóra-Ás, dags. 3. febrúar 1998, þegar af þeirri ástæðu að 9. febrúar 1998 hafði Fjölsmíði sf. sett Sparisjóði Reykjavíkur og nágrennis kaupsamning þennan að handveði og skyldi greiðslum samtals að fjárhæð 1.060.000 kr. samkvæmt samningnum ráðstafað inn á tiltekinn tékkareikning eða til Sparisjóðs Reykjavíkur og nágrennis í Mjódd. Áður, þ.e. 3. febrúar 1998, hafði Fjölsmíði sf. afsalað sér greiðslu að

fjárhæð 200.000 kr., sem greiða átti 1. ágúst 1998, þar sem kaupendur höfðu tekið að sér umsamdar framkvæmdir við íbúðina sem þeir keyptu.

Niðurstaða málsins er því sú að kröfur stefnenda eru teknar til greina með vöxtum eins og segir í dómsorði.

Stefndi greiði stefnanda málskostnað sem ákveðst 275.000 kr. og hefur þá verið litið til virðisaukaskattsskyldu lögmannsþóknunar.

Auður Þorbergsdóttir héraðsdómari kveður upp dóminn.

Dómsorð:

Stefndi, Ingólfur Geir Gissurarson, greiði stefnendum, Berglindi Jónsdóttur og Eiði Ottó Guðlaugssyni, 1.114.809,32 kr. með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 29. okt. 1999 til greiðsludags og 275.000 kr. í málskostnað.