

Fimmtudaginn 10. nóvember 1983.

Nr.127/1981.

Jón Oddsson

(sjálfur)

gegn

Ríkharði J. Björgvinssyni

og Ríkharð J. Björgvinsson

(Valgeir Kristinsson hdl.)

gegn

Jóhannesi Sveinbjörnssyni

(Helgi V. Jónsson hrl.)

og Jóni Oddssyni.

Fasteignasala. Umboð. Krafa um ógildingu kaupsamnings. Skaðabætur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Ármann Snævarr, Guðmundur Jónsson, Halldór Þorbjörnsson og Sigurgeir Jónsson og Gaukur Jörundsson prófessor.

Aðaláfrýjandi hefur áfrýjað máli þessu með stefnu 12. júní 1981. Hann krefst sýknu af kröfum gagnáfrýjanda og málskostnaðar úr hendi hans í héraði og fyrir Hæstarétti. Til vara krefst hann, að krafa gagnáfrýjanda verði lækkuð verulega og falli þá málskostnaður niður.

Gagnáfrýjandi hefur áfrýjað málinu með stefnu 14. ágúst 1981. Hann gerir þessar dómkröfur:

„Aðalkrafa.

Að stefndi Jóhannes Sveinbjörnsson verði dæmdur til að þola riftun á kaupsamningi og afsali, dags. 29. des. 1978, um sölu íbúðar á 2. hæð D í húsinu Æsufelli 6, Reykjavík.

1. varakrafa.

Aðaláfrýjandi Jóni Oddssyni og stefnda Jóhannesi Sveinbjörnssyni verði in solidum gert að greiða kr. 40.000.00 til gagnáfrýjanda með 19% ársvöxtum frá 29. des. 1978 til 1. júní 1979, með 22% ársvöxtum frá þeim degi til 1. sept. 1979, með 27% ársvöxtum frá

þeim degi til 6. mars 1980, með 43.5% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní 1980, með 46% ársvöxtum frá þeim degi til 1. mars 1981, með 42% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní 1981, með 39% ársvöxtum frá þeim degi til 1. nóv. 1982, með 47% ársvöxtum frá þeim degi til 21. sept. 1983, með 39% ársvöxtum frá þeim degi til 21. okt. 1983, en með hæstu innlánsvöxtum, nú 36% p.a., frá þeim degi til greiðsludags.— Krafist er málskostnaðar úr hendi aðaláfrýjanda og stefnda in solidum í héraði og fyrir Hæstarétti hvort heldur aðal- eða varakrafa er tekin til greina.

2. varakrafa.

Sama og 1. varakrafa, en beinist að aðaláfrýjanda, Jóni Oddssyni einum.—

3. varakrafa.

Að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur og aðaláfrýjanda verði gert að greiða málskostnað fyrir Hæstarétti, en málskostnaður gagnvart stefnda Jóhannesi verði felldur niður fyrir báðum dómum.—“

Stefndi Jóhannes Sveinbjörnsson krefst staðfestingar hins áfrýjanda dóms að því er sig varðar og að gagnáfrýjandi verði dæmdur til að greiða málskostnað fyrir Hæstarétti.

Auk atriða þeirra, sem rakin eru í hinum áfrýjaða dómi, er þess að geta, að hinn 29. desember 1978 gaf Þorgeir Yngvason gagnáfrýjanda afsal fyrir umræddri íbúð. Þá tilkynnti gagnáfrýjandi stefnda Jóhannesi 14. mars 1979, að hann rifti kaupunum.

Fallast má á það með héraðsdómara, að gagnáfrýjanda, stefnda málsins í héraði, hafi verið heimil málssókn með þeim hætti, sem hér var á hafður. Einnig má fallast á, að kröfur gagnáfrýjanda hafi ekki verið fallnar niður fyrir tómlæti.

Gagnáfrýjandi krefst þess nú aðallega, að stefndi Jóhannes verði dæmdur til að þola riftun á kaupsamningnum um íbúðina og afsalinu fyrir henni, en til vara krefst hann skaðabóta. Byggir gagnáfrýjandi þessar kröfur á sömu málsástæðum og fyrri kröfu sína um ógildinu á kaupsamningnum. Héraðsdómariinn tók afstöðu til þessara málsástæðna og hafnaði þeim. Ber að staðfesta þá úrlausn. Eftir atvikum þykir málskostnaður eiga að falla niður í héraði og fyrir Hæstarétti milli þessara aðilja, sbr. 178. gr. laga nr. 85/1936.

Í bréfi því, sem aðaláfrýjandi ritaði gagnáfrýjanda 30. nóvember 1978, taldi hann sennilegt, að hægt yrði að selja íbúðina fyrir rúmar 15 milljónir króna. Mátti gagnáfrýjandi ætla, er hann veitti aðaláfrýjanda heimild til að selja íbúðina og gaf honum skriflegt umboð í því skyni, að við þá fjárhæð yrði söluverðið miðað. Að mati hinna dómkvöddu matsmanna hefði söluverð íbúðarinnar verið 16 milljónir króna miðað við eðlilegar aðstæður og með greiðslukjörum, sem sambærileg eru við sölu íbúðarinnar 29. desember 1978. Hefur því mati ekki verið hnekkkt. Samkvæmt þessu var aðaláfrýjandi ekki rétt að ganga út frá því, að honum væri heimilt að selja umrædda íbúð á því verði, sem raun varð á, nema að leita til þess samþykkis gagnáfrýjanda. Ósannað er hins vegar, að gagnáfrýjandi hafi gefið slíkt samþykki. Hefur aðaláfrýjandi þannig bakað sér bótaskyldu gagnvart gagnáfrýjanda. Við ákvörðun bóta ber að hafa í huga, að vegna greiðsluörðugleika gagnáfrýjanda og þröngra tímamarka var lítið svigrúm til að ná hagstæðu söluverði. Samkvæmt þessu og með hliðsjón af greiðsluháttum í fasteignakaupum þykir aðaláfrýjandi eiga að greiða gagnáfrýjanda 2.000.000 gamlar krónur, þ. e. 20.000.00 nýjar krónur, ásamt vöxtum, eins og í dómsorði segir.

Aðaláfrýjandi greiði gagnáfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, samtals 20.000.00 krónur.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Jóhannes Sveinbjörnsson, á að vera sýkn af kröfum áfrýjanda, Ríkhards J. Björgvinssonar. Málskostnaður milli þeirra í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður.

Aðaláfrýjandi, Jón Oddsson, greiði gagnáfrýjanda, Ríkharki J. Björgvinssyni, 20.000.00 krónur með 19% ársvöxtum frá 29. desember 1978 til 1. júní 1979, 22% ársvöxtum frá þeim degi til 1. september 1979, 27% ársvöxtum frá þeim degi til 6. mars 1980, 43.5% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní 1980, 46% ársvöxtum frá þeim degi til 1. mars 1981, 42% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní 1981, 39% ársvöxtum frá þeim degi til 1. nóvember 1982, 47% ársvöxtum frá þeim degi til 21. septem-

ber 1983, 39% ársvöxtum frá þeim degi til 21. október 1983, 36% ársvöxtum frá þeim degi til uppsögu dóms þessa og með hæstu innlánsvöxtum, eins og þeir verða á hverjum tíma, frá þeim degi til greiðsludags og 20.000.00 krónur samtals í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 27. maí 1981.

I.

Mál þetta, sem dómtekið var að loknum munnlegum málflutningi 4. maí sl., höfðaði Guðjón Steingrímsson hæstaréttarlögmaður, Hafnarfirði, f. h. Ríkharðs J. Björgvinssonar, Flúðaseli 12, Reykjavík, fyrir bæjarþingi Reykjavíkur með stefnu, birtri 28. febrúar 1980, gegn Jóhannesi Sveinbjörnssyni, Æsufelli 6, Reykjavík, og Jóni Oddssyni hæstaréttarlögmanni, Sólvallagötu 29, Reykjavík.

Samkvæmt stefnu eru dómkröfur stefnanda aðallega, að sala íbúðar á 2. hæð D í húsinu Æsufelli 6, Reykjavík, skv. kaupsamningi og afsali, dags. 29. desember 1978, verði dæmd ógild, en til vara, að stefndu verði in solidum gert að greiða kr. 4.000.000 með 19% ársvöxtum frá 29. desember 1978 til 1. júní 1979, með 22% ársvöxtum frá þeim degi til 1. september 1979, en með 27% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags, en þó eigi lægri vöxtum en dómvöxtum frá birtingardegi stefnu til greiðsludags. Krafist er málskostnaðar að skaðlausu.

Í greinargerð stefnanda er sett fram þrautavarakrafa á þá leið, að bóta-kröfunni er beint að stefnda Jóni einum.

Við munnlegan málflutning voru dómkröfur stefnanda þessar: Aðalkrafa, að sala íbúðar á 2. hæð D í húsinu Æsufelli 6, Reykjavík, samkvæmt kaupsamningi stefnanda og stefnda Jóhannesar, dags. 29. desember 1978, og afsali, dags. sama dag, verði dæmd ógild og að stefndu verði in solidum dæmdir til að greiða málskostnað að skaðlausu. 1. varakrafa, að stefndu verði in solidum gert að greiða nýkr. 40.000.00 með 19% ársvöxtum frá 29. desember 1978 til 1. júní 1979, með 22% ársvöxtum frá þeim degi til 1. september 1979, með 27% ársvöxtum frá þeim degi til 6. mars 1980, en með dómvöxtum frá þeim degi til greiðsludags, auk málskostnaðar að skaðlausu. 2. varakrafa, að stefnda Jóni verði gert að greiða allar fjárhæðir skv. 1. varakröfu, en málskostnaður gagnvart stefnda Jóhannesi falli niður.

Stefndi Jóhannes krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda og að stefnandi verði dæmdur til að greiða stefnda Jóhannesi málskostnað skv. gjaldskrá LMFÍ.

Stefndi Jón krefst sýknu af aðalkröfu og varakröfum stefnanda og að

stefnanda verði gert að greiða stefnda Jóni málskostnað að mati dómsins skv. gjaldskrá LMFÍ. Tekið er fram, að við mat á málskostnaði beri að hafa í huga mikla vinnu við mál þetta og ástæðna, er gefi tilefni til refsímálskostnaðar úr hendi stefnanda. Til vara er gerð sú krafa, verði ekki fallist á sýknukröfu stefnda Jóns, að aðeins verði fallist á lítinn hluta krafna stefnanda og þær stórlega lækkaðar og málskostnaður verði þá látinn falla niður. Vöxtum er sérstaklega mótmælt sem of háum og kröfugerð stefnanda um upphafstíma vaxta mótmælt, enda hafi vaxtakrafa eigi verið kynnt fyrir en við málssókn þessa.

Við munnlegan málflutning krafðist stefndi Jón sýknu af öllum kröfum stefnanda og að stefnanda verði gert að greiða honum málskostnað að mati dómsins. Til vara gerði stefndi Jón þá dómkröfu, verði ekki fallist á sýknukröfu hans, þá verði aðeins fallist á lítinn hluta krafna stefnanda, þær stórlega lækkaðar og málskostnaður felldur niður.

Lögmaðurinn mótmælti sérstaklega tilgreindri fjárhæð 2. varakröfu stefnanda, þar sem sú krafa hafi ekki fyrir verið sett fram með ákveðinni fjárhæð, og mótmælti því, að þessi fjárhæð fengi komist að.

Leitað hefur verið um sáttir í máli þessu án árangurs.

Upphaflega krafðist stefndi Jón frávísunar málsins, og hinn 18. nóvember sl. var kveðinn upp frávísunardómur. Sá dómur var kærður til Hæstaréttar, og með dómi Hæstaréttar, uppkveðnum 13. janúar sl., var frávísunardómurinn úr gildi felldur og málinu vísað heim í hérað til löglegrar meðferðar og dómsálagningar að nýju.

II.

Málavextir virðast vera þeir, að með kaupsamningi, dags. 27. október 1977, keypti stefnandi 5 herbergja íbúð á 2. hæð D í fjölbýlishúsinu Æsufelli 6, Reykjavík, af Þorgeiri Yngvasyni á kr. 12.000.000. Samkvæmt kaupsamningnum bar stefnanda að greiða við samþykkt kautilboðs kr. 2.000.000, 27. desember 1977 kr. 2.000.000, 1. maí 1978 kr. 500.000, 10. júlí 1978 kr. 1.000.000 og 5. október 1978 kr. 2.000.000. Þar að auki tók stefnandi að sér áhvilandi skuldir á 1., 2. og 3. veðrétti, samtals að fjárhæð kr. 1.623.630, og gaf út tvö veðskuldabréf, annað að fjárhæð kr. 1.438.185 til 6 ára og hitt að fjárhæð kr. 1.438.185 til 8 ára með 13% ársvöxtum.

Stefnandi stóð ekki í skilum með greiðslu, sem fram átti að fara 1. maí 1978, kr. 500.000, og ekki heldur með síðari greiðslur. Hinn 20. október 1978 ritaði lögmaður Þorgeirs Yngvasonar stefnanda svohljóðandi bréf:

„Hinn 27. október 1977 gerðuð þér samning við Þorgeir Yngvason, Reynihvammi 16, Kópavogi, um kaup á fimm herbergja íbúð, sem merkt er D, á 2. hæð í húsinu nr. 6 við Æsufell, hér í borg.

Á þessum kaupsamningi hafa þegar af yðar hálfu orðið stórkostlegar vanefndir, svo sem nánar kemur fram í ábyrgðar- og hraðbréfi, er ég ritaði yður hinn 9. þessa mánaðar, og beiðni umbj. m., seljanda íbúðarinnar.

Auk þess, er fram kemur í nefndu bréfi, er komið í ljós, að þér hafið ekki staðið í skilum með greiðslur vaxta og afborgana af veðskuldum, er hvíla á íbúðinni og þér tókuð að yður samkvæmt nefndum kaupsamningi að inna af hendi. Hefir íbúðin verið auglýst til sölu á nauðungaruppboði, bæði að kröfu Veðdeildar Landsbanka Íslands og Iðnaðarbanka Íslands, og mun uppboð fara fram í þessum eða næsta mánuði, verði ekki að gert.

Á tveim viðræðufundum, sem við höfum átt um þetta mál, hefir komið fram, að þér teljið yður ekki mögulegt að koma framangreindum vanskilum nú þegar í lag, og ekki verður séð, að þér óskið frekari samninga um málið, þar eð þér mættuð ekki á þriðja fundi okkar, sem ákveðinn hafði verið síðastliðinn þriðjudag, og ekkert hefir síðan heyrst frá yður.

Hefir umbj. m. nú falið mér að tilkynna yður, að hann rifti framan- greindum kaupsamningi við yður vegna hinna stórkostlegu vanefnda yðar, sem að ofan greinir, og tilkynni ég yður hér með riftun þessa.

Ég vænti þess, að þér rýmið húsnæðið sem fyrst og eigi síðar en 1. nóvember n. k.

Jafnframt býð ég fram greiðslu á þeirri fjárhæð, sem þér þegar hafið greitt upp í kaupverðið, að frádregnum bótum til umbj. m. vegna vanefnda yðar.“

Eftir þetta mun stefnandi hafa leitað til stefnda Jóns, og samkvæmt dskj. 6 mun stefndi Jón hafa farið þess á leit í nóvember 1978, að fallið yrði frá riftun þessari. Seljandi íbúðarinnar mun hafa verið fús til þess, ef vau- skilaskuldin yrði greidd, en þegar til átti að taka, mun stefnandi ekki hafa getað innt skuldina af hendi og vildi heldur, að riftunin kæmi til fram- kvæmda.

Hinn 30. nóvember 1978 ritaði stefndi Jón stefnanda svohljóðandi bréf, dskj. 5:

„Í framhaldi af viðræðum okkar hefi ég verið á fundi hjá Jóni Bjarnasyni, hrl., og átt nokkrar viðræður við hann.

Þykir mér útkoman ekki góð, ef farið verður í riftun.

Samkvæmt því, sem gagnaðili mun væntanlega gera kröfur til, mun dæmið væntanlega líta svona út:

Innborgað kr. 4.000.000.00. Frá dregst a) kr. 600.000.00 lán að viðbættum vöxtum (vaxtaaukálánsvextir), b) sölulaun krónur 240.000.00, c) mjög mikill kostnaður samkvæmt reikningi frá Jóni Bjarnasyni, hrl., þ. á m. vegna innheimtu-, riftunar- og mótaköstnaðar við frestun á uppboðum, d) húsaleiga allan tímann, e) vextir og dráttarvextir og hluti gjaldfallinna afborgana.

Til góða koma væntanlega greiðslur af innborguðu fé, nettóandvirði. Ég er bara hræddur um, að þetta kunni að fara mest í sjálft sig.

Ráðlegg ég þér eindregið að athuga málið betur í samráði við þitt fólk. Sennilega væri nú hægt að selja íbúðina á rúmar 15 milljónir.“

Hinn 5. desember 1978 undirrituðu Þorgeir Yngvason og stefnandi samkomulag um riftun íbúðarkaupanna, dskj. 6, en í því dómskjali segir m. a.:

„Samkvæmt framangreindu er því umræddum kaupsamningi um íbúð seljanda í húsinu nr. 6 við Æsufell hér í borg rift vegna framangreindra vanefnda kaupanda á greiðslu kaupverðs, og er riftunin í einu og öllu samþykkt af kaupanda, og sættir hann sig algerlega við hana.

Í sambandi við skipti aðila varðandi íbúðina og skaðabætur o. fl. til seljanda vegna vanefndanna hefir orðið samkomulag um eftirfarandi:

1. Kaupandi fékk á sínum tíma heimild til þess að veðsetja íbúðina, og hefir hann þegar stofnað til veðskuldar við Búnaðarbanka Íslands, vaxtaaukaláns, að fjárhæð kr. 500.000. Það lán er nú í vanskilum. Lánsfjárhæð þessi ásamt vöxtum, dráttarvöxtum og öllum kostnaði, er af vanskilum lánsins leiðir, svo og vöxtum til síðargreinds uppgjörsdags skal dragast frá innborguðu fé, sem kaupandi hefir greitt vegna kaupsamningsins. Lögmaður seljanda skal athuga, hvort um fremari (sic) veðbindingar íbúðarinnar af hálfu kaupanda hafi verið að ræða, og fer þá um slíkar á sama hátt og hér greinir að framan. Sérhver heimild kaupanda til veðbindingar íbúðarinnar verður afturkölluð nú þegar. Kostnaður við þetta starf lögmannsins skal einnig dreginn frá innborguðu fé.

2. Með kaupsamningnum tók kaupandi að sér greiðslu eftirstöðva áhvílandi veðskulda við Veðdeild Landsbanka Íslands, við Íðnaðarbanka Íslands h.f. og við handhafa. Öll eru veðlán þessi nú í vanskilum, og hefir verið beðið um uppboð á íbúðinni vegna tveggja fyrstgreindu lánanna og íbúðin verið auglýst til uppboðs.

Alla dráttarvexti vegna vanskila á lánum þessum til síðargreinds uppgjörsdags skal draga frá innborguðu fé kaupanda. Sama er um allan innheimtukostnað og uppboðskostnað af lánunum svo og kostnað lögmanns seljanda vegna uppboðsins og við frágang lögmannsins við að koma vanskilunum í lag og fá uppboðið fellt niður.

3. Hinn 26. september 1978 lét Útvegsbanki Íslands þinglesa fjárnámi í eigninni vegna skuldar kaupanda, en skuld þessi er seljanda með öllu óviðkomandi. Kaupandi viðurkennir skuld þessa rétta og til þess að losna við málaferli við að fá fjárnámið afmáð af eigninni, samþykkir kaupandi, að fjárhæðin, kr. 192.000, verði ásamt öllum vöxtum og kostnaði, þar með kostnaði lögmanns seljanda við að ganga frá greiðslu og láta afmá veðbandið, dragist frá innborguðu fé á uppgjörssdegi.

4. Á síðargreindum uppgjörssdegi skal kannað, hvort kaupandi standi

þá í skuld við hússjóð eigenda allrar fasteignarinnar, og ef svo reynist, skal sú fjárhæð einnig dregin frá innborguðu fé.

5. Á síðargreindum uppgjörstegi skal kannað, hvort kaupandi hafi valdið skemmdum á íbúðinni eða sameigninni eða eignin hafi rýrnað að öðru leyti en því, sem telja verður eðlilegt slit vegna venjulegra nota það tímabil, sem kaupandi dvelur og hefir dvalið í íbúðinni. Reynist svo vera, skal það einnig dregið frá innborguðu fé. Verði ekki samkomulag um fjárhæð, skal tjónið metið af 2 dómkvöddum matsmönnum samkvæmt venjulegum reglum.

6. Loks skal á uppgjörstegi draga frá skaðabætur til seljanda vegna vanefnda kaupanda, og eru aðilar sammála um það, að þær séu hæfilega metnar kr. 2.250.000 — tvær milljónir tvö hundruð og fimmtíu þúsund krónur —.

Er þá haft m. a. í huga, að seljandi greiddi sölulaun af íbúðinni, að hann hefir orðið fyrir afnotamissi hennar, sem samtals ber að reikna a. m. k. eitt og hálft ár, að hann hefir orðið fyrir nokkrum álits- og láns-traustspjöllum við það, að öll veðlán eignarinnar fóru í vanskil og að eignin hefir verið auglýst til uppboðs, svo og það, að talsverður lögfræðikostnaður er þegar fallinn á í sambandi við mál þetta, í upphafi við innheimtutilraunir á vanskilaskuld kaupanda, síðan við riftunina, þá tilraunir til samkomulags, að ósk lögmanns kaupanda, og loks vinna við lyktir riftunarmálsins.

Vegna sérstakrar óskar kaupanda samþykkir seljandi, að í sambandi við riftunina þurfi kaupandi ekki að fara úr íbúðinni fyrr en hinn 28. febrúar 1979, enda hefir í sambandi við ákvörðun bóta vegna afnotamissis íbúðarinnar verið miðað við þennan tíma, eins og vikið er að hér að framan.

Skuldbindur kaupandi sig til þess að fara úr íbúðinni eigi síðar en þann dag.

Þann dag skal uppgjör fara fram milli aðila, og er þetta sá dagur, sem vikið hefir verið að sem „síðargreindum uppgjörstegi.“

Aðilar eru sammála um það, að kaupandi hafi alls greitt til seljanda kr. 4.072.000 — fjórar milljónir sjötíu og tvö þúsund krónur — og dragast því frá þeirri fjárhæð allt, sem fram kemur í framangreindum liðum.

Mismun þessara fjárhæða greiðir seljandi kaupanda þennan sama dag, 28. febrúar 1979, ásamt innlánsvöxtum banka frá 1. júní 1978 að telja til greiðsludags, en aðilar eru sammála um það, að síðasta innborgun frá kaupanda hafi farið fram í maí 1978.“

Á dskj. 24, sem er greinargerð stefnda Jóns í matsmáli nr. 17/1979, kemur fram, að stefndi Jón hafi verið mjög óánægður með riftunina f. h. stefnanda. Síðan hafi það gerst, að stefndi Jóhannes hafi komið á skrifstofu stefnda Jóns og falast eftir íbúð í Reykjavík og hafi hann jafnframt viljað

selja íbúð í Hafnarfirði. Stefndi Jón hafi þá fengið leyfi lögmanns Þorgeirs Yngvasonar milli jóla og nýjárs, til þess að stefndi Jóhannes fengi að skoða íbúðina sem væntanlegur kaupandi. Stefndi Jóhannes hafi gert tilboð í eignina og boðið fram verulega háa útborgun strax. Stefnandi hafi talið þetta mun betri lausn sinna mála, m. a. með tilliti til hagsmuna varðandi álagningu opinberra gjalda, en hann hafi verið í miklum vandræðum varðandi skattamál sín.

Hinn 29. desember 1978 undirrituðu stefnandi og eiginkona stefnanda svohljóðandi umboð:

„Ég undirritaður, Rikharður Júlíus Björgvinsson, Æsufelli 6, Reykjavík, veiti hér með Jóni Oddssyni, hrl., Garðastræti 2, Reykjavík, fullt og ótakmarkað umboð til þess að ganga frá uppgjöri fyrir mína hönd við Jón Bjarnason, hrl., vegna Þorgeirs Yngvasonar vegna kaupa minna af honum á íbúð við Æsufell nr. 6 í Reykjavík, og jafnframt veiti ég honum fullt og ótakmarkað umboð til að ganga frá sölu á sömu íbúð, þ. e. að nr. 6 við Æsufell í Reykjavík, áður þingl. á áðurnefndan Þorgeir Yngvason til Jóhannesar Sveinbjörnssonar, Hjallabraut 2, Hafnarfirði, og nær umboð hans til að undirrita fyrir mína hönd öll skjöl, þar með talin afsöl vegna ofangreinds. Þessu til staðfestu rita ég nafn mitt hér undir í votta viðurvist ásamt eiginkonu minni.“

Á dskj. 7 er uppgjör, dags. 29. desember 1978, undirritað af stefnanda og Þorgeiri Yngvasyni. Uppgjör þetta er svohljóðandi:

„Uppgjör vegna íbúðar merktrar D á 2. hæð í Æsufelli 6, Rvk.	
Skv. tölulið 3 kaupsamn.	kr. 500.000 + drv. 120.000 = 620.000
Skv. tölulið 4 kaupsamn.	kr. 1.000.000 + drv. 180.000 = 1.180.000
Skv. tölulið 5 kaupsamn.	kr. 2.000.000 + drv. 180.000 = 2.180.000
Greiðsla 10/7 tölul. kaupsamn.	kr. 150.000 + drv. 27.000 = 177.000
Greiðsla 5/10 tölul. 3, 4, 5	kr. 150.000 + drv. 13.500 = 163.500
	Kr. 4.320.500
Innheimtulaun	— 258.025
	Kr. 4.578.525
Greidd gjaldf. skuld Samvinnub. Ísl. h.f.	— 165.508
Dráttarvextir af sama	— 4.965
Gjaldf. greiðsla eftirstöðva 1/11 '78	— 808.979
Dráttarvextir af sama pr. 30. des.	— 48.539
Innheimtulaun	— 84.876
Útbúið afsal íbúðar	— 47.000
Útbúið veðskuldabréf kaupanda 2.083.000	— 17.249
Stimpilgjald veðskuldabréfs	— 37.500

Pínglestur m/ athugas. kr. 2.000 kr. 39.500
 Samkomulag er um, að vextir falli niður gagnkvæmt af
 veðskuldum áhvílandi svo og önnur fasteignagjöld _____

Samtals kr. 5.795.142“

Á dskj. 8 er kaupsamningur á milli stefnanda sem seljanda og stefnda Jóhannesar sem kaupanda, dags. 29. desember 1978, undirritaður af stefnda Jóhannesi og stefnda Jóni f. h. stefnanda e. u. Í kaupsamningi þessum segir m. a.:

„Seljandi skuldbindur sig til þess að selja og kaupandi til þess að kaupa neðanskraða eign seljanda: Það er 5 herbergja íbúð á 2. hæð D í húsinu nr. 6 við Æsufell í Reykjavík ásamt hlutdeild í tilheyrandi leigulóðarréttindum. Bílskúsréttur fylgir íbúðinni. Nánar tiltekið hér er um að ræða 3 svefnherbergi, 1 — 2 stofur, vinnuherbergi, eldhús, bað, skála og svalir, allt á sömu hæð, ásamt sér geymslu í kjallara og sér frystihólfi í kjallara, merkt íbúðinni, svo og í kjallara hlutdeild í sameiginlegu þvottahúsi, barnavagna- og reiðhjólageymslu, 12 einstaklingsherbergjum o. fl., ásamt öllu sameiginlegu, sem eigninni fylgir og fylgja ber, að engu undanskildu. Til-sniðin gólfteppi, sem eru á íbúðinni, skulu fylgja.

Eignarhluti þessi er talinn vera 0,677% af Æsufelli 2 — 6 í Reykjavík, en 2,975% af nr. 6 við Æsufell í Reykjavík.

Kaupandi hefir kynnt sér ástand eignarinnar með skoðun og sætt sig við það að öllu leyti og hefir ekkert við það að athuga.

Kaupverð alls hins selda er umsamið kr. 12.000.000.00 — krónur tólf milljónir 00/100 — og greiðist það svo sem hér segir:

1. Við undirskrift kaupsamnings greiðir kaupandi sbr. uppgjör við Jón Bjarnason, hrl., og Jón Oddsson, hrl. kr. 6.694.816.00
2. Greiðir vanskilaskuld við Búnaðarbanka Íslands, þ. e. afborgun og vexti af vaxtaaukaláni sbr. veðbréf dags. 6. 4. 1978, upphaf. kr. 500.000.00 veðtryggt í hinni seldu eign með 4ða veðrétti. Greiðsla fari fram fyrir 15. janúar 1979, ca — 230.000.00
3. Hinn 22. febrúar 1979 greiðir kaupandi í peningum til seljanda þannig: Þar sem hin selda eign er á nauðungaruppbóði 27. febrúar 1979 vegna kröfu þriggja aðila þ. e. Iðnaðarbanka Íslands, Veðdeildar Landsbanka Íslands og Útvegsbanka Íslands gerir kaup-

andi upp við þá aðila og kostnað þ. á m. umboðs- kostnað og greiðir síðan til Jóns Oddssonar, hrl., f. h. seljanda mismun fyrir 28. febrúar 1979, er selj- andi hefur rýmt húsnæðið og að öðru leyti fram hef- ur farið uppgjör milli aðila þ. á m. á fasteignagjöld- um, vöxtum og hússjóði og öðru, er lögskipti þessi varða	kr.	575.184.00
Samtals útb.	kr.	7.500.000.00

4. Kaupandi tekur að sér að greiða veðskuldir, er hvíla á hinni seldu eign.

A) Tekur að sér áhvílandi skuld á 1. veðrétti við Veðdeild Landsbanka Íslands, vísitölulán, samkvæmt 2 veðbréfum, dags. 12. 4. 1972 og 9. 11. 1973, upphafl. kr. 845.000.00, en nú ca — 456.000.00
Gjaldldagi 1. 5. ár hvert, næst fyrir kaupanda 1. 5. 1979, sbr. 3ja lið hér að ofan.

B) Tekur að sér áhvílandi skuld á 2. veðrétti við Iðnaðarbanka Ísl. (vaxtaaukalán) samkvæmt veðbréfi, dags. 21. 1. 1977, upphaflega kr. 600.000.00. Vextir eru nú hæstu lögl. vaxtaaukavextir, eins og eru á hverjum tíma. Gjaldldagi 17. 2 og 17. 7 ár hvert næst fyrir kaupanda 17. 2. 1979 (5 afborganir) sbr. þó 3ja lið hér að ofan ca — 400.000.00

C) Tekur að sér áhvílandi skuld á 3. veðrétti v/ handhafa samkvæmt 3 veðbréfum, öll dags. 5/2 1974, upphafl. samtals kr. 1.055.000.00. Vextir 8%. Næst fyrir kaupanda 1. 11. 1979 — 527.500.00

D) Tekur að sér áhvílandi veðskuld á 4ða veðrétti við Búnaðarbanka Íslands samkvæmt veðbréfi, dags. 5. 4. 1978, upphaflega samtals að fjárhæð kr. 500.000.00 (vaxtaaukalán sbr. 2. lið hér að ofan). Nú að eftirstöðvum sbr. lið 2 hér að ofan ca .. — 450.000.00

E) Varðandi fjárnám á eigninni frá Útvegsbanka Íslands, dags. 26. 9. 1978, sjá lið 3 hér að framan — 0.00

F) Tekur að sér áhvílandi veðskuld á 5. veðrétti

skv. veðbréfi, dags. 29. desember 1978, að fjárhæð kr. 2.457.000.00 með þrem jöfnun árlegum afborgunum hinn 1. 11. árs hvers, í fyrsta sinn fyrir kaupanda 1. 11. 1979 með 14% ársvöxtum frá 1. nóvember 1978 að telja. (Seljandi gerir upp vexti frá 1. 11. 1978 til 28. febrúar 1979 eins og venja er) kr. 2.457.000.00

Samtals kr. 11.790.500.00

5. Þar sem afsal var gefið út við undirskrift kaupsamnings, en greiðsluliðir 2 — 3 fara fram á eftir og nokkur óvissa er um fjárhæðir og þær meira og minna áætlaðar í lið 2, 3 og 4, fer fram lokauppgjör hinn 28. febrúar 1979, þ. e. við rýmingu varðandi þessa liði, vexti og önnur gjöld. Eftir standa nú kr. 209.500.00, sem koma til greiðslu milli aðila eftir því, hvernig niðurstöður uppgjörs verða — 209.500.00

Samtals kr. 12.000.000.00

Varðandi liði hér að ofan, s. s. vegna vanskila og uppboðskrafna, ber kaupanda að hafa samráð við Jón Oddsson, hrl.

Hin selda eign skal öll verða laus til afnota 28. febrúar næstkomandi. Tekur kaupandi við eigninni þann dag og hirðir frá þeim tíma arð hennar og greiðir af henni skatta og skyldur. Afsal skal gefið út í dag, er kaupandi hefur fullnægt skuldbindingum sínum skv. framanskráðu.“

Afsal fyrir eigninni var gefið út sama dag, og er það undirritað af stefnda Jóni f. h. stefnanda og konu hans, dskj. 9.

Á dskj. 10, er bréf frá stefnda Jóni til stefnanda, dags. 29. desember 1979. Bréf þetta er svohljóðandi:

„Uppgjör varðandi greiðslulið 1. kr. 6.694.816.00, sbr. kaupsamning ykkar Jóhannesar Sveinbjörnssonar.

- A) Hjálagt eintak af uppgjöri ykkar Þorgeirs Yngvasonar kr. 5.795.142.00

- B) Greitt til Jóns Bjarnasonar, víxill samþ. af R. J. B., útg. 15. apríl 1978 af Þorgeiri Yngvasyni. Höfuðstóll kr. 72.000.00, vextir o. fl. kr. 21.340.00, kostnaður kr. 23.334.00, samtals — 116.674.00

- C) Sölulaun greidd til Þorgeirs Yngvasonar — 120.000.00

D) Lögfræðikostnaður greiddur til Jóns Bjarnasonar, hrl.	kr. 450.000.00
Samtals	kr. 6.481.816.00
Greitt af skrifstofu minni með tveim áv. kr. 5.391.358.00 kr. 1.090.458.00	
	kr. 6.481.816.00
E) Greidd sölulaun til Eignagarðs s.f.	— 120.000.00
F) Greitt til Jóns Oddssonar, hrl., vegna lögfræðistarfa	— 40.000.00
G) Greitt fyrir þinglýsingu afsals frá Þorgeiri Yngvasyni til R. J. B.	— 51.800.00
H) Annar kostnaður v/ þinglýsinga o. fl.	— 1.200.00
Samtals	kr. 6.694.816.00

Vegna þessara breytinga frá riftunarkröfum virðist lögfræðikostnaður til Jóns Bjarnasonar, hrl. vera sá sami og var fyrir þessi málalok, en skaðabótaliðir varðandi húsaleigu og annað falla út. Eins fellur út vaxtaliður til þín af innborguðu fé, sbr. áður rætt. Kostnaður er hér mikill, en hefði orðið meiri í riftunarmáli. Útborgun er geysihá í kaupsamningi við Jóhannes Sveinbjörnsson, og auk þess koma til ýmsar skattahagræðingar.“

Með bréfi, dags. 18. janúar 1979, afturkallaði stefnandi umboð sitt og konu sinnar til stefnda Jóns og óskaði eftir því, að stefndi Jón sendi Guðjóni Steingrímssyni hæstaréttarlögmanni öll gögn, sem sér tilheyrir, dskj. 11.

Með bréfi, dags. 31. janúar 1979, óskaði lögmaður stefnanda eftir því við stefnda Jóhannes, að kaupsamningnum verði rift, eða a. m. k. að kaupverðið hækki verulega, dskj. 12. Sama dag skrifaði lögmaðurinn stefnda Jóni bréf og skoraði á hann að koma því til leiðar, að kaupsamningnum verði rift, dskj. 13.

Á dskj. 14, dags. 28. febrúar 1979, er svohljóðandi uppgjör frá stefnda Jóni:

- „A
1. Umsamið kaupverð kr. 12.000.000.00
 2. Til viðbótar skv. sérstökum ákvæðum kaupsamn-

ings vegna nýrra teppa á sameign, þeytivindu og
lóðarframkvæmda

a. teppin	kr.	59.460.00
b. þeytivinda	—	11.500.00
c. lóðin 1. gjöld	—	48.990.00
2. vextir	—	8.525.00

Kaupverð því samtals kr. 12.128.475.00

B Greiðslur kaupanda og yfirtaka skulda

1. Greitt við undirskrift kaupsamnings, sbr. fyrsta útborgunarlið í kaupsamningi, sbr. og fskj. nr. 1 kr. 6.694.816.00
2. Vanreiknaður liður H. í fskj. nr. 1 kr. 900.00
3. Greitt til Útvegsbanka Íslands vegna fjárnáms, sbr. fskj. 3 — 280.100.00
4. Greitt til Veðdeildar Landsbanka Íslands, sbr. fskj. 4 — 67.496.00
5. Greitt til Iðnaðarbanka Íslands, sbr. fskj. 5 — 678.513.00
6. Greitt til Búnaðarbanka Íslands, sbr. fskj. 6 — 378.158.00
- Samtals kr. 8.099.983.00
7. Yfirtaka kaupanda vegna vanskila við hússjóð kr. 252.212.00, þar af í innheimtu hjá Jóni Magnússyni hdl. kr. 115.582.00 að viðbættum vöxtum og kostnaði kr. 40.860.00 — 293.072.00
8. Fasteignagjöld 1979 eru í endurskoðun, en verða kr. 90.000.00 til kr. 100.000.00 því frá 1. 1. '79 til 1. 3. '79 eða 1/6 ca. — 15.000.00
9. Skuld fasteignagjalda pr. 31/12 1978, sbr. fskj. 7 .. — 88.194.00
10. Eftirstöðvar Veðdeildar L. Í.

a.	kr.	243.284.00	
b.	—	232.391.00	
11. Iðnaðarbanki Íslands	—	200.000.00	
12. Handhafi	—	527.500.00	
13. Búnaðarbanki Íslands	—	250.000.00	
14. Handhafi	—	2.457.000.00	
15. Yfirteknir áhvílandi vextir			
a. Vegna Veðd. L. Í. áætl.	—	25.000.00	
b. Iðnaðarbanki Íslands			
17/1 til 28/2 '79	—	8.250.00	
c. Handhafaskuldabréf,			
sbr. 4. c. í kaupsamningi 1.			
11 '78 til 28/2 '79	—	14.067.00	
d. Búnaðarbanki Íslands			
frá 5. 10. '78 til 28/2 1979	—	34.000.00	
e. Handhafaskuldabréf,			
sbr. f. lið kaupsamnings frá			
1. 11. '78 til 28/2 '79	—	114.660.00	
16. Greiðir í hússjóð og lóðar-			
sjóð skuld, sbr. hér að ofan			
A. 2.	—	128.475.00	
Samtals því liður A.			kr. 12.128.475.00
Samtals því liður B.	kr. 12.730.876.00		
Mismunur			kr. 602.401.00
	kr. 12.730.876.00	kr. 12.730.876.00	

Skuld seljanda við kaupanda því kr. 602.401.00
 Ath. til viðbótar kunna að koma kröfur vegna af-
 lesturs rafmagns og hita, ástands eignar svo og
 skaðabóta vegna vanefnda við afhendingu.“

Hinn 29. mars 1979 var í fógetarétti Reykjavíkur kveðinn upp úrskurður um útburð á stefnanda úr íbúðinni að Æsufelli 6, dskj. 15.

Með bréfi, dags. 21. mars 1979, dskj. 20, óskaði lögmaður stefnanda eftir dómkvaðningu matsmanna til að meta söluverð íbúðarinnar á 2. hæð D í húsinu nr. 6 við Æsufell. Í matsbeiðni segir m. a.:

„Er óskað eftir, að hinir dómkvöddu kunnáttumenn meti hæfilegt og líklegt söluverð eignarinnar miðað við gangverð á söludegi. Gengið verði út frá í matinu, að kaupverð, sem metið yrði fram yfir kr. 12.000.000.00, ætti að greiðast með útborgun að 60 hundraðshlutum, sem mætti dreifast

á 1 ár og eftirstöðvar til nokkurra ára, eins og venjulegast gildir í fasteignakaupum, og með 14% ársvöxtum.“

Á dskj. 21 er matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna, þeirra Stefáns M. Stefánssonar prófessors og Árna Stefánssonar hæstaréttarlögmans, dags. 31. maí 1979. Í matsgerðinni segir m.a.:

„Matsmenn hafa skoðað umrædda íbúð ásamt þeim rýmum og réttindum, sem henni fylgir. Ýmislegt má að íbúðinni finna. Þannig er t.d. bað- og eldhúsinnrétting með óvönduðu sniði, og sama gildir um tréverk yfirleitt. Dúkar eru víða lélegir, og íbúðina þarf að mála. Í heild telst innrétting íbúðarinnar ekki vönduð og sumpart illa umgengin.

Matsmenn hafa haldið nokkra fundi með umboðsmönnum aðila. Ýmis gögn hafa verið lögð fram í matsmáli þessu, aðilar hafa lagt fram greinargerðir, og umboðsmenn aðila hafa að auki reifað sjónarmið sín munnlega eftir þörfum.

Matspolar hafa krafist frávísunar málsins vegna formgalla. Auk þess hafa þeir látið bæði liggja að því, að íbúðin hafi ekki verið seld undir gangverði þann 29. des. s. l. og að salan hafi verið forsvaranleg gagnvart matsbeiðanda, þegar tekið sé tillit til þeirra fjárhagsörugleika, sem matsbeiðandi var í og aðrar ástæður hans, en að þessum atriðum var vikið hér að framan.

Matsmenn telja, að þeim sé skylt að framkvæma mat þetta eins og málin nú horfa við, enda telja þeir, að nægra gagna hafi verið aflað og að þeir hafi gefið báðum aðilum jöfn færi á að koma fram sínum sjónarmiðum.

Matsmenn líta svo á, að verksvið þeirra takmarkist af dómkvaðningunni, en í henni er m. a. vísað í matsbeiðni. Matsmenn telja ennfremur, að matsbeiðanda hafi verið heimilt að gera minni háttar breytingar á beiðni sinni á þann hátt sem gert var í greinargerð og reifað hefur verið. Er vísað í 139. og 140. gr. laga nr. 85/1936 þessu til stuðnings.

Af þessu leiðir m. a., að matsmenn geta ekki gefið því gaum við niðurstöðu matsins, hvort sérstakar ástæður, sem varða matsbeiðanda, kunni að hafa haft áhrif á söluverð umrætt sinn, svo sem matspolar telja að hafi verið.

Matið er þess vegna við það miðað, að íbúðin hafi verið seld við eðlilegar aðstæður þann 29. des. og á sambærilegum kjörum og fyrrgreind sala.

Við matið hefur verið höfð hliðsjón af brunabótamati og fasteignamati umræddrar íbúðar, en talsverð hækkun varð á fyrrgreinda matinu 1. jan. s. l. Þá hefur verið aflað upplýsinga um sambærilegar sölur á svipuðum tíma, og söluskrár fasteignasala hafa verið kannaðar. Við niðurstöðu er haft í huga, að fasteignasala er almennt dræm í desembermánuði og fram eftir janúar, nema eitthvað sérstakt komi til. Þá er og tekið tillit til þess, að útborgun í umræddri íbúð telst að öllu athuguðu nokkuð hröð. Sam-

kvæmt þessum sjónarmiðum telst íbúðin hæfilega metin á kr. 16 milljónir á söludegi hennar þann 29. desember s. l.“

Hinn 4. júlí 1979 kærði stefnandi íbúðarsöluna til rannsóknarlögreglu ríkisins, dskj. 30.

Með bréfi ríkissaksóknaraembættisins, dags. 12. febrúar sl., var því lýst yfir, að af hálfu ákærvaldsins væru eigi talin efni til frekari aðgerða.

Á dskj. 28 er endurrit af yfirheyrslu á stefnanda fyrir rannsóknarlögreglu ríkisins, sem fram fór 21. ágúst 1979. Þar kemur fram, að stefnandi hafi undirritað umboð til stefnda Jóns á skrifstofu hans morguninn 29. desember 1978 og hafi umboðin verið tilbúin til undirritunar, þegar stefnandi mætti á skrifstofunni. Stefnandi hafi undirritað umboðin að viðstöddum stefnda Jóni einum, en fólk hafi verið í öðrum herbergjum, sem tilheyra stefnda Jóni. Eftir undirritun umboðsins hafi stefnandi rætt við stefnda Jón um væntanlega sölu íbúðarinnar. Stefndi Jón hafi hvorki gefið upp nafn væntanlegs kaupanda né söluverð. Stefnandi hafi síðan farið heim til konu sinnar og lagt að henni að undirrita umboðin, en hún hafi verið treg til þess, en svo hringt til stefnda Jóns, sem hafi sagt henni, að hún hefði ekkert að óttast, þó hún undirritaði umboðin, hún gæti treyst sér sem lögmanni þeirra hjóna. Eftir þetta hafi eiginkona stefnanda undirritað umboðin á heimili þeirra. Þegar stefnandi afhenti stefnda Jóni umboðin, hafi engir vitundarvottar verið búnir að undirrita þau. Aldrei hafi stefndi Jón borið undir stefnanda né konu hans söluverð íbúðarinnar. Það hafi ekki verið fyrr en nokkrum dögum síðar, þegar stefnandi fékk í pósti eintak af kaupsamningi, dags. 29. des. 1978, ásamt öðrum skjölum, að honum hafi orðið ljóst, að stefndi Jón hafði selt íbúðina á kr. 12.000.000, eða sömu fjárhæð og stefnandi hafði keypt íbúðina á 14 mánuðum áður. Útborgun hafi verið sú sama í báðum tilvikum, eða kr. 7.500.000. Stefndi Jón hefði margfullyrt við stefnanda, að hægt væri að selja íbúðina á kr. 15.000.000. Stefnandi kvaðst hafa undirritað umboðið með hliðsjón af bréfi stefnda Jóns, þar sem hann fullyrði, að íbúðin sé seljanleg á rúmar 15 milljónir króna.

Við yfirheyrslu hér fyrir dómi 1. apríl sl. kannaðist stefnandi við undirritun sína á umboðinu á dskj. 29. Fram kom hjá stefnanda, að ástæðan fyrir undirritun hans á umboðið á dskj. 29 hafi verið, að hann hafi verið mjög tímabundinn og ekki kunnað við að biðja um leyfi úr vinnu og hafi hann sagt stefnda Jóni, að hann mundi gefa honum umboð og treysta honum til þess að ganga frá þessu. Hvorki hafi stefndi Jón sagt stefnanda, hvert verð íbúðarinnar væri né hver væri kaupandi. Frá því að stefnandi keypti íbúðina og þar til hún var seld, hafi verið búið að veðsetja hana fyrir kr. 500.000 láni frá Búnaðarbanka Íslands, ekki hafi öll veðskuldabréf verið í skilum.

Hinn 23. ágúst 1979 var stefndi Jóhannes yfirheyrður hjá rannsóknarlög-reglu ríkisins, dskj. 28. Fram kom hjá stefnda Jóhannesi, að hann hafi einn keypt íbúðina af stefnanda. Vegna þess að stefnda Jóhannesi hafi verið sagt rangt til um gjaldfallnar skuldir, þá hafi íbúðarverð orðið hærra en greint er í kaupsamningi og nemi kaupverðið þá, er yfirheyrslan fór fram, kr. 13.000.000. Stefndi Jóhannes var á þeim tíma, sem hann keypti íbúð stefnanda, með íbúð, sem hann átti í Hafnarfirði, í sölu hjá fasteignasölu stefnda Jóns. Íbúðin í Hafnarfirði sé tveggja herbergja íbúð á 3. hæð hússins Hjallabrautar 2. Stefndi Jóhannes gerði tilboð í íbúð stefnanda, og var tilboðsverð kr. 12.000.000. Hélt stefndi Jóhannes, að hann hefði gert tilboðið rétt fyrir jólin, en hann hafi fengið tilboð í sína íbúð á milli jóla og nýjárs. Þessar tvær íbúðasölur hafi átt sér stað svo til samhliða. Stefndi Jóhannes seldi sína íbúð á kr. 14.000.000, þar af var útborgun kr. 9.000.000. Fram kom hjá stefnda Jóhannesi, að stefnandi hafi ekki verið viðstaddur á neinu stigi málsins, þegar stefndi Jóhannes keypti íbúðina. Stefndi Jón annaðist sölu á íbúð stefnda Jóhannesar.

Hjá rannsóknarlögreglunni var stefndi Jóhannes spurður um það, hvort hann teldi eðlilegt, að sama fasteignasala selji nær samtímis þessar tvær íbúðir, þ. e. íbúðina að Æsufelli 6, sem er 5 herbergja íbúð, söluverð kr. 12.000.000, með kr. 7.500.000 útborgun, og íbúðina að Hjallabraut 2, sem er 2 herbergja íbúð, söluverð kr. 14.000.000, með kr. 9.000.000 útborgun. Stefndi Jóhannes kvaðst geta trúað, að markaðsverð á 5 herbergja íbúð í Breiðholti hafi verið 16 — 17 milljónir króna á þeim tíma sem hann keypti íbúðina að Æsufelli, en kvaðst ekki leggja mat á, hvað sé eðlilegt verð eða ekki. Stefndi Jóhannes kvaðst aldrei hafa starfað hjá stefnda Jóni né á hans vegum. Hann kvaðst sér vitanlega hvorki vera skyldur né tengdur stefnda Jóni.

Fram kom hjá stefnda Jóhannesi við yfirheyrslu hér fyrir dómi 1. apríl sl., að það hafi verið fyrir jól sem hann skoðaði íbúðina að Æsufelli 6. Með stefnda Jóhannesi hafi farið að skoða íbúðina Sigríður Soffía Böðvarsdóttir og foreldrar hennar. Frá fasteignasölunni hafi verið Haraldur Jónasson. Stefnandi hafi ekki verið viðstaddur, en eiginkona stefnanda. Stefndi Jóhannes kvaðst ekkert hafa talað um verð, þá er hann skoðaði íbúðina. Það hafi kannske verið 28. desember, sem hann setti fram ákveðnar hugmyndir um verð. Hann hafi skrifað á blað heima hjá sér, hvernig hann hugsaði sér að fjármagna þetta, og farið með það á fasteignasöluna. Stefndi Jón hafi samþykkt þetta tilboð stefnda Jóhannesar. Stefndi Jóhannes taldi sig hafa greitt kr. 602.000 hærra verð en það, sem ákveðið var í kaupsamningi, sem var kr. 12.000.000. Hækkunin sé vegna vanskila á skuldum, sem stefndi Jóhannes vissi ekki um.

Stefndi Jóhannes var með sína íbúð á söluskrá hjá stefnda Jóni, og hélt

stefndi Jóhannes, að það hafi verið Haraldur Jónasson, sem hafði samband við hann um það, hvort hann vildi skoða íbúð uppi í Breiðholti. Stefndi Jóhannesi fannst illa gengið um íbúðina, sem hann keypti, og íbúðin ekki glæsileg. Íbúðin í Hafnarfirði, sem hann seldi, fannst honum sú fallegasta tveggja herbergja íbúð, sem hann hafi séð. Allt tréverk í þeirri íbúð sé mjög vandað.

Hinn 3. október 1979 var stefndi Jón yfirheyrður hjá rannsóknarlögreglu ríkisins vegna kæru stefnanda. Fram kom hjá stefnda Jóni, að haustið 1978 hafi stefnandi komið á sinn fund og tjáð sér, að hann væri búinn að fá tilkynningu um riftun á kaupum íbúðarinnar að Æsufelli 6 frá Jóni Bjarnasyni hæstaréttarlögmanni. Í framhaldi af þessu kvaðst stefndi Jón hafa átt fundi með stefnanda, eiginkonu hans og föður, sem síðan hafi beðið stefnda Jón að annast þetta mál fyrir son sinn. Í framhaldi af þessu hafi stefndi Jón átt nokkra fundi með Jóni Bjarnasyni hæstaréttarlögmanni, ýmist einn eða að viðstöddum stefnanda og föður hans. Á þessum fundum hafi Jón Bjarnason hæstaréttarlögmaður þrívægis fallist á að falla frá riftun að tilteknum skilyrðum fullnægðum. Ávallt hafi komið upp sú staða, að stefnandi og faðir hans stóðu ekki við gefin loforð. Síðan tjáðu þeir feðgar stefnda Jóni, að þeir vildu rifta kaupunum, og varaði stefndi Jón þá við fjárhagslegum skaða í því sambandi. Til frekari áréttingar þessum aðvörðunum sendi stefndi Jón stefnanda bréf, dags. 30. nóv. 1978. Ágiskun stefnda Jóns, að hægt mundi að selja íbúðina á rúmar 15 milljónir, hafi verið gerð, án þess að stefndi Jón hefði séð íbúðina. Í framhaldi af þessu bréfi átti stefndi Jón viðtöl við feðgana og Jón Bjarnason hæstaréttarlögmann. Síðan hafi verið haldinn fundur í skrifstofu stefnda Jóns 5. desember 1978, og reyndu stefndi Jón og Jón Bjarnason hæstaréttarlögmaður að fá þá feðga til þess að standa við kaupsamninginn og vörðu þá við fjárhagslegu tjóni, sem hlytist af riftun. Stefnandi hafi nefnt dæmi þess, hve erfitt væri að selja íbúðir í fjölbýlishúsinu Æsufelli 6, og taldi stefnandi uppástungu í bréfi stefnda Jóns 30. nóv. 1978 óraunhæfa. Niðurstaða fundarins hafi orðið sú, að Jón Bjarnason hæstaréttarlögmaður kynnti feðgunum riftunar-skilmála Þorgeirs Yngvasonar, sem þeir síðan undirrituðu. Eftir undirritunina hafi faðir stefnanda spurt stefnda Jón og Jón Bjarnason hæstaréttarlögmann, hvort stefnandi mætti auglýsa íbúðina til sölu, og hafi Jón Bjarnason svarað á þann veg, að eftir riftun kæmi slíkt alls ekki til greina.

Síðar hafi það gerst, að stefndi Jóhannes kom á fasteignasölu stefnda Jóns og vildi selja íbúð sína í Hafnarfirði og síðar kaupa íbúð stefnanda að Æsufelli 6. Eftir að stefndi Jóhannes hafði skoðað íbúð stefnanda skömmu fyrir júl 1978, kvaðst stefndi Jón hafa talað við stefnanda um sölu til stefnda Jóhannesar og hafi stefnandi sýnt því mikinn áhuga. Verðið hafi þá verið tilgreint kr. 12.000.000. Þá hafi stefndi Jón haft samband við Jón

Bjarnason hæstaréttarlögmenn og þá verið ákveðið, að hann hefði aftur samband við Jón Bjarnason á milli jóla og nýjárs, sem stefndi Jón gerði, og hafi þá verið samþykkt, að stefnandi fengi að selja íbúðina, enda yrði staðið í skilum við umbjóðendur Jóns Bjarnasonar hæstaréttarlögmanns og þeir slyppu skaðlaust frá öllum kostnaði vegna þessarar viðskipta. Að morgni 29. desember 1978 hafi verið gert út um kaupin milli stefnanda og stefnda Jóhannesar á skrifstofu stefnda Jóns. Í framhaldi af því hafi þeir stefnandi og stefndi Jón farið á skrifstofu Jóns Bjarnasonar hæstaréttarlögmanns, þar sem fyrir hafi verið auk Jóns Þorgeir Yngvason og bróðir hans. Minnti stefnda Jón, að fundirnir hafi orðið tveir á skrifstofu Jóns Bjarnasonar hæstaréttarlögmanns þennan dag. Þar hafi verið gengið frá uppgjörum og síðar greiðslum með peningum frá stefnda Jóhannesi. Um hádegisbil þennan dag, þegar búið var að ganga frá uppgjörum við Jón Bjarnason hæstaréttarlögmenn og samningaviðræðum við stefnda Jóhannes lokið, hafi stefnandi sagt stefnda Jóni, að hann mætti ekki vera lengur að þessu, þar sem hann þyrfti, að því er stefnda Jón minnti, að fara á vakt í lögreglunni. Vegna þessa taldi stefndi Jón nauðsynlegt, að stefnandi gæfi sér umboð, þar sem brýnir hagsmunir hafi verið um, að þinglýsingar færu þegar í stað fram. Þegar umboðið var gert, hafi legið fyrir, að söluverðið væri kr. 12.000.00, og það hafi stefnandi verið búinn að sáþykkja, og taldi stefndi Jón ekki ástæðu til annars en að orða umboðið, eins og almennt sé gert. Samtímis þennan dag kvaðst stefndi Jón hafa afhent tvö afsöl hjá borgarfégetaembættinu í Reykjavík til þinglýsingar. Það er afsal frá Þorgeiri Yngvasyni til stefnanda og frá stefnanda til stefnda Jóhannesar. Síðar hafi komið á daginn, að stefnandi hafi gefið rangar upplýsingar, og hafi stefndi Jóhannes þess vegna orðið að leggja út um kr. 800.000 umfram umsamið kaupverð og hafi stefnandi verið krafinn um þá fjárhæð, en án árangurs.

Við yfirheyrslu hjá rannsóknarlögreglu ríkisins 27. janúar 1981 kom fram hjá stefnda Jóni, að hann hafi á skrifstofu sinni fjölrituð eyðublöð, ætluð fyrir kautilboð vegna fasteignaviðskipta. Stefndi Jóhannes hafi ritað á svona eyðublað kautilboð í íbúð stefnanda, líklega nokkrum dögum fyrir 29. desember 1978. Stefndi Jón taldi, að kautilboð stefnda Jóhannesar hafi verið eyðilagt, þegar kaupsamningur var gerður. Á fundi hjá Jóni Bjarnasyni hæstaréttarlögmanni 29. desember 1978 hafi stefnandi verið með stefnda Jóni og hafi þeir skýrt Jóni Bjarnasyni hæstaréttarlögmanni frá kautilboði stefnda Jóhannesar og þar hafi verið gengið frá uppgjöri milli stefnanda og Þorgeirs Yngvasonar. Stefnda Jón minnti, að hann hafi ekki haft meðferðis þetta skriflega kautilboð stefnda Jóhannesar. Stefndi hafi fengið í hendur umboð, sem út búið var á skrifstofu stefnda Jóns, og hafi stefnandi farið með það heim til sín til þess að fá undirritun eigin-

konu sinnar. Tilgangurinn með þessu umboði hafi verið að gera stefnda Jóni kleift að ganga endanlega frá sölu íbúðarinnar þennan tiltekna dag og hafi kaupsamningurinn milli stefnda Jóhannesar og stefnanda verið gerður á skrifstofu stefnda Jóns þennan sama dag, án þess að stefnandi væri viðstaddur.

Hinn 12. nóvember 1979 var Jón Bjarnason hæstaréttarlögmaður yfirheyrður hjá rannsóknarlögreglunni vegna máls þessa. Fram kom hjá honum, að um mánaðamótin sept/okt 1978 hafi hann fengið frá Þorgeiri Yngvasyni innheimtu á stefnanda vegna vanskila á greiðslum skv. kaupsamningi á milli þessara tveggja manna, er gerður hafi verið vegna sölu á íbúð Þorgeirs til stefnanda. Jón Bjarnason hæstaréttarlögmaður ritaði stefnanda bréf, og kom stefnandi á skrifstofu Jóns og kvaðst eiga von á peningum. Ekki komu peningarnir, og hafði Jón þá samband við stefnanda, og skömmu síðar mætti stefnandi ásamt föður sínum á skrifstofu Jóns. Síðan leið nokkur tími, og heyrði Jón ekkert frá þeim föðgum. Hafi því orðið úr, að kaupunum yrði rift, og ritaði Jón stefnanda þar að lútandi. Nokkru eftir það hafi stefnandi og faðir hans komið á skrifstofu Jóns og verið frekar ánægðir með, að kaupunum yrði rift, þar sem stefnandi gæti ekki staðið í skilum. Þarna hafi síðan verið gengið frá riftuninni að öllu leyti nema hvað varðaði afhendingardag. Hafi orðið samkomulag um öll atriði riftunarinnar. Jón Bjarnason minnti, að hann hafi fengið bréf frá stefnda Jóni í byrjun nóvember 1978, þar sem hann óskaði eftir því, að riftunin gengi til baka gegn því, að greiðslur yrðu inntar af hendi, þetta hafi verið samþykkt. Síðan hafi nokkur tími liðið, en hvorki hafi borist greiðslur frá stefnda Jóni né stefnanda. Þá hafi Þorgeir Yngvason komið á fund Jóns Bjarnasonar og skýrt frá því, að fyrir lægi krafa um nauðungaruppboð á íbúðinni. Jón Bjarnason hæstaréttarlögmaður hafi síðan samið við Búnaðarbanka Íslands og greitt af skuldabréfum í Samvinnubankanum til þess að forða uppboði á íbúðinni (sic) og gjaldfellingu á bréfunum. 5. desember 1978 hafi verið haldinn fundur í skrifstofu stefnda Jóns og þar hafi endanlega verið gengið frá riftun á kaupsamningi stefnanda við Þorgeir Yngvason og stefnanda leyfð afnot af íbúðinni til 28. febrúar 1979. Jón Bjarnason minnti, að það hafi verið um það bil 2 vikum síðar, að stefndi Jón hafi haft samband við sig og beðið á ný um, að riftunin gengi til baka, og hafi hann sagt, að hann ætlaði sér að selja íbúðina þegar í stað, ef riftunin gæti gengið til baka. Þorgeir Yngvason hafi samþykkt að leyfa sölu á íbúðinni að undangengnu samkomulagi um, að þegar í stað yrði gengið frá greiðslum til Þorgeirs og til lögmanns Þorgeirs, Jóns Bjarnasonar hæstaréttarlögmans, fyrir þá vinnu, sem hann var þegar búinn að inna af hendi við innheimtu í máli þessu. Þetta hafi stefndi Jón samþykkt. Það hafi svo verið nokkrum dögum fyrir áramótin, að stefndi Jón, stefnandi og Þorgeir

Yngvason komu á skrifstofu Jóns Bjarnasonar, þar sem gengið var frá afsali frá Þorgeiri Yngvasyni til stefnanda og skuldabréfi vegna eftirstöðva kaupverðsins. Jón Bjarnason kvaðst hafa gefið stefnda Jóni skamman frest til þess, að greiðslur yrðu inntar af hendi til Þorgeirs Yngvasonar, og það yrði að vera fyrir áramótin 1978 — 1979.

Hinn 29. janúar sl. var Jón Bjarnason hæstaréttarlögmaður yfirheyrður á ný hjá rannsóknarlögreglu ríkisins vegna máls þessa. Fram kom hjá Jóni Bjarnasyni, að þegar gengið var frá afsali frá Þorgeiri Yngvasyni til stefnanda, hafi hann hvorki vitað um væntanlegan kaupanda, Jóhannes Sveinbjörnsson, söluverð, greiðslufyrirkomulag né hvort búið væri að gera kaup-tilboð í þessa íbúð af einum eða neinum. Á þessum fundi hjá Jóni Bjarnasyni hæstaréttarlögmanni mættu Þorgeir Yngvason, stefnandi og stefndi Jón Oddsson hæstaréttarlögmaður. Gefið var út afsal til stefnanda, skuldabréf fyrir eftirstöðvum kaupverðsins til Þorgeirs, og það undirritaði stefnandi. Einnig var út búið af Jóni Bjarnasyni hæstaréttarlögmanni skjal um uppgjör á milli stefnanda og Þorgeirs Yngvasonar, og kvaðst Jón Bjarnason hafa fengið greiðslu í einum tékka, útgefnum af stefnda Jóni að því er hann minnti.

Björgvin Lúthersson, faðir stefnanda, var yfirheyrður hjá rannsóknarlögreglu ríkisins 2. febrúar sl. Fram kom hjá föður stefnanda, að hann hafi verið syni sínum til aðstoðar við riftun á kaupum á íbúðinni að Æsufelli 6 við Þorgeir Yngvason. Á fundi hjá Jóni Bjarnasyni hæstaréttarlögmanni hafi verið gengið frá riftunarsamningi, dags. 5. des. 1978, og taldi faðir stefnanda, að stefndi Jón hafi ekki verið viðstaddur. Faðir stefnanda hafi farið á nokkra fundi til Jóns Bjarnasonar hæstaréttarlögmanns og hafi stefndi Jón verið á einhverjum þessara funda. Stefndi Jón hafi talað um það við stefnanda og föður stefnanda, að best væri að selja íbúðina og kæmi það best fyrir stefnanda fjárhagslega. Stefndi Jón hafi nefnt sem söluverð 15 milljónir króna. Faðir stefnanda kvaðst hafa ráðlagt stefnanda að láta riftunina frá 5. desember 1978 standa. Hann kvaðst ekki hafa vitað um aðdraganda að sölu íbúðarinnar til stefnda Jóhannesar, enda kvaðst hann þá hafa reynt að koma í veg fyrir, að íbúðin yrði seld á sama verði og stefnandi keypti hana á rúmu ári fyrr. Hann kvaðst hafa lagt á það ríka áherslu við stefnanda og stefnda Jón, að hann teldi það koma mun betur út fyrir stefnadna að láta riftunina frá 5. desember 1978 standa óhaggaða en að selja íbúðina, sem þá gæti ef til vill dregist úr hömlu.

Haraldur Jónasson, fyrrverandi starfsmaður hjá stefnda Jóni, var yfirheyrður hér fyrir dómi 1. apríl sl. Fram kom hjá Haraldi, að hann hafi unnið við fasteignasölu hjá stefnda Jóni. Þeir Haraldur og stefndi Jón séu skyldir þannig, að faðir stefnda Jóns muni hafa verið hálfbróðir móður Haralds. Haraldur kannaðist við undirritun sína á umboðinu á dskj. 29.

Hann kvaðst ekki hafa verið viðstaddur, þegar stefnandi og kona stefnanda undirrituðu umboðið. Umboðið hafi verið undirritað í öðru herbergi en Haraldur var í og svo komið með það til undirritunar til hans. Haraldur vissi ekki, hvað um var talað í sambandi við gerð umboðsins. Þá er Haraldur vann hjá stefnda Jóni, vann einnig hjá honum Valgerður Bára Guðmundsdóttir, en aðrir ekki. Haraldur sýndi stefnda Jóhannesi íbúð stefnanda og gerði Haraldur ráð fyrir, að eiginkona stefnanda hafi verið viðstödd þá sýningu, en stefnandi hafi ekki verið viðstaddur. Ekki hafi verið talað um verð, þegar íbúðin var skoðuð. Það, sem hafi verið óvenjulegt við sölu þessarar íbúðar, hafi verið, að það hafi verið svo stuttur umþóttunartími til þess að gera þetta.

Við yfirheyrslu hér fyrir dómi 1. apríl sl. kannaðist Sigríður Soffía Böðvarsdóttir við undirritun sína á dskj. 8. og 9. Sigríður Soffía kvaðst vera skyld Haraldi Jonassyni og stefnda Jóni og vera í sambúð við stefnda Jóhannes. Hún kvaðst ekki hafa unnið hjá stefnda Jóni.

III.

Af hálfu stefnanda er krafa stefnanda um ógildingu kaupanna byggð á reglum íslensks réttar um ógilda löggerninga. Stefndi Jón hafi farið út fyrir umboð sitt, er hann seldi íbúðina á svo lágu verði sem raun varð á. Hann hafi talið stefnanda trú um, að hann gæti selt íbúðina fyrir miklu hærri verð en raunverulega fékkst.

Stefnda Jóni hafi verið mikið í mun, að stefndi Jóhannes fengi íbúðina fyrir lágt verð og að til þess hafi legið sérstakt vináttusamband þeirra félaga og tengdir. Þannig sé sambýliskona stefnda Jóhannesar á þessum tíma, Soffía Sigríður Böðvarsdóttir, bróðurdóttir Haralds Jónassonar, sölumanns á fasteignasölu stefnda Jóns á þessum tíma. Faðir Soffíu Sigríðar og Jóns séu systkinasynir.

Stefnda Jóhannesi hafi verið fullljóst, að söluverð íbúðarinnar á 12 milljónir króna hafi verið allt of lágt miðað við gangverð. Á svipuðum tíma og hann keypti íbúðina að Æsufelli 6 hafi hann selt fyrir milligöngu fasteignasölu stefnda Jóns 2ja herbergja íbúð, sem hann átti að Hjallabraut 2, Hafnarfirði, fyrir krónur 14 milljónir.

Því er haldið fram af hálfu stefnanda, að ógilda beri samninginn vegna svika við gerð hans, sbr. 30. gr. laga nr. 7/1936. Þá er einnig bent á 7. gr. laga nr. 60/1958, en sú lagagrein leiði einnig til ógildingar samningsins, og er í því sambandi bent á, að stefndu hafi notfært sér fjárhagslega erfiðleika stefnanda til þess að afla sér hagsmuna á kostnað hans. (Hér mun vera um ranga tilvitnun hjá stefnanda að ræða, á líklega að vera 7. gr. laga nr. 58/1960). Enn fremur er af hálfu stefnanda vísað til 32. gr. laga nr. 7/1936 um rökstuðning fyrir því, að ógilda beri samninginn.

Í greinargerðinni kemur enn fremur fram, að verði ekki á það fallist, að ógilda beri samninginn, sé sú krafa gerð til vara, að stefndu verði in solidum gert að greiða stefnanda kr. 4 milljónir auk vaxta. Sé þá byggt á matsgerðinni á dskj. 21 og tekið tillit til reiknings stefnda á dskj. 14.

Til þrautavara er bótakröfunni beint að stefnda Jóni einum, og er þá byggt á reglum um bótaábyrgð umboðsmanns, sem fer út fyrir umboð sitt.

Af hálfu stefnda Jóhannesar er því haldið fram, að íbúðin, sem stefndi Jóhannes keypti, hafi verið að mörgu leyti óvönduð og á henni hafi hvílt verulegar óreiðuskuldir, eins og fram komi í skjölum málsins. Þeirra vegna hafi greiðsla við samning orðið að vera óvenjuhá, eða kr. 6.694.616. Ekki verði betur séð en að stefnanda hljóti að hafa verið kunnugt um tilboð stefnda, að minnsta kosti hljóti honum að hafa verið kunnugt um, að hann mundi fá nægar greiðslur til uppgjörs við fyrri eiganda íbúðarinnar, sbr. dskj. 7, en greiðsla skv. því uppgjóri hafi verið kr. 5.795.142. Umboð stefnanda til stefnda Jóns um sölu íbúðarinnar hafi verið gefið sama dag og uppgjör þetta var undirritað.

Ljóst sé enn fremur af samkomulagi því, er stefnandi hafði skömmu áður gert við fyrri eiganda íbúðarinnar, sbr. dskj. 6, að ekki hefði stefnandi farið betur út úr þessum íbúðarviðskiptum sínum með því að halda sig við það samkomulag. Megi af þessu vera ljóst, að hann hafi ekki gert sér vonir um hærra verð fyrir íbúðina en það, sem stefndi greiddi. Er þeirri málsástæðu stefnanda mótmælt, að verð íbúðarinnar hafi verið óeðlilega lágt, og skipti hér ekki máli mat dómkvaddra matsmanna, enda ekki byggt á sambærilegum grunni.

Þá er því mótmælt, að meðstefndi Jón hafi á einn eða annan hátt viljað hygla stefna, þvert á móti sýni skjöl málsins, að meðstefndi Jón hafi gert allt, sem í hans valdi stóð, til þess að firra stefnanda tjóni. Einnig er því mótmælt, að söluverð íbúðar stefnda að Hjallabraut 2, Hafnarfirði, gefi það til kynna, að verð hinnar umdeildu íbúðar hafi verið óeðlilega lágt.

Stefnandi beri fyrir sig ákvæði 30. gr. og 32. gr. laga nr. 7 frá 1936 og 7. gr. laga nr. 58/1960 (ranglega talið lög nr. 65/1958). Þessum málsrökum hljóti að verða hafnað, þar sem engu skilyrði þessara lagagreina sé fullnægt. Megi á það benda, að þá hefði sömu ógildingarástæðu verið unnt að beita gagnvart samningi stefnanda á dskj. 6. Sé stefnda á engan hátt kunnugt, að aðstæður stefnanda séu eins og áskildar séu í tilgreindum lagagreinum, eigi þær að valda ógildingu gerðra samninga og ásökunum um svik sé harðlega mótmælt.

Á það er bent, að stefnandi hafi í kaupum sínum á íbúðinni komist í þau vanskil, að kaupnum hafði verið rift. Í máli þessu hafi hann krafist ógildingar á gerðum kaupum við stefnda án þess að gera grein fyrir, á hvern hátt hann hygðist endurgreiða honum það, sem hann hafi greitt. Geti því

varla þegar af þeirri ástæðu verið unnt að taka kröfu hans til greina. Þá er á það bent, að það sé fyrst rúmu ári eftir að samningar voru gerðir sem málið sé höfðað, og hljóti málsgrundvöllur, ef einhver hefur verið, að vera niður fallinn fyrir tómlæti.

Varakröfu stefnanda er mótmælt, verði aðalkrafa stefnanda ekki tekin til greina, hljóti samningar um kaupin að teljast lögmætir og eigi þá stefnandi enga fjárkröfu á hendur stefnda þegar af þeirri ástæðu. Þvert á móti eigi stefndi fé inni hjá stefnanda, og er áskilinn réttur til innheimtu þeirrar fjárhæðar. Að auki er málasmaglag stefnda og meðstefnda vefengt.

Af hálfu stefnda Jóns er því haldið fram varðandi aðalkröfu stefnanda, að ekki verði séð, að hann hafi aðild að því sakarefni. Aðildarskortur leiði til sýknu. Ekki verði séð, að aðalkrafan gefi tilefni til umfjöllunar, eins og hún sé fram sett, enda sé þar ekki gerð krafa um riftun né sett nein trygging fyrir endurgreiðslu, s. s. deponering. Sýnist þar því ekki vera fjallað um réttarfarslega lögverndað andlag. Í öllu falli virðist aðild stefnda Jóns ekki koma til greina. Því er mótmælt, að þrautavarakrafa stefnanda komist að í málinu gagnvart stefnda Jóni. Varðandi varakröfu stefnanda er því sérstaklega mótmælt, að bótakrafan geti verið in solidum, í mesta lagi pro rata, svo og sé óheimil sameining kröfugerðar á stefndu.

Af hálfu stefnda Jóns er matsgerðinni á dskj. 21 mótmælt sem málinu óviðkomandi, sbr. einkum dskj. 24, svo og rangri og allt of hárrí, Eins og sjá megi af matsbeiðni dskj. 20, sé beðið um mat á allt öðru en átti sér stað í umræddum viðskiptum og eins og reyndar matsmenn taki fram, sbr. dskj. 21, bls. 2, síðasta málsgrein, og efsta málsgrein bls. 3. Þá virðist matið fjalla um aðra aðilja en mál þetta að verulegu leyti, sem séu málinu óviðkomandi. Matið sé einnig þýðingarlaust vegna réttarfarsatriða, sem eigi var gætt, sbr. einkum dskj. 25. Vakin er og athygli á því, að til þess að matið gæti orðið endanlegt, hefði orðið að kveðja til sérfróða aðilja um ástand eignar, sbr. dskj. 25, bls. 11 og 12.

Því er haldið fram af stefnda Jóni sem svo virðist, að stefnandi ætli sér eftir allan þennan tíma að reyna að greiða úr sínum fjármálaflækjum á kostnað stefndu. Málssókn sé þó ekki hafin fyrr en rúmu ári eftir að umræddir atburðir áttu sér stað. Tómlætisverkanir af hálfu stefnanda hljóti hér að vega þungt svo og margbreytilegir framburðir og rangar sakargiftir.

Hvorki hafi stefnandi sýnt fram á neinn hagnað stefnda Jóns af umræddum viðskiptum né hafi hann greitt lögfræðipóknun til hans í samræmi við störf. Þegar umrædd viðskipti milli stefnanda og aðalstefnda hafi átt sér stað, hafi stefnandi verið eftir atvikum mjög ánægður með þá úrlausn mála. Kröfu stefnanda nú um ógildingu og skaðabætur sé því ekki hægt að taka alvarlega, rúmu ári eftir að umrædd viðskipti og uppgjör fóru fram og aðalstefndi búinn að greiða kaupverðið að fullu og á aðra milljón króna

umfram skyldu vegna rangra upplýsinga stefnanda. Ef stefnanda hefði verið slíkt alvara hafi honum vitanlega borið að veita ekki samþykki sitt í upphafi né sækjast eftir þeirri lausn mála svo og taka við greiðslum afborgana og vanskila, sem fyrir lágu. Í kröfugerð sé hvorki gert ráð fyrir endurgreiðslu né tilraun gerð til uppgjörs. Tómlæti stefnanda eitt sér svo og hvernig hann falli frá þessum kröfum sínum í fógetarétti Reykjavíkur og afhendig íbúðarinnar til aðalstefnda útiloki það, að hægt sé að taka þessar kröfur til greina.

Álit dómsins.

Kröfur stefnanda á hendur báðum stefndu byggjast á gerð kaupsamningsins á dskj. 8, og verður því að telja, að stefnanda hafi verið heimilt að sækja báða stefndu í einu máli, sbr. 47. gr. laga nr. 85/1936.

Þegar það er virt, sem að framan hefur verið rakið um aðdraganda máls þessa, þá verður ekki á þá skoðun stefndu fallist, að kröfur stefnanda séu niður fallnar fyrir tómlæti.

Með undirritun umboðsins á dskj. 29 veitti stefnandi stefnda Jóni fullt og ótakmarkað umboð til þess m. a. að selja stefnda Jóhannesi íbúðina að Æsufelli 6. Kaupsamningurinn, sem stefnandi krefst ógildingar á, er innan marka umboðsins, eins og það er orðað, og því bindandi fyrir stefnanda gagnvart stefnda Jóhannesi skv. 10. gr. laga nr. 7/1936, enda hafa ekki verið færðar sönnur að því, að stefndi Jóhannes hafi ekki verið í góðri trú, þá er hann gerði samninginn, sbr. 11. gr. sömu laga. Svo er og um aðrar ógildingarástæður stefnanda, hvorki hafa verið færðar sönnur að því, að atvik máls þessa séu þannig, að ákvæði 30. né 32. gr. laga nr. 7/1936 og þá ekki heldur ákvæði 7. gr. laga nr. 58/1960 eigi við. Verður aðalkrafa stefnanda því ekki tekin til greina, og með sama rökstuðningi verður 1. varakrafa stefnanda ekki heldur tekin til greina.

Ber því að sýkna stefna Jóhannes af öllum kröfum stefnanda í máli þessu og dæma stefnanda til þess að greiða stefnda Jóhannesi kr. 7.800.00 í málskostnað.

Telja verður, að stefnanda sé heimilt að breyta kröfugerð sinni á þann veg sem hann gerði við munnlegan málflutning, þannig að krefjast sem 2. varakröfu, að stefnda Jóni verði einum gert að greiða allar fjárhæðir 1. varakröfu, þar sem krafa þessi var sett fram í stefnu gagnvart stefnda Jóni in solidum með stefnda Jóhannesi.

Fram er komið, að stefni Jón ráðlagði stefnanda eindregið, bæði fyrir og eftir gerð riftunarsamningsins, 5. desember 1978, dskj. 6, að rifta ekki kaupunum, þar sem riftun mundi valda stefnanda fjárhagslegu tjóni, og tilkynnti stefnanda 30. nóvember 1978, að sennilega væri hægt að selja íbúðina á rúmar 15 milljónir. Verður því að telja, að stefnandi hafi mátt

reikna með því, að það kæmi betur út fjárhagslega fyrir hann að selja íbúðina heldur en að láta riftunina standa. Við samanburð á riftunarsamningnum á dskj. 6 og uppgjöri stefnda Jóns á dskj. 14 verður ekki séð, í hverju fjárhagslegur ávinningur stefnanda af sölunni er fölginn.

Ekki voru vitni að undirskrift stefnanda á umboðið á dskj. 29, sem skrifað var á skrifstofu stefnda Jóns, og þá ekki heldur að samræðum stefnanda og stefnda Jóns við gerð umboðsins.

Eins og rakið hefur verið, bar Jón Bjarnason hæstaréttarlögmaður fyrir rannsóknarlögreglu, að þegar gengið var frá afsali til Þorgeirs Yngvasonar, hafi hann hvorki vitað um væntanlegan kaupanda, söluverð, greiðsluskilmála né hvort búið væri að gera kauptilboð í þessa íbúð. Stefndi Jóhannes hefur borið, að hann hafi aldrei hitt stefnanda, á meðan á þessum viðskiptum stóð, og jafnframt að ekki hafi verið minnst á verð, þegar hann skoðaði íbúðina.

Þegar það er virt, sem hér hefur verið rakið, og jafnframt haft í huga, að eina verðhugmyndin, sem stefndi Jón hefur sannanlega sett fram við stefnanda, var rúmar 15 milljónir, þá þykir ósannað, að stefndi Jón hafi haft umboð gagnvart stefnanda til þess að selja íbúðina á því verði, sem hann seldi hana, og ber því að dæma stefnda Jón til þess að bæta stefnanda það tjón, sem hann varð fyrir við söluna.

Matsgerðinni á dskj. 21 hefur ekki verið hnekk, og þykir mega hafa hana til hliðsjónar við mat á tjóni stefnanda, enda þótt hún verði ekki lögð til grundvallar matinu. Meðal annars er tekið fram í matsgerðinni, að matið sé við það miðað, að íbúðin hafi verið seld við eðlilegar aðstæður, en fram er komið, að aðstæður við söluna hafa ekki verið það, sem talist geta eðlilegar aðstæður. Eftir atvikum þykir hæfilegt að telja tjón stefnanda nýkr. 30.000.00, og þá fjárhæð ber stefnda Jóni að greiða stefnanda með vöxtum, eins og krafist er, og málskostnað, sem að meðtöldum matskostnaði, gkr. 300.000, ákveðst nýkr. 9.400.00.

Dóminn kvað upp Auður Þorbergsdóttir borgardómari.

D ó m s o r ð:

Stefndi Jóhannes Sveinbjörnsson skal vera sýkn af kröfum stefnanda, Ríkhards Björgvinssonar, í máli þessu. Stefndi greiði stefnda Jóhannesi Sveinbjörnssyni kr. 7.800.00 í málskostnað.

Stefndi Jón Oddsson greiði stefnanda, Ríkhardi Björgvinssyni, kr. 30.000.00 með 19% ársvöxtum frá 29. desember 1978 til 1. júní 1979, en 22% ársvöxtum frá þeim degi til 1. september 1979, en 27% ársvöxtum frá þeim degi til 6. mars 1980, en 43½% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní 1980, en 46% ársvöxtum frá þeim degi til 1. mars 1981, en 42% ársvöxtum frá þeim degi til uppsögu dóms þessa, og síðan

með hæstu innlánsvöxtum, eins og þeir verða á hverjum tíma, frá þeim degi til greiðsludags og kr. 9.400.00 í málskostnað.

Allar greiðslur samkvæmt dómi þessum greiðist innan 15 daga frá lögbirtingu dómsins að viðlagðri aðför að lögum.

Fimmtudaginn 10. nóvember 1983.

Nr.190/1981.

Time, Incorporated,

(Sigurgeir Sigurjónsson hrl.)

gegn

Frjálsu Framtaki h/f

(Hjörtur Torfason hrl.).

Vörumerki. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Þór Vilhjálmsson, Guðmundur Jónsson, Halldór Þorbjörnsson og Sigurgeir Jónsson og Jónatan Þórmundsson prófessor.

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með áfrýjunarstefnu 16. september 1981 og gert þá dómkröfu, að stefnda verði dæmt óheimilt að nota orðið „líf“ sem titil á tímaritinu „líf.“ Þá krefst hann málskostnaðar úr hendi stefnda í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst þess, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur og áfrýjandi dæmdur til greiðslu málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Í máli þessu er deilt um það, hvort hætta sé á, að villst verði á vörumerki því, sem áfrýjandi fékk skráð hér á landi 14. september 1949 og hefur að aðalatriði orðið LIFE, og nafni tímarits stefnda, „líf.“

Enska orðið life og íslenska orðið líf eru að rithætti mjög lík, enda að uppruna til sama orðið. Þau merkja nokkurn veginn hið sama, og merking hins enska orðs má teljast alkunn hér á landi. Áfrýjandi notar vörumerki sitt sem nafn á tímariti, enda var það upphaflega skráð í Washington 4. maí 1937 fyrir vikurit. Tímaritið LIFE er þekkt hérlandis, og framkvæmdastjóra stefnda var kunnugt