

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness þriðjudaginn 17. apríl 2007 í máli nr. E-1974/2006:

Fulning ehf

(Bjarni S. Ásgeirsson hrl.)

gegn

Lilju Sigurrós Jónsdóttur

Ægi Geirdal Gíslasyni

(Jóhann Haukur Hafstein hdl.)

Mál þetta var þingfest 25. október 2006 og tekið til dóms 29. mars sl. Stefnandi er Fulning ehf., Helluhrauni 14, Hafnarfirði en stefndu eru Lilja S. Jónsdóttir og Ægir Geirdal Gíslason bæði til heimilis að Hvammsdal 3, Vogum.

Dómkröfur stefnanda eru þær að stefndu verði dæmd til að greiða skuld að fjárhæð 1.000.000 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla laga nr. 38/2001 frá 6. júlí til greiðsludags og til greiðslu málskostnaðar.

Stefndu krefjast sýknu af öllum kröfum stefnanda og að þeim verði dæmdur málskostnaður.

I.

Málsatvik eru þau að stefndu festu kaup á parhúsi númer 3 við Hvammsdal í Vogum 25. janúar 2005 og átti afhendingardagur að vera 15. febrúar 2005. Kaupverð var 12.500.000 krónur og skyldi greiðast þannig að stefndu greiddu 1.000.000 krónur við undirritun kaupsamnings, 1.000.000 krónur við afhendingu 15. febrúar 2005, 1.000.000 krónur við lokafrágang og loks 9.500.000 krónur með veðskuldabréfi.

Óumdeilt er að dráttur varð á framkvæmdum og eftir afhendingu eignarinnar komu í ljós gallar á henni. Vegna þess óskuðu stefndu eftir dómkvaðningu matsmanns 4. ágúst 2005 og lá matsgerð fyrir 1. mars 2006. Í kjölfar matsins sendi þáverandi lögmaður stefndu stefnanda bréf 13. mars 2006 og krafðist bóta samkvæmt matsgerðinni að fjárhæð 2.161.389 krónur auk skaðabóta vegna afhendingardráttar að fjárhæð 750.000 krónur, vegna útlagðs kostnað vegna

matsgerðar og lögmanns að fjárhæð 439.696 krónur og vegna lögmannsþóknunar að fjárhæð 386.573 krónur eða samtals 3.737.658 krónur. Stefnandi svaraði þessu bréfi 4. apríl 2006 og viðurkenndi bótaskyldu en tók ekki endanlega afstöðu til krafna stefndu. Með bréfi lögmanns stefndu 12. apríl 2006 er krafan ítrekuð og hún skýrð frekar. Í lok bréfsins segir að krafan sé nú 3.587.696 krónur en frá henni dragist með skuldajöfnuði 2.500.000 krónur sem stefndu eigi ógreiddar af kaupverði.

Stefnandi taldi byggingarstjóra bera ábyrgð á göllunum og féllst tryggingarfélag byggingarstjórans á að greiða 2.229.379 krónur í skaðabætur vegna ábyrgðar byggingarstjóra. Af þessari fjárhæð runnu 1.545.761 króna til stefndu en 683.618 krónur í innheimtuþóknun og annan kostnað.

Þann 22. júní 2006 hittust aðilar og þáverandi lögmennt þeirra á fasteignasölunni Ási í Hafnarfirði en þar hafði sala hússins farið fram. Tilgangur þessa fundar var að setja niður deilur aðila og reyna að ná samkomulagi. Það tókst og segir meðal annars í samkomulaginu:

„Tryggingamiðstöðin hf., tryggingarfélag byggingarstjóra, hefur tekið einhliða ákvörðun án nokkurs samráðs við seljanda um að greiða kaupendum bætur að fjárhæð 1.545.761 krónur úr byggingarstjórategyggingu, auk hlutdeildar í útlögðum kostnaði vegna sérfræðinga, þ.e. matsmanns og lögmanna.

Seljandi og kaupendur hafa komist að samkomulagi um að seljandi greiði kaupendum 758.846 krónur sem fullnaðargreiðslu seljanda á grundvelli fyrrgreindar matsgerðar og afleiddum kostnaði kaupenda vegna kaupanna, þ.m.t. vaxtakostnaði og kostnaði vegna flutninga, leigu geymsluhúsnæðis og húsaleigu. Kaupendur eiga eftir að greiða seljanda 1.500.000 krónur í lokagreiðslu vegna eignarinnar og munu því greiða seljanda mismun á fyrrgreindum tveimur fjárhæðum eða 741.154 krónur.

Aðilar samkomulags þessa lýsa því yfir að frá undirritun samkomulagsins á hvorugur aðili nokkra kröfu á hendur hinum vegna galla er metnir voru í fyrrgreindu matsmáli og fjallað var um í fyrrgreindri matsbeiðni. Á þetta við jafnvel þótt tjón vegna framangreindra galla reynist síðar meira en metið var af hinum dómkvadda matsmanni.

Að auki á hvorugur aðili frá undirritun samkomulags þessa nokkra kröfu á hendur hinum vegna vaxta, dráttarvaxta, afhendingardráttar, leigu, lögmannskostnaðar, lögbundins uppgjörs vegna sölu fasteignarinnar eða nokkurs annars er aðilar hafa rætt um í aðdraganda samkomulags þessa.”

Undir þetta samkomulag rituðu stefndu, forsvarsmaður stefnanda, Aðalsteinn Ingimarsson, og þáverandi lögmennt aðila, Ólafur Eiríksson hdl. og Heimir Örn Herbertsson hrl.

Ólafur Eiríksson hdl. skýrði svo frá fyrir dómi að áður en fundurinn var haldinn hafi hann gert uppkast að samkomulagi sem hafi gengið á milli aðila og tekið breytingum. Á fundinum hafi fyrst verið rætt um bætur til handa stefndu og orðið samkomulag um að skaðabætur frá tryggingarfélagi byggingarstjórans að fjárhæð 2.229.379 krónur kæmu til frádráttar kröfum stefndu á hendur stefnanda

þannig að 1.545.761 króna rynni til stefndu en 683.618 krónur rynnu til greiðslu á útlögðum kostnaði vegna matsmanns og lögmanna. Þá hafi verið komist að samkomulagi um að stefnandi greiddi stefndu auk þess 758.846 krónur sem fullnaðargreiðslu og þá hafi stefndu í raun verið búin að fá samtals 2.304.607 krónur í skaðabætur. Kvað Ólafur þetta hafa orðið niðurstöðuna eftir umræður og skoðanaskipti aðila um bætur, óþægindi og annan kostnað. Þessar meginstærðir hafa nú verið settar inn í samkomulagið en í uppkastinu sem legið hafi fyrir fundinum hafi verið skráð að 2.500.000 krónur stæðu eftir af kaupsamningsgreiðslum. Það hafi verið sú fjárhæð sem hann hafi haft tiltæka og fram hafi komið í bréfi lögmanna stefndu frá 12. apríl 2005 sem eftirstöðvar kaupverðs. Þá hafi það gerst að stefndi Ægir Geirdal hafi gert athugasemd og talið að einungis stæðu eftir 1.500.000 krónur. Forsvarsmaður stefnanda hafi hins vegar talið að eftir væri að greiða 2.500.000 krónur. Lögmenn aðila hafi nú farið út úr fundarherbergi og reynt að fá botn í málið ásamt ritara á fasteignasölunni en fasteignasalinn Kári Halldórsson, sem hafi annast söluna, hafi ekki verið viðlátinn á þessum tíma. Sölumaður á fasteignasölunni hafi þó reynt að aðstoða þá. Í ljós hafi komið að ekki hafi verið auðvelt að finna út úr þessu því fjárvörslureikningar hafi verið sameiginlegir fyrir tvö hús sem stefnandi hafi byggt að Hvammsdal 1 og 3, Vogum. Auk þess hafi ekki verið um inn- og útfærslur að ræða heldur blandað saman uppgjóri við banka sem hafi fjármagnað verkið fyrir stefnanda. Þessi skoðun lögmanna hafi þó leitt til þess að þeim hafi sýnst að 1.500.000 stæðu eftir af greiðslu kaupverðs. Ólafur kvaðst nú hafa kynnt forsvarsmanni stefnanda, Aðalsteini Ingimarssyni, þessa niðurstöðu sem hafi látið undrun sína í ljós en sagt að fyrst gögnin sýndu þetta hlyti það að vera rétt. Í framhaldi af þessu hafi samkomulaginu verið breytt og skráð að eftir stæðu 1.500.000 í stað 2.500.000 krónur eins og áður hafi verið ritað í skjalið.

Þegar Aðalsteinn hafi verið kominn heim til sín hafi hann farið yfir sín gögn og séð að mistök höfðu verið gerð. Hafi hann þá hringt í Kára Halldórsson fasteignarsala sem hafi staðfest grunsemdir Aðalsteins um að 1.000.000 króna vantaði upp á greiðslu kaupverðs.

Stefndi Ægir Geirdal sagði í skýrslu sinni fyrir dómi að hann hafi orðið fyrir miklum afleiddum kostnaði vegna dráttar á afhendingu og galla á eigninni. Kvaðst hann hafa litið svo á að verið væri að jafna hans hlut með samkomulaginu. Hann kannaðist við að rætt hafi verið um á fundinum að 2.500.000 krónur væru ógreiddar af kaupverði en þegar það hafi verið skoðað hafi komið í ljós að 1.500.000 krónur hafi staðið eftir og undir það hafi verið skrifað.

II.

Stefnandi byggir á því að mistök hafi orðið við útreikninga á eftirstöðvum kaupverðs. Stefnandi vísar til samningsbundinnar skyldu stefndu að greiða kaupverðið og geti stefndu ekki skotið sér á bak við þau mistök sem orðið hefðu við uppgjör aðila. Það sé siðferðilega rangt og eigi stefnandi allan rétt á að fá leiðréttingu sinna mála enda hafi mistökin strax verið kynnt stefndu er þau voru orðin ljós. Þá vísar stefnandi til 19. gr. kaupsamnings aðila þar sem segir að báðum aðilum séu skylt að virða hagsmuni hins og sýna hvor öðrum sanngirni, trúnað og tillitssemi við efndir samningsins. Þá vísar stefnandi til meginreglna kauparéttar,

samningaréttar og skyldu kaupanda til að greiða samkvæmt loforði sínu í kaupsamningi. Stefnandi vísar auk þess til meginreglna laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Stefndu reisa sýknukröfu sína í fyrsta lagi á þeirri reglu íslensks réttar um að samningar skulu halda eftir efni sínu. Umdeilt samkomulag milli stefnanda og stefndu brjóti hvorki gegn lögum né góðu siðferði og því skuli það halda eftir efni þess. Við undirritun samkomulagsins hafi stefndu verið grandlaus um að stefnandi hefði í hyggju að krefja þau um aðra og hærri fjárhæð sem eftirstöðvar kaupanna. Í þeim efnum vísa stefndu til þess að stefnandi og stefndu hafi staðið í miklum deilum vegna vanefnda á kaupsamningi og fyrir hafi legið matsgerð dómkvadds matsmanns þar sem komist sé að þeirri niðurstöðu að verulegir gallar væru á fasteigninni að Hvammsdal 3, Vogum. Stefnu hafi ávallt staðið í þeirri trú að samkomulaginu væri ætlað að leysa allan ágreining þeirra í milli og þær fjárhæðir sem þar hafi verið ákveðnar hafi verið reistar á tilgreindum vanefndum. Samkomulagið beri það bersýnilega með sér. Stefnu benda á að stefnandi beri sönnunarbyrði fyrir því að stefndu hafi mátt vera ljóst að um mistök hafi verið að ræða og þau hafi verið grandvís við undirritun samkomulagsins.

Stefndu vísa sérstaklega til þess að skýra skuli undantekningar frá skuldbindingargildi samninga mjög þröngt. Eigi þessi skýringarregla sérstaklega við í tilviki stefndu þar sem þau séu neytendur sem hafi lagt traust sitt á að umrætt samkomulag væri reist á réttum forsendum og væri ásættanleg lausn af beggja hálfu vegna deilna þeirra í milli. Hagsmunir viðskiptalífsins krefjast þess að dómstólar beiti ýtrustu varkárni við mat á því hvenær réttmætt sé að viðurkenna rangar eða brostnar forsendur sem ógildingarástæðu. Stefnu vísa jafnframt til þess að hið umdeilda samkomulag geti með engu móti talist ósanngjarnt í garð stefnanda enda hafi hann vanefnt samningsskuldbindingar sínar verulega á grundvelli kaupsamningsins.

Stefndu byggja í annan stað á því að í samkomulaginu sé kveðið á um að hvorugur aðili eigi frá undirritun þess nokkra kröfu á hendur hinum vegna galla, afhendingardráttar eða nokkurs annars. Tilgangur þessa ákvæðis hafi verið að koma í veg fyrir að annar samningsaðilinn gæti gert kröfu á hendur hinum vegna fyrri atvika eða nokkurs annars sem kynni að koma upp síðar varðandi kaupsamning og afsal vegna eignarinnar. Stefnu byggja á því að það væri bæði óeðlilegt og ósanngjarnt gagnvart þeim ef þau þyrftu að þola að farið yrði á svig við þetta ákvæði. Ákvæðið sé íþyngjandi gagnvart stefndu með þeim hætti að í því felist að þau hafi afsalað sér öllum frekari kröfum á hendur stefnanda vegna annarra galla sem síðar kunni að koma í ljós á fasteigninni. Það væri því óeðlilegt og ósanngjarnt ef raunin væri sú að réttaráhrif þess ættu að vera með öðrum hætti hvað varðar stefnanda og þær kröfur sem hann kann að telja sig eiga á hendur stefndu. Þessu til stuðnings vísa stefndu sérstaklega til þess sem áður hefur verið rakið varðandi vanefndir á kaupsamningi þeirra í milli og að þau hafi verið grandlaus um að endanlegar samningsfjárhæðir væru aðrar en samið hafi verið um.

Stefndu mótmæla því að mistök hafi orðið við gerð samkomulagsins eins og stefnandi haldi fram. Stefnu telja það rangt og ósannað enda hafi þau verið í góðri trú og grandlaus um annað en að samkomulagið væri reist á réttum forsendum og væri ætlað að leysa allar deilur þeirra í milli. Þessu til stuðnings byggja stefndu á því að með gagnályktun frá 1. mgr. 32. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð,

umboð og ógilda löggerninga verði ráðið að þar sem stefndu hafi verið grandlaus sé stefnandi bundinn við efni samkomulagsins. Í þessu sambandi benda stefndu jafnframt á að upphaflegar fjárkröfur þeirra hafi verið hærri en gert hafi verið ráð fyrir í samkomulaginu. Forsendur samkomulagsins af þeirra hálfu hafi því verið reistar á sáttarsjónarmiðum og að rétt væri að láta staðar numið vegna fyrri deilna. Vegna þessa beri að sýkna stefndu enda komi ekki aðrar málsástæður til skoðunar þar sem stefnandi reisi málsókn sína aðeins á þeirri málsástæðu að mistök hafi orðið við gerð samkomulagsins.

Stefndu byggja jafnframt á því að aðilar málsins hafi haft lögmenn sér til aðstoðar sem hafi liðsinnt þeim við samningsgerð og frágang samkomulagsins. Það sé mjög brýnt að neytendur geti gert ríkar kröfur til fagmennsku lögmanna og að þeir vandi vinnubrögð sín. Lögmaður stefnanda hafi yfirfarið samkomulagið áður en það hafi verið undirritað og síðan gengið úr skugga um að þær fjárhæðir sem þar komu fram væru réttar. Jafnframt hafi fasteignasala haft milligöngu um söluna og samkomulagið verið undirritað í húsakynnum fasteignasölnunnar. Sömu kröfur verður að gera til fagmennsku fasteignasala enda hafi það verið starfsmaður fasteignasölnunnar sem hafi staðfest við stefnanda og stefndu að eftirstöðvar greiðslunnar væri 1.500.000 krónur. Stefndu hafi því ekki haft ástæðu til að ætla annað en að fjárhæð samkomulagsins væri rétt.

Loks byggja stefndu á því að þegar litið sé til efnis umrædds samkomulags, stöðu samningsaðila og með hliðsjón af atvikum öllum, verði með vísan til meginreglna samninga- og kröfuréttar og þess sem áður er rakið, að sýkna þau af dómkröfum stefnanda.

III.

Stefndu keyptu fasteignina Hvammsdal 3 í Vogum af stefnanda með kaupsamningi 25. janúar 2005 á 12.500.000 krónur. Óumdeilt er að dráttur varð á afhendingu eignarinnar og í ljós komu gallar á henni. Með matsgerð dómkvadds matsmanns 1. mars 2006 voru gallar að fjárhæð 2.161.389 krónur staðreyndir. Stefndu kröfðu stefnanda um þá fjárhæð en auk þess skaðabætur vegna afhendingardráttar og útlagðs kostnaðar, samtals að fjárhæð 3.737.658 krónur. Bréfaskriftir fóru fram milli lögmanna aðila þar sem kröfur voru reifaðar. Stefnandi viðurkenndi skaðabótaskyldu en deilt var um fjárhæðir. Í bréfi lögmanns stefndu 12. apríl 2006 kemur fram að 2.500.000 krónur standi eftir af kaupsamningsgreiðslu og komi sú fjárhæð til skuldajafnaðar á móti skaðabótakröfu stefndu. Virðist því enginn misskilningur hafa verið hjá stefndu á þessum tíma um að ógreiddar væru 2.500.000 krónur af kaupsamningsgreiðslum en sú var einnig raunin.

Aðilar og lögmenn þeirra hittust á fasteignasölnunni Ási í Hafnarfirði 22. júní 2006 en sú fasteignasala hafði haft milligöngu um söluna. Tilgangur fundarins var að freista þess að setja niður deilur aðila. Fyrir lá að tryggingarfélag byggingarstjóra hússins hafði greitt til stefndu samtals 2.229.379 krónur vegna ábyrgðatryggingar byggingarstjórans. Samið var um að 1.545.761 króna rynni til stefndu en mismunurinn, 683.618 krónur, rynnu í kostnað vegna matsmanns og lögmanna. Þá komust aðilar jafnframt að þeirri niðurstöðu að stefnandi skyldi

greiða stefndu 758.846 krónur „...sem fullnaðargreiðslu seljanda á grundvelli fyrrgreindrar matsgerðar og afleiddum kostnaði kaupenda vegna kaupanna, þ.m.t. vaxtakostnaði og kostnaði vegna flutninga, leigu geymsluhúsnæðis og húsaleigu.”

Með þessu samkomulagi fengu stefndu því samtals greiddar í skaðabætur 2.988.225 krónur (1.545.761 + 683.618 + 758.846) og hafði þá verið tekið tillit til alls afleidds kostnaðar eins og tekið er fram í samkomulaginu.

Til þess að upplýsa um tilurð og inntak samkomulagsins komu fyrir dóm forsvarsmáður stefnanda, Aðalsteinn Ingimarsson, stefndi Ægir Geirdal Gíslason og vitnið Ólafur Eiríksson hdl. sem var lögmaður stefnanda á þessum tíma. Þáverandi lögmaður stefndu, sem einnig var á umræddum fundi og undirritaði samkomulagið, gaf ekki skýrslu fyrir dómi.

Samkvæmt framburði ofangreindra aðila og vitnisins var á fundinum fyrst rætt um skaðabótakröfu stefndu á hendur stefnanda og tekist á um fjárhæðir. Eftir skoðanaskipti var fengin niðurstaða í þann þátt málsins. Stóð þá eftir að fjalla um kaupsamningsgreiðslur en stefndu höfðu beitt stöðvunarrétti og haldið eftir 2.500.000 krónum. Lögmenn beggja aðila töldu fyrir fundinn að sú upphæð stæði eftir af kaupverði og hafði lögmaður stefnanda fært þá fjárhæð inn í samkomulagsdrögin sem hann hafði útbúið fyrir fundinn. Þá gerðist það að sögn vitnisins Ólafs, og á þeirri frásögn verður að byggja, að stefndi Ægir Geirdal hélt því fram að eftirstöðvar væru 1.500.000 krónur. Var þetta til þess að lögmenn aðila fóru yfir fjárvörslureikninga með aðstoð starfsfólks fasteignasölunnar og er því lýst hér að framan að ábyggileg gögn voru ekki til staðar með þeim afleiðingum að lögmennirnir komust að rangri niðurstöðu. Þessi frásögn stefnanda hefur ekki verið hrakin af hálfu stefndu og verður því á henni byggt.

Samkvæmt framansögðu verður því að líta svo á að samkomulag aðila frá 22. júní 2006 sé tvískipt. Annars vegar skaðabótaþáttur þess, sem ræddur var sérstaklega og fengin niðurstaða í, og hins vegar sá þáttur er fjallar um eftirstöðvar kaupverðs, sbr. ákvæði samningsins þar sem stendur: „*Kaupendur eiga eftir að greiða...*”. Því verður ekki fallist á með stefndu að meta eigi samkomulagið í heild þannig að til hafi staðið að rétta hlut stefndu með því að skrá eftirstöðvar kaupverðs lægri en raunin var. Er ekkert sem bendir til að það hafi staðið til heldur heldur þykir í ljós leitt að þessi reikningslegu mistök megi beinlínis rekja til afskipta stefnda Ægis Geirdal eins og framan er rakið og til þess að ónógar upplýsingar lágu fyrir á fasteignasölnunni. Stefndu máttu hins vegar gjörla vita hvað eftir stóð af kaupverði því greiðslur þeirra til stefnanda samkvæmt kaupsamningi aðila voru aðeins fjórar að tölu, þrjár að fjárhæð 1.000.000 krónur hver og ein að fjárhæð 9.500.000 krónur sem greidd var með veðskuldabréfi.

Niðurstaða málsins verður því sú með vísan til 1. mgr. 32. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa, sbr. 2. gr. laga nr. 11/1986, að hið umdeilda samkomulag aðila frá 22. júní 2006 verður ekki talið skuldbindandi fyrir stefnanda um fjárhæð eftirstöðva kaupverðs. Verður því fallist á kröfu stefnanda um að stefndu verði dæmd til að greiða stefnanda in solidum 1.000.000 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá og með 6. júlí 2006 til greiðsludags. Eftir þessari niðurstöðu verða stefndu einnig dæmd til að greiða stefnanda málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 240.000 krónur.

Gunnar Aðalsteinsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Lilja S. Jónsdóttir og Ægir Geirdal Gíslason, greiði stefnanda, Fulningu ehf., 1.000.000 krónur með dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá 6. júlí 2006 til greiðsludags og 240.000 krónur í málskostnað.

Gunnar Aðalsteinsson.