

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness, föstudaginn 19. desember 2008, í máli nr. E-1957/2008:

Pétur B. Scheving Thorsteinsson og

Gunnhildur Helga Jónasdóttir

(Vilhjálmur Hans Vilhjálmsson hdl.)

gegn

Guðmundi Þórðarsyni

(sjálfur)

I.

Mál þetta, sem tekið var til dóms 25. nóvember sl., er höfðað með birtingu stefnu 7. ágúst 2008.

Stefnendur eru Pétur B. Scheving Thorsteinsson, kt. 000000-0000, og Gunnhildur Helga Jónasdóttir, kt. 000000-0000, bæði til heimilis að Kólguvaði 3, Reykjavík.

Stefndi er Guðmundur Þórðarson, kt. 000000-0000, Stórahjalla 11, Kópavogi.

Stefnendur krefjast þess að stefnda verði gert að greiða þeim skaðabætur að fjárhæð 2.002.600 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr., sbr. 9. gr. laga nr. 38/2001 frá 20. mars 2008 til greiðsludags. Þá er þess krafist að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnendum málskostnað samkvæmt málskostnaðaryfirliti og að málskostnaður beri virðisaukaskatt.

Stefndi krefst þess að hann verði sýknaður af kröfum stefnenda og að honum verði tildæmdur málskostnaður að mati réttarins.

II.

Málsatvik eru að með kauptilboði, dagsettu 26. júlí 2007, gerðu stefnendur kauptilboð í íbúð að Kólguvaði 3, Reykjavík fyrir milligöngu stefnda, sem var samþykkt samdægurs. Kaupsamningur um fasteignina var undirritaður 1. ágúst 2007 og sama dag var stefnendum veitt skilyrt veðleyfi til þess að veðsetja fasteignina með láni frá Landsbanka Íslands að fjárhæð 26.000.000 króna, en veðleyfið var bundið því skilyrði að lánsfjárhæðin yrði greidd inn á bankareikning

stefnda. Samkvæmt kaupsamningi var kaupverð fasteignarinnar 39.900.000 krónur og átti greiðsla kaupverðs að fara fram með eftirfarandi hætti:

- | | | |
|----|---|-------------------|
| 1. | Með láni frá lánastofnun | 25.000.000 krónur |
| 2. | Með peningum innan 15 daga frá kaupsamningi | 1.000.000 krónur |
| 3. | Með peningum eigi síðar en 15. febrúar 2008 | 13.900.000 krónur |

Í byrjun ágúst 2007 greiddi Landsbanki Íslands lán stefnenda inn á bankareikning stefnda samkvæmt 1. t.l. kaupsamningsins og í samræmi við skilyrði veðleyfisins, en í stað þess að greiða upp áhvílandi veðskuld á 1. veðrétti við Frjálsa fjárfestingarbankann, þá að fjárhæð u.þ.b. 23.000.000 króna eins kveðið var á um í 2. mgr. 24. gr. kaupsamningsins, ráðstafaði stefndi greiðslunni til að greiða skuld seljanda fasteignarinnar við þriðja aðila.

Með bréfi lögmanns stefnenda, dags. 6. desember 2007, til váttryggingarfélags stefnda var þess krafist að félagið viðurkenndi bótaskyldu vegna framangreindrar háttsemi stefnda. Með bréfi, dags. 13. desember 2007, skoraði Frjálsi fjárfestingarbankinn á stefnendur að greiða gjaldfallna veðskuld á 1. veðrétti fasteignarinnar, samtals að fjárhæð 24.307.222 krónur ásamt dráttarvöxtum og kostnaði. Með kröfubréfi, dags. 7. janúar 2008, kröfðu stefnendur stefnda um ofangreinda fjárhæð ásamt innheimtupóknun. Því bréfi mun stefndi ekki hafa svarað.

Með tölvuskeyti, dags. 20. febrúar 2008, samþykkti váttryggingarfélag stefnda að greiða skaðabætur úr starfsábyrgðartryggingu stefnda að fjárhæð 22.897.400 krónur sem voru hámarksbætur samkvæmt váttryggingarskírteini, og var fjárhæðin greidd til Frjálsa fjárfestingarbankans 22. febrúar sl. Á þeim tíma sem leið frá því að Landsbankinn greiddi andvirði láns stefnenda inn á reikning stefnda, þ.e. í byrjun ágúst 2007 og til þess dags sem skuldin var að fullu greidd 22. febrúar sl., hafði skuldin hækkað umtalsvert og jafnframt hafði hlaðist á hana kostnaður og nam heildarskuldin 25.435.554 krónum. Frjálsi fjárfestingarbankinn samþykkti hins vegar fullnaðargreiðslu að fjárhæð 24.900.000 krónur og greiddu stefnendur mismuninn eða 2.002.600 krónur. Með tölvuskeyti, dags. 20. febrúar sl., var þess krafist að stefndi bætti stefnendum það tjón sem hann hefði valdið þeim og ekki fékkst bætt úr starfsábyrgðartryggingunni. Þessari kröfu hafnaði stefndi með tölvuskeyti, dags. 22. febrúar sl.

Með bréfi lögmanns stefnenda, dags. 30. maí sl., til Arns ehf., seljanda fasteignarinnar, kröfðust stefnendur afsals úr hendi seljanda án frekari greiðslna vegna galla á fasteigninni og vanefnda seljanda á kaupsamningi. Seljandi afsalaði stefnendum fasteigninni 14. júlí sl., án þess að stefnendur inntu af hendi frekari greiðslur. Í uppgjörsyfirliti, dags. 14. júlí sl., kemur fram að seljandi falli frá öllum kröfum á hendur stefnendum vegna vanefnda seljanda á kaupsamningnum og galla á fasteigninni. Samkvæmt þessu samþykkti seljandinn því að veita afslátt af eftirstöðvum kaupverðsins að fjárhæð 7.700.000 krónur og lýsti því yfir að hann

félli frá öllum kröfum sínum á hendur stefnendum.

Stefnendur kveða að eftir standi umtalsvert tjón þeirra vegna fasteignaviðskiptanna, en þar af sé beint óbætt fjártjón þeirra vegna saknæmrar háttsemi stefnda að fjárhæð 2.002.600 krónur, en stefndi hafi staðfastlega neitað að bæta stefnendum tjónið þrátt fyrir að hafa viðurkennt sök í málinu.

Í greinargerð stefnda kemur fram að fasteignasala hans hafi annast sölu á fjórum íbúðum fyrir fyrirtækið Arn ehf., en ein af þeim hafi verið íbúðin sem stefnendur keyptu að Kólguvaði 3 í Reykjavík, fastanúmer 227-8569. Arn ehf. hafi keypt íbúðirnar tilbúnar undir tréverk af byggingarfyrirtækinu Bygg Ben ehf. og síðan selt þær fullbúnar. Á öllum íbúðunum hafi verið áhvílandi framkvæmdalán frá Frjálsa fjárfestingarbankanum, svokölluð krossveðlán, útgefin af Bygg Ben ehf. Það skilyrði hafi verið sett að Arn ehf. ráðstafaði kaupsamningsgreiðslum vegna sölu á íbúðunum til Bygg Ben ehf. þannig að Arn ehf. fengi afsal fyrir íbúðunum og Bygg Ben ehf. aflétti um leið áhvílandi krossveði af þeim. Stefnendum hafi verið kunnugt um þetta skilyrði, enda hafi afsal til Arns ehf. verið gefið út hjá fasteignasölunni Húsinu í samræmi við samkomulag, dags. 15. ágúst 2007, milli Arns ehf. og stefnenda um að kaupsamningsgreiðslum yrði ráðstafað beint til Bygg Ben ehf.

Í greinargerð stefnda segir að með þessu hafi fyrirsvarsaður Arns ehf. blekkst stefnda og fasteignasölu hans. Við útgáfu veðleyfis hafi Landsbankinn einnig ranglega talið að áhvílandi lán á íbúð stefnenda tilheyrði Bygg Ben ehf., en hið rétta hafi verið að lánið hafði Arn ehf. tekið hjá Frjálsa fjárfestingarbankanum og hafi því Arn ehf. borið að aflétta láninu af íbúðinni en ekki Bygg Ben ehf. Þetta hafi stefnda og sölumanni þeim sem annaðist söluna yfirsést. Á þessum tímapunkti hafi Arn ehf. verið komið í greiðsluþrot og hafi fasteignasalan því setið uppi með vandamálið.

Stefndi kveður því alfarið mótmælt sem rakalausum dylgjum að háttsemi fasteignasölnnar hafi verið saknæm og ólögæt. Þegar mistökin hafi komið í ljós hafi stefndi haft samband við tryggingarfélag sitt og gert því grein fyrir málinu og ráðlagt stefnendum að fá sér lögmann til þess að gera kröfu í starfsábyrgðartryggingu stefnda. Stefndi hafi síðan greitt 1.000.000 króna innborgun inn á lánið til þess að halda því frá lögfræðisheimtu þar til tryggingafélagið tæki afstöðu í málinu. Þegar tryggingafélag stefnda hafði innt af hendi greiðslu vegna tryggingarinnar hafi staðið eftir 2.002.600 krónur. Þá hafi kaupendur átt eftir að greiða 8.376.836 krónur samkvæmt kaupsamningi. Seljandi eignarinnar hafi verið útgefandi og skuldari á áhvílandi veðskuldabréfi og hafi því borið að skuldajafna á móti þeirri greiðslu og greiða upp áðurgreint áhvílandi lán, sbr. 17. tölulið kaupsamningsins.

III.

Stefnendur byggja kröfur sínar á því að stefndi hafi með saknæmum og ólögætum hætti valdið stefnendum tjóni. Hagsmunir stefnenda séu verndaðir með almennum skaðabótareglum og því beri stefnda að bæta stefnendum það tjón sem þau hafa orðið fyrir vegna háttsemi hans, en málsókn stefnenda á hendur stefnda sé

grundvölluð á sakarreglunni.

Fyrir liggja að stefndi hafi með háttsemi sinni brotið gegn góðum lögmannsháttum og vinnubrögðum við fasteignasölu. Á því sé byggt að um ásetningsbrot hafi verið að ræða eða í það minnsta svo stórkostlegt gáleysi að það sé ígildi ásetnings. Með háttsemi sinni hafi því stefndi vanrækt starfsskyldur sínar verulega og brotið gegn siðareglum lögmannna og fasteignasala og lögum nr. 77/1998 um lögmennt og lögum nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa.

Við mat á skaðabótaábyrgð stefnda beri að líta til þess að stefndi er lögmaður og löggiltur fasteignasali og teljist því vera sérfræðingur á sviði fasteignaviðskipta. Það verði því að gera mjög ríkar kröfur til vandaðra vinnubragða og aðgæslu hjá stefnda. Til þess beri einnig að líta að stefndi auglýsi á vefsvæði fasteignasölu sinnar að hann búi yfir ríflega tveggja áratuga reynslu af sölu fasteigna. Þá spari stefndi ekki lýsingarorðin þegar að komi eigin ágæti, en á vefsvæði stefnda firmus.is, segi að nafnið sé tekið úr latínu og merki stöðugur, sterkur, áreiðanlegur og traustur og þau orð lýsi stefnda vel og einkenni þjónustu stefnda við viðskiptavinum hans. Stefnendur hafi þannig með réttu átt að geta treyst stefnda fyrir því einfalda verkefni að greiða upp áhvílandi veðskuld á 1. veðrétti fasteignarinnar sem þau keyptu, en það hafi verið ófrávíkjanlegt skilyrði samkvæmt veðleyfinu á dskj. nr. 5, sem stefndi hafi sjálfur samið að andvirði láns stefnenda yrði greitt inn á bankareikning stefnda.

Stefndi hafi ítrekað viðurkennt að hann hafi gerst sekur um mistök í starfi sínu sem lögmaður og löggiltur fasteignasali, sbr. m.a. dskj. nr. 20 og 21. Þá hafi váttryggingarfélag stefnda viðurkennt greiðsluskyldu og bætt stefnendum tjón þeirra að hluta með greiðslu váttryggingarþóta úr starfsábyrgðartryggingu stefnda. Engu að síður neiti stefndi staðfastlega að bæta stefnendum fjártjón þeirra, að fjárhæð 2.002.600 krónur þrátt fyrir að tjónið megi rekja beint til saknæmrar háttsemi hans.

Stefnendur kveða það liggja fyrir að uppgreiðsluverðmæti veðskuldarinnar, sem stefndi hafi átt að nota fjármuni stefnenda til að greiða, hafi þann 1. ágúst 2007 verið að fjárhæð 22.926.246 krónur. Þegar lánið hafi verið greitt upp dagana 20. til 22. febrúar 2008 hafi heildarskuldin verið að fjárhæð 25.435.554 krónur. Stefnendur hafi því orðið að greiða umtalsvert hærri fjárhæð til að fá veðinu aflétt af fasteign sinni og hafi þannig orðið fyrir beinu fjártjóni vegna saknæmrar og ólögætrar háttsemi stefnda. Það séu því bein og ótvíræð orsakatengsl milli hinnar saknæmu og ólögætra háttsemi stefnda og fjártjóns stefnenda.

Stefnendur kveða skaðabótakröfu sína vera að fjárhæð 2.002.600 krónur, sem sé mismunur á þeirri fjárhæð sem stefnendur hafi þurft að greiða Frjálsa fjárfestingarbankanum til þess að aflétta veðskuld á 1. veðrétti fasteignarinnar, þ.e. 24.900.000 krónur, og váttryggingarþótum úr starfsábyrgðartryggingu stefnda að fjárhæð 22.897.400 krónur.

Af öllu framansögðu sé ljóst að stefndi ber skaðabótaábyrgð á fjártjóni stefnenda og því beri að taka kröfur þeirra til greina að fullu.

Um lagarök er af hálfu stefnenda vísað til almennra skaðabótareglna utan samninga, sérstaklega sakarreglunnar. Þá er vísað til laga nr. 77/1998 um lögmennt, einkum 18. gr., og laga nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, einkum

15. gr. laganna. Dráttarvaxtakröfu styðja stefnendur við 1. mgr. 6. gr., sbr. 9. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu með síðari breytingum. Loks styðja stefnendur kröfu sína um málskostnað við 1. mgr. 130. gr. laga 91/1991 um meðferð einkamála.

IV.

Stefndi kveður að nokkuð hafi vantað upp á að íbúðin væri í umsömdu ástandi við afhendingu, m.a. hafi vantað innréttingar sem fylgja hafi átt íbúðinni. Stefndi heldur því fram að kostnaður sá, sem stefnendur telji sig hafa orðið fyrir við að koma íbúðinni í umsamið ástand og tilgreindur sé á dskj. nr. 22, sé órökstuddur og á köflum hreinn skáldskapur. Þá hafi eftirstöðvar samkvæmt kaupsamningi verið að fjárhæð 8.376.836 krónur, en ekki 7.700.000 krónur eins og stefnendur haldi fram. Ljóst sé því að 4.400.000 krónur hafi að lágmarki verið til ráðstöfunar til að skuldajafna eftirstöðvum veðlánsins á móti kaupsamningsgreiðslum. Í kröfugerð sinni setji stefnendur fram kröfur vegna viðgerða á meintum göllum á eigninni, sem séu stefnda óviðkomandi. Þessar kröfur séu órökstuddar og þess eðlis að ef þær væru sannaðar bæri að beina þeim að byggingarstjóra og byggingaraðila eða tryggingarfélagi þeirra. Ljóst sé að stefnendur hafi farið skaðlausir frá borði að því er viðskipti þeirra við stefnda varði.

Við útgáfu afsals, sem lögmaður stefnenda virðist hafa samið, hafi verið gengið frá uppgjóri þar sem seljandi hafi fallið frá kröfu um greiðslu á eftirstöðvum kaupverðs að fjárhæð 7.700.000 krónur, sem sé röng fjárhæð eins og áður greini, vegna vanefnda seljanda á kaupsamningi og galla á fasteigninni. Sú vanefnd seljanda að aflétta ekki eftirstöðvum veðlánsins hljóti því að vera inni í þessu uppgjóri, enda hafi stefnendur verið búnir að greiða lánið upp á þessum tíma og geti það því ekki verið undanskilið í uppgjörinu. Þá sé óskiljanlegt að seljandi falli frá greiðslu vegna galla á fasteigninni, sem séu á ábyrgð byggingaraðila. Stefndi kveður að lögmaður stefnenda hafi með uppskálðari og órökstuddri kröfugerð fengið fyrirvarsmann Arns ehf. til að undirrita uppgjórið, enda hafi fyrirvarsmanninum verið nokk sama þar sem félagið hafi verið komið í greiðsluþrot.

Af framangreindu sé ljóst að málatilbúnaður stefnenda sé tilhæfulaus og einungis til þess fallinn að reyna að ná út enn meiri peningum þrátt fyrir að seljandi og stefnendur hafi lokað uppgjóri sín á milli vegna viðskiptanna með stórkostlegum afslætti stefnendum í hag. Því beri að sýkna stefnda alfarið af kröfum stefnenda og dæma honum málskostnað úr hendi stefnenda.

Stefndi styður kröfu sína um málskostnað við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

V.

Stefndi, sem er héraðsdómslögmaður og löggiltur fasteignasali, annaðist milligöngu við kaup stefnenda á íbúð af fyrirtækinu Arni ehf. Hefur hann viðurkennt að hafa orðið á þau mistök í starfi sínu sem löggiltur fasteignasali að hafa ráðstafað

andvirði láns stefnenda frá Landsbanka Íslands hf. til byggingafyrirtækisins Bygg Ben ehf. í stað þess að ráðstafa því í samræmi við ákvæði kaupsamningsins, þ.e. til greiðslu áhvílandi veðláns seljanda hjá Frjálsa fjárfestingarbankanum. Í kaupsamningi stefnenda og Arns ehf. er tekið fram að áðurgreint veðlán sé kaupanda óviðkomandi og að seljanda beri að aflýsa því eigi síðar en 15. ágúst 2007. Vegna framangreindrar háttsemi stefnda voru stefnendur í þeirri stöðu að hafa greitt seljanda stærstan hluta kaupverðs fasteignarinnar án þess að áhvílandi veðláni, sem var u.þ.b. að sömu fjárhæð og greiðslan sem þau höfðu innt af hendi, hefði verið aflétt af fasteigninni. Með framangreindri háttsemi sinni brást stefndi þeirri starfsskyldu löggilts fasteignasala, sem kveðið er á um í 15. gr. laga nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, að gæta þess að réttmætir hagsmunir beggja samningsaðila í slíkum viðskiptum séu tryggðir. Einnig braut stefndi gegn 18. gr. laga nr. 77/1998 um lögmenn. Ber stefndi því bótaábyrgð á því tjóni, sem stefnendur kunna að hafa orðið fyrir vegna áðurgreindrar háttsemi hans.

Hinn 1. ágúst 2007 námu eftirstöðvar veðlánsins hjá Frjálsa fjárfestingarbankanum 22.926.246 krónum, sbr. dskj. nr. 27 og hefði andvirði lánsins frá Landsbankanum því dugað til að greiða veðlánið upp og gott betur. Bætur, sem fengust úr starfsábyrgðartryggingu stefnda hinn 20. febrúar 2008, voru að fjárhæð 22.897.400 krónur og var þeim ráðstafað til greiðslu á veðláninu, en þann dag var uppgreiðsluverðmæti þess að fjárhæð 24.900.000 krónur. Mismuninn að fjárhæð 2.002.600 krónur greiddur til Frjálsa fjárfestingarbankans.

Óumdeilt er að íbúðin að Kólguvaði 3 var ekki afhent stefnendum í umsömdu ástandi og höfðu m.a. ekki verið settar upp innréttingar og tæki, sem fylgja áttu íbúðinni. Þá hefur komið fram að íbúðin var haldin göllum. Samkvæmt uppgjöri stefnenda og Arns ehf. hinn 14. júlí 2008 í tengslum við útgáfu afsals þann sama dag féll seljandi frá kröfu um greiðslu á eftirstöðvum kaupverðsins að fjárhæð 7.700.000 krónur vegna vanefnda seljanda á kaupsamningnum og galla á fasteigninni. Endanlegt kaupverð íbúðarinnar var því samkvæmt framangreindu 32.200.000 krónur, sem stefnendur höfðu greitt þannig: Við undirritun kaupsamnings, 1.000.000 króna, með láni frá Landsbanka Íslands hf., 25.000.000 króna og með peningum frá ágúst til nóvember 2007, 6.200.000 krónur. Inni í þeirri fjárhæð var því ekki greiðsla á eftirstöðvum veðlánsins hjá Frjáls fjárfestingabankanum. Óumdeilt virðist vera að byggingafyrirtækið Arn ehf. sé komið í greiðsluþrot.

Samkvæmt gögnum málsins hefur ekki farið fram mat dómkvadds matsmanns á því hver kostnaður þess var að koma íbúðinni í umsamið ástand og bæta úr þeim göllum sem á henni voru. Er því ekki á öðru að byggja í málinu en áðurgreindu uppgjöri stefnenda og seljandans, Arns ehf., en samkvæmt því var umræddur kostnaður metinn á 7.700.000 krónur. Með uppgjöri þessu, sem ekki hefur verið hnekk af hálfu stefnda, þykja nægar líkur hafa verið að því leiddar að stefnendur hafi orðið fyrir tjóni vegna áðurgreindrar háttsemi stefnda, sem nemur eftirstöðvum veðláns Frjálsa fjárfestingabankans að fjárhæð 2.002.600 krónur, en það tjón er vávæn afleiðing af mistökum stefnda. Með vísan til framangreinds verða kröfur stefnenda því teknar til greina að fullu.

Stefndi greiði stefnendum málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn að fjárhæð 420.188 krónur að meðtöldum virðisaukaskatti.

Ragnheiður Bragadóttir héraðsdómari kveður upp dóminn.

Dómsorð:

Stefndi, Guðmundur Þórðarson, greiði stefnendum, Pétri Scheving Thorsteinsson og Gunnhildi Helgu Jónasdóttur, 2.002.600 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr, sbr. 9. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 20. mars 2008 til greiðsludags.

Stefndi greiði stefnendum 420.188 krónur í málskostnað.

Ragnheiður Bragadóttir

Rétt endurrit staðfestir.

Héraðsdómur Reykjaness 19.12.2008.