

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness miðvikudaginn 16. mars 2011 í máli nr. E-1375/2010:

Elín Björg Ragnarsdóttir

(Þorbjörg Inga Jónsdóttir hrl.)

gegn

Gunnari Svavari Friðrikssyni og

Sjóvá-Almennar tryggingar hf.

(Guðjón Ármannsson hdl.)

Mál þetta, sem dómtekið var 20. janúar sl., er höfðað 11. og 12. maí 2010.

Stefnandi er Elín Björg Ragnarsdóttir, Túnbrekku 2, Kópavogi.

Stefndu eru Gunnar Svavar Friðriksson, Fléttuvöllum 12, Hafnarfirði og Sjóvá-Almennar tryggingar hf., Kringlunni 5, Reykjavík

Stefnandi krefst þess að stefndu greiði stefnanda in solidum 2.000.000 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 5. og 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 1. október 2006. Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefndu.

Stefndu krefjast aðallega sýknu af kröfum stefnanda og málskostnaðar. Til vara krefjast stefndu verulegrar lækkunar á kröfu stefnanda og að málskostnaður verði lækkaður verulega.

I

Stefnandi og fyrrum eiginmaður hennar, Sindri Grétarsson, gengu frá fjárskiptasamningi vegna skilnaðar þann 6. maí 2005, en samkvæmt honum skyldi fasteign þeirra að Klukkubergi 26 í Hafnarfirði koma í hlut Sindra við skiptin gegn greiðslu til stefnanda vegna hennar eignarhlutar. Samningnum var þinglýst á fasteignina 22. mars 2006 sem eignarheimild Sindra Grétarssonar fyrir fasteigninni. Samkvæmt samningnum átti Sindri að yfirtaka allar áhvílandi skuldir á fasteigninni og greiða stefnanda vegna skiptanna 5.000.000 króna við sölu eignarinnar, þó ekki síðar en í tvennu lagi á tilgreindum gjalddögum, 1. desember 2005 og 1. mars 2006, en við gerð samningsins stóð til að eignin yrði seld. Fasteignin seldist ekki á árinu 2005 og vanefndi Sindri þá greiðslur til stefnanda, enda þá þegar í verulegum fjárhagsvandráðum. Gaf stefnandi af þeim sökum ekki út afsal fyrir eignarhluta sínum í fasteigninni. Í október 2005 setti Sindri fasteignina á sölu á fasteignasölu Fasteignastofunni ehf. og 19. apríl 2006 var undirritaður kaupsamningur um eignina við Helenu Gylfadóttur og Magnús Sigtryggsson.

Stefnandi lýsir því svo að hún hafi af þessu tilefni einnig verið boðuð á fasteignasöluna til undirritunar kaupsamnings sem hún hafi gert sama dag, eftir að henni hafði verið lofað að vanskil Sindra við hana yrðu greidd af kaupverði eignarinnar, beint af kaupendum til hennar með milligöngu fasteignasölnnar. Atbeini stefnanda hafi verið nauðsynlegur við sölnu vegna skráningar eignarheimilda að fasteigninni, þó hún gæti í raun ekki talist eiginlegur eigandi vegna fjárskiptasamnings hennar og Sindra Grétarssonar.

Stefndi, Gunnar Svavar Friðriksson, fasteignasali og héraðsdómslögmaður, lýsir atvikum svo að í októbermánuði 2005 hafi Fasteignastofan ehf. verið beðin um að selja fasteignina Klukkuberg 26 í Hafnarfirði. Þinglýstir eigendur fasteignarinnar á þeim tíma hafi verið stefnandi og fyrrum eiginmaður hennar, Sindri Grétarsson. Fyrir hafi legið fjárskiptasamningur stefnanda og Sindra og samkvæmt honum hafi fasteignin Klukkuberg 26 komið í hlut Sindra gegn því að hann yfirtæki allar áhvílandi skuldir á fasteigninni og greiddi stefnanda 5.000.000 krónur við sölu eignarinnar, þó ekki síðar en á tveimur gjalddögum, 1. desember 2005 og 1. mars 2006. Ekki hafi tekist að selja fasteignina á árinu 2005 og hafi Sindri ekki innt af hendi greiðslur til stefnanda samkvæmt fjárskiptasamningnum. Hafi legið fyrir að hann hafi átt í verulegum greiðsluferfiðleikum. Í aprilmánuði 2006 hafi borist kauptilboð í eignina sem fyrrum eiginmaður stefnanda vildi ganga að. Leitað hafi verið eftir samþykki stefnanda, en áður en til þess kom að stefnandi undirritaði kaupsamning hafi hún ráðfært hún sig við lögfræðing á sínum vegum. Í kjölfarið hafi stefnandi farið fram á að settur yrði eftirfarandi texti inn í kaupsamninginn og hafi það verið samþykkt: „Elín Björg Ragnarsdóttir, kt., ártitar kaupsamning þennan sem 50% lóðarleigusamningshafi og samþykkir með undirritun sinni sölu þessa. Elín mun árita afsal til handa Sindra þegar samtals kr. 5.000.000,- hafa verið greiddar til hennar, þ.e. kr. 1.000.000,- strax við undirritun kaupsamnings og kr. 2.000.000,- greiðslu sem berst við afhendingu umræddrar eignar og allt að kr. 2.000.000,- skv. nánara samkomulagi Elínar og Sindra, við lokafrágang skv. skilalýsingu sbr. 4. tl. A-liðar hér að framan. Aðilum er ljóst að Elín Björg er ekki seljandi skv. samningi þessum heldur aðeins lóðarleigusamningshafi þrátt fyrir það sem fram kemur efst á framhlið samnings þessa.“

Samkvæmt kaupsamningnum skyldi eignin afhent í síðasta lagi 3. júlí 2006. Kaupverð var 60.500.000 krónur. Hluti greiðslunnar var fölginn í því að kaupendur yfirtóku lán að upphæð 33.801.549 krónur og seljandi fékk í sinn hlut aðra og minni fasteign að Klukkubergi 41. Þá skyldu kaupendur greiða við undirritun kaupsamnings 2.800.000 krónur, við afhendingu eignarinnar 2.000.000 krónur og við lokafrágang eigi síðar en í lok september sama ár 2.549.690 krónur. Í 32. tölulið kaupsamningsins kemur fram að kaupendur skuli greiða af yfirteknu láni frá og með gjalddaga 5. apríl 2006 en vaxtauppgjör skuli að miðast við afhendingardag. Stefnandi hafi fengið greiddar 1.000.000 krónur við undirritun kaupsamnings og 2.000.000 króna við afhendingu eignarinnar í júlímánuði 2006, en kaupendur inntu ekki af hendi frekari peningagreiðslu eftir afhendingu eignarinnar. Munu kaupendur meðal annars hafa skuldajafnað kröfu sem þau áttu á hendur seljanda, Sindra Grétarssyni, en áhvílandi lán hafi einnig hækkað mikið frá undirritun kaupsamnings þar til uppgjör hafi farið fram. Stefndi Gunnar Svavar hafi fyrst fengið upplýsingar um þann skuldajöfnuð þegar ganga hafi átt frá afsali fyrir eigninni.

Stefnandi lýsir því svo að hún hafi í raun haft stöðu þriðja aðila við sölumeðferð eignarinnar og hafi hún tilkynnt stefnda Gunnari Svavari Friðrikssyni þegar í upphafi um að óuppgert væri við hana og að undirritun hennar á öll skjöl sem þurfti við kaupin væri háð því skilyrði að gert yrði upp við hana af umsömdu kaupverði. Hafi það verið skilyrði stefnanda að stefndi Gunnar Svavar myndi sjá um að greiðslur rynnu til stefnanda af kaupverði eignarinnar eins og um hafi verið rætt milli stefnanda, Sindra og stefnda Gunnars Svavars. Þar sem stefnandi hafi treyst því að stefndi ábyrgðist að greiðslur bærust henni, þá hafi hún samþykkt að taka hluta af sinni greiðslu af greiðslu við undirritun sammings, hluta við afhendingu eignarinnar og eftirstöðvar af afsalsgreiðslu eignarinnar, enda hafi hún fengið þær upplýsingar frá stefnda að ekki væri mögulegt að gera upp við hana strax af kaupsammingsgreiðslu vegna áhvílandi skulda á eigninni. Þá hafi stefndi Gunnar Svavar lagt fyrir stefnanda kaupsamning um eignina til undirritunar þar sem fram komi að lokagreiðsla kaupverðs skyldi vera um 2.500.000 krónur og greiðsla til hennar þar af leiðandi tryggð. Vegna þessara skilyrða af hálfu stefnanda hafi verið sett ákvæði þessa efnis inn í samninginn sjálfan og átti stefnandi samskipti við stefnda Gunnar Svavar vegna þessa. Hafi það legið ljóst fyrir að trygging fyrir greiðslum til hennar af hálfu fasteignasölnunnar hafi verið skilyrði þess að stefnandi veitti atbeina sinn til sölnunnar. Í samræmi við þríhliða samkomulag aðila, þ.e. stefnanda, fyrrverandi eiginmanns hennar og stefnda Gunnars Svavars, um að stefndi myndi tryggja að kaupsammingsgreiðslur gengju til hennar, þá hafi kaupsamningurinn verið áritaður þess efnis. Hafi slíkt ákvæði verið óþarft með öllu ef uppgjör á milli fyrrverandi eiginmanns stefnanda sem seljanda og stefnanda sem fyrri eiganda hefði ekki verið samtvinnnað þeim kaupsamningi sem stefndi annaðist.

Fyrri greiðslurnar tvær hafi verið inntar af hendi til stefnanda eins og um hafi verið samið, alls 3.000.000 krónur, í apríl og júlí 2006. Þegar stefnandi hafi ætlað að sækja lokagreiðsluna til fasteignasölnunnar í tengslum við afsal eignarinnar samkvæmt kaupsamningi í september 2006 hafi henni í fyrstu verið tjáð að kaupendur eignarinnar hefðu skuldajafnað þeirri greiðslu upp á móti öðrum kröfum á seljandann Sindra Grétarsson og af þeim sökum hafi ekki verið mögulegt að greiða hennar kröfu. Af bréfaskiptum vegna málsmeðferðar hjá Eftirlitsnefnd Félags fasteignasala megi ljóst vera að millifærsla fjár og/eða skuldayfirtökur hafa farið fram milli Sindra og kaupenda vegna Klukkubergs 41 en óljóst sé hvað mikið eða af hvaða ástæðum það hafi verið gert. Af þessum sökum hafi stefnandi ekki gefið út afsal fyrir eigninni.

Með bréfi dagsettu 24. ágúst 2007 óskaði stefnandi eftir áliti Eftirlitsnefndar Félags fasteignasala vegna kröfu á hendur Fasteignastofunni ehf. Eftir samskipti og athugasemdir á báða bóga taldi nefndin ekki ástæðu til viðbragða gagnvart fasteignasalanum og tilkynnti stefnanda það með bréfi til lögmanns hennar dagsettu 9. apríl 2008. Stefnandi kveðst hafa orðið fyrir umtalsverðu fjártjóni vegna þess að stefndi Gunnar Svavar hafi ekki staðið við orð sín gagnvart stefnanda og ekki gætt hagsmuna hennar eins og um hafi verið rætt, hafi stefnandi beint kröfu um skaðabætur til fasteignasölnunnar, um að fá greiddar eftirstöðvar af skuld Sindra Grétarssonar við sig, en án árangurs. Hafi stefnandi neyðst til að stefna Sindra fyrir dóm með kröfu um skaðabætur. Þann 11. nóvember 2008 hafi stefnandi fengið áritaða stefnu um kröfur sínar, 2.000.000 króna auk dráttarvaxta frá 1. október 2006, en innheimta hjá Sindra hafi reynst árangurslaus.

Í júlí 2008 krafðist stefnandi þess að stefndi, Sjóvá-Almennar tryggingar hf., viðurkenndu bótaskyldu úr ábyrgðartryggingu Fasteignastofunnar ehf., vegna sölumeðferðar og eftirfylgni starfsmanns stofunnar, stefnda Gunnars Svavars Friðrikssonar fasteignasala. Með bréfi dagsettu 30. október 2008 hafi því verið hafnað af stefnda Sjóvá að viðurkenna bótaskyldu vegna tjóns stefnanda. Með bréfi dagsettu 25. nóvember 2009 ítrekaði stefnandi enn kröfu sína til hins stefnda tryggingafélags og átti í framhaldi af því fund með starfsmönnum félagsins ásamt lögmanni sínum þar sem rætt hafi verið um að málið yrði tekið til skoðunar af hálfu félagsins, en niðurstaða þess hafi ekki borist stefnanda.

II

Stefnandi kveðst byggja kröfur sínar á því að stefndi Gunnar Svavar hafi með gáleysi valdið stefnanda skaðabótaskyldu tjóni með athöfnum sínum og athafnaleysi í tengslum við kaupsamning og uppgjör hans. Hafi stefnda Gunnari borið, meðal annars með vísan til 15. gr. laga nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa að gæta hagsmuna stefnanda við söluna eigi síður en annarra aðila sem komu að kaupunum. Hafi stefndi Gunnar Svavar ekki sinnt þeirri skyldu sinni sem skyldi þrátt fyrir að honum væri fullkunnugt um stöðu stefnanda við söluna og þau skilyrði sem hún hafi sett fram fyrir því að veita atbeina sinn fyrir kaupunum. Þá hafi stefndi enn fremur gefið stefnanda munnlegt loforð um að greiðslur til hennar væru tryggar þrátt fyrir að sú hafi ekki verið raunin. Það hafi einungis verið vegna loforðs stefnda Gunnars Svavars sem stefnandi hafi fallist á að undirrita kaupsamning um fasteignina á því formi sem hann var á við undirritun. Hafi það verið gáleysisleg hegðun af hálfu stefnda að halda því fram við stefnanda að greiðslur til hennar væru tryggar, enda hafi honum mátt vera ljóst að svo var ekki miðað við orðalag kaupsamningsins.

Í þessu samhengi sé rétt að benda á að útgáfa afsals til kaupenda sé tengd lokagreiðslu til stefnanda, og þannig sé lögð aukin ábyrgð á stefnda Gunnar Svavar í 31. lið kaupsamningsins, þar sem honum hafi borið að tryggja kaupanda afsal fyrir eigninni. Þar sem fyrrverandi eiginmaður stefnanda hafi ekki verið afsalshafi hafi hann fyrst þurft að fá afsal frá stefnanda áður en hann hafi getað afsalað eigninni áfram til kaupenda, og með því að tengja þessi atriði í kaupsamningnum, þá sé ekki hægt að túlka kaupsamninginn með öðrum hætti en að stefndi hafi ætlað að tryggja stefnanda þessa greiðslu. Með öðrum hætti hafi lokafrágangur þessara kaupa ekki getað átt sér stað og sé það hluti af verkefni fasteignasala að annast útgáfu afsals ekki síður en gerð kaupsamnings, sbr. 16. gr. laga nr. 99/2004. Þannig verði ekki annað séð en að stefnda hafi borið að tryggja þessar greiðslur til stefnanda, enda hafi þær verið grundvallarforsenda fyrir samningsgerðina í heild sinni.

Hvað varði ráðstöfun afsalsgreiðslunnar frá kaupanda, sem hafi átt að vera 2.549.690 krónur samkvæmt kaupsamningi, þá hafi engin staðfesting verið lögð fram um það að kaupendur hafi ekki í raun innt þessa greiðslu af hendi. Þá séu skýringar stefnda á því að afsalsgreiðslan hafi verið nýtt til greiðslu veðskulda, bæði ótrúverðugar og ekki í samræmi við gögn málsins. Í kaupsamningi komi fram hvaða veðskuldir séu áhvílandi og hvernig þær skuli annaðhvort yfirteknar eða greiddar upp, í báðum tilvikum löngu áður en að afsalsgreiðslunni kom.

Stefnandi hafi haft stöðu afsalshafa við söluna sem stefndi annaðist, hún hafi tilkynnt um að hún ætti réttindi til eignarinnar og gert kröfu um að stefndi tryggði greiðslu vegna þeirra til hennar við söluna. Eins og gögn beri með sér þá hafi stefndi samþykkt þá kröfu hennar, enda hefði hann annars ekki þurft að tiltaka um greiðslur til hennar í kaupsamningnum. Þar fyrir utan hafi stefnandi átt réttindi til eignarinnar þegar kaupsamningsgerðin hófst, sem séu að flestu leyti sambærileg við réttindi veðhafa að eigninni, miðað við þær upplýsingar sem aðilar hafi augljóslega haft undir höndum við kaupsamningsgerðina. Þegar af þeirri ástæðu hafi fasteignasalanum borið að gæta þess að uppgjör væri gert við stefnanda, eins og við aðra réttihafa að eigninni, svo að yfirfærsla á eignarrétti að eigninni til kaupenda yrði í samræmi við efni kaupsamnings aðila.

Byggi stefnandi á því að með vísan til 15. gr. laga nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa beri stefnda sem fasteignasala að gæta þess að aðila séu ekki settir ólögmatir, ósamngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum. Undir þetta megi fella þá háttsemi stefnda að tryggja ekki greiðslur til stefnanda í samræmi við réttindi hennar til eignarinnar. Þá hafi stefnda enn fremur borið í samræmi við 2. mgr. 16. gr. laganna að tryggja að öll skjalagerð væri vönduð og svo úr garði gerð að hagsmunir allra aðila væru tryggðir og réttarstaða hvors um sig glögg. Hafi stefndi brotið gegn þessu lagaákvæði með gerð kaupsamningsins um fasteignina enda ljóst að hann sé ekki fullnægjandi til að tryggja hagsmuni og réttarstöðu þeirra aðila sem samninginn gerðu.

Þá byggi stefnandi enn fremur á því að fasteignasalanum hafi borið að gæta fyllstu varúðar við frágang kaupsamnings eignarinnar bæði til tryggingar hagsmuna stefnanda og kaupenda eignarinnar vegna bágborinnar fjárhagsstöðu seljandans Sindra, sem legið hafi fyrir bæði vegna vanskila á veðlánnum eignarinnar og fjárnámum sem gerð höfðu verið fyrir sölu, svo almennra og aðgengilegra upplýsinga um hans fjárhagsstöðu. Þannig hafi stefndi Gunnar Svavar átt að sjá til þess að engin verðmæti vegna sölunnar, hvorki greiðslur kaupverðs né fasteign sem var hluti þess, gengju til Sindra fyrr en allar kröfur annarra aðila hefðu verið greiddar, þar á meðal stefnanda, sem hafi vegna sérstöðu sinnar raunverulega haft stöðu veðhafa við samningsgerðina. Þetta hafi stefndi ekki gert og þannig valdið stefnanda tjóni sem unnt hafi verið að koma í veg fyrir með vönduðum vinnubrögðum þegar í upphafi.

Þá hafi útreikningur sá sem settur hafi verið upp af stefnda í kaupsamningnum um fjárhæðir kaupverðsgreiðslna og áhvílandi veðlán, engan veginn staðist, enda hafi síðar verið haldið fram af hálfu stefnda að fjárhæð áhvílandi veðlána hafi verið mun hærri en kaupsamningurinn greindi, að afsalsgreiðslan varð lítil sem engin, en hún átti að vera rétt um 2.500.000 krónur samkvæmt kaupsamningi. Mismunur að þessari fjárhæð geti aldrei verið réttlættur sem eðlileg mistök eða vanáætlun við kaupsamningsgerð, heldur sé hér um vítavert gáleysi að ræða af hálfu stefnda sem hafi síðan leitt til þess að stefnandi hafi ekki getað sótt neina greiðslu í afsalsgreiðsluna og þannig orðið fyrir tjóni sem stefndi beri ábyrgð á. Þannig sé byggt á því af hálfu stefnanda að stefnda Gunnari Svavari hafi átt að vera ljóst að krafa hennar til greiðslu úr kaupverði Klukkubergs 26 væri ekki tryggð ef hún væri ekki þegar greidd við undirritun kaupsamnings, annaðhvort með reiðufé eða með því að afhenda henni þá fasteign sem notuð var til makaskipta við kaupin. Stefndi Gunnar Svavar hafi sem fasteignasali verið einn með fullnægjandi upplýsingar um

stöðu áhvílandi veðskulda ásamt seljandanum Sindra, og þær upplýsingar hafi hann ekki kynnt stefnanda heldur sannfært hana um að skrifa undir kaupsamning gegn því að fá hluta kröfu sinnar greiddan af afsalsgreiðslu, sem stefnda hafi átt að vera ljóst í upphafi að yrði aldrei innt af hendi. Um leið hefði hann hafnað tillögu hennar um að hún fengi önnur verðmæti í viðskiptunum til að tryggja sín réttindi og þannig virt hennar hagsmuni að vettugi við kaupin, en honum hafi borið að gæta hagsmuna stefnanda svo sem annarra samkvæmt þeim reglum sem gilda um löggilta fasteignasala.

Krafa stefnanda gagnvart stefnda, Sjóvá-Almennum tryggingum hf., sé byggð á skilmálum starfsábyrgðartryggingar stefnda Gunnars Svavars, sem hafi verið með lögboðna tryggingu hjá félaginu á þeim tíma sem um ræðir. Krafa stefnanda byggist á því að stefndi hafi ekki sinnt starfsskyldum sínum sem löggiltur fasteignasali með fullnægjandi hætti við gerð og framkvæmd kaupsamnings um Klukkuberg 26 með því að gæta ekki hagsmuna stefnanda þannig að hún hafi orðið fyrir tjóni. Störf stefnda Gunnars Svavars í málinu hafi fallið undir skilmála starfsábyrgðartryggingar hans hjá Sjóvá og vegna þess beri tryggingafélagið greiðsluskyldu með honum gagnvart stefnanda.

Skaðabótakrafa stefnanda sé gerð vegna þeirrar fjárhæðar sem hún hafi átt eftir að fá greidda frá fyrrum eiginmanni sínum til uppgjörs á eignaskiptum þeirra á milli og átti að vera tryggð með skráðum eignarrétti hennar að Klukkubergi 26. Upphaflega hafi stefnandi átt að fá greidda sem uppgjörsgreiðslu 5.000.000 króna og af þeirri fjárhæð hafi hún fengið greiddar samtals 3.000.000 króna með tveimur greiðslum frá stefnda í apríl og júlí 2006 þannig að eftir standi af höfuðstól kröfunnar 2.000.000 króna sem stefndi átti að tryggja stefnanda við sölu eignarinnar eins og öðrum sem áttu kröfur í fasteignina.

Hvað lagarök varðar vísar stefnandi til ákvæða laga nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, einkum 15. og 16. gr., svo og 27. gr. og til almennra reglna skaðabótaréttarins. Krafan um dráttarvexti styðjist við 5. og 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Kröfu um málskostnað styður stefnandi við reglur XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Um varnarþing sé vísað til 32. gr. laga sömu laga.

III

Stefndu byggja sýknukröfu sína í fyrsta lagi á því að tjón stefnanda sé að rekja til vanefnda fyrrum eiginmanns hennar á fjárskiptasamningi en ekki atvika er varða stefndu. Minnt sé á að í samningnum komi skýrt fram að fasteignin Klukkuberg 26 komi í hlut fyrrum eiginmanns stefnanda með yfirtöku skulda og greiðslu 5.000.000 króna. Kaupsamningur hafi hins vegar ekki verið undirritaður fyrr en ári síðar en þá hafði fyrrum eiginmaður stefnanda þegar vanefnt fjárskiptasamninginn. Öllum fullyrðingum um að stefndi Gunnar Svavar hafi skuldbundið sig að sjá til þess að 5.000.000 krónur rynnu til stefnanda sé harðlega mótmælt. Fyrir liggir að stefnandi hafi fengið í sinn hlut 1.000.000 króna við undirritun kaupsamnings og 2.000.000 króna við afhendingu eignarinnar. Vegna skuldajafnaðar hafi ekki komið til þess að kaupendur eignarinnar hafi innt af hendi frekari greiðslu til fyrrum eiginmanns stefnanda. Á því geti stefndu með engu móti borið ábyrgð. Augljóst sé að starf fasteignasala yrði óvinnandi ef komist yrði að þeirri niðurstöðu að þeir bæru ábyrgð á réttum efnendum kaupenda og seljenda fasteigna.

Í öðru lagi mótmæli stefndu að ákvæði 31. töluliðar á bakhlið kaupsamnings leiði til þess að stefndi Gunnar Svavar hafi skuldbundið sig til þess að þriðja og síðasta greiðslan rynni til stefnanda. Í umræddum tölulið segi að stefnandi muni árita afsal þegar samtals „kr. 5.000.000,- hafa verið greiddar til hennar, þ.e. kr. 1.000.000,- strax við undirritun kaupsamnings og kr. 2.000.000,- greiðslu sem berst við afhendingu umræddrar eignar og allt að kr. 2.000.000,- skv. nánara samkomulagi [stefnanda] og Sindra við lokafrágang skv. skilalýsingu sbr. 4. tl. A-liðar hér að framan.“ Af þessu sé ljóst að lokagreiðsla til stefnanda hafi átti að fara fram samkvæmt nánara samkomulagi stefnanda og fyrrum eiginmanns hennar. Athygli vekur að enginn áskilnaður sé um aðkomu stefnda Gunnars Svavars í því sambandi og þaðan af síður að hann ábyrgist með einhverjum hætti að greiðslan skyldi berast til stefnanda. Minnt sé á að töluliður 31 hafi verið settur inn í kaupsamninginn að kröfu stefnanda eftir að hún hafði haft samráð við lögfræðing.

Í þriðja lagi vísi stefndu til töluliðar 26 á bakhlið kaupsamnings aðila en þar segir að seljandi samþykki að framselja kaupsamningsgreiðslu til Fasteignastofunnar ehf. til að greiða upp tilteknar áhvílandi veðskuldir. Þá segi í tölulið 26 að Fasteignastofan ehf. skuli greiða 1.000.000 króna til lóðaleigusamningshafa þ.e. til stefnanda. Ekkert sambærilegt ákvæði sé að finna varðandi þá lokagreiðslu sem mál þetta snýst um. Af því megi ráða að stefndi Gunnar hafi aðeins borið ábyrgð á því að hafa milligöngu um að framangreind kaupsamningsgreiðsla að upphæð 1.000.000 króna skilaði sér til stefnanda. Af efni kaupsamnings sé þannig ljóst að greiðsla samkvæmt 2. tölulið A-liðar kaupsamningsins hafi verið eina greiðslan sem Fasteignastofan ehf. hafi átt að fá framselda til ráðstöfunar.

Í fjórða lagi mótmæli stefndu því að það hafi verið forsenda fyrir sölu stefnanda á fasteigninni að Klukkubergi 26 að hún fengi í sinn hlut þær 5.000.000 króna sem fjárskiptasamningurinn frá 6. maí 2005 hafi mælt fyrir um. Stefnanda hafi verið ljóst að drægist salan frekar á langinn þá myndi eignarhlutur hennar rýrna enn meira í verði en þá hafi verið orðið. Fasteignin að Klukkubergi 26 hafi verið búin að vera í sölumæðferð í marga mánuði. Á eigninni hafi áhvílandi veðskuldir verið komnar í lögfræðinnheimtu auk þess sem sumir kröfuhafar hafi sent frá sér beiðni um nauðungarsölu umræddrar eignar. Minnt sé á að fyrrum eiginmaður stefnanda hafi ekki fengið greiðslur í sinn hlut við sölu. Staðhæfingar um annað séu ósannaðar. Þeim fjármunum sem ekki hafi runnið til stefnanda hafi öllum verið ráðstafað til uppgreiðslu veðskulda, greiðslu lögveðsgjalda auk sölubóknunar. Enda þótt sýnt hafi verið fram á að útreikningar í kaupsamningi hefðu getað verið nákvæmari þá hefðu réttari útreikningar aldrei getað leitt til þess að stefnandi fengi meira í sinn hlut. Fyrrum eiginmaður stefnanda hafi þegar vanefnt fjárskiptasamning aðila og varð síðar gjaldþrota. Nákvæmari útreikningur hefði aðeins leitt í ljós að eigið fé stefnanda og fyrrum eiginmanns hennar í fasteigninni hafi verið minna en 5.000.000 króna. Tjón stefnanda sé því í öllu falli ósannað.

Í fimmta lagi sé því mótmælt að stefndi Gunnar Svavar hafi brotið gegn 15. gr. laga nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa. Stefnandi hafi rækt starf sitt í samræmi við góðar viðskiptavenjur og gætt hagsmuna allra þeirra aðila sem komu að undirritun kaupsamningsins hinn 19. apríl 2006. Í þessu samhengi verði ekki komist hjá því að benda á misræmi í málatilbúnaði stefnanda. Í stefnu sé því haldið

fram að stefnandi hafi haft stöðu þriðja aðila við sölumeðferð eignarinnar. Ákvæði 15. gr. laga nr. 99/2004 taki hins vegar eftir efni sínu einungis til hagsmuna kaupenda og seljanda. Tilvísun til þeirrar lagagreinar eigi því ekki við miðað við þá forsendu stefnanda. Þá sé því vísað á bug að stefndi Gunnar Svavar hafi sýnt af sér gáleysi við sölumeðferð eignarinnar. Loks sé því mótmælt að stefndi hafi ekki vandað til skjalagerðar við sölu eignarinnar, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga nr. 99/2004. Enda þótt komist yrði að þeirri röngu niðurstöðu að stefndi hafi ekki uppfyllt ströngustu ákvæði laga nr. 99/2004 þá sé ekkert orsakasamhengi milli tjóns stefnanda og þeirra mistaka. Tjón stefnanda sé allt að einu afleiðing af því að fyrrum eiginmaður hennar hafi vanefnt fjárskiptasamning við hana og hafi síðar orðið gjaldþrota. Það tjón stefnanda sé ekki hægt að sækja á stefndu.

Verði ekki fallist á sýknukröfu stefndu þá sé þess krafist til vara að bætur verði lækkaðar verulega. Í fyrsta lagi byggja stefndu á því að bætur skuli lækka vegna eigin sakar stefnanda. Stefnanda hafi verið í lófa lagið að láta eigin lögfræðing fara yfir áhvílandi veðskuldir og meta hvort endanlegt uppgjör myndi leiða til þess að kaupendur þyrftu að inna af hendi lokagreiðslu kaupsverðs. Að því er varði eigin sök sé vísað til umfjöllunar að framan eftir því sem við geti átt. Í öðru lagi sé upphafstíma dráttarvaxta mótmælt. Ljóst sé að stefnandi hafi ekki átt kröfu á hendur stefndu hinn 1. október 2006 og hafi raunar ekki haldið fram slíkri kröfu fyrr en í júlímánuði 2008. Eins og mál þetta sé vaxið geti dráttarvextir aldrei reiknast frá fyrra tímamarki en dómuppsögudegi.

Hvað lagarök varðar vísa stefndu til almennra reglna skaðabótaréttar og til laga nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, einkum 15. og 16. gr. Þá vísa stefndu til laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001. Stefnu kveða málskostnaðarkröfu sína byggða á XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

IV

Stefnandi og stefndi Gunnar Svavar Friðriksson gáfu skýrslur fyrir dómi.

Í máli þessu krefur stefnandi stefndu óskipt um greiðslu á skaðabótum að fjárhæð 2.000.000 króna eða jafngildi þeirrar fjárhæðar sem er ógreidd af umsaminni greiðslu til stefnanda frá fyrrum eiginmanni hennar, Sindra Grétarssyni, samkvæmt fjárskiptasamningi milli þeirra vegna skilnaðar að borði og sæng. Samkvæmt samningnum kom fasteignin Klukkuberg 26, Hafnarfirði í hlut Sindra sem tók að sér greiðslu áhvílandi veðskulda, gegn því að hann greiddi stefnanda 5.000.000 króna. Skyldi sú fjárhæð greiðast í tvennu lagi, 2.500.000 króna í hvort sinn. Fyrri greiðslan skyldi innt af hendi 1. desember 2005 en síðari 1. mars 2006.

Í októbermánuði 2005 var stefnda Gunnari Svavari Friðrikssyni, falið að selja fasteignina Klukkuberg 26. Mun fjárskiptasamningi stefnanda og Sindra þá ekki hafa verið þinglýst á eignina og voru stefnandi og Sindri Grétarsson skráðir eigendur fasteignarinnar á söluyfirliti hennar sem útbúið var af Fasteignamiðstöðinni ehf. Fram er komið að fasteignin var seld með kaupsamningi dagsettum 19. apríl 2006 og er ekki deilt um það í málinu að vanskil höfðu þá orðið af hálfu Sindra Grétarssonar á greiðslum til stefnanda samkvæmt fjárskiptasamningnum.

Óumdeilt er að stefnandi fékk í hendur drög að kaupsamningi um Klukkuberg 26 og gerði athugasemd við efni samningsins sem lutu að því að tryggja henni réttar efndir fjárskiptasamningsins með greiðslum af söluverði eignarinnar. Í framburði stefnda Gunnars Svavars fyrir dómi kom fram að stefnandi hefði fengið frest til að skoða samningsdrögin og hefði stefnandi fullyrt við sig að hún ætlaði að láta lögmann fara yfir drögin. Eftir þá athugun hafi stefnandi farið fram á að bætt yrði í samninginn því ákvæði sem væri í lið 31 og kveður á um greiðslur til hennar af söluverði eignarinnar. Hins vegar ber aðilum ekki saman um það hvort ákvæði 31. töluliðar samningsins stafi frá lögmanni stefnanda eða frá stefnda Gunnari Svavari, eins og stefnandi heldur fram, en hann hefur aftur á móti haldið því fram að sá texti stafi frá þeim sem stefnandi leitaði ráðgjafar hjá.

Af hálfu stefnanda er á því byggt að stefndi Gunnar Svavar hafi með gáleysi valdið stefnanda bótaskyldu tjóni með athöfnum sínum og athafnaleysi í tengslum við gerð kaupsamnings og uppgjör. Hafi stefndi gefið stefnanda munnlegt loforð um að greiðslur til hennar væru tryggðar af söluverði eignarinnar en ekki staðið við loforðið. Stefndi hafnar öllum slíkum sjónarmiðum. Af hálfu stefnanda er byggt á 15., 16. og 27. gr. laga nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, auk almennra reglna skaðabótaréttar.

Samkvæmt 15. gr. nefndra laga nr. 99/2004 skal fasteignasali gæta hagsmuna kaupanda og seljanda og liðsinna báðum og gæta réttmætra hagsmuna þeirra. Ber honum að gæta þess að aðila séu eigi settir ólögmætir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum. Þá ber fasteignasala samkvæmt 16. gr. laganna að vanda alla skjala- og samningsgerð og tryggja hagsmunum beggja aðila þannig að réttarstaðan sé glögg.

Stefnandi byggir á því að hún hafi ekki verið seljandi Klukkubergs 26 samkvæmt kaupsamningi dagsettu 19. apríl 2006 heldur hafi hún í raun haft stöðu þriðja aðila. Fyrir liggur að í kaupsamningnum er stefnandi tilgreind sem seljandi og lóðarleiguhafi. Þannig er stefnandi á forsíðu samnings tilgreind sem seljandi, en á blaðsíðu 2, í fyrrnefndum 31. tölulið, kemur hins vegar fram að stefnandi áriti samninginn sem „50% lóðaleigusamningshafi“ og enn fremur er þar tekið fram að stefnandi sé ekki seljandi samkvæmt samningi þessum en þar er orðið „ekki“ feitletrað og undirstrikað. Fram kom í skýrslu stefnanda fyrir dómi að sú leturbreyting hefði verið að hennar ósk, enda hefði hún ráðstafað eigninni fyrir sitt leyti með fjárskiptasamningnum. Samkvæmt framlögðu veðbandayfirliti fyrir Klukkuberg 26, sem dagsett er 19. apríl 2006, eða sama dag og fyrrnefndur kaupsamningur, er eignarhlutur Sindra Grétarssonar skráður 100% á grundvelli fjárskiptasamningsins og stefnandi skráður lóðarsamningshafi. Samkvæmt þessu verður að líta svo á að stefnandi hafi ekki verið seljandi Klukkubergs 26 í skilningi laga nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa og er fallist á sjónarmið hennar um það atriði.

Í 27. gr. laga nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa er að finna almenn bótareglu sem miðar að því að gera fasteignasala ábyrga fyrir þeim skaða er þeir kunna að valda. Sakarreglan gildir um bótagrundvöllinn vegna tjóns sem fasteignasalar valda í störfum sínum. Um sakarmat og sönnun gilda reglur skaðabótaréttar. Af ummælum í greinargerð með frumvarpi því er varð að lögum nr. 99/2004, verður ekki annað ráðið en að gerðar séu meiri kröfur til fasteignasala,

sem sérfræðinga, en almennt gildir. Er þar í raun vísað til þess að ábyrgð fasteignasala jafnist á við sérfræðiábyrgð. Er hér gefið til kynna að ábyrgð fasteignasala sé ríkari en leiðir af almennum reglum skaðabótaréttar. Ekkert samningssamband var þó að mati dómsins til staðar milli stefnanda og stefnda Gunnars Svavars og var slíkt samband aðeins á milli fyrrverandi eiginmanns stefnanda og stefnda. Stefnandi var samkvæmt því með stöðu þriðja aðila við gerð kaupsamningsins og verður ekki séð að reglur um aukna ábyrgð geti átt við eins og málið er vaxið og gilda þá almennar reglur skaðabótaréttarins um sönnun og sakarmat.

Samkvæmt þessu eiga nefnd ákvæði laga 99/2004 ekki við í tilviki stefnanda málsins og er því hafnað að stefndi Gunnar Svavar hafi brotið gegn rétti stefnanda með vísan til tilvitnaðra ákvæða laga nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa.

Af hálfu stefnanda er byggt á því að stefndi Gunnar hafi sýnt af sér gáleysi við sölu Klukkubergs 26 og þannig valdið stefnanda tjóni. Upplýst er að stefnandi hafði áhrif á efni kaupsamningsins í þeirri von að fá greitt upp í kröfu sína samkvæmt fjárskiptasamningi hennar og Sindra Grétarssonar. Fyrir liggur að stefnandi fékk greiddar fyrstu tvær greiðslurnar sem tilgreindar eru í 31. lið kaupsamningsins, alls 3.000.000 króna, þar af aðra fyrir milligöngu Fasteignastofunnar ehf. Um þriðju og síðustu greiðsluna segir: „...og allt að kr. 2.000.000,-, skv. nánara samkomulagi Elínar og Sindra, við lokafrágang skv. skilalýsingu“. Að mati dómsins er ekki hægt að fallast á að með þessu orðalagi einu og sér, sé stefnanda tryggð lokagreiðsla að fjárhæð 2.000.000 króna. Stefnandi byggir á því að stefndi Gunnar Svavar hafi ábyrgst að hún fengi greiddar að fullu þær 5.000.000 króna sem henni voru ætlaðar samkvæmt margnefndum fjárskiptasamningi. Því hefur stefndi eindregið hafnað. Fyrir liggur að seljandinn Sindri Grétarsson framseldi einvörðungu eina greiðslu til Fasteignastofunnar ehf., 1.000.000 króna, til greiðslu til stefnanda sem „lóðarleigusamningshafa“ eins og fram er tekið í 26. lið kaupsamningsins. Greiðsla samkvæmt 2. tölulið A liðar, 2.800.000 krónur, var framseld af seljanda til Fasteignastofunnar ehf. til greiðslu á iðgjöldum vegna brunatrygginga, áhvílandi veðskuldum á 2., 3., 4. og 5. veðrétti og til að koma láni á 1. veðrétti í skil.

Fram er komið að stefnandi kynnti sér efni kaupsamnings um Klukkuberg 26, hafði áhrif á efni hans og samþykkti söluna fyrir sitt leyti. Að mati dómsins var stefnanda eða mátti vera ljóst að greiðslur til hennar væru ekki betur tryggðar en raun varð á. Að frátalinni greiðslu að fjárhæð 1.000.000 króna, sem áður er minnst á, verður ekki að mati dómsins með nokkru móti séð að stefndi Gunnar Svavar hafi skuldbundið sig til að sjá til þess eða tryggja að 5.000.000 króna myndu renna til stefnanda af söluverði fasteignarinnar. Verður slík niðurstaða ekki leidd af efni kaupsamningsins frá 19. apríl 2006 og þá ekki, eins og á stendur, af starfsskyldum fasteignasala að lögum. Ekkert er komið fram í málinu sem rennir stoðum undir fullyrðingu stefnanda í aðra veru og verður stefnandi að bera hallann af því. Hefur stefnandi þannig ekki sannað eða gert sennilegt að tjón hennar verði rakið til athafna eða athafnaleysis stefnda Gunnars Svavars við gerð eða framkvæmd kaupsamnings um Klukkuberg 26.

Samkvæmt framanröktu verður niðurstaða dómsins sú að stefndu eru sýkn af kröfum stefnanda. Samkvæmt þeirri niðurstöðu og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála verður stefnandi dæmd til að greiða

stefndu málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 350.000 krónur og er þá ekki tekið tillit til virðisaukaskatts.

Af hálfu stefnanda flutti málið Þorbjörg Inga Jónsdóttir hæstaréttarlögmaður, en Guðjón Ármannsson héraðsdómslögmaður af hálfu stefndu.

Jón Höskuldsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan. Fyrir uppkvaðningu dómsins var gætt fyrir mæla 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Dómsorð:

Stefndu, Gunnar Svavar Friðriksson og Sjóvá-Almennar tryggingar hf., eru sýkn af kröfum stefnanda, Elínar Bjargar Ragnarsdóttur.

Stefnandi greiði stefndu 350.000 krónur í málskostnað.

Jón Höskuldsson