

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness mánudaginn 10. desember 2012 í máli nr. E-308/2012:

Snyrtistofa Ólafar Ingólfs ehf.

(Ragnar Baldursson hrl.)

gegn

Guðmundi Þórðarsyni

(sjálfur)

Mál þetta, sem var dómtekið 12. f.m., var höfðað í febrúar 2012 af Snyrtistofu Ólafar Ingólfs ehf., Álftamýri 37 í Reykjavík, á hendur Guðmundi Þórðarsyni, Stórahjalla 12 í Kópavogi, en í áritun stefnda á stefnu, sbr. a. liður 3. mgr. 83. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, er birtingardags ekki getið.

Stefnendur krefjast þess að stefnda verði gert að greiða þeim 27.882.778 krónur ásamt vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 21. nóvember 2007 til 25. júní 2011, en dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags. Þá er krafist málskostnaðar.

Stefndi krefst sýknu af kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hendi hans.

Stefnandi beindi málsókn sinni einnig að Verði tryggingum hf. og gerði í stefnu þá kröfu að stefndu yrði gert að greiða honum framangreinda fjárhæð í skaðbætur. Í þinghaldi 19. september sl. var fallið frá kröfum á hendur tryggingafélaginu.

I

Stefndi er héraðsdómslögmaður og löggiltur fasteignasali. Í málinu liggur það fyrir að 28. júní 2008 var undirritaður samningur á milli stefnanda og DT manna ehf. um kaup stefnanda á 40 hektara spildu úr landi jarðarinnar Jaðars í Borgarbyggð. Samninginn undirrituðu Ólöf Ingólfsdóttir fyrir hönd kaupanda og Björgvin Þ. Þorsteinsson fyrir hönd seljanda. Á samninginn er ritað að hann sé saminn af stefnda. Kaupverð var 45.000.000 króna. Í 1. gr. samningsins var eigninni lýst og tekið fram að kaupanda væri kunnugt um að ekki væri hægt að þinglýsa

kaupsamningi „fyrir en fastanúmer [lægju] fyrir á lóðunum“. Kaupverðið átti stefnandi að greiða með málverkum, 14 bifreiðum, og inneign á viðskiptanetinu, sbr. 2. gr. kaupsamningsins. Heldur stefnandi því fram að hann hafi að stærstum hluta staðið skil á greiðslu kaupverðs fyrir milligöngu stefnda strax við undirritun kaupsamnings, en sumar þeirra bifreiða sem seljandi spildunnar átti að fá í sinn hlut hafi ekki verið komnar til landsins þá og hafi því ekki verið afhentar. Þá hafi stefnandi haldið eftir greiðslu í formi inneignar á viðskiptanetinu að fjárhæð 6.000.000 króna. Eftirtaldir lausafjármunir, samtals að verðmæti 23.000.000 króna, hafi verið afhentir seljanda og afsalað til hans:

1. tl. Málverk og eftirprentanir (kr. 5.500.000)
2. tl. WV Passat, árgerð 2002, nr. SL-342 (kr. 2.000.000)
3. tl. Mercedes Bens 320, árgerð 2005, nr. NI-715 (kr. 4.500.000)
4. tl. Honda Pilot, árgerð 2004, nr. MX-081 (kr. 3.000.000)
10. tl. Nissan Maxima, árgerð 2003, nr. NF-181(kr. 1.000.000)
12. tl. Nissan Maxima, árgerð 2000 (1.500.000)
13. tl. Chevrolet Equinog, árgerð 2005, nr. MX-270 (1.500.000)
14. tl. Chevrolet Equinog, árgerð 2005(kr. 3.000.000)
15. tl. MMC Galant, árgerð 2002, nr. JD-775 (kr. 1.000.000)

Samkvæmt kaupsamningi hvíldi 8.000.000 króna veðkrafa á spildunni sem seljanda bar að aflétta. Gengi það ekki eftir bæri honum að taka á sig innflutningsgjöld vegna bifreiða og tollafgreiða fimm þeirra upp að áhvílandi fjárhæð. Þegar kaupsamningi var þinglýst 4. september 2007, en hann var móttækinn til þinglýsingar 29. ágúst sama ár, var rituð á hann svohljóðandi athugasemd: „Á landinu hvíla veðskuldir að fjárhæð kr. 66.050.000 en ekki 8.000.000 eins og segir í skjali.“ Af þessu tilefni ritaði lögmaður stefnanda bréf til seljanda spildunnar 29. nóvember 2007 þar sem gerð var krafa um að þessum veðböndum yrði aflétt og áskilnaður gerður um heimtu bóta vegna vanefnda. Þá var stefnda sömuleiðis ritað bréf þar sem stefnandi áskildi sér rétt til að krefjast bóta úr hendi hans ef kaupsamningurinn yrði ekki efndur. Var því haldið fram að stefndi hefði ekki gætt hagsmuna stefnanda við kaupsamningsgerðina nægilega með því að stefnandi hefði staðið við meginefni kaupsamningsins af sinni hálfu og afhent verðmæti upp á tugi milljóna án þess að tryggja hefði verið að hann fengi spilduna afhenta veðbandalausá svo sem kaupsamningur kvæði á um. Er í stefnu lýst tilraunum stefnanda til að ná fram réttum efndum á kaupsamningi og viðleitni hans til að takmarka tjón sitt þegar ljóst var orðið að ekki kæmi til þess að spildan yrði leyst úr veðböndum. Þannig lýsti hann bótakröfu að fjárhæð 90.000.000 króna í bú DT manna ehf., sem tekið var til gjaldþrotaskipta 18. mars 2008, en engar eignir fundust í búinu og var skiptum lokið 24. maí 2011 án þess að nokkuð fengist upp í lýstar kröfur. Þá lýsti hann kröfu í söluverð umræddrar spildu, sem seld var

nauðungarsölu um mitt ár 2009, en bar þá heldur ekkert úr bítum.

Hinn 24. maí 2011 ritaði lögmaður stefnanda stefnda bréf þar sem bóta var krafist úr hendi stefnda vegna mistaka hans við þá umsýslu sem hann hafi haft með höndum í tengslum við framangreindan kaupsamning. Er bótakrafan, 27.882.778 krónur, þar sundurliðuð þannig að annars vegar tekur hún til greiðslna samtals að fjárhæð 23.000.000 krónur sem stefnandi hafi þegar staðið viðsemjanda sínum skil á til samræmis við ákvæði kaupsamnings. Hins vegar var bóta krafist vegna útgjalda sem stefnandi hafi orðið fyrir vegna þeirra viðskipta sem hér um ræðir. Þannig hafi hann í fyrsta lagi þurft að greiða 1.625.237 krónur til Frjálsa Fjárfestingarbankans hf. vegna ábyrgðar á láni sem hvíldi á bifreiðinni NF-181, Nissan Maxima, árgerð 2003, sbr. 10. tölulið 2. gr. kaupsamningsins, og seljandi, DT menn ehf., hafi átt að yfirtaka. Í öðru lagi hafi stefnandi þurft að greiða til sama aðila 3.240.643 krónur vegna ábyrgðar á láni sem seljandinn átti einni að yfirtaka og hvíldi á bifreiðinni MX-270, Chevrolet Equinox, árgerð 2005, sbr. 13. tölulið 2. gr. kaupsamningsins. Í þriðja lagi hafi stefnandi greitt 16.898 krónur vegna þinglýsingar- og stimpilgjalda. Í málinu hefur stefnandi uppi þessa sömu kröfu. Stefndi hafnar henni.

II

Stefnandi byggir dómkröfu sína á því að stefndi hafi með háttsemi sinni brotið gegn skyldum sínum sem löggiltur fasteignasali. Hann hafi valdið stefnanda verulega fjárhagstjóni og sé því bótaskyldur gagnvart honum á grundvelli 27. gr. laga nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa.

Stefnandi byggir á því að stefnda hafi borið að gæta réttar síns við kaupsamningsgerð, undirritun kaupsamnings, afhendingu greiðslna og yfirtöku lána er hvíldu á bifreiðum er afhentar voru og tryggja að engar greiðslur yrðu afhentar seljendum fyrir en öruggt væri að þinglýsing kaupsamnings hefði farið fram án athugasemda. Stefndi hafi ekki gætt að þessari grundvallarskyldu sinni sem löggiltur fasteignasali, en það hafi leitt til tjóns fyrir stefnanda. Ef stefndi hefði sýnt þá aðgæslu, réttisýni og vandvirkni í störfum sínum, svo sem krefjast megi af honum, hefði tjónið ekki orðið. Tjónið sé því sennileg afleiðing af háttsemi stefnda, enda verði að telja það undantekningarlausu reglu í fasteignaviðskiptum að þess sé gætt að greiðslur gangi ekki frá kaupanda til seljanda fyrir en kaupsamningi hefur verið þinglýst. Stefnda hafi borið að gæta greiðslnanna á skrifstofu sinni og hann hafi alls ekki mátt láta stefnanda afhenda seljanda undirritaðar eigendaskiptatilkynningar fyrir en kaupsamningi hafði verið þinglýst. Þar sem tjón hafi hlotist af gáleysi stefnda beri hann skaðabótaábyrgð gagnvart stefnanda.

Stefnandi bendir á að samkvæmt 15. gr. laga nr. 99/2004 skuli fasteignasali gæta hagsmuna bæði kaupanda og seljanda. Hann skuli í hvívetna leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur bjóða. Hann skuli liðsinna báðum aðilum, seljanda og kaupanda, og gæta réttmætra hagsmuna þeirra. Þá beri honum einnig að gæta þess að aðila séu eigi settir ólögmatir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum. Stefndi hafi brugðist skyldum sínum samkvæmt ákvæði 15. gr. laga nr. 99/2004 gagnvart stefnanda. Með því að láta afhendingu kaupverðsins af hálfu stefnanda fara fram á skrifstofu sinni við undirritun kaupsamnings hafi hann skapað aðstæður er leitt hefðu til þess að hið mikilvæga jafnvægi á milli afhendingar seljanda og greiðslu kaupanda raskaðist og verulega hætta skapaðist á að kaupandi

yrði fyrir tjóni.

Stefnandi byggir á því að á stefnda hafi hvílt sérstök varúðarskylda við framkvæmd þessara viðskipta. Stefnandi hafi átt í umtalsverðu viðskiptasambandi við DT menn ehf. og aðstandendur félagsins og tekið að sér að annast frágang viðskiptanna fyrir þá. Samkvæmt 3. mgr. 14. gr. laga nr. 99/2004 skuli fasteignasali tilkynna aðilum tafarlaust með sannanlegum hætti hafi hann nokkurra annarra hagsmuna að gæta en þeirra er varða greiðslu þóknunar og útlagðs kostnaðar. Stefnandi hafi ekki rækt þessa skyldu sína og því hafi stefnandi engan grun haft um að tengsl væri milli stefnda annars vegar og DT manna ehf., fyrirsvarsmanna þess félags og einkahlutafélaga á þeirra vegum hins vegar.

Sérstök varúðarskylda hafi jafnframt hvílt á stefnda vegna þess að honum hafi verið það ljóst að bið yrði á því að mögulegt væri að þinglýsa kaupsamningi, sbr. niðurlagsákvæði 1. gr. kaupsamningsins. Miðað við orðalag þess virðist sem stefnandi hafi ákveðið að varpa áhættunni yfir á stefnanda í stað þess að gæta hagsmuna hans í hvívetna eins og fasteignasala beri að gera. Hættan hafi átt að vera stefnda augljós, en hann kosið að horfa framhjá henni og varpa áhættunni á stefnanda. Samkvæmt framansögðu og umfram hina sérstöku varúðarskyldu sem hvílt hafi á stefnda sem löggiltum fasteignasala hafi verið enn frekari ástæða fyrir hann að sýna af sér varfærni við frágang kaupanna. Hann hafi brugðist þeirri skyldu sinni og sú framgangi hans leitt til verulegs fjártjóns fyrir stefnanda.

Krafa um vexti er gerð með vísan til III. og IV. kafla laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Að því er varðar kröfu um málskostnað er þess sérstaklega getið í stefnu að stefnandi sé ekki virðisaukaskattskyldur og sé honum því nauðsynlegt að fá dóm fyrir skattinum úr hendi stefnda.

III

Í greinargerð stefnda er því haldið fram að þeir tveir einstaklingar sem komu fram fyrir hönd einkahlutfélaganna sem aðild áttu að umræddum kaupsamningi, það er Hannes Ragnarsson fyrir hönd stefnanda og Björgvin Þorsteinsson fyrir hönd seljanda spildunnar, hafi báðir verið vel sjóaðir í því sem kallast „brask“ og stefnandi hafi því ekki verið að hafa vit fyrir einhverjum óvönnum aðilum í viðskiptum. Stefnandi hafi fyrst stillt upp samkomulagi á milli aðila og í framhaldi af því kaupsamningi, en jafnframt hafi verið útbúin afsöl og sölutilkynningar fyrir stefnanda vegna bifreiðanna sem seljandi átti að fá í sinn hlut þannig að þær væru tilbúnar þegar átti að nota þær. Þær hafi síðan átt að afhenda jafnóðum og afhending á bifreiðunum færi fram, en flestir hafi þær verið niðurkomnar í Eistlandi í Rússlandi þá er kaupsamningurinn var gerður og því hafi átt eftir að leysa þær út þar og flytja hingað til lands, auk þess sem ekki hafi verið búið að standa skil á kaupverði þeirra í útlöndum. Stefnandi hafi í raun ekkert haft í höndunum um það hver væri skráður eigandi bifreiðanna og afsölin og sölutilkynningar því hripaðar upp eftir Hannesi Ragnarssyni. Aðilar hefðu fengið í hendur hvor sitt eintaka af kaupsamningi og kaupandi hafi átt að þinglýsa afsali jafnskjótt og það væri hægt. Með þessu hafi hlutverki stefnda verið lokið og hann hafi ekki átt frekari aðkomu að málinu. Hvað Hannes Ragnarsson gerði eftir þetta hafi stefnandi í fyrstu enga vitneskju haft um. Síðar hafi hann fregnað að Hannes hefði afhent einhverja bíla og dót fljótlega eftir samningsgerðina. Stefnandi hafi ekki með nokkru móti getað fylgst með því sem þessir menn aðhöfðust úti í bæ án hans vitundar, enda ekki hafi ekki

staðið til að hann yrði hafður með í ráðum. Kveðst stefndi fyrst hafa heyrt um vandmál sem upp væru komin þegar þeir hefðu komið á skrifstofu hans til að kvarta hvor yfir öðrum, Hannes yfir veðsetningum og Björgvin yfir því að þeir bílar sem honum voru afhentir væru í lélegu ástandi og að á þeim hvíldu veð umfram það sem kaupsamningur gerði ráð fyrir. Hafi stefnda virst sem það hafi fljótlega komið í ljós að hvorugur aðila hafi getað staðið við samninginn.

Í þeim kafla greinargerðar sem hefur að geyma rökstuðning fyrir kröfugerð stefnda eru í fyrstu rakin sjónarmið sem að mati hans eiga að leiða til þess að vísa beri málinu frá dómi án kröfu. Könnun stefnda hafi leitt í ljós að samkvæmt skattframtölum og ársreikningum hafi stefnandi allt frá stofnun félagsins engar eignir átt sem það hefði getað selt eða notað í þeim viðskiptum sem til umfjöllunar eru í málinu og að það hafi engan rekstur haft með höndum allt frá stofnun þess árið 2005 og út árið 2010. Þá hafi fyrirvarsmaður stefnanda og eiginkona hans persónulega staðið skil á þeim útgjöldum sem bótakrafa félagsins tekur meðal annars til samkvæmt því sem áður er getið. Með þetta allt í huga verði ekki séð að fyrir liggi að stefnandi geti átt aðild að þessu máli eða að félagið geti yfir höfuð haft uppi bótakröfu í því. Þar með beri dómara að vísa málinu frá dómi án kröfu, sbr. 1. mgr. 100. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Stefndi byggir sýknukröfu sína á því að hann hafi ekki átt neina þá aðkomu að málinu sem leitt geti til bótaábyrgðar hans. Fyrirvarsmenn þeirra einkahlutafélaga sem hér áttu hlut að máli, það er Hannes Ragnarsson stjórnarmaður í stefnanda og Björgvin Þorsteinsson sem verið hafi í fyrirvari fyrir DT menn ehf., hafi komið á hans fund með uppkast að samningi og beðið hann um að „stilla þessu upp“ með formlegum hætti. Áður en til þess kom hefðu þeir átt fund með Þorsteini Halldórssyni, sem ranglega sé sagður hafa verið starfsmaður stefnda. Samkvæmt þessu hafi stefndi ekki komið á því viðskiptum sem deilt sé um í málinu, enda hafi hann ekki haft umrædda spildu til sölumeðferðar og hann hafi ekki gengið frá söluumboði svo sem skylt sé að gera ef eignir eru teknar til sölumeðferðar. Hann hafi einungis stillt upp samkomulagi og kaupsamningi milli aðilanna án þess að hafa nokkur önnur afskipti af viðskiptunum. Skýrlega hafi verið tekið fram í kaupsamningnum að hann yrði ekki raunhæfur fyrr en búíð væri að aflétta veði af spildunni og fá fastanúmer á hana. Þetta hafi komið fram í samkomulaginu sem fyrst var undirritað og síðan ítrekað í kaupsamningi og í umræðum um hann. Aðilar hefðu fengið í hendur eintak af kaupsamningnum og ætlað að sjá um sig sjálfir þaðan í frá. Þar með hafi afskiptum stefnda af málinu lokið. Það hafi verið vonlaust fyrir hann að fylgjast með því hvað aðilarnir gerðu eftir að þeir yfirgáfu skrifstofu hans. Vísar stefndi að því er framangreint varðar til skriflegrar yfirlýsingar Björgvins Þorsteinssonar, sem lögð hefur verið fram í málinu, en þar sé réttilega skýrt frá því hvernig þetta allt gekk fyrir sig.

Stefndi vísar því á bug að hann hafi verið í verulegum viðskiptatengslum við DT menn ehf. þegar umrædd viðskipti fóru fram. Hann hafi ekkert þekkt Björgvin Þorsteinsson, en Hannes Ragnarsson hafi hann aftur á móti þekkt og hin takmarkaða aðkoma stefnda að málinu hafi í raun verið vinargreiði við hann sem ekkert endurgjald hafi komið fyrir. Stefndi sé skoðunarmaður í 130-140 einkahlutafélögum og að sú staða hans haldist oftast óbreytt þótt eigendaskipti verði, en sú hafi einmitt verið raunin að því er varðar einkahlutafélög sem Björgvin hafi eignast. Þá sýni það varla viðskiptatengsl þótt stefndi hafi lýst kröfum fyrir skjólstæðinga sína í þrotabú DT manna ehf.

Stefndi áréttar að hlutverk hans í tengslum við kaup stefnanda á umræddri spildu hafi verið mjög afmarkað og meint tjón stefnanda verði í því ljósi ekki rakið til vanrækslu af hans hálfu á lögbundnum skyldum hans. Honum hafi ekki verið ætlað að hafa frekari afskipti af málinu eftir að fyrirsvarsmenn aðila fór út af skrifstofu hans með samninginn í höndunum. Stefndi beri því enga ábyrgð á efndum samningsins og ekkert orsakasambanda sé milli vinnu hans við það að setja samninginn upp og þess tjóns sem stefnanda telur sig hafa orðið fyrir. Það sé frekar klént að reyna að „klína“ einhverri ábyrgð á hann vegna þess klúðurs sem Hannes Ragnarsson hafa sjálfur komið sér og einkahlutafélagi eiginkonu sinnar í.

Í niðurlagi greinargerð stefnda er því haldið fram að þær bætur sem verið er að fara fram á úr hendi hans séu gjörsamlega út í hött hvað fjárhæðir varðar „enda ekki séð hvernig stefnandi sé eða hafi verið eigandi að neinu af því sem hann var að afhenda samkvæmt fyrirliggjandi gögnum.“

IV

Í greinargerð lýsir stefndi aðkomu sinni að gerð samnings um kaup stefnanda á 40 hektara spildu úr landi Jaðars í Borgarbyggð. Heldur hann því fram að það verkefni sem hann tók að sér að vinna fyrir samningsaðila hafi takmarkast við að ganga frá formlegum kaupsamningi á grundvelli samkomulags sem þeir hefðu þá þegar gert. Hann hafi ekki haft frekari afskipti af málinu þaðan í frá, enda ekki til þess ætlast. Telur hann sig af þessum sökum ekki bera ábyrgð á mögulegu tjóni stefnanda. Þess utan hafi stefnandi ekki fært fyrir því sönnur hvert tjón hans sé.

Stefndi hafði spilduna sem um ræðir í málinu ekki til sölumæðferðar og ekki eru efni til að líta svo á að hann teljist hafa haft milligöngu um þau viðskipti með hana sem bótakrafa stefnanda er sprottin af. Þykir jafnframt verða að leggja til grundvallar við úrlausn málsins að stefndi hafi í aðdraganda kaupsamnings haft það hlutverk eitt samkvæmt ósk fyrirsvarsmanna samningsaðila að færa á blað þá skilmála kaupa sem þeir höfðu komið sér saman um þegar til hans var leitað. Er þess og að geta, þótt það hafi að jafnaði ekki þýðingu við mat á bótaábyrgð sérfræðinga, að stefndi mun ekki hafa þegið greiðslu fyrir það verk sem kaupsamningsaðilar fólu honum. Sjálfur hefur hann skýrt svo frá að það hafi verið vinargreiði við þann einstakling sem verið hafi í fyrirsvari fyrir stefnanda, Hannes Ragnarsson. Er í öllu falli ósannað að hagsmunatengsl á milli stefnda og viðsemjanda stefnanda eða forsvarsmanna þess félags hafi verið fyrir hendi. Við undirritun kaupsamningsins 28. júní 2007 var ljóst að fastanúmer spildunnar lá ekki fyrir og að ekki væri unnt að þinglýsa honum fyrr en úr því hefði verið bætt, sbr. þágildandi d. liður 2. mgr. 6. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, en í 1. gr. samningsins var sérstaklega tekið fram að stefnanda væri kunnugt um þessa stöðu. Verður ekki séð að stefnda hafi þaðan í frá verið ætlað að eiga aðkomu að framvindu þessara viðskipta og leggja verður til grundvallar að hann hafi í reynd ekki gert það. Kaupsamningurinn var síðan móttækin til þinglýsingar 29. ágúst 2007, þ.e. þegar tveir mánuðir voru liðnir frá undirritun hans, og hann innfærður í þinglýsingabók 4. september sama ár. Svo sem fram er komið var rituð á hann athugasemd þinglýsingarstjóra þess efnis að á spildunni hvíldu veðskuldir að fjárhæð 66.050.000 krónur, en ekki 8.000.000 krónur svo sem tekið var fram í samningnum. Upplýst er að þau veðbréf sem hér um ræðir voru móttækin til þinglýsingar 9. júlí og 8. ágúst 2007.

Andstætt því sem haldið hefur verið fram af hálfu stefnanda þykir ekki unnt að ganga út frá því við úrlausn málsins að greiðsla á hluta kaupsverðs spildunnar hafi farið fram á skrifstofu stefnda á kaupsamningsdegi með því að seljandi hennar hafi þá þegar fengið afhenta frá stefnanda einhverja þá lausafjármuni sem samkvæmt samningnum áttu að vera gagngjald fyrir hana. Skortir reyndar alveg upplýsingar í málinu um framvindu viðskiptanna að þessu leyti.

Með tilvitnuðu ákvæði kaupsamnings sem laut að þinglýsingu hans lá fyrir með skýrum hætti að vikið væri frá viðtekinni og almennt þekktri tilhögun í viðskiptum með fasteignir. Samkvæmt gögnum málsins var Hannes Ragnarsson, sem mun hafa komið fram fyrir hönd stefnanda við kaupsamningsgerðina, á sama tíma stjórnarmaður í að minnsta kosti tveimur einkahlutafélögum sem samkvæmt samþykktum þeirra stunduðu útleigu á atvinnuhúsnæði og tilgangur annars þeirra var kaup og sala fasteigna og hvers konar umsýslu með þær.

Samkvæmt 27. gr. laga nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa ber fasteignasali ábyrgð á tjóni sem hann eða starfsmenn hans valda í störfum sínum, af ásetningi eða gáleysi. Um sakarmat og sönnun gilda reglur skaðabótaréttar. Með vísan til þess sem rakið er hér að framan um hlutverk stefnda í tengslum við umrædd fasteignakaup og atvik að öðru leyti, svo og með hliðsjón af dómi Hæstaréttar frá 20. október 2011 í máli nr. 721/2010, er það mat dómsins að ekki séu næg efni til að líta svo á að meint tjón stefnanda verði rakið til vanrækslu stefnda á skyldum hans sem fasteignasala. Að þessari niðurstöðu fenginni þarf ekki að fjalla um hvert meint tjón stefnanda kann að vera.

Samkvæmt framansögðu er stefndi sýknaður af kröfum stefnanda, en rétt þykir að málskostnaður falli niður.

Þorgeir Ingi Njálsson dómstjóri kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð

Stefndi, Guðmundur Þórðarson, er sýknaður af kröfum stefnanda, Snyrtistofu Ólafar Ingólfs ehf.

Málskostnaður fellur niður.

Þorgeir Ingi Njálsson