

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness þriðjudaginn 17. nóvember 2015 í máli nr. E-769/2014:

Opus Lögmenn ehf.

(Bragi Björnsson hdl.)

gegn

Sveinbirni Frey Arnaldssyni

(Valgeir Kristinsson hrl.)

Mál þetta var þingfest 4. júní 2014 og tekið til dóms 22. október sl. Stefnendur eru Opus lögmenn ehf., Austurstræti 17, Reykjavík, en stefndi er Sveinbjörn Freyr Arnaldsson, Perlukór 3e, Kópavogi.

Dómkröfur stefnenda eru þær að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnendum skuld að fjárhæð 789.278 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndaálags, sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af 403.507 krónum frá 11. september 2012 til 11. desember 2013 en af 789.278 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Þá er krafist vaxtavaxta samkvæmt 12. gr. laganna er leggist við höfuðstól á 12 mánaða fresti auk málskostnaðar samkvæmt mati dómsins.

Stefndi krefst aðallega sýknu af kröfum stefnenda en til vara lækkunar á kröfum þeirra. Þá krefst stefnandi málskostnaðar.

Við þingfestingu málsins varð útvíst af hálfu stefnda en málið var endurupptekið 16. febrúar 2015 með samþykki stefnenda.

I

Stefnendur unnu lögmannsstörf fyrir stefnda vegna sölu hans á fasteigninni Furuás 33, Hafnarfirði, sem stefndi seldi með kaupsamningi 23. september 2011. Reis ágreiningur með stefnda og kaupanda hússins sem varðaði aðallega meintan galla á eigninni og hvernig skilum stefnda skyldi háttað. Stefnendur gerðu stefnda tvo reikninga vegna þessara lögmannsstarfa og í málinu er deilt um þá.

Fyrri reikningurinn er dagsettur 27. ágúst 2012 að fjárhæð 321.570 krónur að viðbættum virðisaukaskatti að fjárhæð 82.000 krónur eða samtals 430.570 krónur. Í texta reikningsins segir að hann sé vegna vinnu lögmanns stefnenda í 19,85 klukkustundir. Með 10% afslætti sé gjald fyrir hverja klukkustund 16.200 krónur.

Seinni reikningurinn er dagsettur 26. nóvember 2013 að upphæð 307.387 krónur að viðbættum virðisaukaskatti að fjárhæð 78.384 krónur og vinnslugjaldi að fjárhæð 3.187 krónur eða samtals að fjárhæð 385.771 króna. Í texta þess reiknings

segir að unnið hafi verið fyrir stefnda vegna galla á fasteigninni Furuás 33, Hafnarfirði, tímabilið 28. mars 2012 til 19. júní 2012. Unnið hafi verið í 16 tíma með tímagjaldinu 18.000 krónur. Samtals nemur fjárhæð þessara tveggja reikninga stefnufjárhæð málsins.

Samkvæmt gögnum málsins var stefnda sent innheimtubréf 19. nóvember 2013 og 23. desember 2013.

Til stuðnings kröfum sínum hafa stefnendur lagt fram tímaskýrslu sína þar sem sundurliðað er í hverju vinna stefnenda var fólgin og gerð grein fyrir hverju viðviki.

Af hálfu stefnenda annaðist X hagsmunagæslu fyrir stefnda. Hann sagði m.a. í skýrslu sinni fyrir dómi að þegar hann hafi komið að málinu hafi stefndi verið búinn að selja fasteignina Furuás 33 og hafði keypt aðra eign. Kaupandi Furuáss 33 hafi verið kominn með lögmann. Kaupandinn hafi haldið eftir kaupsamningsgreiðslum vegna meintra vanskila stefnda og af þeim sökum hafi stefndi verið kominn í vanskil með greiðslur vegna kaupa hans á nýrri eign. Málið hafi því verið í miklum hnút. X kvaðst hafa byrjað á að kanna réttarstöðuna varðandi ábyrgð kaupanda Furuáss 33, ábyrgð fasteignarsalans og ábyrgð byggingarstjóra. Sendur hafi verið tölvupóstur til þessara aðila og krafist efnda. Að hans mati hafi verið þrír kostir í stöðunni; að rifta kaupum á Furuási 33, að hefja innheimtu á vanskilum kaupanda eða freista þess að ná sátt. Hann hafi margoft farið yfir stöðu málsins með stefnda og eiginkonu hans. Niðurstaðan hafi ávallt orðið sú sama, að sökum skuldbindingar stefnda vegna kaupa á nýrri eign gætu löng málaferli við kaupanda Furuáss 33 reynst stefnda erfið og því væri mikilvægt að ná sátt. Kaupandi hafi vitað af þessari erfiðu stöðu stefnda og nýtt sér hana í samningaviðræðum sem hafi orðið langar og strangar.

Varðandi lagarök vísa stefnendur til meginreglu kröfuréttarins um efndir fjárskuldbindinga en regla þessi fái m.a. lagastoð í 45., 47. og 54. gr. laga nr. 50/2000 og lögum nr. 42/2000. Um gjalddaga kröfunnar er einkum vísað til meginreglu 49. gr. laga nr. 50/2000. Kröfur um dráttarvexti styðja stefnendur við ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndaálags, sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu með síðari breytingum. Krafa um málskostnað styðjist við 1. mgr. 130. gr. laga 91/1991 um meðferð einkamála. Varðandi varnarþing er vísað til 32. gr. laga nr. 91/1991.

II

Í greinargerð stefnda segir að upphaf málsins megi rekja til þess að stefndi seldi fasteignina Furuás 33, Hafnarfirði, með kaupsamningi 23. september 2011. Samkvæmt kaupsamningi skyldi stefndi afhenda eignina í ákveðnu ástandi og er ítarleg skilalýsing í kaupsamningi. Kaupandi átti aftur á móti að afhenda stefnda

ákveðna hluti varðandi innréttingar og tæki og skyldi stefndi koma þeim fyrir í húsinu.

Ágreiningur reis með stefnda og kaupanda hússins og af gögnum málsins má ráða að þessi ágreiningur hafi verið af ýmsum toga. Kaupandi taldi að stefndi hefði vanefnt samninginn með þeim hætti að skila húsinu ekki fullbúnu eins og samningur hefði hljóðað á um en stefndi taldi aftur á móti að skilalýsing í kaupsamningi væri tæmandi og að hún gerði ekki ráð fyrir fullbúnu húsi. Þá hélt stefndi því fram að kaupandi hefði ekki staðið við að afhenda efni og því hefði afhending dregist. Af þessum sökum hélt kaupandi eftir kaupsamningsgreiðslum til stefnda.

Með bréfi lögmanns kaupanda 30. janúar 2012 var skorað á stefnda að afhenda eignina í umsömdu ástandi. Stefndi kveðst hafa á þessu stigi leitað til stefnenda til þess að fá aðstoð. Lyktir málsins hafi orðið 1. júní 2012 með þeim hætti að stefndi hafi skilað húsinu í því ástandi sem það var þá í og veitt afslátt af kaupverði að fjárhæð 4.000.000 króna. Jafnframt hafi fasteignasalan komið að sáttinni með greiðslu 500.000 króna.

Stefndi heldur því fram að þjónusta lögmanns stefnenda hafi verið ófagleg og gagnslaus og ekki skilað neinum árangri. Þvert á mót hafi vinna stefnenda bakað stefnda tjón. Þá sé vinnustundafjöldi ofaukið í tímaskýrslu stefnenda.

Af hálfu kaupanda eignarinnar hafi því verið haldið fram að hann hafi verið að kaupa fullbúna eign án gólfefna. Hafi ágreiningur aðila einkum snúist um þetta. Þessi skilningur kaupanda hafi ekki stuðst við samning aðila og skilalýsingu. Þessi rök kaupanda hafi lögmaður stefnenda talið góð og gild og hafi það verið rangt mat á réttarstöðu stefnda. Afhending hafi átt að fara fram samkvæmt skilalýsingu en kröfur kaupanda hafi byggst á allt öðrum forsendum.

Munnlegt samkomulag hafi komist á með aðilum 30. mars 2012 en lögmaður stefnenda hafi dregið að ganga frá sáttinni með þeim afleiðingum að sátt hafi ekki komist á fyrr en 1. júní 2012. Þessi dráttur hafi orðið til þess að stefndi hafi þurft að greiða dráttarvexti af öðrum skuldbindingum sínum.

Lögmaður stefnenda hafi ekki tekið málið nægilega föstum tókum og hafi því málstaður stefnda veikst á fundum þar sem lögmaður stefnenda hafi ekki svarað með góðum og gildum rökum.

Stefndi heldur því fram að allt framlag lögmannsins hafi verið gert af hálfum hug og í samningsferlinu hafi hann ekki gætt að því að láta kaupanda greiða dráttarvexti af vanskilum, greiða fyrir aukaverk og byggingarstjóra axla ábyrgð á mistökum sínum. Stefndi byggir á að lögmaðurinn hafi gengið í lið með kaupanda og að stefndi hafi ekki haft þekkingu til þess að andmæla lögmanni sínum.

Samkvæmt þessu sé ljóst að stefndi hafi orðið fyrir tjóni vegna vinnu lögmanns stefnenda. Tjón stefnda sé mun hærra að fjárhæð en reikningur stefnanda hljóðar upp á. Þess vegna sé krafist skaðabóta eða afsláttar.

Stefnendur hafi aldrei kynnt stefnda gjaldskrá sína en sagt að hann skyldi vinna verkið á sem hagstæðasta máta.

Tjón stefnda megi rekja til saknæmrar háttsemi stefnenda með því að veita ranga sérfræðiráðgjöf.

Varðandi lagarök vísar stefndi til almennra reglna kröfuréttar um stofnun fjárfrafna. Vísað er til almennu skaðabótareglunnar og reglna um bótaábyrgð sérfræðinga vegna tjóns af vanrækslu og fyrir gallaða þjónustu við viðskiptamann sinn svo og meginreglna kröfuréttar og samningaréttar. Kröfur um málskostnað styður stefndi við 1. mgr. 130. gr., sbr. 129 gr., laga nr. 91/1991.

III

Stefndi leitaði til stefnenda í byrjun febrúar 2012 vegna sölu stefnda á fasteigninni Furuás 33, Hafnarfirði, sem hann seldi með kaupsamningi 23. september 2011. Samkvæmt kaupsamningi skyldi stefndi skila eigninni samkvæmt skilalýsingu sem tiltekin var í kaupsamningi. Ágreiningur reis með stefnda og kaupanda fasteignarinnar um túlkun á skilalýsingunni. Taldi stefndi að túlka ætti skilalýsinguna eftir orðanna hljóðan en kaupandi taldi sig vera að kaupa fullbúna eign fyrir utan gólfefni. Gögn málsins bera með sér að miklar deilur hlutust af þessum ágreiningi og einnig kom ábyrgð byggingarstjóra og fasteignasala til skoðunar. Í kjölfar bréfs lögmanns kaupanda til stefnda leitaði stefndi til stefnenda 6. febrúar 2012.

Lögmaður á skrifstofu stefnenda tók að sér hagsmunagæslu fyrir stefnda og er reikningur stefnenda sprottinn af vinnu hans í þágu stefnda. Hér að framan er reikningur stefnenda sundurliðaður en auk þess hafa stefnendur lagt fram sundurliðaða tímaskýrslu þar sem tiltekið er og ítarlega sundurliðað í hverju vinna lögmannsins var fölgin. Af gögnum málsins má ráða að aðstoð lögmanns stefnenda hafi verið umfangsmikil allt til þess að sátt náðist milli kaupanda og stefnda í júní 2012. Stefndi gerði aldrei athugasemd við vinnu lögmanns stefnenda meðan á sattaferlinu stóð og gerði ekki athugasemd við reikning stefnenda fyrr en eftir að mál þetta var höfðað.

Í greinargerð stefnda er málavöxtum og málsástæðum lýst samhengislaust og því erfitt að átta sig á í hverju meint tjón stefnda á að vera fölgid. Helst er að skilja af málalýsingu stefnda að eftir á að hyggja hafi ekki náðst nógu góð sátt við kaupanda hússins og að það sé lögmanni stefnenda að kenna. Þá er það málsástæða af hálfu stefnda að ef sátt hefði tekist fyrr, en slík sátt var í burðarliðnum í mars 2012 en fór út um þúfur, hefði stefndi ekki þurft að greiða dráttarvexti af

skuldbindingum sínum vegna kaupa á öðru húsnæði. Stefndi virðist einnig byggja á því að lögmaður stefnenda hafi rangtúlkað skilalýsingu í kaupsamningi og þess vegna hafi kaupandi eignarinnar náð hagstæðari samningi við stefnda en ella. Loks er byggt á því að vinnustundum sé stórlega ofaukið í reikningi stefnenda.

Stefndi hefur að mati dómsins ekki með nokkrum hætti sýnt fram á í málinu að lögmaður stefnenda hafi með ráðgjöf sinni bakað stefnda tjón. Af gögnum málsins verður ekki annað séð en að ráðgjöf hans hafi verið í fullu samræmi við þá stöðu sem stefndi var í. Fyrir liggur í málinu að allt kapp var lagt á með samþykki stefnda að sætta málið í stað þess að leggja í langvinn málaferli gegn kaupanda fasteignarinnar, byggingarstjóra og fasteignasala þeim sem annaðist söluna. Fram kemur í gögnum málsins að meðan á sattaferlinu stóð sendi lögmaður stefnenda nokkrum sinnum fyrirspurn til stefnda um hvort hann vildi að lögmaðurinn hæfi undirbúning að málshöfðun sem ekki var tekið undir það af hálfu stefnda.

Stefndi er ábyrgur fyrir sátt þeirri sem hann gerði loks í júní 2012. Af óljósum málartilbúnaði stefnda verður ekki ráðið í hverju tjón stefnda, sem leiða má af sáttinni, á að vera fólgið. Fyrir liggur að stefndi skilaði húsinu í því ástandi sem það var er sáttin var gerð og gaf afslátt að fjárhæð 4.000.000 króna. Hins vegar er ekki upplýst í hvaða ástandi fasteignin var.

Af bréfi stefnda til lögmanns stefnenda 12. nóvember 2013 verður heldur ekki ráðið að unnt hefði verið að ná betri sátt en þar segir stefndi m.a.: „Ég er talinn vera mjög góður í samningum en hvorki ég né þú gátum náð einhverri sátt í málinu, lausir endar voru alltaf að trufla samningsgerðina. Það var ekki fyrr en ég gafst upp og sagði A að þetta væri komið gott og gaf mikið eftir til þess að geta með einhverju móti bjargað mínum skuldbindingum að málið kláraðist.“ Samkvæmt framansögðu er sú fullyrðing stefnda ósönnuð að tjón hafi hlotist af sáttinni eða að lögmaður stefnenda hafi með lögfræðistörfum sínum unnið stefnda tjón.

Ósönnuð er einnig sú staðhæfing stefnda að það sé lögmanni stefnenda um að kenna að ekki tókst sátt við kaupanda í mars 2012. Þá hefur stefndi ekki stutt það rökum eða sönnunargögnum að lögmaður stefnenda hafi veitt ranga ráðgjöf í tengslum við skilalýsingu í kaupsamningi. Telst því sú staðhæfing stefnda ósönnuð.

Í málinu liggur frammi ítarleg skýrsla stefnenda um tímaskráningu þar sem nákvæmlega er gerð grein fyrir vinnu stefnanda í þágu stefnda. Skýrsla þessi er í fullu samræmi við gögn málsins. Þegar þessi gögn eru virt í ljósi þess verkefnis sem lögmannsstofan tók að sér að sinna fyrir stefnda verður ekki talið að stefnda hafi tekist að sýna fram á að krafa stefnenda sé reist á óeðlilegum eða ósanngjörnum fjölda vinnustunda. Tímagjaldi stefnanda hefur ekki verið mótmælt.

Samkvæmt 1. mgr. 24. gr. laga nr. 77/1998 um lögmennt er lögmanni rétt að áskilja sér hæfilegt endurgjald fyrir störf sín. Verður við úrlausn málsins litið til

Þess og ennfremur þeirrar meginreglu kröfuréttarins sem fram kemur meðal annars í lokamálslið 45. gr. laga nr. 50/2000 um lausafjárkaup en fyrir liggur að gjaldskrá stefnenda var aðgengileg á heimasíðu stefnenda.

Samkvæmt öllu framansögðu verður krafa stefnenda að fullu tekin til greina og eftir þeim málsúrslitum verður stefndi dæmdur til að greiða stefnendum málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 300.000 krónur og hefur þá ekki verið tekið tillit til reglna um virðisaukaskatt.

Gunnar Aðalsteinsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

Dómsorð

Stefndi, Sveinbjörn Freyr Arnaldsson, greiði stefnendum, Opus lögmönnum ehf., 789.278 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 403.507 krónum frá 11. september 2012 til 11. desember 2013 en af 789.278 krónum frá þeim degi til greiðsludags og 300.000 krónur í málskostnað.

Gunnar Aðalsteinsson