

Ár 2011, föstudaginn 10. júní, var í Héraðsdómi Reykjavíkur í málinu nr.

E-12403/2009:

Einar Finnbogason

(Hilmar Magnússon hrl.)

gegn

SOS eignum ehf.,

Pálma B. Almarssyni,

Fasteignamiðluninni Hámúla ehf.,

og

Vátryggingafélagi Íslands hf. til réttargæzlu

(Halldór B. Halldórsson hdl.)

kveðinn upp svohljóðandi

d ó m u r

I

Mál þetta, sem dómtekið var miðvikudaginn 11. maí sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Einari Finnbogasyni, kt. 000000-0000, Hörðukór 5, Kópavogi, með stefnu, birtri 23. og 26. október 2009 á hendur SOS eignum ehf., kt. 000000-0000, Hlíðarvegi 28, Kópavogi, og Pálma B. Almarssyni, löggiltum fasteignasala, kt. 000000-0000, Hringbraut 55, Reykjavík, og til réttargæzlu Vátryggingafélagi Íslands hf., kt. 000000-0000, Ármúla 3, Reykjavík. Með stefnu, birtri 8. febrúar 2010, höfðaði stefnandi síðan mál á hendur Fasteignamiðluninni Hámúla ehf., kt. 000000-0000, Síðumúla 11, Reykjavík, og Brynjari Franssyni, kt. 000000-0000, Krummahólum 37, Reykjavík. Málið var sameinað máli þessu hinn 9. apríl sl. Með úrskurði, uppkveðnum 1. október 2010, var kröfum á hendur Brynjari Franssyni vísað frá dómi, og var sá úrskurður staðfestur með dómi Hæstaréttar, uppkveðnum 16. nóvember s.á.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefndu verði dæmdir in solidum til að greiða stefnanda kr. 7.400.000 með dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 af kr. 3.400.000 frá 05.06. 2008 til 05.10. 2008, en af kr. 7.400.000 frá þeim degi til greiðsludags, auk málskostnaðar að skaðlausu, að viðbættum virðisaukaskatti.

Dómkröfur stefnda, Pálma B. Almarssonar, eru þær **aðallega**, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda og honum tildæmdur málskostnaður úr hans hendi að mati dómsins, en **til vara**, að kröfur stefnanda verði lækkaðar verulega og málskostnaður felldur niður.

Endanlegar dómkröfur stefnda, Fasteignamiðlunarinnar Hámúla ehf. eru þær **aðallega**, að félagið verði sýknað af öllum kröfum stefnanda og því tildæmdur málskostnaður úr hans hendi að mati dómsins, en **til vara**, að kröfur stefnanda verði lækkaðar verulega og málskostnaður felldur niður.

Af hálfu stefnda, **SOS eignar ehf.**, hefur ekki verið sótt þing og engar kröfur gerðar af hálfu félagsins.

Ekki eru gerðar kröfur á hendur **réttargæzlustefnda, VÍS hf.**, og engar kröfur gerðar af hálfu félagsins.

II

Málavextir

Málavextir eru þeir, að í ágúst 2007 leitaði stefnandi um sölu á íbúð sinni að Lækjarsmára 6, Kópavogi til fasteignasölnunnar Fasteignamiðlunarinnar, sem rekin er af stefnda, Pálma Almarssyni, löggiltum fasteignasala, en rekstur Fasteignamiðlunarinnar er í formi einkahlutafélagsins Fasteignamiðlunarinnar Hámúla ehf. Var ásett verð íbúðarinnar samkvæmt söluyfirliti kr. 29.500.000.

Þann 12. desember 2007 gerði stefndi, SOS eignir ehf., tilboð í eignina að upphæð kr. 28.000.000, sem skyldi greiðast annars vegar með láni frá Landsbanka Íslands hf. að fjárhæð kr. 19.600.000 og hins vegar með peningagreiðslum, samtals að fjárhæð kr. 8.400.000, sem sundurliðast þannig: Við samning yrðu greiddar kr. 1.000.000, þann 5. júní 2008 kr. 3.400.000 og þann 5. október 2008 kr. 4.000.000.

Stefnandi samþykkti tilboðið þann 13. desember 2007. Þegar ganga átti til kaupsamningsgerðar var stefnanda kynnt, að í stað útgáfu veðskuldabréfs að

fjárhæð kr. 19.600.000, svo sem ráðgert var í tilboði, yrði gefið út tryggingarbréf að fjárhæð kr. 23.500.000 vegna lánasamnings kaupanda við Landsbanka Íslands hf., sem mun hafa numið kr. 19.600.000.

Stefnandi kveður hvorki efni tryggingarbréfsins né lánasamningsins hafa verið kynnt sér, og hafi þau skjöl ekki legið frammi við kaupsamningsgerð. Í tryggingarbréfinu hafi Landsbanka Íslands hf. verið sett hin seldu íbúð að veði fyrir öllum fjárskuldbindingum stefnda, SOS eigna ehf. s.s. víxlum, yfirdrætti, ábyrgðum o.fl., en hvergi hafi þar verið kveðið á um þann lánsamning, sem sagður hafi verið gerður í tilefni af kaupunum og skyldi vera kr. 3.900.000 lægri en trygging sú, sem veitt var í hinni seldu eign. Kveður stefnandi svo virðast sem bankinn hafi þar fengið tryggingar í hinni seldu eign langt umfram meintan lánasamning á kostnað stefnanda og fyrir allt öðrum skuldum stefnda, SOS eigna ehf., en stöfuðu frá nefndum kaupum. Hafi stefnanda ekki verið kunnugt um þetta.

Stefnandi kveður sér jafnframt hafa verið tjáð að samhliða útgáfu tryggingarbréfsins yrði annað tryggingarbréf gefið út að fjárhæð kr. 3.400.000 með 4. veðrétti í Hlíðarvegi 28, Kópavogi, næst á eftir áhvílandi skuldum við Íbúðalánasjóð og BYR-sparisjóð, til tryggingar víxli að sömu fjárhæð, útgefnum af Sigurði Oddi Sigurðssyni, eiganda stefnda SOS eigna ehf., og samþykktum til greiðslu af stefnda SOS eignum ehf. með gjalddaga þann 5. júní 2008. Hafi eignin verið í jafnri eigu nefnds Sigurðar og Sólrúnar Jónsdóttur, fyrrverandi eiginkonu hans. Skyldi hvort tveggja, víxill og tryggingarbréf, vera í vörzlu fasteignasalans og afhendast stefnanda, yrði greiðslufall á kaupsamningsgreiðslu samkvæmt 3. tl. A-liðar kaupsamningsins.

Hvorki lá fyrir mat á verðmæti Hlíðarvegs við kaupsamningsgerð né uppreikningur áhvílandi skulda, og kveður stefnandi sér þannig ekki hafa verið gerð nein grein fyrir veðsetningarhlutfalli að teknu tilliti til nefnds tryggingarbréfs eða hvaða áhætta hafi falizt í viðtöku umræddra tryggingaskjala. Þá hafi engin gögn legið fyrir um fjárhagsstöðu útgefanda víxilsins, og kveður stefnandi hann ekki munu hafa verið eignamann, og hafi hann nú óskað nauðasamninga til greiðsluaðlögunar. Kveður stefnandi sér einungis hafa verið tjáð af starfsmanni fasteignasöluunnar, að umræddar tryggingar væru nægilegar og tryggðu með fullnægjandi hætti hagsmuni hans. Kveðst stefnandi hafa treyst alfarið ráðleggingum fasteignasalans í þessu efni, enda skjalagerðin orðin flókin og hefði vikið verulega frá því, sem kauptilboð gerði ráð fyrir.

Stefnandi kveður sér hafa verið talin trú um, af hálfu beggja stefndu, að með þessum aðgerðum væru hagsmunir hans tryggðir, en honum var ekki gerð grein fyrir þeim réttargerðum, sem hann þyrfti að ráðast í, yrði greiðslufall, þ.m.t. að yfirbjóða áhvílandi lán á Hlíðarvegi 28, Kópavogi, sem hafi þá numið um 26-27 millj. króna.

Í G-lið kaupsamningsins var kveðið á um veðheimild til kaupanda, þó aldrei hærri en 75% af greiddum greiðslum skv. A-lið samningsins. Kveðst stefnandi hafa talið, að með því væri tryggt, að krafa hans til kaupverðs sætti ekki frekari takmörkunum en þar greindi, en ekki hafi verið útskýrt nánar um réttaráhrif þessa kaupsamningsliðar við kaupsamningsgerðina.

Þegar greiðslufall varð þann 5. júní 2008 kveðst stefnandi hafa leitað ítrekað til fasteignasölnunnar og þá verið tjáð, að greiðslan hlyti að skila sér bráðlega. Hvorki víxillinn né tryggingarbréfið hafi verið afhent, þrátt fyrir að fasteignasalinn hafi tekið á sig skuldbindingu þess efnis og honum kunnugt um greiðslufall kaupandans.

Í október 2008 var boðað til afsalsfundar, en þá voru ógreiddar greiðslur skv. 3. og 4. tl. A-liðs kaupsamningsins. Var kaupanda veittur frestur til að leysa málið, en án árangurs. Kveður stefnandi sér þá fyrst hafa verið afhentur áðurgreindur víxill og tryggingarbréf, en fasteignasölnunni hafi verið kunnugt um það allt frá því í júní 2008, að sú greiðsla, sem víxlinum var ætlað að tryggja, væri ógreidd. Þá kveður stefnandi svo virðast sem fasteignasalan hafi ekki vistað víxilinn á greiðslustað, sem hafi verið Íslandsbanki hf.

Stefnandi kveðst hafa árangurslaust reynt að innheimta eftirstöðvar kaupsamningsins hjá stefnda, SOS eignum ehf., en eignin sé nú í nauðungarsölumeðferð. Þá liggi fyrir, að áhvílandi tryggingarbréf Landsbanka Íslands hf. á Lækjarsmára 6, Kópavogi sé, þegar stefna er rituð, að eftirstöðvum með verðbótum rétt rúmar 29 milljónir og því nokkuð umfram verðmæti eignarinnar, þó að miðað yrði við óbreytt verð, er eignin var seld í ársbyrjun 2008, en markaðsverð hennar á sama tíma sé lægra og því yfirveðsett.

Þá séu áhvílandi lán á undan tryggingarbréfi stefnanda á Hlíðarvegi 28, Kópavogi, rétt rúmlega 30 milljónir og því nokkuð langt umfram verðmæti eignarinnar. Þannig sé ljóst, að sú trygging, sem stefnandi hefur í hendi þar, sé einskis virði, jafnvel þótt gengið væri út frá áætluðu söluverði eignarinnar, þegar tryggingin var loks afhent, kr. 27.900.000, en þá hafi upphæð áhvílandi lána numið tæpum 26,5 milljónum. Áhvílandi veðskuldir virðist hins vegar hafa numið um 25 milljónum, þegar tryggingin var veitt, samkvæmt frásögn stefnda Pálma, en engin gögn um það hafi legið fyrir við kaupsamningsgerð, eða hvert áætlað söluverð eignarinnar væri.

Með hliðsjón af sýknukröfu stefnda Pálma, sem m.a. sé á því byggð, að Brynjar Fransson hafi séð um alla samningagerð og að nafn hans komi fram á öllum skjölum, sem undirrituð voru vegna kaupanna, auk þess sem Brynjar hafi verið starfsmaður Fasteignamiðlunarinnar Hámúla ehf., kveðst stefnandi hafa höfðað sakaukamál á hendur þeim aðilum. Kveður stefnandi, að hann hafi ekki verið upplýstur um tilurð og eignarhald fasteignasölnunnar, þegar málið var upphaflega höfðað, eða að hún væri stunduð í nafni sakaukastefnda, heldur hafi öll skjöl málsins borið með sér, að hún væri rekin í nafni og á ábyrgð stefnda, Pálma, enda eru öll skjöl sögð samin af honum, svo sem skylt sé skv. 16. gr. laga nr. 99/2004. Þá sé í bréfi stefnda Pálma, dags. 25.02. 2009, sérstaklega tekið fram, að starfsmaður fasteignasölnunnar hafi gert allt til að tryggja seljanda eins og kostur var. Sé í því bréfi hvergi vikið að sakaukastefnda, eða hugsanlegri ábyrgð varastefnda.

Stefndi Pálmi kveðst fyrst hafa komið að máli stefnanda í október 2008, en málefni stefnanda hafi verið í umsjón Brynjars Franssonar, löggilts fasteignasala, sem starfaði þá við fasteignasölnuna. Sé þekking stefnda Pálma á málavöxtum því takmörkuð.

Stefndi, Fasteignamiðlunin Hámúli ehf. lýsir málavöxtum þannig, að Brynjar Baldursson, þáverandi starfsmaður fasteignasölnunnar, sem aðstoðað hafi Brynjar Fransson við málið, hafi unnið söluyfirlit að beiðni stefnanda og hafi ásett verð eignarinnar verið 29.500.000 krónur. Þann 10. desember 2007 hafi Sigurður Sigurðsson, f.h. stefnda SOS eigna ehf., gert kautilboð í eignina að fjárhæð 27.000.000 króna. Daginn eftir, eða þann 11. desember sama ár, hafi stefnandi gert gagntilboð að fjárhæð 28.500.000 krónur. Þann 12. desember 2007 kl. 11:25 hafi Sigurður Sigurðsson, f.h. stefnda SOS eigna ehf., sent kautilboð í tölvupósti, að fjárhæð kr. 28.000.000, sem greiðast skyldi eins og lýst sé í stefnu. Hafi Sigurður, f.h. stefnda SOS eigna ehf., undirritað samhljóða kautilboð þann sama dag.

Daginn eftir, eða þann 13. desember 2007, hafi stefnandi samþykkt kautilboðið. Hafi stefnanda, að sögn Brynjars, verið kunnugt um, að stefndi, SOS eignir ehf., hefði í hyggju að fjármagna greiðslur nr. 3 og 4, sem koma áttu til útborgunar 5. júní og 5. október 2008, með sölu á eigninni Hlíðarvegi 28, Kópavogi, en sú eign hafi verið til sölumeðferðar. Ekki hafi verið gert ráð fyrir neinum tryggingum vegna þessara greiðslna í kautilboði stefnda, SOS eigna ehf., sem stefnandi samþykkti.

Í byrjun janúar 2008 hafði stefndi, SOS eignir ehf., enn ekki tryggt sér lánsfjármögnun vegna kaupanna. Hafi þá orðið nokkur samskipti milli Sigurðar Sigurðssonar og Brynjars Baldurssonar. Komi fram, að Brynjar hafi heldur viljað, að skuldabréfi, sem næmi sama andvirði og lánsfjárhæðin, yrði þinglýst á eignina í stað þess tryggingarbréfs, sem bankinn hafði lagt til. Hafi fengizt þau svör frá Sigurði, að Landsbankinn gæti ekki fallizt á aðra tilhögun og yrði því ekkert af kaupunum nema í því formi, sem bankinn hafði lagt til, þ.e., að téðu tryggingarbréfi yrði þinglýst á eignina til að tryggja bankann fyrir mögulegu gengisfalli íslenzku krónunnar. Hafi það verið alvanaleg framkvæmd á þessum tíma og almennt ekki talið, að í því fælist mikil áhætta. Fremur væri um ítrustu varúðarráðstöfun að ræða af hálfu bankans.

Brynjar Fransson hafi gert stefnanda rækilega grein fyrir þessu, áður en gengið hafi verið til kaupsamningsgerðar. Í ljósi skyldna sinna hafi hann þó, óumbeðinn af hálfu stefnanda, ákveðið að taka tryggingar af stefnda, SOS eignum ehf., fyrir annarri þeirra tveggja greiðslna, sem síðar hafi átt að inna af hendi. Ekki hafi verið gert ráð fyrir neinum slíkum tryggingum í tilboði stefnda SOS eigna ehf., sem stefnandi samþykkti.

Sú viðbótartrygging, sem Brynjar aflaði, hafi verið í formi víxils, sem stefndi, SOS eignir ehf., gaf út, að fjárhæð 3.400.000 krónur, þ.e., andvirði áætlaðrar 3. greiðslu skv. kaupsamningi. Hafi víxillinn verið tryggður með útgáfu tryggingarbréfs að sömu fjárhæð, sem tryggt hafi verið á 4. veðrétti í fasteigninni Hlíðarvegi 28, Kópavogi. Sú eign hafi á þeim tíma verið til sölumeðferðar hjá annarri fasteignasölu, og hafi ásett verð hennar verið 33.000.000 króna. Það sé því rangt, sem fram komi í stefnu, að ekki hafi legið fyrir mat á verðmæti eignarinnar. Það sé enn fremur rangt, að ekki hafi legið fyrir uppreikningur skulda, sem hvíldu á eigninni á undan tryggingarbréfinu. Hann hafi legið fyrir og hafi verið kr. 23.845.182. Að viðbættu tryggingarbréfinu hafi veðhlutfall eignarinnar því verið um 82,5%. Hafi Brynjar talið það tryggja rétt stefnanda vel.

Kaupsamningur hafi síðan verið undirritaður þann 18. janúar 2008, og hafi stefndi, SOS eignir ehf., undirritað á sama tíma framangreindan víxil og tryggingarbréf.

Skömmu eftir framangreind viðskipti hafi hafizt þróun í efnahagslífi landsins, sem enginn hafi séð fyrir, sem endað hafi með nær algeru hruni í íslenzku efnahagslífi í október 2008.

Þetta hrun hafi ekki sízt haft áhrif á fasteignamarkaði. Stefndi SOS eignir ehf. virðist, líkt og flestöll fyrirtæki landsins, hafa farið illa út úr hruninu. Hafi félagið þannig ekki getað staðið við greiðslur nr. 3 og 4 samkvæmt kaupsamningi. Því sé alfarið mótmælt, að stefnandi hafi „ítrekað“ haft samband við stefnda eða fasteignasöluna, eftir að greiðslufall varð, líkt og byggt sé á í stefnu.

Aðilar hafi verið boðaðir til afsalsfundar í október 2008, en þá fyrst hafi stefndi haft aðkomu að málinu. Hafi orðið samkomulag milli aðila um, að stefndi, SOS eignir ehf., fengi einhvern tíma til að leita lausnar á sínum málum. Hafi stefnandi þá fengið afhentan víxil og tryggingarbréf, en þau skjöl hafi verið honum til ráðstöfunar allt frá greiðslufalli, sbr. það sem fram komi í kaupsamningi. Hafi stefnandi ekki óskað eftir þeim fyrr. Hafi stefnandi þó lýst því yfir, að hann myndi leita aðstoðar lögfræðings vegna málsins.

III

Málsástæður stefnanda

Stefnandi byggir kröfu sína á hendur stefnda, SOS eignum ehf., á skilyrðislausu greiðsluskylduákvæði fyrirleggjandi kaupsamnings um Lækjarsmára 6, Kópavogi, og að stefnda beri að greiða kaupverðið, eins og hann hafi skuldbundið sig til að gera. Vísi stefnandi til skuldbindingargildis samninga og 50. gr. laga nr. 40/2002 til stuðnings kröfu sinni.

Stefndi, SOS eignir ehf., hafi skuldbundið sig í gagnkvæmum samningi til að greiða kaupverð ofangreindrar eignar, samtals kr. 28.000.000. Stefnandi hafi fullnægt skyldum sínum skv. samningnum og afhent stefnda fasteignina, sem hann nú nýti.

Stefndi hafi sannanlega vanefnt samningsskyldur sínar með því að greiða ekki umsamdar kaupsamningsgreiðslur, en hann hafi borið því við, að vegna bágs ástands á atvinnumarkaði hafi hann ekki haft fjármuni til að greiða kaupverðið, auk þess sem lán það, sem hann tók hjá Landsbanka Íslands hf., hafi hækkað mjög, en um erlent lán muni vera að ræða, án þess þó að stefnandi hafi séð þann lánasamning. Þessar ástæður stefnda réttlæti í engu vanefnd þá, sem orðið hafi.

Stefnandi hafi ekki látið reyna á þá tryggingu, sem felist í Hlíðarvegi 28, Kóp. en það sé ekki skilyrði til að geta innheimt eftirstöðvar kaupsamningsins. Ástæða þess sé þó sú, að áhvílandi lán á þeirri eign á undan víxlinum sé um 30 milljónir, en verðmæti eignarinnar sé mun minna. Eignin hafi verið metin á 27,9 milljónir í

september 2008, er víxill og tryggingarbréf voru afhent stefnanda, en þá hafi áhvílandi lán á undan víxlinum verið um 26,5 milljónir. Líklega hafi raunhæft söluverð eignarinnar þá verið lægra, eða nær 26,0 milljónum, og líklega enn lægra í dag. Þá megi gera ráð fyrir, að við sölu á uppboði fáiast enn lægra verð fyrir eignina.

Kröfur stefnanda á hendur stefnda, Pálma Almarssyni, byggi á því, að fasteignasalinn beri skaðabótaábyrgð gagnvart stefnanda á grundvelli sakar vegna tjóns hans, er nemi jafngildi hinna ógreidda eftirstöðva kaupsamningsins. Ábyrgðartryggjanda fasteignasalans, Vátryggingarfélagi Íslands hf., sé stefnt til réttargæzlu, en ekki séu sjálfstæðar kröfur gerðar á hendur félaginu.

Stefndi Pálmi beri skv. 27. gr. laga nr. 99/2004 ábyrgð á öllu tjóni, sem hann, eða starfsmenn hans, valdi í störfum sínum af ásetningi eða gáleysi, en hann beri skyldur sem opinber sýslunarmaður. Nægi einfalt gáleysi til bótaábyrgðar skv. greininni.

Stefnandi telji, að starfsmenn stefnda hafi valdið honum tjóni með gáleysislegum vinnubrögðum sínum við frágang kaupsamningsins og með því að tryggja ekki með nægjanlegum hætti hagsmuni hans. Hafi þau vinnubrögð verið meginorsök þess, að stefnandi hafi ekki fengið greiddar eftirstöðvar kaupsamningsins og að telja verði útilokað, að stefnandi nái nú inn kaupverðinu fyrir þær sakir.

Við sakarmatið beri að beita ströngum mælikvarða samkvæmt almennum reglum skaðabótaréttar um ábyrgð sérfræðinga, en af dómsúrlausnum Hæstaréttar megi vel ráða, að slík sjónarmið séu ráðandi.

Stefnandi telji, að hinn löggilti fasteignasali og starfsmenn hans hafi hvorki gætt forsvaranlegra vinnubragða við kaupsamningsgerðina né gætt réttmætra hagsmuna stefnanda, svo sem þeim hafi borið samkvæmt skýlausu ákvæði 15. gr. laga nr. 99/2004. Telji stefnandi, að ef stefndi hefði gætt forsvaranlegra vinnubragða og unnið störf sín svo sem góðar venjur í fasteignaviðskiptum bjóði, hefði stefnandi ekki orðið fyrir því fjártjóni, sem nú sé staðreynt að hafi orðið.

Hafi stefndi Pálmi og starfsmenn hans þannig ekki gert stefnanda nægjanlega grein fyrir þeirri áhættu, sem hafi falizt í því að ganga til samninga með því efni, sem kaupsamningurinn hljóði um, og hafi fasteignasalinn þannig sýnt af sér stórkostlegt gáleysi. Stefndi Pálmi hafi ekki gætt hagsmuna stefnanda forsvaranlega við samningsgerð líkt og honum beri lögum samkvæmt, sem hafi valdið því, að réttarstaða hans hafi verið verri en ella, sem hafi leitt af sér að þess hafi ekki verið gætt, að nægilegar tryggingar hafi legið fyrir vegna síðari kaupsamningsgreiðslna, lenti kaupandi eignarinnar í greiðsluþroti.

Þá hafi stefndi ekki afhent stefnanda tryggingarbréf og víxil við greiðslufall í júní 2008, þó að honum hafi verið tilkynnt um það á þeim tíma. Þegar stefndi hafi loks afhent umrædd tryggingaskjöl í október 2008, hafi komið í ljós, að víxillinn hafði ekki verið réttilega vistaður, auk þess sem tryggingastaðan hafði versnað svo mjög frá því í júní 2008, að útilokað hafi verið fyrir stefnanda að fá kröfu sína greidda með þeim hætti.

Hin seldu eign hafi verið veðsett til tryggingar láni hjá Landsbanka Íslands hf., er hafi verið 3.900.000 krónum hærra en nam útgreiðslu þess og því veikt verulega tryggingarstöðu stefnanda, kæmi til greiðsluþrots. Við kaupsamning hafi veðsetning eignarinnar því þá þegar numið 84% af kaupverði í stað 70%, væri miðað við útgreiðslu lánsins, og hafi sú veðsetning, eins og áður sé komið fram, einnig verið til tryggingar ýmiss konar öðrum skuldbindingum kaupanda en þess lánasamnings, er virðist hafa verið gerður milli stefnda, SOS eigna ehf. og Landsbanka Íslands hf. Samtals hafi áhvílandi tryggingarbréf og eftirstöðvar kaupsamningsgreiðslu numið kr. 30.900.000 á kaupsamningsdegi, sem hafi verið langt umfram söluverð eignarinnar.

Þá hafi einnig verið vikið verulega frá því, sem venjubundið sé í fasteignaviðskiptum við veðsetningar kaupanda vegna lána til kaupa á eign, þar sem miðað hafi verið við, að slíkar veðsetningar séu aldrei hærra en 75% af greiddum fjárhæðum skv. útborgunarlið kaupsamnings. Sé einnig kveðið skýrlega á um þetta í G-lið kaupsamningsins.

Stefndi SOS eignir ehf. hafi samtals greitt kr. 20.600.000, þ.m.t. með veitingu umræddrar veðheimildar, og hafi skv. því átt að geta notið veðtryggingar í hinni seldu eign að hámarki kr. 15.450.000. Þetta ákvæði hafi verið þverbrotið, en stefnandi hafi talið það tryggja réttarstöðu sína gagnvart bankanum, sem sé vissulega misskilningur, en stefnanda hafi verið talin trú um, að hagsmunum hans væri ekki stefnt í neina hættu.

Skipti engu máli í þessu efni þó að stefnanda hafi verið sett trygging í annarri eign að Hlíðarvegi 28, Kópavogi, að upphæð kr. 3.400.000. Bæði sé það, að sú trygging hafi verið kr. 500.000 lægri en sú viðbótartrygging, er Landsbanka Íslands hf. hafi verið veitt í hinni seldu eign, og eins að miðað við áhvílandi lán á Hlíðarveginum hafi veðsetningarhlutfallið þar verið mun hærra en ef miðað væri við það hlutfall, er G-liður kaupsamningsins um hina seldu eign kvað á um og einnig þó að miðað væri við veðtryggingu, er næmi upphæð hins meinta lánsamnings, kr. 19.600.000.

Við samningsgerðina hafi engin gögn verið fyrirliggjandi um verðmæti Hlíðarvegsins né uppreikning áhvílandi lána. Í málinu liggi einungis fyrir söluýfirlit frá september 2008 um, að söluverðmæti Hlíðarvegsins sé áætlað 27,9 millj., sem líklega sé of hátt, og skuldir séu nú um 30,0 millj. Jafnvel þótt miðað væri við, að áhvílandi skuldir hafi þá numið rúmum 24,0 millj. og söluverð áætlað 33,0 millj., eins og fram komi í bréfi stefnda Pálma, dags. 25.02. 2009, þá sé veðsetningarhlutfallið mun hærra en hefði verið á hinni seldu eign, ef farið hefði verið að góðum venjum og ákvæðum samningsins, eða um 83%.

Hafi stefnanda engin grein verið gerð fyrir því, að til að sækja kröfuna yrði hann að hafa fjármuni til reiðu við uppboð, er næmi fjárhæð áhvílandi lána, sem hann hafi vissulega ekki haft. Hefði stefnanda verið gerð grein fyrir réttarstöðu sinni að þessu leyti, hefði hann aldrei samþykkt þessa samningsskilmála. Þá hafi verið mjög erfitt fyrir leikmann að átta sig á réttarstöðunni til hlítar eða bera hana saman miðað við það, sem upphaflega hafi verið lagt upp með skv. kauptilboði, en á því beri stefndi ábyrgð. Með þessu hafi stefndi brotið gegn 16. gr. laga nr. 99/2004.

Hafi hagsmunir stefnanda skv. öllu ofangreindu verið fyrir borð bornir og líklegt, að tjón myndi hljóttast af, yrði greiðslufall af hálfu kaupanda. Hafi stefnanda ekki verið gerð grein fyrir þessari áhættu, og hafi hann treyst fasteignasalanum í hvívetna, en ljóst sé, að stefnandi hefði aldrei heimilað söluna, hefði honum verið gerð viðhlítandi grein fyrir þeirri tjónshættu, er hafi verið þessu samfara.

Stefnandi bendi á, að fjártjón hans hefði ekkert orðið, ef farið hefði verið eftir venjum og ákvæði sammingsins. Trygging, er næmi 75% af greiddum fjárhæðum, næmi nú uppreiknuð með verðbótum um 19,0 millj. og því stæði andvirði hinnar seldu eignar vel undir eftirstöðvum kaupverðsins jafnvel þótt líklegt söluverð væri lægra en þá hafi verið. Þannig sé staðan hins vegar ekki nú.

Þá hafi stefndi Pálmi haft í sinni vörzlu víxil þann, sem vísað sé til í kaupsamningi. Virðist sem vörzluaðilinn hafi ekki haft víxilinn vistaðan á greiðslustað á gjalddaga, og því hafi fallið niður víxilréttur á hendur útgefanda, Sigurði Oddi Sigurðssyni, vegna vangeymslu. Hafi víxillinn ekki verið afhentur stefnanda fyrr en löngu síðar, en honum hafi ekki verið gerð grein fyrir þessu, enda hafi hann mátt treysta því, að fasteignasalinn tryggði víxilréttinn að þessu leyti.

Hafi stefnanda engin grein verið gerð fyrir þessum réttaráhrifum eða eðli víxilréttar, enda sé hann leikmaður, eins og stefnda Pálma hafi átt að vera fullkunnugt um. Þá hafi dráttur stefnda á því að afhenda þessi gögn til stefnanda leitt til þess, að tryggingin hafi orðið einskis virði.

Telji stefnandi, að beint orsakasambandi sé milli þessara ágalla í vinnu fasteignasalans og tjóns hans. Sé fjárkröfum málsins því beint að stefnda Pálma in solidum með seljanda, en stefndi Pálmi beri húsbóndaábyrgð á verkum starfsmanna sinna, eins og áður segi.

Til réttargæzlu vegna þáttar stefnda, hins löggilta fasteignasala Pálma, sé Vátryggingafélagi Íslands hf. stefnt, en félagið hafi með höndum ábyrgðartryggingu vegna starfa fasteignasalans, svo sem lögskylt sé skv. ákvæðum laga nr. 99/2004 og rgl. nr. 940/2004.

Stefnandi vísi, gagnvart stefnda SOS eignum ehf., til almennra reglna samninga- og kröfuréttarins um, að samninga skuli halda, og til fjárskuldbindingargildis þeirra, svo og til ákvæða fasteignakaupalaga nr. 40/2002, einkum 50. gr.

Þá vísi stefnandi, gagnvart stefnda Pálma B. Almarssyni, til venjuréttar í fasteignaviðskiptum, strangrar ábyrgðar fasteignasala skv. almennu skaðabótareglunni og laga nr. 99/2004, einkum 8. gr., 14. gr., 15. gr., 16. gr. og 27. gr.

Um sönnunarmat og sönnunarreglur vísist til skaðabótareglna, almenns einkamálaréttarfars og ákvæða laga nr. 91/1991.

Um málskostnað vísist til laga nr. 91/1991, XXI. kafla.

Um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun vísist til laga nr. 50/1988, þar sem lögmönnum sé gert skylt að innheimta virðisaukaskatt af þóknun sinni, en stefnandi sé ekki skattaðili skv. lögnum og beri því nauðsyn til að fá dóm fyrir skattinum úr hendi stefndu.

Til sakauka sé krafa gerð á hendur Fasteignamiðluninni Hámúla ehf. á grundvelli vinnuveitendaábyrgðar vegna sakar starfsmanna félagsins, sbr. það, sem rakið hafi verið hér að framan, sem og í stefnu á hendur Pálma, en skv. upplýsingum, sem fram hafi komið í greinargerð Pálma fyrir héraðsdómi, séu hann og Brynjar Fransson starfsmenn þess félags og fasteignasalan, að sögn, stunduð í nafni þess félags, þótt hvergi sjáist þess stað í gögnum málsins. Sé hið stefnda félag váttryggingataki fyrir starfsábyrgðartryggingu fasteignasalanna Pálma og Brynjars skv. upplýsingum frá VÍS hf.

Stefnandi telji, að stefndi Pálmi beri að fullu ábyrgð á þeim vinnubrögðum, sem viðhöfð hafi verið, hvort heldur hann hafi sjálfur gengið frá skjölum eða starfsmenn Hámúla ehf., félags í hans eigu.

Í 3. mgr. 7. gr. laga nr. 99/2004 komi skýrt fram, að þó að fasteignasala sé rekin í nafni félags, beri fasteignasalinn óskipta ábyrgð og aðrir, sem starfi í þjónustu félagsins, falli undir ábyrgðartryggingu fasteignasalans.

Þá sé í 16. gr. laganna kveðið á um, að fram eigi að koma, hver hafi samið skjölin og nafn fasteignasalans eigi að koma fram, svo ekki verði um villzt. Í gögnum máls megi sjá, að nafn stefnda Pálma komi fram á öllum skjölum og verði ekki annað séð en að hann hafi samið þau, m.a. söluyfirlit, eða í það minnsta beri hann ábyrgð á samningu þeirra. Sé rangt, sem fram komi í greinargerð hans, að öll skjöl vegna kaupanna hafi verið undirrituð af Brynjari. Hvorki söluyfirlit né kauptilboð beri undirritun hans, og aðrar undirritanir Brynjars séu einungis sem vottur. Teljist Brynjar því vart höfundur skjalanna og mistök við samningsgerð, er hann kunni að hafa gert, séu því á ábyrgð sakaukastefnda og stefnda Pálma.

Um lagarök fyrir sakaukastefnu vísist til 3. mgr. 19. gr. laga nr. 19/1991.

Málsástæður stefnda, Pálma B. Almarssonar

Stefndi Pálmi byggir sýknukröfu sína á því, að kröfunni sé ranglega beint að honum. Allt að einu geti hann ekki borið óskipta ábyrgð með stefnda, SOS eignum ehf. Þá hafi hvorki hann, né aðilar, sem hann beri ábyrgð á, sýnt af sér saknæma háttsemi eða vanrækt skyldur sínar. Enn fremur hafi stefnandi ekki sýnt fram á, að hann hafi orðið fyrir tjóni vegna aðgerða eða aðgerðaleysis stefnda, eða aðila, sem hann beri ábyrgð á.

Stefndi byggi á því, að sýkna beri hann af kröfu stefnanda vegna aðildarskorts, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991. Þannig hafi Brynjar Fransson annazt alla samningagerð vegna máls stefnanda, en Brynjar sé löggiltur fasteignasali. Nafn og stimpill Brynjars komi þannig fram á öllum skjölum, sem undirrituð hafi verið vegna kaupanna. Brynjar hafi ekki verið starfsmaður stefnda, heldur félagsins,

Fasteignamiðlunarinnar Hámúla ehf., dskj. nr. 18. Stefndi ber því ekki ábyrgð á Brynjari á grundvelli vinnuveitendaábyrgðar, heldur mögulega félagið. Bendir stefndi á, að fasteignasali skuli vera sjálfstæður og óháður í störfum, sbr. 14. gr. laga nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa.

Þannig byggi stefndi á því, að skyldur löggilts fasteignasala miðist við persónu, en ekki félag. Þannig sé löggilding gefin út á nafn, sbr. 3. mgr. 6. gr. laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa nr. 99/2004. Hver löggiltur fasteignasali vinni drengskaparheit og lýsi því yfir, að hann muni hlíta lögum og réttarreglum, sbr. 2. mgr. sömu greinar. Þá sé hverjum löggiltum fasteignasala skylt að hafa gilda ábyrgðartryggingu, sbr. 5. gr. laganna.

Stefndi og Brynjar beri ekki óskipta ábyrgð á störfum hvor annars. Þá sé stefndi ekki vinnuveitandi Brynjars. Brynjar beri sjálfur ábyrgð á því tjóni, sem kunnir að stafa af aðgerðum hans eða aðgerðaleyssi, sbr. 3. mgr. 7. gr. laganna. Þar sem Brynjar hafi í þessu skyni sjálfstæða tryggingu, taki iðgjöld stefnda ekki mið af því, að hann falli undir tryggingu stefnda, sbr. lokamálslið 2. mgr. 5. gr. laganna.

Með vísan til framangreinds telji stefndi að sýkna verði hann vegna aðildarskorts. Allt að einu telji stefndi rétt, að dómari taki afstöðu til þess, hvort vísa beri málinu frá án kröfu, sbr. 80. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, vegna vanreifunar á aðild. Þannig sé þess í engu getið í stefnu, hver það hafi verið, sem gerði hin ætluðu mistök, og hvernig stefndi beri ábyrgð á því.

Stefndi byggir enn fremur á því, að hann geti ekki borið óskipta ábyrgð á greiðslu dómkröfunnar með stefnda SOS eignum ehf. Krafa stefnanda á hendur stefnda, SOS eignum ehf., byggi á vanefndum á greiðslu kaupverðs samkvæmt kaupsamningi. Krafa á hendur stefnda virðist hins vegar byggja á því, að hann, eða aðilar, sem hann beri ábyrgð á, hafi valdið stefnanda tjóni með tilteknum aðgerðum eða aðgerðaleyssi. Ábyrgð stefndu sé þannig byggð á afar ólíkum grundvelli. Stefndi beri ekki ábyrgð á því, að kaupandi fasteignar greiði kaupverð hennar. Hvorki almennar reglur kröfuréttar né laga- eða réttarreglur leiði til þess, að stefndi beri óskipta ábyrgð á vanefndum stefnda SOS eigna ehf.

Þar sem dómkrafa í stefnu sé aðeins byggð á því, að um óskipta ábyrgð sé að ræða, en ekki mögulega sjálfstæða ábyrgð stefnda, beri að sýkna stefnda af kröfu stefnanda. Telji stefndi jafnframt rétt, að dómari taki afstöðu til þess, hvort vísa beri málinu frá án kröfu, sbr. 80. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, vegna vanreifunar á því, hvernig stefndi geti borið óskipta ábyrgð með stefnda SOS eignum ehf.

Í þriðja lagi byggi stefndi á því, að ósannað sé, að stefndi, Brynjar Fransson löggiltur fasteignasali, eða einhverjir starfsmenn Fasteignamiðlunarinnar Hámúla ehf. hafi sýnt af sér saknæma háttsemi, sem geti fellt á þá skaðabótaábyrgð. Krafa stefnanda sé byggð á almennu skaðabótareglunni. Sönnunarbyrðin um saknæma háttsemi hvíli því alfarið á stefnanda.

Vilji stefnanda hafi staðið til þess að selja eign sína, og vilji stefnda, SOS eigna ehf., hafi staðið til þess að kaupa hana. Hlutverk fasteignasala sé að gæta hagsmuna þeirra beggja. Fyrir liggur, að hagsmunir stefnanda hafi fyrst og fremst

falizt í því að selja eignina, enda hafi vilji hans staðið til þess, og hann hafi sótt það fast. Líkt og söluyfirlit, dskj. nr. 3, beri með sér, hafi eign stefnanda verið skoðuð þann 10. ágúst 2007, og hafi hún verið auglýst til sölu skömmu síðar. Þrátt fyrir það hafi tilboð stefnda, SOS eigna ehf., komið um fjórum mánuðum síðar, það fyrsta sem hafi borizt í eignina. Þar sem hagsmunir stefnanda hafi fyrst og fremst falizt í því að selja eignina, og enginn annar kaupandi hafi verið sjáanlegur, hafi skyldur fasteignasalans fyrst og fremst falizt í því að tryggja, að salan gengi í gegn. Óumdeilt sé, að fasteignasalinn hafi sinnt þeirri mikilvægustu frumskyldu sinni. Ávallt verði að hafa í huga við mat á saknæmi háttsemi fasteignasala, að honum sé ekki einungis ætlað að gæta hagsmuna stefnanda, heldur einnig kaupanda, stefnda SOS eigna ehf.

Í kautilboði stefnda, SOS eigna ehf., hafi verið gert ráð fyrir því, að fyrsta greiðsla væri 1.000.000 króna í peningum og önnur 19.600.000 krónur sem andvirði láns stefnda, SOS eigna ehf., hjá Landsbankanum. Þriðja og fjórða greiðsla skyldu fara fram þann 5. júní 2008 og 5. október 2008, þar sem greiðast skyldu annars vegar 3.400.000 krónur og hins vegar 4.000.000 króna í peningum. Hafi kautilboðið ekki gert ráð fyrir neinum tryggingum vegna þeirra greiðslna. Þrátt fyrir það verði ekki annað ráðið af stefnu en að stefnandi byggi málatilbúnað sinn á því, að hagsmunir hans hefðu verið bezt tryggðir með því að ganga frá samningnum á grundvelli þess tilboðs.

Þegar fyrir hafi legið, að stefndi, SOS eignir ehf., hafi ekki getað útvegað lánsfjármagn til kaupanna á annan hátt en með þinglýsingu tryggingarbréfs þess, sem greint sé frá í stefnu, hafi fasteignasalinn haft samband við stefnanda og greint honum frá áhrifum þess. Þetta hafi fasteignasalinn gert, þrátt fyrir að um alvanalega framkvæmd hafi verið að ræða af hálfu lánastofnana á þessum tíma og bankinn teldi enga áhættu felast í þessu fyrir stefnanda. Til þess þyrfti algjört hrun íslenzku krónunnar, en hvorki ráðamenn né sérfræðingar hafi talið sérstaka hættu á því. Hafi stefnandi viljað halda fast við kaupin, enda hafi stefndi, SOS eignir ehf., sem fyrr segi, verið eini áhugasami kaupandinn, þrátt fyrir að eignin hafi verið auglýst til sölu um margra mánaða skeið. Hafi hagsmunir stefnanda fyrst og síðast falizt í því, að eignin yrði seld.

Þrátt fyrir það hafi Brynjar talið rétt að tryggja hagsmuni stefnanda enn frekar með því að láta stefnda, SOS eignir ehf., gefa út víxil, sem tryggður yrði með tryggingarbréfi í eign félagsins, sem þegar hafi verið í sölumeðferð. Mikilvægt sé að áréttta tvennt í því sambandi. Annars vegar hafi ekki verið gert ráð fyrir neinum tryggingum vegna greiðslunnar í kautilboði því, sem stefnandi virðist í stefnu meta ásættanlegt. Hins vegar hafi víxillinn numið u.þ.b. mismuninum á 19.600.000 krónum, sem stefnandi virðist í stefnu telja ásættanlegt, að hefði verið þinglýst á eignina, og andvirði þess tryggingarbréfs, sem þinglýst hafi verið.

Víxillinn hafi verið tryggður með tryggingarbréfi í fasteign, sem hafi þegar verið í sölumeðferð og hafi haft um 82,5% veðsetningarhlutfall, að teknu tilliti til tryggingarbréfsins. Hafi það verið lægra veðsetningarhlutfall en á mörgum eignum á þessum tíma, en lánastofnanir hafi þá um talsvert skeið lánað fyrir allt að 100% verðmætis fasteignar. Því sé alfarið hafnað, að það sé „viðtekin venja“ í fasteignaviðskiptum að miða við 75% veðsetningarhlutfall, en sönnunarbyrðin um tilvist slíkrar venju hvíli á stefnanda. Ef ekki hefði verið fyrir algjört hrun í íslenzku efnahagslífi, hefði útgáfa tryggingarbréfsins fyllilega tryggt rétt stefnanda.

Þá virðist misskilnings gæta í stefnu um þýðingu G-liðs kaupsamnings aðila, en ákvæðið sé staðlað og sé að finna í samþykktu formi að eyðublaði, sem unnið sé af FMR, Húseigendafélaginu og Félagi fasteignasala, líkt og kaupsamningurinn beri með sér.

Ákvæðinu sé ætlað að tryggja seljanda eignar, flytji kaupandi eldra lán yfir á eignina. Í slíkum tilvikum fái seljandi þannig ekkert endurgjald fyrir lánið, sem flutt sé á eignina og því ekki eðlilegt, að veðheimildin sé hærrí en endurgjald seljanda. Ákvæðið hafi hins vegar ekkert gildi í fyrirliggjandi máli, enda hafi seljandi fengið andvirði lánsins greitt út þegar í stað.

Stefndi hafni því að hafa sýnt af sér saknæma háttsemi með því að hafa ekki afhent stefnanda téðan víxil og tryggingarbréf um leið og greiðslufall varð. Bæði skjölin hafi verið stefnanda til ráðstöfunar, og hafi hann getað nálgast þau um leið og greiðslufall varð, sbr. ákvæði kaupsamnings. Það sé ekki hlutverk fasteignasala að tryggja efndir kaupsamninga. Þá verði ekki séð, að víxilréttur hafi fallið niður vegna vangeymslu. Allt að einu sé það ekki vegna aðgerða eða aðgerðaleysis stefnda.

Stefnandi virðist byggja á því, að það hafi verið saknæm háttsemi að koma ekki í veg fyrir, að tryggingarbréfi, að andvirði allt að 23.500.000 krónur, væri þinglýst á eign hans, þrátt fyrir að hann hafi verið upplýstur um það og samþykkt þá tilhögun. Í stað þess virðist stefnandi byggja á því að þinglýsa hefði átt skuldabréfi, að fjárhæð 19.600.000 krónur, líkt og ráða hafi mátt af tilboði.

Á móti þessu hafi komið trygging stefnanda, að fjárhæð 3.400.000 krónur, sem ekki hafi mátt ráða af tilboði, að yrði veitt. Ef ekki hefði verið fyrir algjört hrun íslenzks efnahagslífs, hefði þess trygging fyllilega tryggt rétt stefnanda.

Meginorsök ætlaðs tjóns stefnanda sé því ekki aðgerðir eða aðgerðarleysi fasteignasala. Meginorsökin sé algjört hrun íslenzks efnahagslífs. Sú skylda verði ekki lögð á fasteignasala landsins að hafa, í desember 2007 og janúar 2008, átt að sjá fyrir það algera hrun, sem hvorki yfirvöld né sérfræðingar hafi séð fyrir. Hafi stefnandi því ekki sýnt fram á, að Brynjar Fransson fasteignasali, eða starfsmenn á vegum Fasteignamiðlunarinnar Hámúla ehf. hafi vanrækt skyldur sínar eða sýnt af sér saknæma háttsemi. Beri því að sýkna stefnda af kröfu stefnanda.

Í fjórða lagi byggi stefndi á því, að ósannað sé, að stefnandi hafi orðið fyrir tjóni vegna hinna ætluðu aðgerða eða aðgerðaleysis stefnda, eða starfsmanna fasteignasölnunnar.

Málatilbúnaður stefnanda sé á því byggður, að þær breytingar, sem hafi orðið frá kauptilboði því, sem hann hafi samþykkt til kaupsamnings, hafi leitt til tjóns, sem stefndi beri ábyrgð á. Við mat á því ætlaða tjóni verði því að bera saman þá atburðarás, sem varð, og þá atburðarás sem hefði orðið, ef ekki hefði komið til breytinganna.

Stefnandi virðist byggja á því, að tjón hans felist í því, að verðmæti tryggingarbréfsins sé orðið nokkuð hærra en verðmæti eignarinnar. Því þjóni riftun kaupsamningsins ekki hagsmunum hans. Stefnandi sitji því uppi með það tjón, sem

nemi eftirstöðvum kaupverðsins.

Bera verði þessa atburðarrás saman við það sem hefði gerzt, hefði kauptilboð það, sem stefnandi samþykkti, verið lagt óbreytt til grundvallar. Verðmæti þess skuldabréfs, er þar hafi verið gert ráð fyrir, hefði þann 30. nóvember sl. verið 24.480.743 krónur, uppreiknað miðað við vísitölu neyztuverðs. Tjón stefnanda geti því aldrei numið hærri fjárhæð en mismuninum á þeirri fjárhæð og verðmæti fasteignarinnar við nauðungarsölu í dag, en það sé sú fjárhæð, sem hann hefði getað fengið eftir riftun og nauðungarsölu.

Þessu til frádráttar verði að telja víxil þann og tryggingarbréf í eigninni Hlíðarvegi 28, sem Brynjar Fransson hafi útvegað stefnanda. Komi þar bæði til, að sú trygging hefði verið fullnægjandi, hefði ekki komið til algers hruns íslensks efnahagslífs. Þá hafi stefnandi ekki látið reyna á trygginguna. Stefnandi láti nægja að fullyrða um núvirði áhvílandi lána eignarinnar, og að ólíklegt sé, að skuldin fái greidd. Segi það eitt í stefnu, að það sé vissulega ekki skilyrði til að geta innheimt eftirstöðvar kaupsamningsins.

Fallast megj á þau rök stefnanda, en það sé hins vegar eðli máls samkvæmt skilyrði til þess að unnt sé að krefja stefnda um greiðslu á grundvelli þess, að stefnandi hafi orðið fyrir tjóni. Án þess að þetta tjón liggi fyrir, geti stefnandi ekki sótt greiðslur til stefnda. Þessu tengt sé það fráleitt, að stefndi geti borið óskipta ábyrgð á greiðslu eftirstöðva kaupverðsins með stefnda, SOS eignum ehf., svo sem byggt sé á í dómkröfum í stefnu. Með því væri í raun fallizt á að SOS eignum ehf. bæri aðeins að greiða helming eftirstöðvanna, enda gæti stefndi þá aðeins sótt þann helming til stefnda, SOS eigna ehf., sækti stefnandi heildarfjárhæð kröfunnar á stefnda að gengnum dómi, sbr. almennar reglur um óskipta ábyrgð. Telji stefndi, að dómara beri að taka til skoðunar, hvort vísa beri málinu frá án kröfu af þessum sökum.

Eftir standi 119.257 krónur, sem mögulegt tjón stefnda, þ.e., sá mismunur, sem felist í þeirri atburðarrás, sem hafi orðið, og þeirri, sem hefði orðið. Til frádráttar þeirri tölu verði þó að koma tvennt. Annars vegar það, að markaðsverð eignarinnar sé að öllum líkindum talsvert lægra í dag en við gerð kaupsamnings. Stefndi vilji í þessu sambandi benda á umfjöllun í stefnu um markaðsverð eignarinnar, Hlíðarvegs 28, en það hafi verið 33.000.000 króna við gerð kaupsamnings. Eignin hafi verið metin á 27.900.000 krónur í september 2008, og í stefnu segir: „Líklega var raunhæft söliverð eignarinnar þá lægra eða nær 26.000.000 krónum og líklega enn lægra í dag. Þá má gera ráð fyrir að við sölu á uppboði fái enn lægra verð fyrir eignina.“

Stefnandi telji því, að markaðsverð eignarinnar að Hlíðarvergi 28 hafi lækkað um mun meira en 22% frá því verði, sem lagt hafi verið til grundvallar við gerð kaupsamnings. Af orðalagi í stefnu virðist raunar, að hann telji, að það verð, sem fengist á nauðungarsölu í dag, sé yfir 30% lægra en það verð, sem lagt hafi verið til grundvallar við gerð kaupsamnings.

Sé gert ráð fyrir samsvarandi þróun á verði eignarinnar að Lækjarsmára 6, virðist stefnandi telja, að um 19,6 milljónir fengjust fyrir þá eign í dag. Virðist það mat stefnanda ekki fjarri lagi, sé tekið mið af verði sambærilegra eigna í verðsjá fasteigna, sem Fasteignamat ríkisins haldi utan um. Af þessu leiði, að jafnvel þótt

verðtryggðu skuldabréfi, að fjárhæð 19.600.000 krónur, hefði verið þinglýst á eignina í stað tryggingarbréfsins, og raunar jafnvel þótt skuldabréfi, sem næmi 75% af greiddum greiðslum hefði verið þinglýst, hefði áhvílandi lán verið hærra en verðmæti eignarinnar í dag.

Stefnandi hafi fengið 20.600.000 krónur fyrir eign sína við sölu hennar í janúar 2008. Skömmu síðar hafi fasteignamarkaður landsins hrunið, og skömmu eftir það nær allt efnahagskerfi landsins. Það sé ástæða hins ætlaða tjóns stefnanda, sem hann hafi raunar ekki sýnt fram á. Sú breyting, sem hafi orðið frá samþykktu kauptilboði til kaupsamnings, hafi þar engin áhrif, þar sem hið ætlaða tjón hefði orðið hið sama. Hafi stefnandi enn fremur ekki leitt að því neinum líkum, að hann hafi orðið fyrir tjóni vegna ætlaðrar vangeymslu víxils.

Flestir, ef ekki allir, þegar þjóðfélagsins hafi tapað á hruni íslenzks efnahagskerfis. Eigi það ekki sízt við um fasteignaeigendur og skuldara, sem fjölmargir hafi tapað gríðarlegum fjárhæðum. Stefnandi beri því við, að hann hafi verið einn þeirra. Þetta ætlaða tjón hans verði þó ekki sótt í vasa fasteignasala. Með slíkri niðurstöðu væri í raun verið að segja, að fasteignasalar hefðu einir landsmanna átt að sjá fyrir það algera hrun íslenzks efnahagslífs, sem síðar hafi orðið. Sé ljóst, að með því væri opnuð nær botnlaus ormagryfja, sem erfitt verði að loka.

Varakrafa stefnda sé byggð á því, að í öllu falli eigi að lækka kröfu stefnanda. Þannig geti hið ætlaða tjón hans af ætlaðri saknæmri háttsemi stefnda aldrei numið heildareftirstöðvum kaupverðs. Verði að taka tillit til þeirra liða, sem raktir hafi verið hér að framan til lækkunar kröfunnar.

Kröfu stefnanda um dráttarvexti, og einkum upphafstíma þeirra, sé sérstaklega mótmælt. Ætlað tjón stefnanda, sem stefndi beri að hans mati ábyrgð á, hafi ekki orðið til við greiðslufall stefnda, SOS eigna ehf. Það hafi raunar ekki enn orðið til, þar sem tilvist þess verði ekki ljós, fyrr en að loknum innheimtutilraunum á hendur stefnda, SOS eignum ehf., og nauðungarsölu eignarinnar Lækjarsmára 6.

Um lagarök vísist til almennu skaðabótareglunnar (sakarreglunnar), laga nr. 99/2004 og nr. 50/1993 og reglugerðar nr. 940/2004, auk laga um vexti og verðbætur nr. 38/2001. Um málskostnað vísist til XXI. kafla laga nr. 91/199.

Málsástæður stefnda, Fasteignamiðlunarinnar Hámúla ehf.

Til viðbótar þeim málsástæðum, sem færðar séu fram í greinargerð stefnda, Pálma B. Almarssonar, byggji stefndi, Fasteignamiðlunin Hámúla ehf., á því, að í sakaukastefnu sé nú viðurkennt, að stefnandi hafi misskilið ákvæði G-liðs kaupsamnings aðila. Þrátt fyrir það virðist stefnandi enn byggja á því, að þetta ákvæði hafi verið „þverbrotið“. Fáí stefndi Fasteignamiðlunin ekki séð, hvernig þetta komi heim og saman, en ákvæði G-liðar kaupsamnings aðila sé skýrt í greinargerð stefnda Pálma B. Almarssonar. Sé ljóst, að ákvæðið hafi ekki verið brotið, enda hafi stefnandi fengið andvirði lánsins í heild greitt þegar við kaupsamningsgerð.

Stefndi Fasteignamiðlunin byggi jafnframt á því, að hann geti ekki borið óskipta ábyrgð á greiðslu dómkröfunnar með stefnda, SOS eignum ehf. Krafa stefnanda á hendur stefnda, SOS eignum ehf., byggi á vanefndum á greiðslu kaupverðs samkvæmt kaupsamningi. Krafa á hendur stefnda virðist hins vegar byggja á því, að hann, eða aðilar, sem hann beri ábyrgð á, hafi valdið stefnanda tjóni með tilteknum aðgerðum eða aðgerðaleyzi. Ábyrgð stefndu sé þannig byggð á afar ólíkum grundvelli. Stefndi beri ekki ábyrgð á því, að kaupandi fasteignar greiði kaupverð hennar. Hvorki almennar reglur kröfuréttar né laga- eða réttarreglur leiði til þess, að stefndi beri óskipta ábyrgð á vanefndum stefnda, SOS eigna ehf.

Þar sem dómkrafa í stefnu sé aðeins byggð á því, að um óskipta ábyrgð sé að ræða, en ekki mögulega sjálfstæða ábyrgð stefnda, beri að sýkna stefnda af kröfu stefnanda. Telji stefndi jafnframt rétt, að dómari taki afstöðu til þess, hvort vísa beri málinu frá án kröfu, sbr. 80. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, vegna vanreifunar á því, hvernig stefndi geti borið óskipta ábyrgð með stefnda, SOS eignum ehf.

Að öðru leyti byggi stefndi varakröfur sínar á sömu málsástæðum og stefndi, Pálmi B. Almarsson, í greinargerð sinni, ef frá sé talin málsástæða um sýknu vegna aðildarskorts. Þær séu eftirfarandi:

Að ósannað sé, að stefndu, eða einhverjir starfsmenn stefnda Fasteignamiðlunarinnar hafi sýnt af sér saknæma háttsemi, sem geti fellt á þá skaðabótaábyrgð. Krafa stefnanda sé byggð á almennu skaðabótareglunni. Sönnunarbyrðin um saknæma háttsemi hvíli því alfarið á stefnanda.

Vilji stefnanda hafi staðið til þess að selja eign sína og vilji stefnda, SOS eigna ehf., til þess að kaupa hana. Hlutverk fasteignasala sé að gæta hagsmuna þeirra beggja. Fyrir liggir, að hagsmunir stefnanda hafi fyrst og fremst falizt í því að selja eignina, enda hafi vilji hans staðið til þess, og hann hafi sótt það fast. Líkt og söluyfirlit, dskj. nr. 3, beri með sér, hafi eign stefnanda verið skoðuð þann 10. ágúst 2007, og hafi hún verið auglýst til sölu skömmu síðar. Þrátt fyrir það hafi tilboð stefnda, SOS eigna ehf., sem hafi komið fjórum mánuðum síðar, verið það fyrsta, sem barst í eignina. Þar sem hagsmunir stefnanda hafi fyrst og fremst falizt í því að selja eignina, og enginn annar kaupandi hafi verið sjáanlegur, hafi skyldur fasteignasalans fyrst og fremst falizt í því að tryggja, að salan gengi í gegn. Óumdeilt sé, að fasteignasalinn, Brynjar Fransson, hafi sinnt þeirri mikilvægustu frumskyldu sinni. Ávallt verði að hafa í huga við mat á saknæmi háttsemi fasteignasala, að honum sé ekki einungis ætlað að gæta hagsmuna stefnanda, heldur einnig kaupanda, stefnda SOS eigna ehf.

Í kautilboði stefnda, SOS eigna ehf., hafi verið gert ráð fyrir því, að fyrsta greiðsla væri 1.000.000 króna í peningum og önnur 19.600.000 krónur sem andvirði láns stefnda, SOS eigna ehf., hjá Landsbankanum. Þriðja og fjórða greiðsla skyldu fara fram þann 5. júní 2008 og 5. október 2008, þar sem greiðast skyldu annars vegar 3.400.000 krónur og hins vegar 4.000.000 króna í peningum. Hafi kautilboðið ekki gert ráð fyrir neinum tryggingum vegna þeirra greiðslna. Þrátt fyrir það verði ekki annað ráðið af stefnu en að stefnandi byggi málatilbúnað sinn á því, að hagsmunir hans hefðu verið bezt tryggðir með því að ganga frá

samningnum á grundvelli þess tilboðs.

Þegar fyrir hafi legið, að stefndi, SOS eignir ehf., gæti ekki útvegað lánsfjármagn til kaupanna á annan hátt en með þinglýsingu tryggingarbréfs þess, sem greint sé frá í stefnu, hafi Brynjar Fransson haft samband við stefnanda og greint honum frá áhrifum þess. Þetta hafi hann gert, þrátt fyrir að um alvanalega framkvæmd hafi verið að ræða af hálfu lánastofnana á þessum tíma og bankinn teldi enga áhættu felast í þessu fyrir stefnanda. Til þess þyrfti algjört hrun íslensku krónunnar, en hvorki ráðamenn né sérfræðingar hafi talið sérstaka hættu á því.

Hafi stefnandi viljað halda fast við kaupin, enda stefndi, SOS eignir ehf., sem fyrr segi, eini áhugasami kaupandinn, þrátt fyrir að eignin hafi verið auglýst til sölu um margra mánaða skeið. Hafi hagsmunir stefnanda fyrst og síðast falizt í því, að eignin yrði seld.

Þrátt fyrir það hafi Brynjar Fransson talið rétt að tryggja hagsmuni stefnanda enn frekar með því að láta stefnda, SOS eignir ehf., gefa út víxil, sem tryggður yrði með tryggingarbréfi í eign félagsins, sem þegar hafi verið í sölumeðferð.

Mikilvægt sé að áréttta tvennt í því sambandi. Annars vegar hafi ekki verið gert ráð fyrir neinum tryggingum vegna greiðslunnar í kautilboði því, sem stefnandi virðist í stefnu meta ásættanlegt. Hins vegar hafi víxillinn numið u.þ.b. mismuninum á 19.600.000 krónum, sem stefnandi virðist í stefnu telja ásættanlegt að hefði verið þinglýst á eignina, og andvirði þess tryggingarbréfs sem þinglýst hafi verið.

Víxillinn var tryggður með tryggingarbréfi í fasteign sem var þegar í sölumeðferð og hafði um 82,5% veðsetningarhlutfall, að teknu tilliti til tryggingarbréfsins. Var það lægra veðsetningarhlutfall en á mörgum eignum á þessum tíma, en lánastofnanir höfðu þá um talsvert skeið lánað fyrir allt að 100% verðmætis fasteignar. Því er alfarið hafnað að það sé „viðtekin venja“ í fasteignaviðskiptum að miða við 75% veðsetningarhlutfall, en sönnunarbyrðin um tilvist slíkrar venju hvílir á stefnanda. Ef ekki hefði verið fyrir algjört hrun í íslensku efnahagslífi, hefði útgáfa tryggingarbréfsins fyllilega tryggt rétt stefnanda.

Þá virðist í sakaukastefnu leiðréttur sá misskilningur, sem til staðar hafi verið í upprunalegri stefnu um þýðingu G-liðs kaupsamnings aðila, en ákvæðið sé staðlað og sé að finna í samþykktu formi að eyðublaði, sem unnið sé af FMR, Húseigendafélaginu og félagi fasteignasala, líkt og kaupsamningurinn beri með sér.

Ákvæðinu sé ætlað að tryggja seljanda eignar, flytji kaupandi eldra lán yfir á eignina. Í slíkum tilvikum fái seljandi þannig ekkert endurgjald fyrir lánið, sem flutt sé á eignina og því ekki eðlilegt, að veðheimildin sé hærri en endurgjald seljanda. Ákvæðið hafi hins vegar ekkert gildi í fyrirliggjandi máli, enda hafi seljandi fengið andvirði lánsins greitt út þegar í stað.

Stefndi hafni því að hafa sýnt af sér saknæma háttsemi með því að hafa ekki afhent stefnanda téðan víxil og tryggingarbréf um leið og greiðslufall varð. Bæði skjölin hafi verið stefnanda til ráðstöfunar, og hafi hann getað nálgazt þau um leið og greiðslufall varð, sbr. ákvæði kaupsamnings. Það sé ekki hlutverk fasteignasala að tryggja efnidir kaupsamninga. Þá verði ekki séð, að víxilréttur hafi fallið niður vegna vangeymslu. Allt að einu sé það ekki vegna aðgerða eða aðgerðaleysis stefnda.

Stefnandi virðist byggja á því, að það hafi verið saknæm háttsemi að koma ekki í veg fyrir, að tryggingarbréfi, að andvirði allt að 23.500.000 króna, væri þinglýst á eign hans, þrátt fyrir að hann hafi verið upplýstur um það og hafi samþykkt þá tilhögun. Í stað þess virðist stefnandi byggja á því, að þinglýsa hefði átt skuldabréfi, að fjárhæð 19.600.000 krónur, líkt og ráða hafi mátt af tilboði.

Á móti þessu hafi komið trygging stefnanda, að fjárhæð 3.400.000 krónur, sem ekki hafi mátt ráða af tilboði, að yrði veitt. Ef ekki hefði verið fyrir algjört hrun íslensks efnahagslífs, hefði þess trygging fyllilega tryggt rétt stefnanda.

Meginorsök ætlaðs tjóns stefnanda sé því ekki aðgerðir eða aðgerðaleysi stefndu. Meginorsökin sé algjört hrun íslensks efnahagslífs. Sú skylda verði ekki lögð á fasteignasala landsins að hafa, í desember 2007 og janúar 2008, átt að sjá fyrir það algera hrun, sem hvorki yfirvöld né sérfræðingar hafi séð fyrir. Hafi stefnandi því ekki sýnt fram á, að stefndu, eða starfsmenn á vegum stefnda Fasteignamiðlunarinnar, hafi vanrækt skyldur sínar eða sýnt af sér saknæma háttsemi. Beri því að sýkna stefndu af kröfu stefnanda.

Þá byggi stefndu á því, að ósannað sé, að stefnandi hafi orðið fyrir tjóni vegna hinna ætluðu aðgerða eða aðgerðaleysis stefndu, eða starfsmanna stefnda Fasteignamiðlunarinnar.

Málatilbúnaður stefnanda sé á því byggður, að þær breytingar, sem orðið hafi frá kauptilboði því, sem hann hafi samþykkt til kaupsamnings, hafi leitt til tjóns, sem stefndu beri ábyrgð á. Við mat á því ætlaða tjóni verði því að bera saman þá atburðarás, sem hafi orðið, og þá atburðarás, sem hefði orðið, ef ekki hefði komið til breytinganna.

Stefnandi virðist byggja á því, að tjón hans felist í því, að verðmæti tryggingarbréfsins sé orðið nokkuð hærra en verðmæti eignarinnar. Því þjóni riftun kaupsamningsins ekki hagsmunum hans. Stefnandi sitji því uppi með það tjón, sem nemi eftirstöðvum kaupverðsins.

Bera verði þessa atburðarás saman við það, sem hefði gerzt, hefði kauptilboð það, sem stefnandi samþykkti, verið lagt óbreytt til grundvallar. Verðmæti þess skuldabréfs, er þar hafi verið gert ráð fyrir, hefði þann 30. nóvember 2008 verið 24.480.743 krónur, uppreiknað miðað við vísitölu neyzluverðs. Tjón stefnanda geti því aldrei numið hærri fjárhæð en mismuninum á þeirri fjárhæð og verðmæti fasteignarinnar við nauðungarsölu í dag, en það sé sú fjárhæð, sem hann hefði getað fengið eftir riftun og nauðungarsölu.

Þessu til frádráttar verði að telja víxil þann og tryggingarbréf í eigninni Hlíðarvegi 28, sem Brynjar Fransson hafi útvegað stefnanda. Komi þar bæði til, að sú trygging hefði verið fullnægjandi, hefði ekki komið til algers hruns íslensks efnahagslífs. Einnig hafi stefnandi ekki látið reyna á trygginguna. Stefnandi láti nægja að fullyrða um núvirði áhvílandi lána eignarinnar og að ólíklegt sé, að skuldin fáiast greidd. Segi það eitt í stefnu, að það séu vissulega ekki skilyrði til að geta innheimt eftirstöðvar kaupsamningsins.

Fallast megi á þau rök stefnanda, en það sé hins vegar eðli máls samkvæmt skilyrði til þess, að unnt sé að krefja stefndu um greiðslu á grundvelli þess, að stefnandi hafi orðið fyrir tjóni. Án þess að þetta tjón liggi fyrir, geti stefnandi ekki sótt greiðslur til stefndu. Þessu tengt sé fráleitt, að stefndi Fasteignamiðlunin geti borið óskipta ábyrgð á greiðslu eftirstöðva kaupverðsins með stefnda, SOS eignum ehf., svo sem byggt sé á í dómkröfum í stefnu. Með því væri í raun fallist á, að SOS eignum ehf. bæri aðeins að greiða helming eftirstöðvanna, enda gæti stefndi Fasteignamiðlunin þá aðeins sótt þann helming til stefnda, SOS eigna ehf., sækti stefnandi heildarfjárhæð kröfunnar á stefnda Fasteignamiðlunina að gengnum dómi, sbr. almennar reglur um óskipta ábyrgð.

Eftir standi 119.257 krónur, sem sé mögulegt tjón stefnanda, þ.e. sá mismunur, sem felist í þeirri atburðarás, sem hafi orðið, og þeirri, sem hefði orðið. Til frádráttar þeirri tölu verði þó að koma tvennt. Annars vegar það, að markaðsverð eignarinnar sé að öllum líkindum talsvert lægra í dag en við gerð kaupsamnings.

Stefndi vilji í þessu sambandi benda á umfjöllun í stefnu um markaðsverð eignarinnar Hlíðarvegs 28, en það hafi verið 33.000.000 króna við gerð kaupsamnings. Eignin hafi verið metin á 27.900.000 krónur í september 2008 og í stefnu segi: „Líklega var raunhæft söluverð eignarinnar þá lægra eða nær 26.000.000 krónum og líklega enn lægra í dag. Þá má gera ráð fyrir að við sölu á uppboði fáið enn lægra verð fyrir eignina.“

Stefnandi telji því, að markaðsverð eignarinnar að Hlíðarvergi 28 hafi lækkað um mun meira en 22% frá því verði, sem lagt hafi verið til grundvallar við gerð kaupsamnings. Af orðalagi í stefnu virðist raunar, að hann telji, að það verð, sem fengist á nauðungarsölu í dag, sé yfir 30% lægra en það verð, sem lagt hafi verið til grundvallar við gerð kaupsamnings.

Sé gert ráð fyrir samsvarandi þróun á verði eignarinnar að Lækjarsmára 6, virðist stefnandi telja, að um 19,6 milljónir fengjust fyrir þá eign í dag. Virðist það mat stefnanda ekki fjarri lagi, sé tekið mið af verði sambærilegra eigna í verðsjá fasteigna, sem Fasteignamat ríkisins haldi utan um. Af þessu leiði, að jafnvel þótt verðtryggðu skuldabréfi, að fjárhæð 19.600.000 krónur, hefði verið þinglýst á eignina í stað tryggingarbréfsins, og raunar jafnvel þótt skuldabréfi, sem næmi 75% af greiddum greiðslum, hefði verið þinglýst, hefðu áhvílandi lán verið hærri en verðmæti eignarinnar í dag.

Stefnandi hafi fengið 20.600.000 krónur fyrir eign sína við sölu hennar í janúar 2008. Skömmu síðar hafi fasteignamarkaður landsins hrunið, og skömmu eftir það nær allt efnahagskerfi landsins. Það sé ástæða hins ætlaða tjóns stefnanda, sem hann hafi raunar ekki sýnt fram á. Sú breyting, sem hafi orðið frá samþykktu kauptilboði til kaupsamnings, hafi þar engin áhrif, þar sem hið ætlaða tjón hefði orðið hið sama. Hafi stefnandi enn fremur ekki leitt að því neinum líkum, að hann hafi orðið fyrir tjóni vegna ætlaðrar vangeymslu víxils.

Flestir, ef ekki allir, þegnar þjóðfélagsins hafi tapað á hruni íslenzks efnahagskerfis. Eigi það ekki sízt við um fasteignaeigendur og skuldara, sem fjölmargir hafi tapað gríðarlegum fjárhæðum. Stefnandi beri því við, að hann hafi verið einn þeirra. Þetta ætlaða tjón hans verði þó ekki sótt í vasa fasteignasala. Með slíkri niðurstöðu væri í raun verið að segja, að fasteignasalar hefðu einir

landsmanna átt að sjá fyrir það algera hrun íslensks efnahagslífs, sem síðar hafi orðið. Sé ljóst, að með því væri opnuð nær botnlaus ormagryfja, sem erfitt verði að loka.

Varakrafa stefnda sé byggð á sömu málsástæðum og varakrafa stefnda, Pálma B. Almarssonar í greinargerð hans, þ.e., að í öllu falli eigi að lækka kröfu stefnanda. Þannig geti hið ætlaða tjón hans af ætlaðri saknæmri háttsemi stefndu aldrei numið heildareftirstöðvum kaupverðs. Verði að taka tillit til þeirra liða, sem raktir hafi verið hér að framan til lækkunar kröfunnar.

Kröfu stefnanda um dráttarvexti, og einkum upphafstíma þeirra, sé sérstaklega mótmælt. Ætlað tjón stefnanda, sem stefndu beri að hans mati ábyrgð á, hafi ekki orðið til við greiðslufall stefnda, SOS eigna ehf. Það hafi raunar ekki enn orðið til, þar sem tilvist þess verði ekki ljós fyrr en að loknum innheimtutilraunum á hendur stefnda, SOS eignum ehf., og nauðungarsölu eignarinnar Lækjarsmára 6.

Stefndi vísar til almennu skaðabótareglunnar (sakarreglunnar), laga nr. 99/2004 og nr. 50/1993 og reglugerðar nr. 940/2004, auk laga um vexti og verðbætur nr. 38/2001. Um málskostnað vísar hann til XXI. kafla laga nr. 91/199.

IV

Forsendur og niðurstaða

Kröfur sínar á hendur stefnda Pálma byggir stefnandi á því í fyrsta lagi, að hann eða starfsmenn, sem hann beri ábyrgð á, hafi sýnt af sér stórfellt gáleysi með því að gera stefnanda ekki nægilega grein fyrir þeirri áhættu, sem fólst í því að ganga til samninga með því efni, sem kaupsamningurinn hljóðar um, auk þess sem hann hafi ekki gætt að því að nægar tryggingar lægju fyrir vegna síðari kaupsamningsgreiðslu. Þá hafi hann, eða starfsmenn hans hvorki afhent stefnanda tryggingarbréf né víxil við greiðslufall í júní 2008, auk þess sem víxillinn hafi verið ranglega vistaður, en af þessum sökum hafi víxilréttur á hendur útgefanda hans fallið niður fyrir vangeymslu. Einnig hafi eignin verið veðsett til tryggingar láni hjá Landsbanka Íslands, sem hafi verið kr. 3.900.000 hærri en útgreiðsla lánsins og við veðsetningu eignarinnar hafi verið farið upp fyrir þau mörk, sem sett séu í G-lið kaupsamningsins, en stefnanda hafi verið talin trú um, að hagsmunum hans væri ekki stefnt í hættu. Þá hafi trygging stefnda í Hlíðarvegi 28 verið kr. 500.000 lægri en viðbótartrygging Landsbanka Íslands. Engin gögn hafi legið fyrir við samningsgerð um verðmæti Hlíðarvegarins eða uppreikningur áhvílandi lána, heldur einungis söluýfirlit um áætlað söluverðmæti. Þá hafi stefnanda ekki verið gerð grein fyrir því, að hann þyrfti að hafa fjármuni til reiðu við uppboð, ef til þess myndi koma, og hefði hann aldrei samþykkt samningsskilmálana, ef honum hefði verið það ljóst.

Kröfur á hendur stefnda Hámúla ehf. byggir stefnandi á vinnuveitendaábyrgð vegna sakar starfsmanna fyrirtækisins.

Stefnandi gaf skýrslu fyrir dómi, sem og stefndi Pálmi og vitnið Brynjar Fransson, fyrrum fasteignasali hjá stefnda, Hámúla ehf.

Stefndi Pálmi byggir sýknukröfu sína í fyrsta lagi á aðildarskorti, en Brynjar Fransson hafi annazt alla sanningsgerð vegna sölunnar.

Fasteignasalan Hámúli ehf., er í sameign stefnda Pálma og sonar hans, en hinn síðarnefndi er ekki fasteignasali og hefur aldrei starfað hjá fyrirtækinu. Starfar fasteignasalan í skjóli löggildingar stefnda Pálma. Samkvæmt fyrirliggjandi ráðningarsamningi var vinnuveitandi Brynjars Fasteignamiðlunin Hámúli ehf., og var hann ráðinn til starfa á föstum launum. Samkvæmt því er fallizt á með stefnanda, að stefndi Pálmi beri vinnuveitendaábyrgð á tjóni, sem starfsmaðurinn, Brynjar Fransson eða aðrir starfsmenn fasteignasölnunnar, kunni að hafa valdið stefnanda, sbr. 27. gr. 1. nr. 99/2004. Er því ekki fallizt á sýknumálsástæðu stefnda, sem byggir á aðildarskorti.

Þá er ekki fallizt á með stefnda Pálma, að hann geti ekki borið óskipta ábyrgð með stefnda, SOS eignum ehf., með vísan til dóms Hæstaréttar Íslands í máli nr. 600/2010.

Stefndi Pálmi byggir sýknukröfu sína loks á því, að ósannað sé, að tjón stefnanda hafi orðið vegna aðgerða eða aðgerðaleysis stefnda eða aðila, sem hann beri ábyrgð á.

Stefnandi byggir á því, að starfsmenn stefnda hafi valdið honum tjóni með gáleysislegum vinnubrögðum og með því að tryggja ekki nægilega hagsmuni hans, svo sem þeim hafi borið skv. 15. gr. 1. nr. 99/2004.

Í framangreindri 15. gr. segir, að fasteignasali skuli í hvívetna leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur bjóði, liðsinna báðum aðilum og gæta réttmætra hagsmuna þeirra. Þá skuli hann gæta þess, að aðila séu eigi settir ólögmatir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum.

Byggir stefnandi á því í fyrsta lagi, að stefnanda hafi ekki verið gerð nægjanleg grein fyrir þeirri áhættu, sem hafi falizt í því að ganga til samninga með því efni, sem kaupsamningurinn hljóðaði um.

Það liggur fyrir, að töluverð breyting varð á efni kaupsamningsins frá kauptilboði því, sem stefnandi hafði samþykkt. Stefnandi bar fyrir dómi, að ekki hefði verið hægt að gera kaupsamninginn vegna þess að kaupandi fengi ekki lán í Landsbankanum nema gegn því að samþykkja tryggingarbréf að fjárhæð 23,5 milljónir króna. Þetta hefði allt verið lesið fyrir stefnanda. Hann hefði ekki vitað, að þetta skipti neinu máli, og starfsmenn fasteignasölnunnar hefðu heldur ekki talið það skipta neinu máli fyrir hann, það þyrfti bara að ganga frá þessu. Sér hefði verið kynnt það þannig af hálfu fasteignasölnunnar, að þessi lánaviðskipti kaupanda hlytu að ganga í gegn, og hefði hann bara beðið eftir því. Þá kom fram hjá stefnanda, að honum hefði verið mikið í mun, að kaupin gengju eftir, þar sem hann hefði verið að kaupa íbúð, sem hann þyrfti að greiða af. Hann hefði því skrifað upp á eitthvert plagg sem samþykki fyrir því, að lánið yrði tekið, að hann skilaði tryggingarbréfinu og fengi peninginn. Hann kvað stefnda hafa verið með íbúð, Hlíðarveg 28, sem

stefnandi fékk veð í á móti mismuninum á fjárhæð tryggingarbréfsins og láninu. Hann kvaðst hafa treyst starfsmönnum fasteignasölnunnar alveg fram í fingurgóma og skrifað undir allt, sem þeir báru á borð fyrir hann. Hann kvaðst hvorki hafa séð söluyfirlit né yfirlit yfir áhvílandi skuldir á Hlíðarveginum. Þá hafi hann, að beiðni fasteignasölnunnar, heimilað verðsetningu, sem gekk framar verðsetningu hans á Hlíðarveginum, að fjárhæð kr. 310.600. Hann hafi ekki haft neitt vit á þessu og treyst því, að hann væri með fagmenn í þessu. Sérstaklega spurður, hvort tryggingarbréfið hefði verið kynnt honum sérstaklega og farið ítarlega yfir efni þess, svaraði hann, að sig ræki ekki minni til þess, þetta hafi allt verið í höndunum á þeim og hann hefði trúað þeim fastlega. Þegar til samningsgerðarinnar kom hefði hann skrifað undir samninginn, og það hefði allt verið lesið fyrir hann. Þegar kom að fyrri afborguninni hinn 5. júní 2008, að fjárhæð 3,4 milljónir, hafi hann hringt í fasteignasölnuna og spurzt fyrir um greiðsluna. Þá hafi honum verið tjáð, að greiðslur hefðu ekki borizt og ekkert heyrzt frá kaupanda. Hann kvað sér ekki hafa verið boðið að fá afhentan víxil og tryggingarbréf, sem fasteignasalan geymdi fyrir hann til tryggingar skuldinni, og hafi hann talið, að fasteignasalan væri með þau skjöl til innheimtu. Þegar lokagreiðsla átti að fara fram í október sama ár, hafi hið sama verið uppi á teningnum, engin greiðsla hefði borizt. Loks hefði verið boðað til fundar með Sigurði, eiganda stefnda SOS eigna ehf., og þá hefði komið fram, að hann gæti ekki borgað, og væri íbúð hans á Hlíðarveginum til sölu. Stefnandi hefði þá óskað eftir því, að hún færi í sölu hjá stefnda, Hámúla ehf., og hefði það verið samþykkt. Í fundarlök hefði stefndi afhent honum tryggingarbréfið og víxilinn. Sérstaklega aðspurður kvað stefnandi það rétt, að hann hefði lagt áherzlu á að selja eignina sem fyrst, þar sem hann hefði verið farinn að skulda þeim, sem seldu honum íbúðina, sem hann var að kaupa.

Stefndi Pálmi skýrði svo frá, að hann hefði fyrst komið að málinu hinn 1. október 2008, þegar hann boðaði til afsalsfundar. Stefnandi hafi mætt fyrstur á fundinn og sagt stefnda, að hann hefði ekki fengið milligreiðsluna. Þegar Sigurður, eigandi stefnda, SOS eigna ehf., mætti á fundinn, hafi hann sagt þurfa örlítið meiri tíma til að geta greitt milligreiðsluna, sem og lokagreiðsluna, og hafi Pálmi þá spurt stefnanda, hvort það væri í lagi. Stefnandi hafi talið það í góðu lagi. Þá hafi stefndi Pálmi tekið eftir ákvæði í kaupsamningi um tryggingarvíxilinn og spurt, hvort stefnandi væri með hann í sinni vörzlu, og hafi hann neitað því. Stefnandi Pálmi hafi þá bent honum á rétt hans til að fá víxilinn afhentan við greiðslufall kaupanda, og hafi hann síðan sótt víxilinn og afhent stefnanda, sem kvittaði fyrir móttöku hans.

Vitnið, Brynjar Fransson skýrði svo frá fyrir dómi, að hann hefði séð um að ganga frá samningum og setja þá upp eftir að kauptilboð var samþykkt og öll gögn komin í hús. Ekkert hefði verið óeðlilegt við tilboð stefnda, SOS eigna, í fasteign stefnanda, en síðar, þegar að lánsloforðinu kom hafi þetta verið orðið mjög óvanalegt. Við kaupsamningsgerðina hafi verið byrjað á því að fara í gegnum fylgiskjöl og kynna innihald þeirra, og síðan hafi samningurinn verið lesinn frá orði til orðs. Hann kvaðst hafa talið hagsmuni stefnanda fullnægjandi tryggða með tryggingarbréfinu og víxlinum, miðað við þær aðstæður, sem þá voru. Þetta hefði verið svipað veðhlutfall og bankarnir hefðu verið að veita lán út á. Tryggingin hefði átt að vera fullnægjandi miðað við frjálsa sölu. Það hefði verið ætlunin, ef Hlíðarvegurinn seldist, að greiðslur rynnu til stefnanda í samræmi við viðbótartryggingarbréfið. Það hafi ekki gengið eftir, þar sem eignin hafi ekki selzt á þessum tíma. Tilkynning hafi komið frá SOS eignum ehf. um, að fyrirtækið gæti

ekki staðið við greiðsluna og byðist til að greiða á öðrum gjalddaga, en stefnandi hafi hafnað því. Kaupandi hafi síðan sent aftur tilboð um að gefa út skuldabréf með tryggingu, bæði í Lækjarsmára og Hlíðarvegi, sem stefnandi hafi einnig hafnað. Vitnið hafi ekki haft frumkvæði að því að afhenda stefnanda tryggingarvixilinn, en stefnandi hafi aldrei falazt eftir því að fá hann. Ástæða þess, að tryggingar stefnanda reyndust ekki haldbærar, hafi verið sú, að eignir hafi hætt að seljast á þessum tíma. Spurður, hvort stefnandi hefði áttað sig á innihaldi allra þeirra samninga, sem gerðir voru í tengslum við söluna, svaraði hann, að hann hafi gert ráð fyrir því, og sem dæmi um það, hafi stefnandi einu sinni komið til hans til að leita ráða, þar sem beðið hafi verið um veðleyfi vegna lána í vanskilum, og hafi Brynjar þá svarað, að af tveimur hábölvuðum kostum, teldi hann kannski skárna að veita veðleyfið heldur en að eignin seldist á þvingaðri sölu, því þá væri málið tapað.

Samkvæmt framangreindum framburði aðila og vitnis fyrir dómi lá fyrir, þegar í ljós kom, að kaupandi fasteignarinnar, stefndi, SOS eignir ehf., myndi ekki geta staðið við kauptilboð sitt, að stefnanda var mikið í mun að sala á fasteigninni tækist, þar sem hann hafði þegar keypt aðra íbúð og þurfti fjármagn til að greiða afborganir af henni. Breytingin á greiðslufyrirkomulagi og innihald tryggingarbréfs, að fjárhæð kr. 23,5 milljónir, var kynnt stefnanda og borið undir samþykki hans, og var honum ljóst, að fjárhæð bréfsins var mun hærri en lánið, sem það tryggði og þar með þær greiðslur, sem myndu renna til hans. Til að tryggja þann mismun fékk stefnandi veð í fasteign Sigurðar O. Sigurðssonar, eiganda SOS eigna ehf., Hlíðarvegi 28, fyrir kr. 3.400.000, en aðilar hafa ekki gert grein fyrir því, hvers vegna sú trygging tók ekki til alls mismunarins, sem nam kr. 3.900.000. Stefnanda mátti hins vegar vera þetta ljóst, þar sem honum voru kynntar þessar tölur. Þá liggur fyrir, að farið var yfir kaupsamninginn með stefnanda og hann lesinn frá orði til orðs. Liggur ekki annað fyrir en að stefnandi hafi sjálfur tekið þá ákvörðun að ganga að þessari breytingu á kaupsamningi, svo salan næði að ganga í gegn, og getur stefnandi ekki firt sig ábyrgð á þeirri ákvarðanatöku með því að vísa til þess, að hann hafi treyst starfsmönnum fasteignasölnunnar fram í fingurgóma og skrifað undir allt sem þeir lögðu fyrir hann. Þá liggur ekki annað fyrir en að hagsmunir stefnanda hafi, miðað við aðstæður á þeim tíma, sem kaupsamningurinn var gerður, verið nægilega tryggðir og eðlilega staðið að málum af hálfu fasteignasölnunnar. Verður stefndu þannig ekki gefið að sök, að hafa ekki séð fyrir, að algert hrún myndi verða á íslenskum fjármálamarkaði örfáum mánuðum síðar, eins og raunin varð, sem leiddi jafnframt til hruns á fasteignamarkaði, og sem fallast má á með stefnda, að hafi haft áhrif á það, að tryggingar stefnanda stóðust ekki, þegar á reyndi. Þá liggur ekki fyrir, að stefnandi hafi látið reyna á ábyrgð samkvæmt tryggingarvixlinum, sem var í vörzlum stefndu, en ekki er fallizt á, að stefndu beri ábyrgð á því, að stefnandi hafi ekki fengið vixilinn í hendur við fyrsta greiðslufall stefnda, enda hafði stefnandi einungis samband við fasteignasölnuna gegnum síma á þessum tíma, sbr. framburð hans fyrir dómi, en gerði engan reka að því að nálgast vixilinn eða fá hann afhentan. Liggur þó ekki annað fyrir en að vixillinn hafi staðið honum til boða á þeim tíma. Verður ekki talið, að í skyldu fasteignasölnunnar til að afhenda vixilinn felist jafnframt skylda til að hafa frumkvæði að þeirri afhendingu. Þá liggur ekki fyrir að stefnandi hafi látið reyna á það veð, sem hann hafði í fasteigninni að Hlíðarvegi 28. Lét stefnandi þannig undir höfuð leggjast að gæta sjálfur hagsmuna sinna.

Stefnandi byggir á því, að þegar eignin var veðsett til tryggingar láninu frá Landsbankanum, hafi verið farið upp fyrir þau mörk, sem sett séu í G-lið kaupsamningsins.

Á hinu prentaða formi kaupsamningsins segir við lið G, að veðheimild til kaupandi skuli aldrei vera hærrí en 75% af greiðslum samkvæmt A-lið. Þar fyrir neðan kemur rammi fyrir fjárhæð og væntanlegan lánveitanda, en þar hefur verið ritað inn „Samkvæmt 2. tölulið sbr. framanritað. Samkvæmt A-lið námu greiddar fjárhæðir til stefnanda samtals kr. 20.600.000. Þar af voru kr. 19.600.000 greiddar til stefnanda af láni Landsbankans, en undir þeim lið kemur fram, að gefið sé út veðleyfi fyrir kr. 23.500.000 vegna þess láns. Svo sem fyrir er rakið liggur ekki annað fyrir en að stefnanda hafi mátt vera ljóst, að veðheimildin fór fram yfir 75% greiddra fjárhæða, enda var samningurinn lesinn frá orði til orðs við samningsgerðina, og samþykkti stefnandi hann þannig, en stefnanda var mjög í mun, svo sem einnig hefur verið rakið, að íbúð hans seldist sem fyrst, svo hann gæti staðið undir skuldbindingum sínum vegna íbúðarkaupa.

Loks er ekki fallizt á þá málsástæðu stefnanda, að stefndi hafi sýnt af sér saknæmt gáleysi með því að gera honum ekki grein fyrir því, að hann þyrfti að hafa fjármuni til reiðu, kæmi til uppboðs, og liggur ekkert fyrir um að vitneskja um hið gagnstæða hafi verið forsenda fyrir samþykki hans á kaupsamningi.

Er því, að öllu framangreindu virtu, ekki fallizt á, að stefndi Pálmi eða starfsmenn, sem hann bar ábyrgð á, hafi sýnt af sér saknæmt gáleysi við gerð kaupsamnings stefnanda og stefnda SOS eigna ehf., eða við ráðgjöf í tengslum við þann samning, sem leitt geti til bótaskyldu stefndu, heldur verður tjón stefnanda annars vegar rakið til atvika á fjármálamarkaði, sem stefndu fengu engu ráðið um og máttu ekki sjá fyrir, og hins vegar vegna vanhalda stefnanda sjálfs á að gæta hagsmuna sinna. Ber því að sýkna stefndu, Pálma B. Almarsson og Fasteignamiðlunina Hámúla ehf., af öllum kröfum stefnanda. Eftir atvikum þykir rétt, að hver þessara aðila beri sinn kostnað af málinu.

Svo sem fyrir greinir hefur ekki verið sótt þing af hálfu stefnda, SOS eigna ehf. og verður málið því dæmt á hendur þessum stefnda á grundvelli framlagðra gagna.

Með því að framlögð skjöl eru í samræmi við dómkröfur stefnanda á hendur þessa stefnda, verða kröfur hans teknar til greina að öllu leyti, ásamt málskostnaði, sem þykir hæfilega ákveðinn kr. 1.600.000.

Sigríður Ólafsdóttir héraðsdómari kvað upp dóminn.

-

D Ó M S O R Ð

Stefndu, Pálmi B. Almarsson og Fasteignamiðlunin Hámúli ehf., eru sýknir af kröfum stefnanda.

Málskostnaður milli þeirra fellur niður.

Stefndi, SOS eignir ehf., greiði stefnanda, Einari Finnbogasyni, kr. 7.400.000 með dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 af kr. 3.400.000 frá 05.06.2008 til 05.10. s.á., en af kr. 7.400.000 frá þeim degi til greiðsludags og kr. 1.600.000 í málskostnað.

Sigríður Ólafsdóttir