

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 11. október 2018 í máli nr. E-3910/2017:

Jóhann Þorvarðarson

(Páll Ásgeir Davíðsson lögmaður)

gegn

F.S. Torgi ehf.

(Guðfinna J. Guðmundsdóttir lögmaður)

Mál þetta, sem var dómtekið 18. september 2018, var höfðað 4. desember 2017 af Jóhanni Þorvarðarsyni, [...], gegn F.S. Torgi ehf., Garðatorgi 5 í Garðabæ.

Stefnandi krefst þess að stefnda verði gert að greiða honum „í skaðabætur 3.845.064 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 21. janúar 2014 til greiðsludags“. Þá er þess krafist að stefndi „endurgreiði stefnanda sölubókun að andvirði 344.497 króna með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 21. janúar 2014 til greiðsludags“. Jafnframt er krafist málskostnaðar úr hendi stefnda.

Stefndi krefst sýknu og málskostnaðar úr hendi stefnanda.

Stefndi krafðist upphaflega frávísunar málsins, en féll frá þeirri kröfu við fyrirtöku málsins 22. febrúar 2018.

I

Mál þetta verður rakið til sölu á fasteigninni Austurgerði 2 í Reykjavík sem er rúmlega 238 fermetra einbýlishús á tveimur hæðum ásamt bílskúr. Faðir stefnanda, Þorvarður Björn Jónsson, var þinglýstur eigandi að fasteigninni þar til hann lést 23. október 2013. Móðir stefnanda, Unnur Ósk Jónsdóttir, sat í óskiptu búi eftir andlát Þorvarðar en hún lést 26. ágúst 2015 og er skiptum lokið. Með umboði 4. september 2013 veittu foreldrar stefnanda Jóni Þorvarðarsyni, bróður stefnanda, umboð til að undirrita hvers kyns skjöl er vörðuðu sölu á fasteigninni Austurgerði 2. Degi síðar var undirritaður samningur á milli stefnda og Jóns Þorvarðarsonar um sölubjónustu vegna fasteignarinnar. Með samningnum var Hafdís Rafnsdóttur, sölustjóra hjá stefnda, veitt umboð til að leita eftir tilboðum í fasteignina. Sölustjórinn sendi Jóni Þorvarðarsyni, sem og Helga bróður hans, tölvubréf 21. nóvember 2013 þar sem var að finna drög að söluyfirliti vegna fasteignarinnar. Gert var ráð fyrir að söluverð næmi 59.900.000 krónum og var óskað eftir athugasemdum bræðranna. Jón Þorvarðarson mun hafa svarað og komið því á framfæri að hækka ætti söluverðið í 62.900.000 krónur. Hinn 29. nóvember var

fasteignin auglýst í fasteignablaði Fréttablaðsins og var söluverðið tilgreint 62.900.000 krónur. Haldið var opið hús til að sýna fasteignina samdægurs og munu hjónin A og B hafa verið þau einu sem mættu. Þau gerðu kauptilboð í fasteignina 4. desember 2013 sem nam 58.000.000 króna. Degi síðar gerði seljandi þeim gagntilboð sem nam 61.000.000 króna og samþykktu hjónin það samdægurs með fyrirvara um fjármögnun og sölu á fasteign sinni innan tiltekinna tímamarka. Jón Þorvarðarson skrifaði undir gagntilboðið fyrir hönd seljanda. Hinn 21. janúar 2014 var undirritaður kaupsamningur um fasteignina á grundvelli tilboðsins. Reikningur vegna sölupóknunar og gagnaöflunargjalds var sendur móður stefnanda sem sat í óskiptu búi. Afsal vegna fasteignarinnar var gefið út 2. maí 2014 og skrifaði Jón Þorvarðarson undir skjalið. Halla Unnur Helgadóttir, starfsmaður stefnda, annaðist skjalagerð vegna viðskiptanna en hún var forstöðumaður samningasviðs fasteignasölnunar.

Fyrir liggur að umrædd fasteign var sett á sölu hjá annarri fasteignasölu en stefnda í byrjun árs 2013. Fasteignin mun hafa verið auglýst og var haldið opið hús, auk þess sem Jón Þorvarðarson sýndi hana sjálfur. Ekkert tilboð barst í fasteignina, en hún var tekin úr sölu nokkrum mánuðum síðar.

Stefnandi byggir á því að andvirði söluverðsins, eða því sem eftir stóð, 56.000.000 króna, hafi verið skipt á milli hans og þriggja systkina hans í formi fyrirframgreidds arfs árið 2014. Hafi því fjórðungur þess fjár eða 14.000.000 króna verið greiddur til stefnanda. Meðal gagna málsins er hluti skattframtals stefnanda vegna ársins 2014 þar sem fram kemur að hann hafi fengið umrædda fjárhæð í arf og að arfláti sé móðir hans.

Stefnandi óskaði eftir ýmsum gögnum vegna sölu á fasteigninni frá stefnda í september 2017 og liggja tölvupóstsamskipti vegna þessa fyrir í málinu. Var meðal annars óskað eftir gögnum sem stefndi kvaðst ekki hafa undir höndum. Með tölvubréfi 7. september 2017 benti stefnandi á að starfsmaður stefnda, Halla Unnur Helgadóttir, sem hafði komið að sölunni, og A, annar kaupenda fasteignarinnar, væru þremmenningar og tók fram að málið væri nú grafalvarlegt af fleiri en einni ástæðu. Þessu svaraði starfsmaðurinn með þeim hætti að hún þekkti A ekki og hefði ekki vitað að hann tengdist henni. Degi síðar sendi stefnandi starfsmanninum annað tölvubréf þar sem hann vísaði til sölu á fasteigninni Hlíðargerði 24 sem hafði verið í eigu fyrrgreindra hjóna sem keypt höfðu fasteignina að Austurgerði 2. Fyrir liggur að stefndi annaðist sölu á fasteigninni Hlíðargerði 24 og var um að ræða 134 fermetra einbýlishús með bílskúr. Kaupverðið var 43 milljónir króna og var kaupsamningur gerður 21. janúar 2014. Stefnandi vísaði meðal annars til þess að fermetraverð við sölu fasteignarinnar að Hlíðargerði hefði verið 25,21% hærra en við sölu á fasteigninni að Austurgerði. Þá tók hann fram að „[þ]vílíkir

hagsmunaárekstrar og þvílík misnotkun á aðstöðu sætir stórkostlegri undrun“ og upplýsti að hann hefði ráðið sér lögfræðing. Þessu svaraði framkvæmdastjóri stefnda samdægurs með þeim hætti að rétt væri að lögmaður stefnanda hefði beint samband við hann.

II

Málsástæður stefnanda

Stefnandi byggir á því að hann eigi rétt á skaðabótum frá stefnda vegna tjóns sem hafi hlotist af vinnubrögðum fasteignasölnunnar og frændhygli við kaupendur Austurgerðis 2. Hafi fasteignin verið seld langt undir ríkjandi markaðsverði og stefnda láðst að geta um hagsmunatengsl og frændsemi á milli Höllu Unnar Helgadóttur og kaupandans A. Hafi fasteignin að Austurgerði verið seld á 25% lægra fermetraverði en fasteign A að Hlíðargerði 24 og 12,26% lægra fermetraverði en fasteignin Hlíðargerði 26. Hafi öll þessi einbýlishús verið seld á nákvæmlega sama tíma og í sama markaðsumhverfi. Þá hafi sami starfsmaður stefnda séð um sölu allra fasteignanna, eins og gögn málsins beri með sér. Tekið er fram að þó svo að Austurgerði 2 sé stærri fasteign en Hlíðargerði 24 og 26 megi sjá af skoðun á fasteignaverðum einbýlishúsa vestan Elliðaár að það sé lítil sem engin fylgni á milli stærðar einbýlishúss og fermetraverðs. Sé fullyrðing um að minni einbýlishús vestan Elliðaár seljist á hærra fermetraverði því röng. Þá sýni könnun á sölu einbýlishúsa eftir hverfum og stærðum að fermetraverð á Austurgerði 2 sé alltaf verulega lágt og megi sjá af skoðun á matshverfi 281 að fermetraverðið sé 10,35% undir meðalverði.

Byggt er á því að sala fasteignarinnar hafi farið óeðlilega hratt fram. Fasteignin hafi verið sett á heimasíðu stefnda 29. nóvember 2013 og hafi hún eingöngu verið auglýst einu sinni í almennum fjölmiðli. Þá hafi opið hús staðið yfir í hálf tíma, frá klukkan 17:30 til 18:00 þann sama dag. Hafi hið skamma söluferli leitt til eins tilboðs sem síðar hafi reynst koma frá frænda fasteignasalans. Hafi fasteignasalinn hvatt til þess að gengið yrði til samninga við tilboðsgjafa í stað þess að halda eigninni lengur í sölu, enda þótt seljandi hefði nægan tíma til að leita frekari tilboða. Á þessu hafi kaupandinn, frændi fasteignasalans, hagnast. Hafi starfsmenn stefnda ekki veitt hlutlausu og efnisgóða ráðgjöf til að gera seljanda kleift að meta rétt verð og taka vel ígrundaðar ákvarðanir um sölu fasteignarinnar. Hafi til að mynda ekki verið nefnt að fasteignamarkaðurinn væri á hraðri uppleið eða verið gerð grein fyrir mun hærra söluverði fasteignanna að Hlíðargerði 24 og 26. Þá hafi engar upplýsingar verið veittar um fermetraverð í nýgerðum kaupsamningum fyrir einbýlishús í sama matshverfi eða í öðrum nálægum hverfum. Hafi stefndi ekki gætt hagsmuna seljanda og valdið honum tjóni af ásetningi eða gáleysi. Beri að gera ríkar kröfur til þess að löggiltur fasteignasali upplýsi um tengsl sín við aðila að

kaupsamningi og þekki frændgarð sinn. Jafnframt verði að gera ríkar kröfur til ráðgjafar fasteignasala, enda séu sala og kaup á íbúðarhúsnæði án vafa mikilvægasta fjárfestingarákvörðun í lífi sérhverrar fjölskyldu. Til stuðnings kröfum sínum vísar stefnandi einkum til laga sem varða sölu fasteigna, það er laga nr. 70/2015, 99/2004 og 54/1997, sem og almennra reglna skaðabótaréttar.

Stefnandi rökstyður fjárhæð skaðabótakröfu sinnar með því að um sé að ræða mismun á söluverði samkvæmt kaupsamningi og raunverulegu markaðsverði fasteignarinnar að teknu tilliti til fermetraverðs við sölu á Hlíðargerði 24. Byggt er á því að stefnandi eigi einn fjórða þeirrar kröfu sem einn þeirra fjögurra systkina sem tóku arf eftir andlát foreldra sinna. Þá er að sama skapi krafist endurgreiðslu á einum fjórða hluta þeirrar sölubóknunar sem var innt af hendi.

Málsástæður stefnda

Stefndi krefst sýknu á grundvelli aðildarskorts og byggir á því að ekkert réttarsamband sé milli hans og stefnanda, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Vísað er til þess að stefnandi hafi hvorki verið eigandi umræddrar fasteignar, átt aðild að þeim kaupsamningi sem hann reisi kröfu sína á né greitt sölubóknun vegna sölunnar. Hafi ekkert samningssamband verið á milli málsaðila og geti fyrirframgreiðsla arfs frá móður stefnanda eftir sölu fasteignarinnar ekki breytt neinu þar um.

Verði ekki fallist á sýknu á þessum grunni er byggt á því að stefnandi hafi ekki orðið fyrir tjóni sem stefndi beri ábyrgð á. Því er mótmælt að starfsmenn stefnda hafi með einhverju móti hyglað kaupendum fasteignarinnar vegna skyldleika við annan þeirra eða selt eignina langt undir markaðsvirði. Tekið er fram að Halla Unnur Helgadóttir hafi séð um frágang á kaupsamningi og afsali vegna sölu fasteignarinnar. Hún hafi hins vegar hvorki tekið eignina á sölu, verðmetið hana, sýnt hana né tekið við tilboðum, líkt og sjá megi af gögnum málsins. Með sama hætti hafi starfsmaðurinn gengið frá kaupsamningi og afsali vegna Hlíðargerðis 24 sem hafi verið í eigu þeirra hjóna sem keyptu Austurgerði 2. Þá hafi starfsmanninum ekki verið kunnugt um að kaupandinn A væri skyldur henni fyrr en stefnandi hafi greint henni frá því með tölvubréfi 7. september 2017. Nú liggi fyrir að langafi starfsmannsins hafi verið faðir ömmu kaupandans. Því er alfarið hafnað að slíkt hafi haft áhrif á sölu fasteignarinnar eða að láðst hafi að greina frá þessum skyldleika. Þá er því mótmælt að ráðgjöf stefnda hafi ekki verið hlutlaus og að láðst hafi að gæta hagsmuna seljandans. Bent er á að stefnandi hafi ekki átt aðild að sölunni og ekki verið í samskiptum við stefnda.

Stefndi mótmælir forsendum og útreikningi stefnanda á dómkröfu sinni. Tekið er fram að ekki standist að leggja kaupverð og fermetraverð á fasteigninni að

Hliðargerði 24 til grundvallar bótakröfunni, eins og stefnandi geri. Lögð er áhersla á að stefnandi beri sönnunarbyrði fyrir því að hann hafi orðið fyrir tjóni og sé með öllu ósannað að fasteignin Austurgerði 2 hafi verið seld undir gangverði. Því er sérstaklega mótmælt að fermetraverð fasteignarinnar hafi verið mun lægra en fermetraverð sambærilegra eigna. Vísað er til þess að samkvæmt gögnum frá Þjóðskrá Íslands hafi 29 fasteignir verið seldar á umræddu matssvæði á tímabilinu 7. janúar 2013 til 23. janúar 2015. Af þeim átta eignum sem hafi verið yfir 200 fermetrar að stærð hafi fermetraverðið að Austurgerði 2 verið hæst, eða 256.100 krónur, en meðaltal fermetraverðs viðkomandi eigna hafi verið 219.500 krónur. Þá megi sjá af gögnum sem varði matssvæðið að fermetraverð minni eigna sé yfirleitt hærra en stærri eigna, auk þess sem ýmsir aðrir þættir hafi áhrif á fasteignaverð. Því er hafnað að stefndi hafi leitast við að selja fasteignina óeðlilega hratt og vísað til þess að fasteignin hafði áður verið til sölu hjá annarri fasteignasölu í um eitt ár. Þá hafi það verið ákvörðun seljandans sjálfs að gera gagntilboð sem hafi verið samþykkt.

Krafa um sýknu er jafnframt byggð á því að stefnandi hafi sýnt af sér tómlæti, en tæp fjögur ár hafi liðið frá sölu fasteignarinnar þar til stefnandi hafi haft samband við stefnda vegna málsins.

III

A.

Stefndi byggir kröfu sína um sýknu í fyrsta lagi á aðildarskortu og vísar til þess að ekkert réttarsamband sé á milli hans og stefnanda, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Líkt og rakið hefur verið lést faðir stefnanda, sem var þinglýstur eigandi fasteignarinnar, 23. október 2013 og fékk móðir hans leyfi til setu í óskiptu búi 12. nóvember sama ár. Þegar gagntilboð vegna fasteignarinnar var samþykkt 5. desember 2013 og gengið var frá kaupsamningi 21. janúar 2014 fór móðir stefnanda samkvæmt þessu með eignarráð fjármuna búsins, sbr. 12. gr. erfðalaga nr. 8/1962. Jón Þorvarðarson, bróðir stefnanda, annaðist sölu fasteignarinnar og skrifaði undir skjöl sem hana vörðuðu, þar með talið kaupsamning og afsal, á grundvelli umboðs sem hann hafði fengið frá foreldrum bræðranna 4. september 2013. Skilja verður málatilbúnað stefnanda með þeim hætti að hann telji þær kröfur sem greinir í stefnu hafa stofnast við sölu fasteignarinnar. Þá verður ráðið að hann telji sig geta sótt kröfurnar þar sem þær hafi gengið í erfðir og hafi hann orðið fyrir fjártjóni þar sem eignir dánarbús foreldra hans hafi orðið minni en ella.

Miða verður við að þær kröfur sem stefnandi gerir hafi stofnast við sölu fasteignarinnar og greiðslu sölubóknunar í janúar 2014. Á þeim tíma var faðir stefnanda látinn og sat móðir stefnanda í óskiptu búi. Það er óumdeilt að fasteignin

féll til hins óskipta bús og fór móðir stefnanda með forræði yfir henni líkt og öðrum eignum búsins, sbr. 1. mgr. 2. gr. laga nr. 20/1991 um skipti á dánarbúum o.fl. og 12. gr. erfðalaga. Í samræmi við reglur erfðaréttar tæmdist stefnanda og öðrum erfingjum arfur við andlát föður hans og öðluðust hlutdeild í eignum hans, enda þótt frestun yrði á ákvörðun arfhluta og greiðslu til erfingja vegna setu móður stefnanda í óskiptu búi. Fyrir liggur að skiptum á dánarbúi móður stefnanda, sem lést 26. ágúst 2015, og búi föður stefnanda er nú lokið.

Skaðabótakröfur ganga almennt í arf og verður ekki séð að undantekningar frá þeirri reglu, sbr. til dæmis 18. gr. skaðabótalaga, eigi hér við. Samkvæmt þessu verður að ganga út frá því að þær kröfur sem um ræðir hafi fallið til dánarbús föður stefnanda og síðar til stefnanda og annarra erfingja hans, sbr. til hliðsjónar dóm Hæstaréttar frá 15. nóvember 2012 í máli nr. 192/2012. Verður í ljósi þessa ekki fallist á sýknukröfu stefnda á grundvelli aðildarskorts.

B.

Stefnandi byggir kröfur sínar á því að starfsmenn stefnda hafi sýnt af sér saknæma háttsemi við sölu fasteignarinnar. Einkum er byggt á því að ekki hafi verið veittar fullnægjandi upplýsingar til að seljandi gæti tekið vel ígrundaða ákvörðun um sölu fasteignarinnar, að fasteignin hafi verið seld óeðlilega hratt og að því hafi verið leynt að starfsmaður stefnda, sem kom að sölunni, væri skyldur kaupanda fasteignarinnar. Á þeim tíma sem um ræðir voru í gildi lög nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa. Samkvæmt 15. gr. laganna bar fasteignasala í hvívetna að leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur bjóða, liðsinna báðum aðilum, seljanda og kaupanda, og gæta réttmætra hagsmuna þeirra. Þá kom fram í 27. gr. laganna að fasteignasali bæri ábyrgð á tjóni sem hann eða starfsmenn hans yllu í störfum sínum af ásetningi eða gáleysi. Tekið var fram að um sakarmat og sönnun giltu reglur skaðabótaréttar og væri um að ræða það afbrigði sakarábyrgðar sem nefnt er sérfræðiábyrgð, eins og skýrt var í athugasemdum við ákvæðið í frumvarpi því sem varð að lögum nr. 99/2004.

Til grundvallar sölu fasteignarinnar lá samningur um sölupjónustu frá 5. september 2013, sbr. 9. gr. laga nr. 99/2004. Þar var Hafdís Rafnsdóttur, sölustjóra hjá stefnda, sem starfar á ábyrgð löggilta fasteignasalans Sigurðar Gunnlaugssonar veitt umboð til að leita eftir tilboðum í fasteignina. Jafnframt var fasteignasölum stefnda veitt umboð til að semja kaupsamning, afsal og aðra löggæringa sem tengjast sölu eignarinnar, sem og að afla nauðsynlegra gagna og upplýsinga um veðskuldir. Jón Þorvarðarson, bróðir stefnanda, ritaði undir umræddan samning á grundvelli umboðs frá 4. september 2013 sem áður hefur verið gerð grein fyrir. Þá liggur fyrir að söluverð fasteignarinnar var ákveðið 62.900.000 krónur í samræmi við beiðni bróður stefnanda, en um var að ræða hækkun frá tillögu sölustjórans.

Líkt og rakið hefur verið var fasteignin auglýst 29. nóvember og barst eitt tilboð 4. desember sem sölustjórinn bar undir bróður stefnanda. Ráðið verður af gögnum málsins að bróðir stefnanda hafi tekið ákvörðun um að gera gagntilboð sem nam 61.000.000 króna, en það var undirritað 5. desember og gengu kaupendur að því samdægurs með tilteknum fyrirvörum.

Stefnandi byggir á því að ekki hafi verið veittar réttar upplýsingar um stöðu fasteignamarkaðarins eða um kaupsamninga vegna annarra einbýlishúsa í sama hverfi og hafi það leitt til þess að söluverð var ákveðið of lágt. Því var lýst í skýrslu fyrrgreinds sölustjóra fyrir dómi að við ákvörðun söluverðs hefði fasteignin fyrst verið skoðuð og tillaga að söluverði verið ákveðin á verðmatsfundi starfsmanna stefnda. Hefði það einkum verið gert með hliðsjón af upplýsingum um söluverð sambærilegra eigna í þinglýstum kaupsamningum í sama hverfi og ástandi fasteignarinnar. Hún skýrði nánar verklagið og tók fram að erfitt hefði verið að selja stærri sérbyli á þessum tíma. Til þess er að líta að söluverð fasteignarinnar var ákveðið 62.900.000 krónur í samræmi við ákvörðun bróður stefnanda sem kom fram fyrir hönd seljanda. Meðal gagna málsins eru upplýsingar frá Þjóðskrá Íslands um kaupverð fasteigna frá 7. janúar 2013 til 23. janúar 2015 á því matssvæði þar sem fasteignin Austurgerði 2 er staðsett. Tillaga stefnda um söluverð fær vissa stoð í þessum gögnum, en þau bera með sér að fermetraverð umræddrar fasteignar hafi verið hærra en ýmissa þeirra átta fasteigna sem voru stærri en 200 fermetrar og seldar voru á tímabilinu. Að mati dómsins liggur ekkert fyrir sem styður að seljanda hafi verið veittar rangar eða villandi upplýsingar um söluverð fasteigna í hverfinu. Verður raunar ekki séð að seljandi hafi óskað nánari skýringa frá stefnda vegna tillögu að söluverði eða beðið um upplýsingar vegna sölu sambærilegra eigna. Þá verður ekki fallist á að starfsmönnum stefnda hafi borið sérstök skylda til að upplýsa um söluverð þeirra tilteknu fasteigna á svæðinu sem stefnandi hefur vísað til, en stefndi hefur rökstutt að ekki sé um sambærilegar eignir að ræða og var fasteignin að Hlíðargerði 24 raunar ekki seld fyrr en eftir að gagntilboð vegna Austurgerðis 2 var samþykkt. Samkvæmt öllu framangreindu verður ekki fallist á að starfsmenn stefnda hafi veitt stefnanda rangar eða ófullnægjandi upplýsingar í tengslum við söluverð fasteignarinnar.

Hvað varðar þá röksemd stefnanda að sala á eigninni hafi verið óeðlilega hröð þá liggur fyrir að eftir að tilboð barst í eignina tók bróðir stefnanda ákvörðun um að gera gagntilboð sem var samþykkt degi síðar. Þetta gerði hann á grundvelli umboðs sem ekki hafa verið bornar brigður á. Hann ákvað því að selja fasteignina í stað þess að bíða frekari tilboða og verður með engu móti fallist á að saknæmri háttsemi starfsmanna stefnda hafi verið til að dreifa. Stefnandi byggir jafnframt á því að upplýsingum um að starfsmaður stefnda, sem kom að sölunni, og annars kaupanda

fasteignarinnar væru þremmingar hafi verið haldið leyndum. Fyrir liggur að umræddur starfsmaður, sem kveðst ekki hafa vitað af skyldleikanum fyrir en stefnandi benti á það meira en þremur árum eftir söluna, kom eingöngu að skjalagerð vegna sölu fasteignarinnar í samræmi við hlutverk sitt hjá stefnda. Þannig er ljóst af gögnum málsins að hún kom ekki að verðmati fasteignarinnar, sýningu eignarinnar eða að samskiptum vegna tilboðsgerðar. Þegar af þeirri ástæðu getur umræddur skyldleiki ekki hafa áhrif á sölu fasteignarinnar og getur þessi röksemd ekki stutt kröfur stefnanda.

Samkvæmt framangreindu verður ekki fallist á að starfsmenn stefnda hafi vanrækt starfsskyldur sínar eða með öðrum hætti ekki gætt að réttmætum hagsmunum seljanda við sölu fasteignarinnar. Getur stefndi þegar af þeirri ástæðu ekki borið skaðabótaábyrgð á því tjóni sem stefnandi telur sig hafa orðið fyrir. Verður því að sýkna stefnda af kröfum stefnanda.

Með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 ber stefnanda að greiða stefnda málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 800.000 krónur.

Ásgerður Ragnarsdóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

D Ó M S O R Ð:

Stefndi, F.S. Torg ehf., er sýkn af kröfum stefnanda, Jóhanns Þorvarðarsonar.

Stefnandi greiði stefnda 800.000 krónur í málskostnað.

Ásgerður Ragnarsdóttir (sign.)