



HÉRAÐSDÓMUR
REYKJAVÍKUR

D Ó M U R

18. desember 2019

Mál nr. E-1399/2019:

Stefnandi: KK 22 ehf.

(Þórður Már Jónsson lögmaður)

Stefndi: Viðar Marinósson

(Hjörleifur Kvaran lögmaður)

Réttargæslustefndi: Tryggingamiðstöðin hf.

(Hjörleifur Kvaran lögmaður)

Dómari: Kjartan Bjarni Björgvinsson héraðsdómari

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 18. desember í máli nr. E-1399/2019:

KK 22 ehf.

(Þórður Már Jónsson lögmaður)

gegn Viðari Marinóssyni

(Hjörleifur B. Kvaran lögmaður)

og Tryggingamiðstöðinni hf. til réttargæslu

(Hjörleifur B. Kvaran lögmaður)

I. Dómkröfur aðila

Mál þetta var þingfest 4. apríl 2019 en dómtekið 4. nóvember síðastliðinn að lokinni aðalmeðferð. Stefnandi er K22 ehf., Síðumúla 24, Reykjavík. Stefndi er Viðar Marinósson, Elliðavaði 7, Reykjavík. Tryggingamiðstöðinni hf., Síðumúla 24 í Reykjavík, er stefnt til réttargæslu.

Stefnandi krefst þess aðallega að stefndi Viðar verði dæmdur til að greiða honum skaðabætur að fjárhæð 14.568.315 krónur með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, frá 1. ágúst 2016 til 1. september 2016 og ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr., sbr. 9. gr., sömu laga, frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefst stefnandi vaxtavaxta samkvæmt 12. gr. sömu laga er leggist við höfuðstól á 12 mánaða fresti. Stefnandi krefst þess til vara að stefndi Viðar verði dæmdur til að greiða honum skaðabætur að álitum. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi stefnda.

Stefnandi gerir ekki sjálfstæðar kröfur á hendur réttargæslustefnda í málinu.

Stefndi gerir þá kröfu að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda í máli þessu og að stefnanda verði gert að greiða stefndu málskostnað.

II. Málavextir

Upphaf þessa máls má rekja til kaupsamnings sem stefnandi gerði við einkahlutafélagið Burðarafli 10. september 2015 um að kaupa hluta fasteignar að Lynghálsi 10 í Reykjavík, með fastanúmerinu 204-4262, matshluta 01 0101, birtri stærð 835,4 fm. Samkvæmt kaupsamningnum skyldi stefnandi greiða kaupverðið með því að afhenda aðra eign í sinni eigu, nánar tiltekið vatnsverksmiðju að Selhelli 5 í Hafnarfirði,

að verðmæti 56.208.197 krónur, og með því að yfirtaka áhvílandi veðskuldir á Selhelli 5, samtals að fjárhæð 78.791.803 kr.

Í kaupsamningnum var kveðið á um að afhending eignarinnar að Lynghálsi 10 skyldi fara fram þann 1. október 2015. Þá var þar jafnframt tekið fram að vanskil væru á lögveðskröfum, fasteigna-, fráveitu- og hússjóðsgjöldum fasteignarinnar, samtals að fjárhæð 5.541.553 krónur, auk þess sem vanskil væru á veðláni á 1. veðrétti eignarinnar, samtals að fjárhæð 2.700.956 krónur. Samkvæmt kaupsamningnum skuldbatt seljandi, Burðarafl ehf., sig til að ganga frá framangreindum vanskilum eigi síðar en 10. desember 2015. Þá var einnig kveðið á um það í samningnum að seljandi ætti að aflýsa skuld á 3. veðrétti eignarinnar fyrir 10. desember 2015.

Í gögnum málsins koma fram nokkrar upplýsingar um aðdraganda þessara viðskipta. Þannig kemur fram í tölvupósti 15. maí 2014, sem Jónas A. Þ. Jónsson lögmaður sendi til stefnda Viðars og Helga Magnúsar Hermannssonar, fyrirvarsmanns Burðarafls ehf., að Jónas hafi fengið heimild Ívars Más Atlasonar, fyrirvarsmanns stefnanda, til að rita fyrir hans hönd undir samþykki stefnanda á kauptilboði. Fyrir liggur að Jónas var frá 25. janúar 2013 til 15. desember 2015 eini stjórnarmaður stefnanda, auk þess að vera sjálfstætt starfandi lögmaður. Ívar Ómar Atlason var varastjórnarmaður á þessum tíma, þar til að hann varð stjórnarmaður eftir úrsögn Jónasar úr stjórn 15. desember 2015.

Af yfirskrift tölvupóstsins frá 15. maí verður ráðið að málið varði fasteignaviðskipti Burðarafls ehf. og stefnanda K 22 ehf. en í tölvupóstinum segir nánar tiltekið um þetta:

„Undirritunin er gerð með þeim fyrirvara og forsendum sem koma fram í þeirri yfirlýsingu sem ég fékk frá Viðari í dag undirritaðri af Kristni. Sá fyrirvari er gerður af hálfu KK 22 ehf. (seljanda) að kauptilboðið telst niður fallið (ógilt með öllu) kl. 16.00 þann 26. maí nk., ef ekki kemur til einhvers konar staðfesting á fjármögnun (sem ég samþykki sem lögmaður félagsins út frá alm. venjum í fasteignaviðsk.) og að fyrir liggi að gengið verði frá kaupsamningi og greiðslum í síðasta lagi 4. júní n.k. eins og ráðgert er í kauptilboði, sem er algjört lykilatriði fyrir samþykki þessu. Framangreint er forsenda fyrir samþykki kauptilboðsins og skoðast þessi tölvupóstur sem fylgiskjal með kauptilboðinu.

Eins óska ég eftir staðfestingu á munnlegum samningi milli Lögmannsstofu JAFJ ehf. gagnvart þóknun kr. 1250 þús + vsk., vegna vinnu undirritaðs við kaupsamningsgerðina og málið fram að samningi og afhendingu. Þóknunin verði greidd samhliða kaupsamningsgerðinni og undirritun. Vinsamlega staðfestið og samþykkið ofanritað af hálfu beggja aðila, Burðarafls ehf. (varðandi forsendur samþykkis kauptilboðsins) og Fasteignasölnunnar

Þingholts varðandi téða þóknun sem skal vera trúnaðarmál og kemur einingus til að kaupsamningur klárast samfara greiðslu/afhendingu.“

Stefndi Viðar svaraði þessum tölvupósti kl. 19:48 sama dag með afriti á Helga Magnús Hermannsson, fyrirvarsmann Burðarafls ehf., með orðunum „Samþykki fyrir hönd Þingholts.“

Í gögnum málsins liggja ekki fyrir frekari upplýsingar um samskipti aðila eða hvað gerðist í kjölfar þeirra fyrr en að Jónas sendir tölvupóst á stefnda Viðar 21. október kl. 18:52, með afriti á Stefán, starfsmann fasteignasölnunnar Þingholts, þar sem stefndi Viðar starfaði einnig. Efnislýsing tölvupóstsins ber með sér að hann innihaldi fyrstu drög að kaupsamningi „um vatnsverskmiðju við HH.“ Í tölvupóstinum kemur fram að drögin sem um ræðir séu í viðhengi og að stefndi muni líta á þau ásamt Stefáni og gera athugasemdir eftir atvikum. Skuldabréfið geti Jónas síðan útbúið „þegar afsöl liggja fyrir af íbúðunum“. Síðan segir í tölvupóstinum:

„Nú skiptir öllu að fá staðfest að íbúðirnar séu tiltækar sem kaupsamningsgreiðsla. Án þeirra erum við ekki að fara í kaupsamning. Ljóst er að það stendur á þessu atriði núna. Gefum því örstuttan tíma í viðbót annars verðum við að fresta þessu í enn eitt skiptið. Það eru auðvitað vonbrigði að þetta skyldi ekki vera til taks eins og halda mátti á póstum ykkar og tali í síðustu viku. Við þurfum staðfestingu sem heldur á morgun.“

Í gögnum málsins kemur ekkert fram um það hvort umræddum tölvupósti hafi verið svarað og þá hvernig. Stefndi Viðar sendi hins vegar tölvupóst á Jónas A. Þ. 9. janúar 2015 kl. 12:11 með afriti á fyrirvarsmann Burðarafls ehf. og Stefán Antonsson þar sem efnislýsingin var „Vatnsverksmiðja – Lyngháls 10, neðri hæð“.

Í póstinum kom fram að meðfylgjandi væru drög að tilboði í verksmiðjuna ásamt söluyfirliti fyrir Lyngháls og „áætlun á láninu frá Ívari“ en af gögnum málsins verður ráðið að þar sé átt við Ívar Ómar Atlason, fyrirvarsmann stefnanda.

Í málinu liggja fyrir tvö söluyfirlit um fasteignina sem málið varðar. Annað ber með sér að vera prentað 9. janúar 2015 kl. 11:57 en hitt 12. janúar 2015 kl. 20:15. Bæði söluyfirlitin eru merkt bæði stefnda og fasteignasölnunni Þingholti. Í báðum söluyfirlitum kemur fram að um einkasölu sé að ræða og stefndi Viðar sé skoðunarmaður eignarinnar.

Þá liggur einnig fyrir í málinu tölvupóstur frá stefnda Viðari til fyrirvarsmanns stefnanda og Jónasar A. Þ. með afriti á fyrirvarsmann Burðarafls ehf., dags. 9. febrúar 2015, þar sem stillt er upp kauptilboði fyrir vatnsverksmiðju með efnislýsingunni

„Vatnsverksmiðja – 2 eignir við Lynghálss“. Í tölvupóstinum lýsir stefndi Viðar því að „þetta gæti litið svona út með báðum eignunum að Lynghálss 10 sem hluta að kaupverði“. Enn fremur bera gögn málsins með sér að stefndi Viðar hafi sent Jónasi A. Þ. annan tölvupóst 12. febrúar 2015 kl. 15:52 með efnislýsingunni „Lynghálss 10“. Í þeim tölvupósti segir að þar séu „yfirtökuskjölín fyrir neðri hæðina á Lynghálssinum“ og að „hitt ætti að vera klárt mjög fljótlega“.

Stefndi Viðar sendi Jónasi annan tölvupóst 26. febrúar 2015 með efnislýsingunni „Listi yfir tæki vatnsverskmiðju.xlsx“. Í tölvupóstinum segist stefndi Viðar sjálfur hafa tekið þennan lista yfir tækin saman um daginn „en við þyrftum að bæta inn serial númerum þannig að þetta gæti verið fylgiskjal með samningnum eða skuldabréfinu“. Í báðum tölvupóstsendingunum frá 9. og 25. febrúar skrifar stefndi Viðar undir sem löggiltur fasteignasali, auk þess sem hann tilgreinir þar Þingholt fasteignasölu.

Jónas A. Þ. Jónsson, þáverandi fyrirsvarsmáður stefnanda, sendi síðan tölvupóst 19. mars 2015 til Helga Magnúsar Hermannssonar, fyrirsvarsmanns Burðarafls, með afriti á stefnda Viðar, Ívar Atlason, núverandi fyrirsvarsmann stefnanda, og Atla Má Bjarnason. Í tölvupóstinum nefnir Jónas að nokkur atriði séu á gátlista sem þeir þurfi að fá á hreint og klára. Tilgreinir Jónas í því sambandi að hann hafi nefnt degi áður að vanskil séu á láni ISB „vegna hlutar sem Atli tekur“ sem verði að koma í skil svo yfirtakan geti gengið. Þá spyr Jónas einnig í póstinum hvort lánið sem Ívar eigi að taka yfir sé í skilum, auk þess sem hann spyr Helga hvort hann vilji biðja stefnda Viðar að gera drög að skuldabréfum.

Með tölvupósti, dags. 23. mars 2015, óskaði Jónas eftir viðbrögðum við tölvupóstinum frá 19. mars 2015. Þeim pósti svaraði Helgi samdægurs með þeim orðum að „Viðar og [hann] væru að taka þetta saman.“ Fjórum dögum síðar sendi Jónas annan tölvupóst til Helga og stefnda Viðars og þar sagði:

„Þetta verður bara að fara klárast eða hvað? Þarf svar við þessum spurningum sem eru settar fram fyrir 8 dögum síðan. Þessar dagsetningar með greiðslur eru orðnar súrar. Það þarf niðurstöðu í þetta mál en þessi dráttur hefur alfarið verið vegna kaupanda.“

Í svari Helga við póstinum, sem jafnframt var sendur á stefnda Viðar, sama dag segir:

„Svör og staða gjalda oph. verða að sjálfsögðu öll uppi á borði við kaupsamning, e enda verður kaupsamingar [sic] um Lyngháls 10 gerðir af Viðari og á hans ábyrgð.“

Næstu samskipti aðila sem rakin eru í gögnum málsins koma fram í röð tölvupósta sem hefst 14. apríl 2015 með tölvupósti Jónasar til Helga, Ívars, Atla Más Bjarnasonar og stefnda Viðars. Þar leggur Jónas til að þeir hittist á fundi daginn eftir og fari yfir stöðu mála og reyni að gera drög að kaupsamningi. Helgi svarar öllum daginn eftir, eða 15. apríl 2015, og stingur upp á því að hittast hjá Jónasi kl. 15.00. Gögn málsins bera með sér að aðilar hafi átt fund þennan dag, enda er í tölvupósti Jónasar til Helga, Ívars, Atla og stefnda Viðars, dags. 17. apríl 2015, vísað til atriða sem rædd voru á fundi degi áður og þurfi að fara inn í kaupsamningsgerðina. Í tölvupósti Jónasar er m.a. vísað til þess að veðskuldabréfum verði skipt upp en þau verði öll samhljóða með 1. veðrétti og að stefndi Viðar sé að gera uppkast.

Í tölvupósti sem Jónas sendir þremur dögum síðar kveðst hann ekki hafa fengið nein viðbrögð við fyrri pósti og spyr hvort ekki eigi að fara í kaupsamning á þriðjudag/miðvikudag. Þeim tölvupósti svarar stefndi Viðar sama dag með tölvupósti á alla sem voru í fyrri samskiptum, auk starfsmanns fasteignasölnunnar Þingholts, um að hann komist „vonandi í að vinna í skjalafrágangi á morgun“.

Næstu samskipti aðila sem rakin eru í málsgögnum eru í byrjun maí 2015. Þá sendir stefndi Viðar tölvupóst á Jónas, dags. 6. maí 2015, með afriti á Ívar, Atla Má, Helga Magnús og Stefán Antonsson þar sem segir:

„Sæll Jónas,

Það er ákveðin vandræðastaða sem hefur myndast vegna verkfalls hjá sýslumanni og að það sé ekki hægt að þinglýsa skjölum. Það eru vanskil á Lynghálsinum sem Helgi hefur ætlað að gera upp með sölu á íbúð sem hann á við Móabarð 34, Hafnarfirði, en ekki hefur verið hægt að ganga frá þeim kaupum út af þinglýsingarvandamálum. Það er spurning hvort við tökum á þessu með að miða afhendingu á Lynghálsi við 1. júní 2015, og að vanskil verði skilgreind í kaupsamningi um verksmiðjuna þar sem við tökum á því að þau verði gerð upp þegar það verður hægt að þinglýsa skjölum og fá lán afgreidd. Ef menn eru á þessari línu þá getum við ákveðið að hafa kaupsamning t.d. næsta þriðjudag.

Þess má geta að Íslandsbanki er loksins búin að undirrita samkomulag um húsnæðið eftir mikið þref þannig að það vandamál er úr sögunni.“

Jónas svarar tölvupóstinum sama dag þar sem hann kveður Ívar spyrja um það hvort hann geti gert afrit af samkomulagi Helga Magnúsar við Íslandsbanka, sem sé

forsenda fyrir því að samþykkja að þetta dragist meira. Stefndi Viðar svarar tölvupóstinum næsta dag með því að senda Jónasi afrit af skjalinu.

Í gögnum málsins kemur fram að stefndi Viðar hafi framsent Jónasi yfirlýsingu vegna vatnsverksmiðjunnar 15. maí kl. 15:16 með afriti á Stefán Antonsson og Helga Magnús. Þar kemur einnig fram að Jónas hafi framsent Ívari, fyrirsvarsmanni stefnanda, yfirlýsinguna níu mínútum síðar, en í tölvupósti Jónasar segir:

„Sæll Ívar,

Mér finnst þetta persónulega fín yfirlýsing (viðhengi) og legg til að þú heimilir mér að skrifa undir kauptilboðið. Það yrði gert með þeim fyrirvara sem kemur fram í yfirlýsingunni um að þeir hafi sýnt fjármögnun þann 26. maí nk. Þetta eru bara 10 dagar. Hafðu líka í huga að Burðarafi ehf. er með fyrirvaralaust tilboð. Það félag er algjörlega clean í Creditinfo og á stóra fasteign, 800 fm. skv. Viðari. Hann ráðleggur eindregið að klára þetta og telur að þetta sé nokkuð öruggt enda þekki hann vel til þessara aðila.“

Í gögnum málsins liggur einnig fyrir tölvupóstur frá stefnda Viðari til Jónasar, dags. 29. maí 2015 kl. 15:18, en þar segir meðal annars svo:

„Staðan á málinu er þannig að öll skjöl eru orðin klár þ.e. yfirtökuskjöl frá Virðingu og Íslandsbanka og búin að drafta kaupsamninga og skuldabréf.

Varðandi vanskil á Lynghálsi þá er sama staðan og um daginn, peningar sem ætlaðir eru í það eru fastir í íbúðinni í Móabardi vegna verkfallsins og 8 millj. greiðslan verður ekki tilbúin fyrr en eftir 10-20 daga.

Það eru tveir aðilar sem koma að þessu máli með Helga:

Annars vegar amerískir fjárfestar sem koma inn í verksmiðjuna sem hluthafar að hluta og koma með peninga sem verða nýttir til að reka verksmiðjuna, að greiða 8. millj. og einnig er gert ráð fyrir að skuldabréfin verði gerð upp mjög fljótlega jafnvel samhliða greiðslu á 8. millj.

Hins vegar íslenskir aðilar sem eru að koma að kaupum á byggingunni en þeir hafa hug á að nýta þann hluta byggingarinnar sem ekki er nýttur undir verksmiðjuna en um samvinnuverkefni verður að ræða með húsnæðið. Kaupsamningur um eignina fer fram í næstu viku í samráði við ISB.

Ég mæli með því að fresa kaupsamningi á verksmiðjunni um eina viku en á þeim tíma má vona miðað við þróun mála að verkefallinu sé lokið og fyrir liggja endanlegar lausnir á greiðslum.“

Samkvæmt kaupsamningi aðila frá 10. september 2015 átti að ganga frá afsali 15. september 2015. Ljóst er að það gekk þó ekki eftir. Þann 23. október 2015 sendi Jónas, sem þá var enn fyrirsvarsmaður stefnanda, tölvupóst á Helga Magnús, fyrirsvarsmann Burðarafli ehf., og stefnda Viðar, þar sem hann óskaði eftir skýringum á því af hverju Burðarafi ehf. væri ekki búin að uppfylla þær skyldur sínar sem seljandi sem kveðið var á um í kaupsamningi 10. september 2015, að aflýsa áhvílandi veðskuldum og greiða upp

vanskil. Samrit af tölvupóstinum var sent á Ívar og Atla Má Bjarnson en í tölvupóstinum sagði meðal annars:

„Sælir piltar.

Var að skoða ný þinglýsingar vottorð fyrir 2 matshluta Lynghálsi 10.

Varðandi stærra bilið kemur á óvart að tr. bréfi á nafni Fylkis ehf. hefur ekki verið aflýst heldur þvert á móti eins og það hafi verið skipt úr skráningu úr dagbókarfært í þinglýst. Þetta er ekki í neinu samræmi við það sem um var rætt. Helgi lofaði ítrekað að aflýsa þessu bréfi. Þetta þarf að fara út þegar í stað.

Skýringar óskað strax!

Varðandi efra bilið þá er HMH ehf. ekki afsalshafi. Aðspurður sagðist Helgi bara eiga eftir að þinglýsa afsalinu. Skýringar óskað.

Þá er lán frá Íslandsbanka á sömu eign á 2. veðr. að höfuðstól 3.4.m. Það er ekki í samræmi við kaupsamning. Skýringar óskað.

Þetta verður að komast á hreint og ég vil fá svör strax. Mér held að það sé rétt að fasteignasalan komið að þessu máli enda kaupsamningur unnin á hennar ábyrgð og forskrift.“

Í málinu liggja einnig fyrir tölvupóstsendingar milli Ívars, fyrirvarsmanns stefnanda, Helga, Jónasar og stefnda Viðars sem sendir voru 23. nóvember 2015. Af gögnum málsins verður ráðið að þessi samskipti hafi hafist með tölvupósti Ívars sem hann sendi kl. 13.47 en í málsgögnum kemur ekki fram hvert efni erindisins var. Í gögnum málsins kemur aftur á móti fram að Helgi Magnús svaraði tölvupóstinum kl. 14:04 sama dag með tölvupósti til Ívars, Viðars og Jónasar en í þeim pósti kvaðst Helgi vonast til að geta sótt tryggingabréfið í bankann á eftir og sagðist vera „búinn að greiða það sem út af stóð“. Síðan sagði í póstinum: „Viðar er að útbúa nýtt afsal þannig að við ættum að geta gengið frá þessu á eftir.“

Fyrir liggur að stefndi Viðar sendi fyrirvarsmanni stefnanda drög að afsali kl. 14:21 síðar um daginn. Af tölvupósti Ívars, núverandi fyrirvarsmanns stefnanda, til stefnda, Helga Más og Jónasar, sem þá var fyrirvarsmáður stefnanda, og sendur var kl. 14:41 samdægurs verður ráðið að hann hafi mótttekið þessi drög. Í tölvupóstinum gerir Ívar athugasemd við stærð rýmisins og vísar þá til þess að samkvæmt nýjum eignaskiptasamningi sé það 20 fermetrum minna en áður var talið. Í því felist skerðing sem þurfi að bæta. Þá spurðist Ívar fyrir um það í sama tölvupósti hvenær hann gæti sótt tryggingarbréfin sem seljandi ætti að vera búinn að aflýsa í samræmi við kaupsamning. Þeim tölvupósti svaraði stefndi Viðar kl. 16:07 á eftirfarandi hátt: „Helgi er niðri í banka að sækja tryggingabréfið og afsalið er hér klárt og undirritað af Helga.“

Umrædd drög að afsali vegna eignarinnar að Lynghálssi 10 liggja fyrir meðal gagna málsins og eru þau dagsett 23. nóvember 2015, undirrituð af Ívari Ómari e.u. f.h. kaupanda, enda var hann þá ekki fyrirvarmaður stefnanda. Helgi Magnús Hermannsson undirritaði afsalsdrögin f.h. seljanda, en stefndi vottaði drögin sem löggiltur fasteignasali. Í þeim kemur fram að tryggingarbréf á 2. veðrétti eignarinnar og veðskuld á 3. veðrétti séu stefnanda óviðkomandi og skuli þeim aflýst í samræmi við kaupsamning. Því skjali var ekki þinglýst hjá Sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu.

Samkvæmt tilkynningu til fyrirtækjaskrár sagði Jónas sig úr stjórn stefnanda 15. desember 2015. Með tölvupósti 14. janúar 2016 upplýsti Jónas, f.h. stefnanda, stefnda og Helga Magnús um að viðskipti með fasteignina að Lynghálssi 10 væru komin í uppnám vegna verulegra og viðvarandi vanefnda seljanda, sem hefðu falist í því að seljandi hefði hvorki gert upp vanskil né aflýst skuldum af eigninni, þrátt fyrir fyrirmæli í kaupsamningi. Þá væri ólokið uppgjöri á fasteignagjöldum/hússjóði og vanskilum við veðhafa. Kom fram í tölvupóstinum að engar tillögur hefðu verið settar fram af seljanda að lausn mála og því væri lagt til að aðilar hittust á fundi til að finna lausnir. Ívar Ómar Atlason fékk afrit af þessum pósti, en ágreiningslaust er að hann var fyrirvarmaður stefnanda á þessum tíma, eftir að Jónas sagði sig úr stjórn 15. desember 2015.

Í gögnum málsins liggja ekki fyrir upplýsingar um samskipti aðila þessara fasteignakaupa fram að því að afsal var undirritað 1. ágúst 2016 og því þinglýst. Í aðilaskýrslu fyrir dómi sagði Ívar Atlason, sem þá var fyrirvarmaður stefnanda, að sér hefði litist illa á að ganga til afsals á þessum tímapunkti, en stefndi Viðar og fyrirvarmaður seljanda, Helgi Magnús, hefðu lagt fast að honum að ganga frá afsalinu þar sem seljandi væri á leið í gjaldprot. Kvaðst Ívar hafa fengið þær upplýsingar að það væri að koma fjárnámsbeiðni og því hefði hann verið í klípu og haft lítinn tíma til að hugsa. Hann hafi hins vegar ákveðið að treysta því sem stefndi Viðar sagði, að seljandi myndi leysa þetta og ganga frá aflýsingu veða og gera upp vanefndir sem væru tilgreindar í kaupsamningi og afsali.

Aðspurður um aðkomu Jónasar A. Þ. Jónssonar að kaupunum kvað Ívar að hann hefði séð um söluna á vatnsverksmiðjunni en aðdragandi þeirrar sölu hefði verið langur, eða allt frá árinu 2013. Jónas hafi meðal annars farið til útlanda í þeim tilgangi að selja erlendum aðilum verksmiðjuna og því hafi Jónas tekið sæti í stjórn stefnanda til að auðvelda alla skjalagerð og undirritun skjala erlendis við erlenda aðila tengda

fyrirhugaðri sölu á verksmiðjunni. Því hafi Ívar Ómar skrifað undir kaupsamning um Lyngháls 10, f.h. stefnanda, eftir umboði.

Ljóst er að þegar afsalið fyrir Lynghálasi 10 var undirritað 1. ágúst 2016 hafði seljandi fasteignarinnar, Burðarafl ehf., hvorki gert upp vanskil á eigninni né aflýst skuld á 3. veðrétti eignarinnar, þvert á skyldur samkvæmt kaupsamningi og afsali. Burðarafl ehf. var síðan tekið til gjaldþrotaskipta 30. nóvember 2016. Tilkynt var um skiptalok með auglýsingu í Lögbirtingablaði en skiptum lauk 31. mars 2017 eftir 155. gr. laga nr. 21/1991, um gjaldþrotaskipti o.fl. Ekkert fékkst upp í lýstar kröfur, samtals að fjárhæð 156.833.896 krónur.

Á grundvelli þess að uppgjör viðskiptanna fór ekki fram í samræmi við fyrirmæli í kaupsamningi og afsali um kaup stefnanda á eigninni að Lynghálasi 10 gerði stefnandi kröfu um skaðabætur hjá stefnda Viðari og í starfsábyrgðartryggingu stefnda Viðars hjá réttargæslustefnda.

Með bréfi 25. júní 2018 hafnaði stefndi Viðar kröfum stefnanda þar sem hann taldi sig ekki hafa komið fram sem löggiltur fasteignasali við fasteignakaupin. Kvaðst stefndi einungis hafa komið að viðskiptunum sem ráðgjafi annars aðilans, fyrirsvarsmanns seljanda, Helga Magnúsar, þeir hefðu verið vinir um árabil, en á þessum tíma hefði Helgi Magnús leigt aðstöðu þar sem fasteignasala stefnda, Þingholt, væri til húsa.

Stefndi og réttargæslustefndi höfnuðu bótaskyldu vegna fasteignaviðskiptanna og var afstaða réttargæslustefnda ítrekuð með bréfi 16. nóvember 2018.

Í kjölfarið var ágreiningi aðila um bótaábyrgð vísað til úrskurðarnefndar í váttryggingamálum, sem kvað upp úrskurð þann 27. nóvember 2018. Var niðurstaða nefndarinnar að bótaskylda var talin vera fyrir hendi og að stefnandi ætti rétt á bótum úr starfsábyrgðartryggingu stefnda hjá réttargæslustefnda, enda hefði stefndi Viðar komið fram sem fasteignasali í skilningi laga nr. 70/2015 í tengslum við sölu Lyngháls 10 til K 22 ehf. Jafnframt var það mat nefndarinnar að það yrði metið stefnda til gáleysis að aðilar hefðu gengið til afsals án þess að Burðarafls hefði efnt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi.

Í niðurstöðu sinni taldi úrskurðarnefndin að þó yrði að líta til þess að KK 22 ehf. hefði verið fært að takmarka tjón sitt með einhverjum hætti, en veðskuldabréf, sem K 22 ehf. greiddi upp á grundvelli samnings sem gerður var hinn 12. apríl 2018, var komið á lokastig innheimtu og áfallinn kostnaður í samræmi við það. Þar sem úrskurðarnefndin

tæki hins vegar ekki afstöðu til bótafjárhæða nema að fengnu samþykki allra málsaðila fjallaði nefndin ekki um það að hvaða marki væri rétt að lækka bótakröfu K 22 ehf. vegna þessa.

Með bréfi 28. febrúar 2019 ítrekaði réttargæslustefndi fyrri afstöðu stefndu og lýsti því yfir að réttargæslustefndi myndi ekki hlíta framangreindum úrskurði úrskurðarnefndar í váttryggingamálum. Í kjölfarið þingfesti stefnandi stefnu málsins.

Við aðalmeðferð málsins kvað stefndi aðkomu sína að viðskiptunum aðeins hafa verið með þeim hætti að hann hefði lesið yfir samningana fyrir Helga Magnús í greiðaskyni sem vinur, í þeim tilgangi að leiðrétta innsláttarvillur og annað smávægilegt. Hann hafi prentað út skjöl fyrir Helga Magnús, eins og veðbókarvottorð, þar sem hann hafi haft aðgang að þeim í gegnum kerfi fasteignasölnunnar Þingholts þar sem stefndi starfaði. Stefndi kvað Jónas A. Þ. Jónsson lögmann hafa annast alla skjalagerð vegna þessara fasteignaviðskipta í samvinnu við Helga Magnús og Jónas hefði komið fram f.h. stefnanda í viðskiptunum sem ráðgjafi hans. Stefndi Viðar kvað það vera rangt að hann hefði ýtt á eftir fyrirvarsmanni stefnanda, Ívari Ómari, að undirrita afsalið. Þvert á móti hafi Ívar beitt hann þrýstingi að ganga frá viðskiptunum.

Stefndi ítrekaði að hann hefði ekki annast sölnuna sem löggiltur fasteignasali og til marks um það, þá hefði hann ekki gert sölusamning við stefnanda vegna sölnunnar og ekki þegið neina þóknun. Stefndi Viðar staðfesti þó að hann hefði sent tölvupóst 9. janúar 2015 til Jónasar, með drögum að tilboði í vatnsverksmiðjuna ásamt söluyfirliti yfir Lynghálss 10 og áætlun um lán sem stefnandi ætlaði að yfirtaka við kaupin á Lynghálss 10.

Vitnið Helgi Magnús Hermannsson, fyrrverandi fyrirvarsmáður seljanda fasteignarinnar, Burðararfs ehf., kom fyrir dóminn og sagði að þau viðskipti sem málið varðar hefðu átt sér langan aðdraganda þar til gengið hefði verið frá kaupsamningi um eignirnar á skrifstofu Jónasar A. Þ. Jónssonar í Katrínartúni í september 2015. Sagðist vitnið sjálfur hafa annast alla samningagerð varðandi kaupin í samvinnu við Jónas A. Þ. Jónsson lögmann, en vitnið hefði sjálfur starfað sem löggiltur fasteignasali um árabíl.

Að því er varðandi afsal vegna eignarinnar, þá kvað vitnið fyrirvarsmann stefnanda, Ívar Ómar, hafa átt frumkvæði að því að undirritun þess færi fram. Helgi kvað sig og Ívar hafa „tuðað“ hvor í öðrum yfir vanefndum hvors annars þegar gengið var til afsals vegna eignarinnar að Lynghálss 10, en Helgi kvað einnig hafa verið um vanefndir að ræða varðandi vatnsverksmiðjuna sem félag í hans eigu hefði keypt samhliða kaupum

stefnanda á fasteigninni. Þrátt fyrir vanefndir seljanda hafi verið gengið frá afsali og staðfesti vitnið að ekki hefði komið til tals að rifta kaupunum eða láta viðskiptin með einhverjum hætti ganga til baka þrátt fyrir vitneskju fyrirsvarsmanns stefnanda um slæma fjárhagsstöðu seljanda og að verulegar líkur væru á gjaldþroti félagsins. Helgi Magnús kvaðst hvorki hafa greitt stefnda Viðari né fasteignasölnunni Þingholti þóknun fyrir ráðgjöf eða sölumeðferð fasteignarinnar að Lynghálsi 10. Helgi upplýsti einnig við skýrslutöku að hann og Viðar hefðu þekkt persónulega um árabíl og umgengist hvor annan í tómsfundum.

Jónas A. Þ. Jónsson lögmaður kom einnig fyrir dóminn. Kvað hann Ívar Ómar hafa ráðið sig til starfa á árinu 2013 til að selja vatnsverksmiðju í eigu stefnanda. Það hafi tekið sinn tíma eða þar til kaupsamningur sem mál þetta varðar var undirritaður í september 2015.

Aðspurður kvaðst Jónas aðeins hafa komið að skjalagerð varðandi vatnaverksmiðjuna en neitaði því að hafa komið nokkuð að skjalagerð varðandi sölu á fasteigninni að Lynghálsi 10. Varðandi þá þóknun sem Jónas áskilur sér í tölvupósti 15. maí 2014, og stefndi telur sönnun þess að Jónas hafi komið að sölu og skjalagerð vegna sölu á fasteigninni f.h. stefnanda, kvað Jónas þá þóknun hafa alfarið tengst þeirri vinnu sem hann hefði lagt í varðandi sölu á vatnaverksmiðjunni, en sú vinna hefði byrjað árið 2013. Jónas ítrekaði að þessi þóknun hefði ekki fengist greidd og að hún hefði aldrei átt að vera vegna vinnu við sölu á Lynghálsi 10. Jónas kvað stefnda Viðar alfarið hafa séð um alla skjalagerð vegna sölu á fasteigninni. Vitnið ítrekaði að hann hefði aðeins setið í stjórn stefnanda í viðskiptalegum tilgangi, til að auðvelda skjalagerð í tengslum við sölu verksmiðjunnar til erlendra aðila. Hann hafi ekki átt neinna hagsmuna að gæta og aldrei átt neinn í hlut í stefnanda en félagið hafi verið og sé enn þá í eigu Ívars Ómars.

III. Málsástæður aðila

Málsástæður stefnanda

Stefnandi byggir á því að stefndi hafi, sem löggiltur fasteignasali og sérfræðingur á sviði fasteignaviðskipta, sýnt af sér saknæma vanrækslu við að gæta hagsmuna stefnanda sem kaupanda við söluna og rækja skyldur sínar sem fasteignasali. Þessi vanræksla hafi orðið til þess að stefnandi hafi orðið fyrir umfangsmiklu tjóni.

Stefnandi vísi til þess að hann hefði rift kaupunum hefði honum verið ljóst að hann yrði fyrir tjóni vegna þess að vanskil lögveða yrðu ekki greidd, að seljandi myndi

ekki gera upp vanskil á veðláni á 1. veðrétti og að veðskuldabréf á 3. veðrétti yrði ekki greitt eða því létt af eigninni.

Stefnandi byggir á því að stefndi Viðar hafi ekki liðsinnt báðum aðilum í samræmi við 15., sbr. einnig 16. gr., laga nr. 70/2015, um sölu fasteigna og skipa. Stefndi hafi ekki gætt eða gert tilraun til að gæta hagsmuna stefnanda vegna áhættunnar sem fasteignasalanum hafi átt að vera augljós í tengslum við kaupin, og lúti að greiðslu lögveðskrafna, uppgjöri vanskila á 1. veðrétti eignarinnar og því að hafa ekki gert neinar ráðstafanir til að aflétta skuld á 3. veðrétti eignarinnar.

Málatilbúnaður stefnanda byggist einnig á því að það hafi verið með öllu óásættanlegt að gengið skyldi vera frá afsali án þess að hagsmunir stefnanda væru tryggðir varðandi lögveðsskuldir og veðskuldir á 1. og 3. veðrétti. Í því hafi falist saknæm vanræksla á starfsskyldum stefnda sem fasteignasala, sem og mistök og bótaskylda sé fyrir hendi hvað varði hvert atriði fyrir sig.

Stefnandi byggir jafnframt á því að fasteignasali beri ábyrgð á því fjárhagstjóni sem hann eða starfsmenn hans valdi í störfum sínum, af ásetningi eða gáleysi. Nánar sé kveðið á um þessa ábyrgð í 27. gr. laga nr. 70/2015, um sölu fasteigna og skipa. Um bótagrundvöllinn gildi sakarreglan. Stefnandi vísar til þess að í greinargerð með ákvæðinu komi fram að sakarmatið í tilviki fasteignasala sé strangara en leiði af almennum reglum og sönnunarreglum, með þeim hætti sem sé tjónþola hagfelldara en ef almennar reglur um sakarmat giltu.

Stefnandi vísar einnig til þess að stefndi hafi boðið fram þekkingu sína sem sérfræðingur á sviði fasteignaviðskipta. Telur stefnandi að stefndi hafi vitað eða a.m.k. mátt vita að ef ekki yrðu gerðar sérstakar ráðstafanir, sem tryggðu hagsmuni stefnanda um aflýsingu skulda og greiðslu vanskila, yrði hætt við að stefnandi yrði fyrir tjóni. Stefnandi byggir enn fremur á því að góður og gegn fasteignasali hefði séð til þess að hagsmuna stefnanda yrði gætt þannig að hann yrði ekki fyrir tjóni vegna aðgerðaleyfis seljanda.

Stefnandi telur einnig ljóst að fasteignasali eigi ekki að ganga til afsals fyrr en skilyrði í kaupsamningi séu tryggð eða þau efnd. Það hafi ekki verið gert og ekki einu sinni gerð tilraun til þess. Stefnandi byggir á því að það hafi verið stórkostlegt gáleysi, mistök eða a.m.k. vanræksla af hálfu stefnda að hafa ekki í neinu gætt, eða yfirleitt gert tilraun til að gæta, hagsmuna stefnanda og á því beri hann ábyrgð. Þá sé jafnframt á því byggt að stefndi beri ríkari ábyrgð en ella á grundvelli sérfræðiábyrgðar sinnar sem

löggildur fasteignasali. Stefndi hafi ekki gætt hagsmuna stefnanda heldur aðeins gætt hagsmuna seljanda, en stefndi hafi þekkt fyrirvarsmann seljanda um árabíl.

Stefnandi byggi því á því að hann hafi orðið fyrir eftirfarandi fjártjóni sem stefndi beri ábyrgð á:

- a. Í fyrsta lagi fjártjóni vegna vanskila á veðskuldabréfi á 1. veðrétti, samtals að fjárhæð 2.700.956 krónur, sem hafi ekki verið greitt upp við afsalsgerð 1. ágúst 2016. Stefnandi vísi til þess að ekki sé deilt um fjárhæðina í málinu.
- b. Í öðru lagi fjártjóni vegna vanskila á lögveðskröfum, fasteigna,- fráveitu- og hússjóðsgjöldum, samtals að fjárhæð 5.541.553 krónur, sem hafi átt að ganga frá í síðasta lagi við afsalsgerð 1. ágúst 2016. Stefnandi vísi til þess að ekki sé deilt um fjárhæð þessa liðar.
- c. Í þriðja lagi fjártjóni vegna skuldabréfs á 3. veðrétti eignarinnar sem hafi ekki verið aflýst við afsalsgerð 1. ágúst 2016, upphaflega að fjárhæð 5.000.000 krónur. Stefnandi miði þennan lið kröfunnar við stöðu lánsins við afsal 1. ágúst 2016, auk sammings- og dráttarvaxta sem stefnandi hafi greitt frá þeim tíma, samtals 6.325.806 krónur.

Tjón stefnanda sé því samkvæmt framangreindu samtals að fjárhæð 14.568.315 krónur (2.700.956+5.541.553+6.325.806) og miðist fjárhæðin við 1. ágúst 2016, þegar aðilar gengu frá afsali vegna Lyngháls 10.

Stefnandi krefjist þess að stefndi greiði sér skaðabætur sem nemi framangreindri fjárhæð auk vaxta frá afsalsdegi 1. ágúst 2016, og dráttarvaxta sem krafist sé mánuði eftir afsalsdag eða frá 1. september 2016 til greiðsludags.

Stefnandi byggi kröfur sínar meðal annars á lögum nr. 70/2015, um sölu fasteigna og skipa, sér í lagi 1., 4., 15., 16. og 27. gr. laganna. Þá byggi stefnandi einnig á sakarreglunni og reglum skaðabótaréttar um sérfræðiábyrgð. Einnig sé vísað til laga nr. 30/2004, um váttryggingarsamninga, varðandi réttargæslustefnda. Þá byggi stefnandi vaxtakröfu sína á lögum nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu.

Málsástæður stefnda

Stefndi byggir sýknukröfu sína á því að nauðsynlegt sé við úrlausn málsins að gera sér grein fyrir því hvernig staðið hafi verið að sölu á eigninni að Lynghálsi 10. Byggja stefndu á því að báðir aðilar, kaupandi og seljandi, hafi haft sinn ráðgjafa sér til aðstoðar við fasteignaviðskiptin. Ráðgjafi seljanda, Burðarafis ehf., hafi verið stefndi

Viðar Marinósson. Ráðgjafi stefnanda hafi verið Jónas A. Þ. Jónsson lögmaður. Að mati stefndu hafi Jónas ekki aðeins verið ráðgjafi stefnanda heldur hafi hann jafnframt verið stjórnarformaður stefnanda við kaupin og hafi því komið hvort tveggja fram sem ráðgjafi og fyrirvarsmaður stefnanda við fasteignakaupin.

Þessu til stuðnings vísar stefndi til þess að samkvæmt 2. mgr. 2. gr. laga nr. 70/2015, um sölu fasteigna og skipa, hafi lögmenn heimild til að hafa milligöngu um kaup, sölu eða skipti á fasteignum, ef það tengist lögmannsstörfum þeirra. Vísa stefndu til þess að Jónas hafi tekið þóknun eða áskilið sér þóknun fyrir þau störf sem hann kom að í aðdraganda fasteignaviðskiptanna, m.a. fyrir samningu skjala, en gögn málsins beri það með sér að Jónas hafi séð um að semja kaupsamning. Þá hafi fundir vegna skjalagerðar farið fram á lögmannsstofu Jónasar, auk þess sem kaupsamningurinn hafi verið undirritaður þar.

Þá vísar stefndi til þess að Jónas hafi áfram komið fram sem fulltrúi stefnanda eftir kaupin en samkvæmt gögnum málsins hafi það komið fram hjá honum eftir söluna að hann teldi kaupin vera komin í algjört uppnám vegna aðgerðaleyfis seljanda við uppgreiðslu vanefnda og aflýsingu skulda af eigninni. Að mati stefndu skipti einnig máli að Jónas hafi verið stjórnarformaður stefnanda til 15. desember 2015. Þá liggi ekki annað fyrir en að Jónas hafi haldið áfram ráðgjafarstörfum fyrir stefnanda og komið að gerð afsals sem hafi verið undirritað af aðilum 1. ágúst 2016.

Stefndi byggir á því að stefnandi hafi hvorki við undirritun kaupsamnings né afsals farið fram á tryggingar fyrir efdum seljanda varðandi uppgreiðslu vanskila og afléttingu veðskulda. Telji stefnandi sig hafa orðið fyrir tjóni vegna saknæmrar hegðunar við skjalagerð og sölufarli Lynghálts 10 geti hann ekki beint þeirri kröfu að stefndu þar sem skjalagerð og sölufarlið hafi samkvæmt framangreindu verið á vegum ráðgjafa stefnanda og stjórnarformanns stefnanda, Jónasar A. Þ. Jónssonar lögmanns.

Stefndi mótmælir því alfarið að hann hafi komið að sölunni sem löggiltur fasteignasali eða á honum hafi hvílt þær skyldur sem stefnandi haldi fram í stefnu. Stefndi vísar til þess að samkvæmt gögnum málsins komi það skýrt fram að stefnandi og seljandi hafi sameiginlega séð um að útbúa öll skjöl vegna sölunnar.

Stefndi telur það einnig ljóst af gögnum málsins að hann hafi einungis komið fram sem ráðgjafi seljanda og haft sem slíkur skyldum að gegna gagnvart seljanda en ekki kaupanda. Stefndi hafi því ekki komið fram sem fasteignasali við kaupin en þá hefði honum borið að gæta hagsmuna stefnanda sem kaupanda. Stefndi vísar til þess að

stefnandi hafi ekki lagt fram nein gögn sem sanni hið gagnstæða, t.a.m. sölusamning eða önnur skjöl, og sýni fram á að stefndi hafi sannanlega tekið það að sér að annast söluna sem löggiltur fasteignasali.

Stefndu vísa til 9. gr. laga nr. 70/2015, um sölu fasteigna og skipa, en þar komi fram að fasteignasali skuli, þegar óskað sé eftir milligöngu hans um kaup, sölu eignar eða aðra þjónustu samkvæmt lögnum, gera skriflegan samning við þann sem til hans leiti, hvort sem viðkomandi sé kaupandi eða seljandi. Skuli samningurinn gerður áður en fasteignasali taki við starfinu og meðal annars innihalda upplýsingar um verkefni fasteignasala og þá þóknun sem tekin sé fyrir þjónustuna. Stefndi vísar til þess að í máli þessu hafi slíkur samningur ekki verið gerður, sem einfaldlega staðfesti að stefndi hafi ekki tekist á hendur þau verkefni og þá ábyrgð sem stefnandi haldi fram í stefnu. Stefndi telur ljóst að þar af leiðandi hafi stefndi ekki komið að viðskiptunum sem löggiltur fasteignasali, og þeim fullyrðingum sé því hafnað.

Stefndi vísar einnig til 1. mgr. 16. gr. laga nr. 70/2015 en þar komi fram að fasteignasala sé skylt að annast alla skjalagerð við sölu fasteigna og skuli geta þess í skjölum, þ.á m. söluyfirliti, kauptilboði, kaupsamningi og afsali, veðbréfi og skuldabréfi, hver hafi samið skjalið. Skuli nafn fasteignasalans koma fram svo ekki verði um villst. Stefndi vísar til þess að í málinu liggja ekki fyrir gögn sem beri það með sér að stefndi hafi samið þau eða þau hafi verið gerð í hans nafni eða fasteignasölu Pingholts. Að mati stefnda sé því ekki hægt að líta svo á að stefndi hafi tekið að sér að annast umrædda sölu sem löggiltur fasteignasali og borið ábyrgð og gegnt skyldum sem slíkur.

Stefndi vísar einnig til þess að vottun hans á annars vegar kaupsamningi og hins vegar afsali bendi síst til þess að hann hafi gegnt stöðu fasteignasala í málinu. Undirritun hans hafi aðeins verið vottun að rétttri dagsetningu, undirritun og yfirlýsingu aðila um fjárræði. Stefndi hafi ekki undirritað skjölin sem fasteignasali.

Stefndi vísar enn fremur til þess að kaupsamningur um eignina að Lynghálssi 10 hafi verið undirritaður af Helga Magnúsi Hermannssyni f.h. seljanda og Ívari Ómari Atlasyni e.u, f.h. kaupanda KK 22 ehf.

Stefndi vísar einnig til þess að vegna krafna stefnanda á hendur stefnda og réttargæslustefnda hafi Helgi Magnús sent tölvupóst til lögmanns stefnanda, dags. 18. júní 2018, þar sem fram hafi komið að fyrirsvarsmenn beggja aðila, þeir Helgi Magnús f.h. Burðarafls ehf. og Ívar Ómar f.h. K22 ehf., hafi báðir verið kunnáttusamir í viðskiptum með fasteignir og félög og auk þess hafi Helgi Magnús staðhæft í umræddum

tölvupósti að hann hefði samið öll skjöl um viðskiptin enda starfað sem sölustjóri og löggiltur fasteignasali í mörg ár.

Þá vísar stefndi einnig til þess að í framangreindum tölvupósti hafi Helgi Magnús staðhæft að frágangur skjala hefði ekki verið á ábyrgð stefnda Viðars eða fasteignasölu hans. Það hafi legið fyrir að fyrirvarsmenn kaupanda og seljanda teldust höfundar skjalanna enda höfðu þau gengið á milli manna mánuðum (árum) saman.

Stefndi bendir einnig á að fyrirvarsmenn kaupanda og seljanda fasteignarinnar að Lynghálssi 10 hafi verið þaulvanir fasteignaviðskiptum og flokkist sem fagfjárfestar. Samkvæmt skrá Creditinfo um hlutafélagabátttöku sé fyrirvarismaður stefnanda, Ívar Ómar, fyrirvarismaður 16 félaga og af þeim séu 12 í fasteignatengdum rekstri. Ívar Ómar hafi því verið fullfær um að gæta hagsmuna stefnanda við undirritun afsals.

Stefndi vísar til þess að samkvæmt 3. gr. kaupsamningsins hafi seljandi, Burðarafl ehf., átt að aflétta tilteknum veðskuldum af eigninni að Lynghálssi 10 fyrir 10. desember 2015. Ágreiningslaust sé að það hafði ekki verið gert þegar aðilar undirrituðu afsal vegna viðskiptanna 1. ágúst 2016. Stefndi byggir á því að á þeim tíma sem afsal hafi verið undirritað hafi það legið fyrir að seljandinn, Burðarafl ehf., stefndi í gjaldþrot en þremur mánuðum seinna var félagið úrskurðað gjaldþrota.

Að mati stefnda hafi stefnanda verið það ljóst við útgáfu afsalsins að þeim veðskuldum sem þar voru tilgreindar yrði ekki aflétt af eigninni og þau vanskil sem seljandi átti að gera upp samkvæmt kaupsamningi yrðu heldur ekki gerð upp, þar sem seljandi hafi verið kominn í verulega slæma fjárhagsstöðu sem hafi endað í gjaldþroti. Stefnandi hafi því vitað eða átt að vita að miklar líkur yrðu á að félagið gæti ekki staðið við skuldbindingar sínar samkvæmt kaupsamningi og afsali. Fyrirvarismaður stefnanda hafi þrátt fyrir það samþykkt að veðskuldirnar myndu hvíla áfram á eigninni og kosið að fá afsal útgefið við þessar aðstæður frekar en að rifta kaupunum, væntanlega svo eignin færi ekki inn í þrotabúið með þeim flækjum sem það myndi hafa haft í för með sér.

Stefndi byggir á því að ekki verði fram hjá því litið að sú ákvörðun stefnanda að ganga til afsals um eignina, vitandi af stöðu mála, þótt ekki væri búið að aflýsa veðskuldabréfum og gera upp vanskil á lögveðskröfum, teljist áhættutaka hans sjálfs og hann þurfi því sjálfur að bera það tjón sem hann telji sig hafa orðið fyrir vegna fasteignaviðskiptanna með Lynghálssi 10. Fráleitt sé að draga stefnda til ábyrgðar fyrir því tjóni.

Um lagarök vísar stefndi til ákvæða laga um sölu fasteigna og skipa nr. 70/2015. Einnig vísar stefndi til meginreglna skaðabótaréttar og almennra reglna kröfurettar. Um málskostnað er vísað til 130. gr., sbr. 129. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála. Réttargæslustefndi tekur undir allan málatilbúnað stefnda.

IV. Niðurstaða

1. Hlutverk stefnda við gerð kaupsamnings og afsals

Krafa stefnanda í málinu byggist á því að stefndi hafi valdið honum rúmlega 14 milljóna króna tjóni þar sem hann hafi ekki sinnt skyldum sínum sem löggiltur fasteignasali með viðunandi hætti þegar gengið var frá kaupum stefnanda á fasteign að Lynghálsi 10 í Reykjavík af félaginu Burðarafli ehf.

Ágreiningur aðila í þessu máli lýtur í verulegum atriðum að því hvort stefndi Viðar hafi komið að umræddum viðskiptum sem löggiltur fasteignasali við kaup stefnanda á hluta fasteignar að Lynghálsi 10 og hvort hann beri sem slíkur skaðabótaábyrgð á því fjártjóni sem stefnandi telur sig hafa orðið fyrir vegna viðskiptanna eftir 27. gr. laga nr. 70/2015, um sölu fasteigna og skipa.

Af hálfu stefnda Viðars er því haldið fram að hans aðkoma að viðskiptunum hafi verið takmörkuð við ráðgjöf enda hafi verið um að ræða vinargreiða við fyrirvarsmann seljanda. Hann hafi aðeins lesið yfir samninga sem Helgi Magnús Hermannsson, fyrirvarsmaður Burðararfs ehf., útbjó og veitt honum almenna ráðgjöf en Helgi hafi sjálfur haft töluverða reynslu af fasteignaviðskiptum og sé fasteignasali þótt hann starfi ekki sem slíkur. Af þeim sökum hafi stefndi ekki tekið á sig skyldur gagnvart stefnanda.

Þá hafnar stefndi því einnig að hann beri bótaábyrgð og vísar í því sambandi til þess að að fyrirvarsmaður stefnanda hafi verið sérfróður um viðskipti af þessu tagi og því sjálfur tekið áhættu þegar hann ákvað að ganga til afsals, meðvitaður um stöðu mála.

Aðila greinir verulega á um atvik málsins og hvað varðar aðkomu stefnda að fasteignakaupunum. Ljóst er að skýrslur aðila og fyrirvarsmanna þeirra hafa takmarkað sönnunargildi, sbr. þó 1. mgr. 50. gr. laga nr. 19/1991, um meðferð einkamála. Við mat á sönnunargildi framburðar þeirra vitna sem gáfu skýrslu við aðalmeðferð málsins er enn fremur óhjákvæmilegt að horfa til þess að vitnin tengjast aðilum ýmist vináttu- eða viðskiptaböndum. Þannig bar Helgi Magnús Hermannsson,

fyrirverandi fyrirvarsmaður Burðararfs ehf., seljanda eignarinnar, sem nú er gjaldþrota, að hann og stefndi Viðar hefðu verið vinir um árabil og þeir umgengjust í tómstundum. Þá var Jónas A. Þ. Jónsson fyrirvarsmaður stefnanda til 15. desember 2015.

Af framangreindu leiðir að þegar leyst er úr ágreiningi aðila um málsatvik í tengslum við hlutverk stefnda í viðskiptunum hefur mesta þýðingu að líta til gagna málsins um samskipti aðila sem fóru fram áður en áhöld urðu um skaðabótaskyldu stefnda.

Þessi samskipti eru rakin í kafla II hér að framan en af þeim gögnum er ljóst að stefndi Viðar átti verulegan þátt í undirbúningi þeirra fasteignaviðskipta sem málið lýtur að. Stefndi sendi þannig tölvupóst 9. janúar 2015 til þáverandi fyrirvarsmanns stefnanda með drögum að tilboði í vatnsverksmiðju ásamt tveimur söluyfirlitum yfir fasteignina, sem bæði eru merkt honum og fasteignasölunni Þingholti. Í söluyfirlitinu kemur fram að um einkasölu sé að ræða og að stefndi sé skoðunarmaðurinn.

Í málinu liggur einnig fyrir tölvupóstur frá stefnda til annarra aðila viðskiptanna, dags. 9. febrúar 2015, þar sem stillt er upp kauptilboði. Í tölvupóstsamskiptum þáverandi fyrirvarsmanns stefnanda og fyrirvarsmanns seljanda á tímabilinu 17.–19. mars 2015 er beinlínis tilgreint að stefndi muni gera kaupsamninga á sína ábyrgð. Ekki verður betur séð en að fyrirvarsmaður seljanda hafi beinlínis getið um aðkomu stefnda í því skyni að sefa áhyggjur þáverandi fyrirvarsmanns stefnanda af ýmsum útistandandi atriðum sem tengdust kaupunum. Þá verður ekki ráðið af gögnum málsins að stefndi hafi nokkurn tíma hreyft andmælum við þessum staðhæfingum seljanda, en fyrir liggur að hann fékk afrit af tölvupóstinum þar sem getið var um þetta hlutverk hans.

Í málinu liggja fyrir fleiri gögn um aðkomu stefnda í aðdraganda kaupsamnings. Þannig kemur fram í tölvupósti frá fyrirvarsmanni stefnanda, dags. 17. apríl 2015, að stefndi sé að gera uppkast að kaupsamningi. Í tölvupósti stefnda sjálfs, dags. 6. maí 2015, er beinlínis lagt á ráðin af hans hálfu um það hvenær fasteignin að Lynghálssi verði afhent, hvernig vanskil verði skilgreind í kaupsamningi og þar verði tekið á því hvernig þau verði gerð upp. Þá ber tölvupóstur Jónasar, þáverandi fyrirvarsmanns stefnanda, til Ívars, núverandi fyrirvarsmanns stefnanda, dags. 15. maí 2015, með sér að stefndi hafi eindregið ráðlagt Jónasi að skrifa undir kauptilboð Burðararfs ehf.

Fyrir liggur að stefndi vottaði kaupsamning aðila frá 10. september 2015. Eins og áður segir bera gögn málsins einnig með sér að hann hafi gert söluyfirlit vegna eignarinnar og í tölvupósti fyrirvarsmanns seljanda frá 23. nóvember 2015 kemur fram að stefndi sé að útbúa afsal, en stefndi sendi Ívari drög að afsali sama dag.

Þegar kaupsamningurinn og afsalið sem mál þetta er sprottið af voru útbúin voru í gildi lög nr. 70/2015, um sölu fasteigna og skipa, en lögin tóku gildi 21. júlí 2015. Af 1. mgr. 2. gr. þeirra laga leiðir að einungis lögmönnum og löggiltum fasteignasölum er heimilt að hafa milligöngu fyrir aðra um kaup, sölu eða skipti á fasteignum. Samkvæmt 9. gr. sömu laga skal fasteignasali, þegar óskað er milligöngu hans um kaup eða sölu eignar eða aðra þjónustu samkvæmt lögnum, gera skriflegan samning við þann er til hans leitaði. Skal samningurinn þá gerður áður en fasteignasali tekur til við starfann. Er þá jafnframt mælt fyrir um það að í samningi skuli tilgreina hvaða verkefnum fasteignasali eigi að sinna, hver þóknun hans fyrir starfann skuli vera eða hvernig hún skuli ákveðin og hvaða útlagða kostnað viðsemjandinn eigi að greiða.

Ljóst er að stefndi gat með slíkum samningi skilgreint verkefni sitt sem fasteignasala og var það brýnt ef hann taldi það takmarkaðra en hefðbundið hlutverk fasteignasala við milligöngu um fasteignaviðskipti. Ekkert liggur fyrir um að stefndi hafi gert slíkan samning um þjónustu sína.

Af þeim sökum verður að leggja til grundvallar að á stefnda hafi hvílt allar skyldur sem mælt er fyrir um í lögum nr. 70/2015, sbr. einkum reglur II. kafla laganna. Í því felst að samkvæmt 15. gr. þeirra bar honum að leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur buðu og liðsinna báðum, seljanda og kaupanda, og gæta réttmætra hagsmuna þeirra. Hann skyldi einnig gæta þess að aðila væru eigi settir ólögmatir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningi. Miðað við atvik málsins breytir það engu um lögbundnar skyldur stefnda og ábyrgð hvort hann hafi tekið endurgjald vegna þess að um vinargreiða hafi verið að ræða við fyrirvarsmann seljanda, sjá hér til hliðsjónar dóm Hæstaréttar frá 14. júní 2018 í máli 351/2017.

Með hliðsjón af öllu framangreindu er það niðurstaða dómsins að stefndi Viðar hafi komið fram sem fasteignasali í skilningi laga nr. 70/2015, um sölu fasteigna og skipa, við sölu á fasteigninni að Lynghálasi 10 til stefnanda.

2. Bótaábyrgð stefnda

Kemur þá næst til skoðunar að leysa úr þeim ágreiningi aðila hvort stefndi Viðar beri skaðabótaábyrgð á því fjártjóni sem stefnandi telur sig hafa orðið fyrir vegna fasteignaviðskiptanna á grundvelli 27. gr. laga nr. 70/2015, um sölu fasteigna og skipa.

Skaðabótakrafa stefnanda gagnvart stefnda Viðari byggist sem áður segir á því að hann hafi ekki sinnt lögbundnum skyldum sínum sem fasteignasali samkvæmt ákvæðum laga nr. 70/2015, með því ljúka viðskiptunum með útgáfu afsals þrátt fyrir viðvarandi vanefndir seljanda. Krafa stefnanda er fengin með því að leggja saman fjárhæðir vegna vanskila seljanda samkvæmt kaupsamningi og afsali, vanskil á veðskuldabréfi á 1. veðrétti eignarinnar, alls 2.700.956 krónur, vanskil lögveðskrafna, alls 5.541.553 krónur, og fjárhæð veðskuldar á 3. veðrétti eignarinnar sem var ekki aflýst af eigninni og stefnandi tók yfir, upphaflega að fjárhæð 5.000.000 króna, nú að fjárhæð 6.325.806 krónur, með sammings- og dráttarvöxtum, samtals 14.568.315 krónur.

Samkvæmt 27. gr. laga nr. 70/2015 ber fasteignasali ábyrgð á tjóni sem hann eða starfsmenn hans valda í störfum sínum af ásetningi eða gáleysi. Til þess að unnt sé að fallast á dómkröfu stefnanda þarf stefnandi, í samræmi við meginreglur skaðabótarréttarins, að sanna saknæma háttsemi af hálfu stefnda Viðars og að orsakatengsl séu á milli hennar og þess tjóns sem stefnandi heldur fram. Þegar tekin er afstaða til þess hvort stefnandi hafi axlað sönnunarbyrði sína að þessu leyti verður að hafa í huga að um störf stefnda Viðars gilda reglur um sérfræðiábyrgð, en fyrirbyggjandi dómaframkvæmd Hæstaréttar ber með sér strangt sakarmat í tilviki fasteignasala.

Fjallað er um skyldur fasteignasala í II. kafla laga nr. 70/2015, en í 1. mgr. 16. gr. er fjallað sérstaklega um þær skyldur sem lúta að skjalagerð, þar á meðal gerð afsals. Þannig segir í ákvæðinu að fasteignasala sé skylt að annast alla skjalagerð við sölu fasteigna og skuli geta þess í skjölunum, þar á meðal söluyfirliti, kauptilboði, kaupsamningi, afsali, veðbréfi og skuldabréfi, hver samið hafi. Í ákvæðinu segir jafnframt að nafn fasteignasala skuli koma fram svo ekki verði um villst. Þá er í 2. mgr. 16. gr. sömu laga kveðið á um að öll skjalagerð og sammingsgerð skuli vönduð og svo úr garði gerð að hagsmunir beggja aðila séu tryggðir og réttarstaða hvors um sig sé glögg. Fasteignasala ber að staðfesta með undirritun sinni samþykkt kauptilboð. Ljóst er að stefndi undirritaði eina kauptilboðið sem fyrir liggur í máli þessu, sbr. kauptilboð dagsett 12. janúar 2015, auk þess að rita sem vottur á afsalið, dags. 1. ágúst 2015.

Í 2. mgr. 8. gr. laganna er kveðið sérstaklega á um að fasteignasala beri sjálfum að sinna þeim verkefnum sem löggilding hans nær til og ákvæði II. kafla laganna taka

til. Samkvæmt ákvæðinu er fasteignasala heimilt að fela einstaklingum sem starfa hjá honum eða félagi hans um fasteignasölu einstök afmörkuð verkefni við sölu einstakra eigna. Þar er þó jafnframt sérstaklega tiltekið að fasteignasala sé þó aldrei heimilt að fela öðrum verkefni á borð við alla meginskjalagerð, svo sem samningu söluumboðs, gerð söluyfirlits, tilboðsgerð, kaupsamningsgerð og afsalsgerð, ráðgjöf til kaupanda og seljanda, setu á fundi þar sem kaupandi eða seljandi undirritar skjöl, gerð verðmats, skoðun fasteignar og fjárhagslegt uppgjör.

Við mat á því hvort stefndi Viðar hafi brotið gegn framangreindum skyldum í tengslum við útgáfu afsals verður að líta til þess hvað felst í slíku afsali. Í íslenskum rétti hefur verið lagt til grundvallar að afsal feli í sér yfirlýsingu seljanda um að hann hafi framselt beinan eignarrétt sinn að fasteigninni og að kaupandi hafi efnt þær skyldur sem á honum hvíldu samkvæmt kaupsamningi. Af því leiðir að möguleikar þess sem gefur út afsal til að beita vanefndaúrræðum eru takmarkaðir, meðal annars glatar seljandi riftunarrétti sínum gagnvart kaupanda við útgáfu afsals.

Dómurinn leggur þann skilning í málatilbúnað stefnanda að með útgáfu afsalsins hafi hann glatað úrræðum til að knýja á um efndir seljanda og það hafi síðan leitt til þess að hann sat uppi með þær skuldir á fasteigninni að Lynghálsi 10 sem samið hafði verið um að seljandi aflétti, áður en seljandi varð gjaldþrota. Af þeim sökum verður að leysa úr því hvort stefnda verði kennt um um fjárhagslegt tjón stefnanda á grundvelli reglna skaðabótaréttarins, með vísan til sjónarmiða um orsakasamhengi og sennilega afleiðinga, og jafnframt hvort stefnandi beri þar sjálfur einhverja ábyrgð.

Líkt og að framan greinir hafnar stefndi skaðabótaábyrgð á tjóni stefnanda vegna viðskiptanna og vísar annars vegar til þess að stefnandi sé sérfróður um viðskipti af þessu tagi og hins vegar til þess að hann hafi átt að gera sér grein fyrir þeirri áhættu sem fólst í því að undirrita afsalið, enda meðvitaður um stöðu mála og fjárhagsvandræði seljanda.

Fyrir liggur að fyrirvarsmaður stefnanda vissi allt frá undirritun kaupsamnings 10. september 2015 af vanefndum seljanda vegna fasteignarinnar. Með tölvupósti, 23. október 2015 óskaði þáverandi fyrirvarsmaður stefnanda eftir skýringum á vanefndum seljanda samkvæmt kaupsamningi, en Ívar, núverandi fyrirvarsmaður, fékk afrit af þeim pósti.

Í málinu liggja einnig fyrir drög að afsali 23. nóvember 2015, en því var ekki þinglýst, að sögn núverandi fyrirvarsmanns stefnanda, vegna viðvarandi vanefnda seljanda. Með tölvupósti Jónasar A. Þ. Jónssonar lögmanns og fyrrverandi

fyrirsvarsmanns stefnanda frá 14. janúar, sem Ívar Ómar Atlason, sem þá var orðinn fyrirsvarismaður stefnanda, fékk afrit af, var stefnda og Helga Magnúsi tilkynnt um að stefnandi teldi kaupin vera komin í uppnám vegna verulegra og viðvarandi vanefnda seljanda.

Samkvæmt framangreindu lá fyrir þegar stefnandi undirritaði afsal þann 1. ágúst 2016, sem var þinglýst þann 30. september s.á., að verulegur misbrestur hafði orðið á því að seljandi hefði efnt þá skyldu sína samkvæmt kaupsamningi sem gerður var rúmlega einu ári áður að aflétta veðskuldum af fasteigninni Lynghálsi 10. Þá verður að líta til þess að fyrirsvarismaður stefnanda gekkst við því í aðilaskýrslu sinni fyrir dóminum að hafa vitað um slæma fjárhagsstöðu Burðarafls ehf. við útgáfu afsals og að verulegar líkur væru á gjaldþroti félagsins. Hefur sú yfirlýsing verulegt vægi í málinu, sbr. 1. mgr. 50. gr. laga nr. 91/1991. Þá er að auki upplýst að aldrei hafi komið til tals af hálfu stefnanda að láta kaupin ganga til baka, hvorki stuttu eftir kaupsamning né við undirritun afsals í ágúst 2015. Aðilar hafi „tuðað“ hvor í öðrum yfir vanefndum viðskiptanna við undirritun afsalsins en ekki hafi komið til tals að láta kaupin ganga til baka.

Þótt fallast megi á með stefnanda að við sakarmat verði að miða við að hvílt hafi ríkar skyldur gagnvart stefnanda á stefnda Viðari sem fasteignasala við viðskiptin, þá verður ekki fram hjá því litið að Burðarafi ehf. hafði vanefnt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi að verulegu leyti þegar afsal var undirritað. Þegar tekin er afstaða til þess að hversu miklu leyti stefnandi eigi sjálfur að bera þetta tjón sitt verður að mati dómsins einnig að horfa til þess að fyrirsvarismaður félagsins til 15. desember 2015 var sjálfstætt starfandi lögmaður en tölvupóstur sem fyrir liggja í málinu bera með sér að hann hafi komið áfram að málinu eftir úrsögn úr stjórn félagsins. Þá hefur fyrirsvarismaður stefnanda viðurkennt að hann hafi vitað um fjárhagsvandræði Burðarafls ehf. Með vísan til þessa stóð það að mati dómsins fyrirsvarsmanni stefnanda nær að gæta hagsmuna félagsins og átti honum því, miðað við reynslu hans af viðskiptum, og þá einnig viðskiptum með fasteignir, að vera ljóst hvaða áhætta væri í því fólgin að undirrita afsal.

Að þessu virtu verður að telja að fyrirsvarismaður stefnanda hafi látið undir höfuð leggjast að gera eðlilegar og nauðsynlegar ráðstafanir til að takmarka tjón sitt og gæta hagsmuna stefnanda við undirritun afsals, þegar hann lét munnlegt loforð seljanda um efndir duga þrátt fyrir að vera vel kunnugt um viðvarandi vanefndir seljanda svo mánuðum skipti, sem og veruleg fjárhagsvandræði félagsins.

Með hliðsjón af öllu framangreindu verður stefnandi því látinn bera tjón sitt sjálfur vegna fasteignaviðskiptanna á grundvelli reglna um eigin sök og er bótakröfu stefnanda á hendur stefnda því hafnað.

Með hliðsjón af niðurstöðu málsins er rétt að málskostnaður falli niður, sbr. 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991.

Kjartan Bjarni Björgvinsson héraðsdómari kveður upp þennan dóm að gættu ákvæði 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

Dómsorð:

Stefndi, Viðar Marínósson er sýknaður af kröfu stefnanda, K22 ehf.
Málskostnaður fellur niður.

Kjartan Bjarni Björgvinsson

Rétt endurrit staðfestir:

Héraðsdómur Reykjavíkur, dags. 18. desember 2019
Gjald 3.600 kr.