

Ár 2006, föstudaginn 15. desember, er á dómþingi Héraðsdóms Suðurlands, sem háð er að Austurvegi 4, Selfossi, kveðinn upp dómur í máli nr. E-16/2006:

**Veitingastaðurinn Fljótið ehf.**

*(Óskar Sigurðsson, hrl.)*

**gegn**

**Fannbergi sf.,**

**Fannari Jónassyni,**

**Jóni Bergþóri Hrafnssyni og**

**Guðmundi Einarssyni, f.h.**

**Fannbergs, viðskiptafræðinga ehf.**

*(Ingvar Sveinbjörnsson, hrl.)*

Mál þetta, sem dómtekið var 29. nóvember s.l., er höfðað með stefnu birtri 12. og 20. desember 2005.

Stefnandi er veitingastaðurinn Fljótið ehf., kt. 000000-0000, Eyravegi 8, Selfossi.

Stefndu eru Fannar Jónasson, kt. 000000-0000, Hlíðarvegi 58, Kópavogi og Jón Bergþór Hrafnsson kt. 000000-0000, Borgarsandi 6, Hellu, persónulega og fyrir hönd Fannbergs sf., kt. 000000-0000, og Guðmundur Einarsson, kt. 000000-0000, Ægissíðu 5, Hellu, fyrir hönd Fannbergs, viðskiptafræðinga ehf., kt. 000000-0000, Þrúðvangi 18, Hellu.

Dómkröfur stefnanda eru þær að stefndu verði in solidum dæmdir til að greiða honum 2.536.812 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 38/2001 frá 14. febrúar 2003 til greiðsludags og málskostnað samkvæmt reikningi.

Dómkröfur stefndu eru þær að þeir verði sýknaðir af kröfum stefnanda og þeim tildæmdur málskostnaður að mati dómsins. Til vara er krafist lækkunar á kröfum stefnanda og að dráttarvextir verði eingöngu dæmdir frá dómsuppsögudegi og málskostnaður falli niður. Stefndu gera ekki athugasemdir við aðild málsins en benda á að nægilegt hefði verið að stefna eingöngu Fannari Jónassyni og Fannbergi viðskiptafræðingum ehf. Segja stefndu Fannberg sf. hafa verið sameignarfélag í eigu stefnda Fannars og Jóns og hafi stefndi Fannberg viðskiptafræðingar ehf. tekið yfir skuldbindingar þess félags. Stefndi Fannar hafi selt eignarhlut sinn í Fannbergi

viðskiptafræðingar ehf.

## Málavextir.

Stefnandi lýsir málavöxtum svo að hann hafi keypt rekstur matsölustaðarins og gistiheimilisins „Menam“ við Eyraveg 8, Selfossi af Sigurði B. Guðmundssyni með kaupsamningi dags. 24. júlí 1999. Hafi stefndi Fannar annast sölu á rekstrinum og alla skjalagerð, en hann mun vera löggiltur fasteignasali hjá stefnda Fannbergi. Í 1. tl. kaupsamningsins komi fram að með í kaupunum fylgi allur húsbúnaður, borðbúnaður, áhöld, tæki, skreytingar og innréttingar sem til staðar séu í húsinu að Eyravegi 8. Þá fylgi einnig firmanafnið „Menam“, viðskiptavild og þau réttindi sem rekstrinum fylgi og fylgt geti. Þá komi fram að sammingsaðilar muni samdægurs gera lista yfir þau tæki og búnað sem fylgi með í sölunni. Kaupverð hins selda hafi verið 11.800.000 krónur og hafi 7.800.000 krónur verið greiddar 27. júlí sama ár og 4.000.000 krónur hafi verið greiddar með skuldabréfi. Hvorki í kaupsamningi sé afsali hafi þess verið getið að lausafé væri veðsett en sérstaklega sé tilgreint að umræddar eignir væru seldar kvaða- og veðbandalausar.

Þann 17. maí 2001 hafi farið fram uppboð á fasteigninni Eyravegur 8 samkvæmt beiðni Búnaðarbanka Íslands hf. á Hellu (nú KB banka hf.). M.a. muni bankinn hafa lagt fram kröfulýsingu vegna tryggingarbréfs á 3. veðrétti fasteignarinnar að fjárhæð um 3.400.000 krónur sem einnig hafi verið tryggt með veði í lausafé veitinga- og gististaðarins. Uppboðið mun einungis hafa tekið til fasteignarinnar en lausafé og fast fylgifé hafi ekki verið selt. Við uppboðið mun hafa verið úthlutað upp í kröfuna 1.350.433 krónum.

Stefnandi segir þetta hafa komið sér í opna skjöldu, enda hafi hann verið grandlaus um að bankinn ætti veð í rekstartækjum, en umrædd veðsetning mun hafa farið fram áður en gengið hafi verið frá umræddum kaupum. Stefndu halda því fram að þeim hafi verið með öllu ókunnugt um að veðbréf áhvílandi á 3 veðrétti tæki einnig efnislega til lausafjár tengdu rekstri. Segja þeir ljóst samkvæmt þinglýsingarbókum að lausafjármunir þeir sem seldir hafi verið hafi ekki verið veðsettir á þeim tíma sem salan hafi farið fram, en venja sé að kanna lausafjárnám hvað þetta varðar. Bankinn mun hafa gert þá kröfu á hendur stefnanda í nóvember 2002 að hann greiddi umrædda kröfu, ella yrðu tækin annað hvort fjarlægð eða seld á uppboði. Stefnandi heldur því fram að stefndi Fannar hafi fyrri hluta ársins 2003 ætlað að leysa úr málinu með útibússtjóra bankans, en þessi stefndi heldur því fram að hann hafi sérstaklega kannað hvort hann hefði gert mistök en komist að þeirri niðurstöðu að svo væri ekki og mál þetta væri því fasteignasölunni og honum óviðkomandi.

Stefnandi heldur því fram að þegar bankinn gerði ráðstafanir til að ganga að hinu veðsetta lausafé og hótaði nauðungarsölu og í kjölfar ágreinings milli stefnanda og bankans um uppgjör leigu fyrir afnot af húsnæðinu sem og tryggingarbréfinu hafi farið svo að stefnandi hafi keypt fasteignina 15. desember 2004 og samhliða því gert upp skuld samkvæmt tryggingarbréfinu eins og tekið sé fram í tl. 8.2. í kaupsamningi til að forða lausafénu frá nauðungarsölu. Stefnandi heldur því fram að innifalið í kaupverðinu, 20.000.000 krónur, hafi verið uppgjör á tryggingarbréfinu. Stefndu halda því hins vegar fram að kaupverðið hafi tekið mið

af eðlilegu söluverði að viðbætti ógreiddri leigu og málskostnaði. Þá sé tekið fram í kaupsamningi að stefnandi væri eigandi lausafjármuna í húsinu.

Með bréfi stefnanda til stefndu dagsettu 17. febrúar 2005 var krafist bóta að fjárhæð 2.536.812 krónur auk lögmanskostnaðar og segir stefnandi þessa fjárhæð nema eftirstöðvum tryggingarbréfsins að frádreginni innborgun 1.250.433 krónur. Ekki náðist samkomulag milli aðila um lausn málsins.

### **Málsástæður og lagarök stefnanda.**

Stefnandi byggir á því að stefndu beri skaðabótaábyrgð á tjóni stefnanda sem stafi af mistökum stefndu sem fasteignasala við samningsgerðina milli stefnanda og Sigurðar B. Guðmundssonar. Hafi stefndu ekki rækt starf sitt í samræmi við lagareglur um fasteignasölu og góðar starfsvenjur á því sviði. Hafi veðsetning lausafjárins komið stefnanda verulega á óvart, enda ekkert komið fram um hana þegar gengið hafi verið frá kaupum á veitingastaðnum. Stefndu hafi annast alla skjalagerð og frágang við kaupin og þá hafi stefndu jafnframt séð um bókhald fyrir seljanda á umræddum tíma og mátti því enn frekar vera kunnugt um skuldbindingar og lántökur hans. Stefnandi gerir þá kröfu að stefndu bæti honum tjónið in solidum en seljandinn Sigurður B. Guðmundsson sé ógjaldfær.

Stefnandi byggir á því að af kaupsamningi og öðrum skjölum varðandi kaup eignarinnar megi ráða að látið hafi verið hjá líða að kanna áhvílandi veðbönd og hvað stæði til tryggingar áhvílandi lánnum og beri fasteignasalan og fasteignasalinn ábyrgð á því. Samkvæmt 12. gr. laga nr. 54/1997 hafi fasteignasalanum borið að gera nákvæmt yfirlit yfir veðskuldir sem á eigninni hvíldu. Í því felist að athuga hvaða tryggingar standi að baki veðskuld, einkum þegar verið sé að selja fyrirtæki í rekstri og þá hvaða lausafé sé veðsett. Hér sé um að ræða undirstöðuatriði í slíkum viðskiptum, enda tjónshættan augljós. Hvílt hafi rik skylda á fasteignasalanum að gæta hagsmuna bæði kaupanda og seljanda og gera samninginn þannig úr garði að hann væri öruggur og í samræmi við lög. Á því hafi orðið misbrestur og nemi tjón stefnanda því þeirri fjárhæð sem KB banki hf. hafi krafist hann um og gerð hafi verið upp með kaupum stefnanda á fasteigninni. Með vanrækslu sinni, athöfnum sínum og athafnaleysi, hafi stefndu valdið stefnanda tjóni á saknæman og ólögmetan hátt sem þeim beri að bæta.

Stefnandi krefst dráttarvaxta frá 14. febrúar 2003, en þá hafi verið liðinn mánuður frá því stefnandi krafði stefndu um uppgjör kröfunnar. Verði ekki á það fallist krefst stefnandi dráttarvaxta frá 17. mars 2005, þ.e. mánuði eftir að kröfubréf var sent stefndu þar sem endanleg fjárhæð hafi legið fyrir.

Stefnandi sundurliðar fjárkröfu sína þannig að í desember 2004 hafi fjárhæð tryggingarbréfsins uppreiknuð miðað við vísitölu neysluverðs verið 3.887.225 krónur. Við uppboð á fasteigninni 17. maí 2001 hafi verið úthlutað upp í kröfuna 1.350.433 krónum. Eftirstöðvar bréfsins hafi því verið 2.536.812 krónur við kaup stefnanda á fasteigninni.

Stefnandi byggir kröfur sínar á almennum reglum skaðabótaréttar um skaðabætur utan samninga sem og ábyrgð sérfræðinga, þ.m.t. fasteignasala og lögum nr. 54/1997. Einnig er byggt á því stranga sakarmati sem fræðimenn og dómstólar hafi beitt í málum sérfræðinga eins og fasteignasala í ljósi menntunar þeirra og þekkingar almennt. Dráttarvaxtakrafa er reist á III. kafla laga nr. 38/2001 og málskostnaðarkrafa er byggt á XXI. kafla laga nr. 91/1991.

### **Málsástæður og lagarök stefndu.**

Stefndu byggja á því að þeir geti ekki borið ábyrgð á afleiðingum þess ef þess er ekki getið í þinglýsingarbókum þegar lausafé gengur kaupum og sölum. Þá hvíli ekki almenn skylda á fasteignasölum að kynna sér skuldastöðu aðila kaupsamnings. Seljandi hafi ekki upplýst um veðsetninguna við söluna og því geti stefndu ekki borið neina ábyrgð. Á fasteignasölunni hafi ekki hvílt skylda til að kanna áhvílandi skuldir á fasteign ef umsýsla tekur eingöngu til sölu reksturs. Hafi framganga starfsmanna stefndu í alla staði verið í samræmi við gildandi venjur og hefðir við sölu fasteigna og lausafjár.

Þá telja stefndu ljóst vera að umrætt tryggingarbréf hafi takmarkað gildi hvað varðar rekstrartækin þar sem því hafi aldrei verið þinglýst og listi yfir muni hafi ekki verið gerður.

Stefndu telja ljóst að stefnandi hafi ekki orðið fyrir neinu tjóni þar sem aldrei hafi komið til greiðslu á ætlaðri skuld með veði í rekstrartækjum. Hafi skuldin ekki haft áhrif á verðmat fasteignarinnar að Eyravegi 8 þegar hún hafi verið seld stefnanda. Þá sé ljóst af ákvæði 8.2. í kaupsamningi KB banka ehf. og stefnanda að hann hafi ekki orðið fyrir neinu tjóni.

Stefndu byggja á því að fjárhæð kröfu stefnanda sé sett fram með þeim hætti að hún sé ekki dómtek. Sé ekki með nokkru móti unnt að átta sig á því hvernig hún sé fundin og engin gögn önnur en tölvupóstur hafi verið lögð fram kröfufjárhæðinni til stuðnings.

Stefndu mótmæla sérstaklega dráttarvaxtakröfu stefnanda og krefjast þess að dráttarvextir verði eingöngu dæmdir frá dómsuppsögu komi til þess að stefndu verði að einhverju leyti taldir bera ábyrgð. Stefndu benda á að um sé að ræða afar vafasamar kröfur og bótagrundvöll hvað varði viðkomandi fasteignasölu og fasteignasala.

Stefndu vísa til laga nr. 54/1997, sbr. nú lög nr. 99/2004.

**Niðurstaða.**

Samkvæmt afsali sem stefnandi undirritaði 27. júlí 1999 sem afsalshafi og Sigurður B. Guðmundsson sem afsalsgjafi um kaup á rekstri umrædds matsölustaðar og gistiheimilis eru þær eignir sem afsalið tekur til seldar án kvaða eða veðbanda. Ekki kemur fram í gögnum málsins hvaða ráðstafanir stefndi Fannar, sem sá um sölu þessa sem löggiltur fasteignasali, gerði í því skyni að ganga úr skugga um áhvílandi veðbönd. Fram kemur í veðbókarvottorði að umræddu tryggingarbréfi er þinglýst á eignina á 3. veðrétti en í vottorðinu er þess þó eigi getið að um veð í fasteign með rekstrartækjum sé að ræða, eins og tryggingarbréfið sjálft ber þó skýrt með sér. Stefndu halda því fram að þeim hafi verið ókunnugt um þessa veðsetningu og er því ljóst að þeir hafi ekki kynnt sér efni tryggingarbréfsins. Samkvæmt 12. gr. þágildandi laga um fasteigna-, fyrirtækja- og skipasölu skal fasteignasali, þegar hann hefur fengið eign til sölumeðferðar eða honum verið falið að ganga frá kauptilboði og/eða kaupsamningsgerð, semja rækilegt yfirlit yfir þau atriði sem máli geti skipt við sölu eignarinnar. Skal þess vandlega gætt að fram komi öll grundvallaratriði varðandi ástand eignarinnar, sem skipt geti kaupanda máli, m.a. áhvílandi veðskuldir. Með vísan til Hæstaréttardóms nr. 154/2001 verður að telja að það heyri til vandaðra háttá við fasteignakaup og sé almennt nauðsynlegt, að auk veðbókarvottorðs liggi fyrir þýðingarmikil skjöl varðandi eign þá sem um er samið. Með hliðsjón af því hvers konar rekstur var seldur verður að telja að sérstaka nauðsyn hafi borið til að kanna hvort veðsetning næði til rekstartækja. Ljóst er að við kaup stefnanda á fasteigninni að Eyravegi 8 af Kaupþingi Búnaðarbanka hf. 15. desember 2004 voru uppgerðar allar skuldir að baki umræddu tryggingarbréfi og er því sannað að stefnandi hafi orðið fyrir tjóni af þessum sökum.

Kemur þá til skoðunar hvort stefndu beri ábyrgð á tjóni stefnanda. Gera verður þær kröfur til stefnda Fannars, sem er löggiltur fasteignasali og því sérfræðingur á því sviði, að hann ræki störf sín í samræmi við framangreind lagafyrirmæli. Þar sem hann lét undir höfuð leggjast að kanna mikilvæg skjöl varðandi söluna verður að telja að stefndu beri ábyrgð in solidum á því tjóni sem stefnandi varð fyrir.

Stefnandi miðar bótakröfu sína við að tryggingarbréfið hafi í desember 2004 staðið í 3.887.225 krónum, uppreiknað miðað við vísitölu neysluverðs. Við uppboð á fasteigninni Eyravegi 8 17. maí 2001 hafi verið úthlutað 1.350.433 krónum upp í kröfuna og því hafi eftirstöðvar bréfsins verið 2.536.812 krónur, en þar skeikar að vísu 20 krónum í útreikningi stefnanda. Þar sem krafa stefnanda er nægilega rökstudd og stefndu hefur ekki tekist að hnekkja henni með nokkrum hætti verður hún tekin til greina að frádregnum áðurgreindum 20 krónum. Rétt þykir að krafan beri dráttarvexti frá 17. mars 2005, en þá mun endanleg fjárhæð hafa legið fyrir.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma stefndu til að greiða stefnanda 500.000 krónur í málskostnað.

## **DÓMSORÐ:**

Stefndu, Fannberg sf., Fannar Jónasson, Jón Bergþór Hrafnsson og Guðmundur Einarsson, f.h. Fannbergs, viðskiptafræðinga ehf., greiði stefnanda,

Fljótinu ehf., in solidum 2.536.792 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga frá 17. mars 2005 og 500.000 krónur í málskostnað.

Hjörtur O. Aðalsteinsson.