

LANDSRÉTTUR

Úrskurður þriðjudaginn 12. september 2023.

Mál nr. 544/2023:

A

(B lögmaður)

gegn

Fasteignasölu C ehf.,

D,

E,

(Magnús Hrafn Magnússon lögmaður)

F,

G,

(Einar Gautur Steingrímsson lögmaður)

og til réttargæslu

Verði tryggingum hf. og

(Magnús Hrafn Magnússon lögmaður)

H fasteignasölu ehf.

(Heiðar Örn Stefánsson lögmaður)

Lykilorð

Kærumál. Kæra. Aðild. Frávísun frá Landsrétti að hluta. Vanreifun. Frávísunar-úrskurður staðfestur.

Útdráttur

Kærður var úrskurður héraðsdóms þar sem máli A gegn C ehf. o.fl. var vísað frá dómi. A hafði stefnt C ehf. o.fl. og krafð þá um skaðabætur vegna tilgreindra fasteignaviðskipta. Í úrskurði Landsréttar kom fram að í kæru A væri tilgreint að varnaraðilar væru C ehf., D og E. Þar sem kæru málsins var ekki beint að varnaraðilunum F, G, V hf. og H ehf. var málinu vísað frá Landsrétti hvað þessa varnaraðila varðaði. Þegar málatilbúnaður A á hendur C ehf., D og E var metinn heildstætt var talið ljóst að ætluðum bótaskyldum athöfnum eða athafnaleysi þeirra væri ekki lýst þannig í stefnu að þeir gætu ráðið af henni hvaða athafnir eða athafnaleysi A teldi að þeir hefðu sýnt af sér og hvernig þær hefðu valdið henni því tjóni sem hún krafði þá um skaðabætur fyrir. Þá væri rakið í stefnu að lögmaður A hefði selt tilgreinda íbúð í mars 2020 en ekki væri gerð grein fyrir söluverði íbúðarinnar, ráðstöfun þess eða útskýrt á hvaða grundvelli lögmaður hennar hygðist greiða varnaraðilum andvirði íbúðarinnar. Var málatilbúnaður A talinn verulega vanreifaður, sbr. d- og e-liði 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Var hinn kærði úrskurður því staðfestur.

Úrskurður Landsréttar

Landsréttardómararnir Arnfríður Einarasdóttir, Ásmundur Helgason og Jóhannes Sigurðsson kveða upp úrskurð í máli þessu.

Málsmeðferð og dómkröfur aðila

- 1 Sóknaraðili skaut málinu til Landsréttar með kæru 12. júlí 2023. Greinargerðir varnaraðila bárust réttinum 27. og 28. júlí 2023. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 4. júlí 2023 í málinu nr. E-[...]/2022 þar sem máli sóknaraðila á hendur varnaraðilum var vísað frá dómi. Kæruheimild er í j-lið 1. mgr. 143. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.
- 2 Sóknaraðili krefst þess að hinn kærði úrskurður verði felldur úr gildi og lagt verði fyrir héraðsdóm að taka málið til efnismeðferðar. Þá krefst sóknaraðili kærumálskostnaðar.
- 3 Varnaraðilarnir Fasteignasalan C ehf., D, E og Vörður tryggingar hf. krefjast staðfestingar hins kærða úrskurðar auk kærumálskostnaðar.
- 4 Varnaraðilarnir F og G krefjast þess aðallega að málinu verði vísað frá Landsrétti hvað þau varðar en til vara krefjast þau staðfestingar hins kærða úrskurðar. Þá krefjast varnaraðilar kærumálskostnaðar.
- 5 Varnaraðilinn H fasteignasala ehf. krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar. Þá krefst varnaraðili kærumálskostnaðar óskipt úr hendi sóknaraðila og lögmanns hennar, auk álags á málskostnað.

Niðurstaða

- 6 Krafa varnaraðilanna F og G um frávísun málsins frá Landsrétti er á því byggð að kæru sóknaraðila á úrskurði héraðsdóms hafi ekki verið beint að þeim. Í kæru sóknaraðila er tilgreint að varnaraðilar séu Fasteignasalan C ehf., D og E. Í 1. mgr. 145. gr. laga nr. 91/1991 eru fyrimæli um hvað skuli greina í kæru og er þar ekki tekið fram að tilgreina skuli aðila kærumálsins. Séu aðilar kærumáls ekki sérstaklega tilgreindir í kæru er óhjákvæmilegt að líta svo á að allir aðilar máls í héraði séu jafnframt aðilar að kærumálinu. Á hinn bóginn hefur verið litið svo á að kæranda sé heimilt að beina kæru einungis að tilteknum aðilum málsins í héraði, að því gefnu að aðild þeirra sé ekki óskipt, sbr. 1. og 2. mgr. 18. gr. laga nr. 91/1991.
- 7 Samkvæmt því sem fram kemur í stefnu málsins byggir sóknaraðili á því að henni sé heimilt að sækja mál á hendur öllum varnaraðilum í einu þar sem kröfur þeirra séu samrættar, sbr. 1. mgr. 19. gr. laga nr. 91/1991. Krafa gagnvart tveimur varnaraðilum, F og G, sé reist á efnaskyldu innan samninga, en á sök utan samninga gagnvart varnaraðilunum Fasteignasölnunni C ehf., D og E. Allir varnaraðilar hafi með háttsemi sinni valdið sóknaraðila tjóni og henni sé í sjálfsvald sett að hverjum hún beini kröfum sínum, sbr. 1. mgr. 18. gr. sömu laga. Samkvæmt þessari lýsingu sækir sóknaraðili málið á hendur varnaraðilum á grundvelli samlagsaðildar samkvæmt 1. mgr. 19. gr.

laga nr. 91/1991, þrátt fyrir vísun til 1. mgr. 18. gr. sömu laga. Var sóknaraðila því heimilt að afmarka aðild kærumálsins til varnar á þann hátt sem hún gerði í kæru málsins og er hún við það bundin. Samkvæmt þessu var kæru málsins ekki beint að varnaraðilunum F, G, Verði tryggingum hf. og H fasteignasölu ehf. Verður málinu því vísað frá Landsrétti hvað þessa varnaraðila varðar.

- 8 Samkvæmt 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 skal í stefnu greina svo glöggst sem verða má meðal annars dómkröfur stefnanda, málsástæður sem stefnandi byggir málsókn sína á, svo og önnur atvik sem þarf að greina til þess að samhengi málsástæðna verði ljóst. Þessi lýsing skal vera gagnorð og svo skýr að ekki fari milli mála hvert sakarefnið sé, sbr. d- og e-liði greinarinnar. Með þessum reglum er leitast við að tryggja að málatilbúnaður aðila sé frá öndverðu svo skýr að stefndi geti áttað sig á sakarefni málsins og tekið afstöðu til þess hvort hann haldi uppi vörnum í því.
- 9 Í stefnu málsins er því lýst að krafa á hendur varnaraðila D sé byggð á athafnaleysi varnaraðilans, því hann hafi, eftir að hann tók við málinu fyrir hönd varnaraðila, Fasteignasölnunnar C ehf., einungis lagt til að lögmaður sóknaraðila seldi sóknaraðila umrædda íbúð að [Fasteign 2]. Samkvæmt þessu virðist krafa sóknaraðila á hendur þessum varnaraðila byggð á ætluðu athafnaleysi hans eftir kaup lögmanns sóknaraðila á umræddri íbúð. Sóknaraðili gerir enga tilraun í stefnu til að útskýra hvernig ætlað athafnaleysi tilgreinds varnaraðila, eftir að kaup lögmanns sóknaraðila á umræddri íbúð voru þegar gengin í gegn, hafi valdið henni tjóni. Í kæru sóknaraðila og greinargerð hennar til Landsréttar segir það eitt um kröfu sóknaraðila gagnvart varnaraðila D að hann hafi komið „nærri málinu“ en hafi „ekkert raunhæft“ gert „til þess að leiðrétta stöðuna.“ Er þessi lýsing engu skýrari en í stefnu málsins. Um varnaraðilann E segir í stefnunni að hann hafi, með því að sammælast við lögmann sóknaraðila um sölu á umræddri íbúð til lögmannsins, gróflega brugðist starfsskyldum sínum og valdið sóknaraðila tjóni. Einnig segir í stefnunni að varnaraðilarnir Fasteignasalan C ehf., D og E hafi „þverbrotið lögbundnar starfsskyldur sínar“ og „vanrækt lögboðna þjónustu með saknæmum og ólögmætum hætti“ án þess að meintum athöfnum eða athafnaleysi þessara varnaraðila sé nánar lýst. Þegar málatilbúnaður sóknaraðila á hendur þessum varnaraðilum er metinn heildstætt er ljóst að ætluðum bótaskyldum athöfnum eða athafnaleysi varnaraðilanna ekki lýst þannig í stefnu að þeir geti ráðið af henni hvaða athafnir eða athafnaleysi sóknaraðili telji að þeir hafi sýnt af sér og hvernig þær hafi valdið henni því tjóni sem hún krefur þá um skaðabætur fyrir.
- 10 Sóknaraðili rekur í stefnu að lögmaður hennar hafi selt umrædda íbúð í mars 2020 og að lögmaðurinn ætli að „greiða stefndu andvirði íbúðarinnar í kjölfar dóms í þessu máli skv. nánari samkomulagi við þá, vilji þeir það.“ Ekki er í stefnunni gerð grein fyrir söluverði íbúðarinnar. Sóknaraðili gerir heldur enga grein fyrir því hvort hún telji að áhvílandi veðlán sem lögmaður hennar mun hafa greitt upp við söluna eigi að koma til frádráttar kröfu hennar eða ekki. Loks er þess ekki getið hvort söluverðið hafi að

einhverju leyti verið greitt sóknaraðila. Þá útskýrir sóknaraðili ekki á hvaða grundvelli lögmaður hennar ætli að greiða varnaraðilum andvirði íbúðarinnar eða hvernig það samræmist þeim málatilbúnaði hennar að hún hafi orðið eigandi íbúðarinnar með makaskiptasamningi. Er hér um augljósa þversögn að ræða sem sóknaraðili gerir enga tilraun til að útskýra.

- 11 Er málatilbúnaður sóknaraðila samkvæmt framansögðu verulega vanreifaður, sbr. d- og e-liði 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991. Verður hinn kærði úrskurður því staðfestur.
- 12 Sóknaraðila verður gert að greiða varnaraðilum kærumálskostnað eins og í úrskurðarorði greinir. Ekki þykir nægilegt tilefni til að sóknaraðila verði gert að greiða varnaraðilanum H fasteignasölu ehf. álag á kærumálskostnað eða að lögmanni sóknaraðila verði gert að greiða kærumálskostnað sameiginlega með henni.

Úrskurðarorð:

Máli þessu er vísað frá Landsrétti hvað varðar varnaraðilana F, G, Vörð tryggingar hf. og H fasteignasölu ehf.

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Sóknaraðili, A, greiði varnaraðilum, Fasteignasölunni C ehf., D, E, F, G og Verði tryggingum hf. hverjum fyrir sig 100.000 krónur í kærumálskostnað.

Sóknaraðili greiði varnaraðilanum H fasteignasölu ehf. 200.000 krónur í kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur þriðjudaginn 4. júlí 2023

Þetta mál, sem var tekið til úrskurðar 6. júní 2023, um þá kröfu að því verði vísað frá dómi, höfðar A, kt. [...], [...], Kópavogi, með stefnu þingfestri 1. september 2022, á hendur Fasteignasölunni C ehf., kt. [...], [...], Reykjavík, D, kt. [...], [...], Reykjavík, E, kt. [...], [...], Kópavogi, F, kt. [...], og G, kt. [...], báðum til heimilis að [...], Garðabæ.

Til réttargæslu er stefnt Verði tryggingum hf., [...], Reykjavík, og H fasteignasölu ehf., kt. [...], [...], Reykjavík.

Stefnandi krefst þess að stefndu verði dæmd til að greiða stefnanda skaðabætur að óskiptu að fjárhæð 44.900.000 kr. ásamt dráttarvöxtum, samkvæmt 8. og 9. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, frá 2. nóvember 2018 til greiðsludags.

Þá er krafist málskostnaðar úr hendi stefndu að óskiptu, að teknu tilliti til skyldu stefnanda til að greiða virðisaukaskatt af málflutningsþóknun.

Stefndu Fasteignasalan C ehf., D og E krefjast þess aðallega að málinu verði vísað frá dómi og málskostnaðar úr hendi stefnanda í þessum þætti málsins.

Stefnandi krefst þess að kröfu stefndu um frávísun verði hafnað en ákvörðun um málskostnað bíði efnisdóms.

Málsatvik

Málsaðilar eru ekki á einu máli um atvikin. Málavextir verða raktir eins og þeir birtast í gögnum málsins. Deilt er um atvik sem urðu við sölu fasteigna í október og nóvember 2018. Við sögu koma tvær eignir; önnur að [Fasteign 1] í Garðabæ og hin að [Fasteign 2] í Reykjavík. Þær tengjast þannig að stefnandi seldi stefndu F og G hús að [Fasteign 1], Garðabæ, 2. nóvember 2018. Hluti kaupverðsins skyldi greiddur með íbúð sem F átti að [Fasteign 2], Reykjavík. Stefnandi varð þó ekki eigandi þeirrar íbúðar og um þá atburðarás snýst málið.

Segja má að atvik hefjist í maí 2004 þegar stefnandi og þáverandi eiginmaður hennar eignuðust húsið að [Fasteign 1] og var hvort skráð fyrir helmingseignarhlut. Þáverandi eiginmaður er nú samþylismaður stefnanda og jafnframt lögmaður hennar í þessu dómsmáli. Upplýst var við meðferð málsins fyrir dómi að þau búi saman á [...].

Tæpum nú árum eftir að þau keyptu húsið afsalaði hann henni eignarhlut sínum með afsali, dags. 14. febrúar 2013, og var hún eftir það skráð fyrir húsinu öllu. Kaupverð eignarhlutans er ekki tilgreint í afsalinu. Þótt seljandinn ætti ekkert lengur í eigninni segir í afsalinu að sammingsaðilar, sem séu hjón, séu sammála um að seljandi haldi áfram, um óákveðinn tíma, að greiða veðskuldir sem hvíli á húsinu.

Á húsinu hvíldu þrjú lán, öll tekin hjá Íslandsbanka í janúar 2010. Lögmaður stefnanda tók um mitt ár 2013 nýtt lán og gaf bankanum af því tilefni út skuldabréf 26. júní 2013 fyrir fjárhæð sem nam 36.120.000 kr. Skuld samkvæmt bréfinu var, eins og hin lánin, tryggð með veði í [Fasteign 1] og varð fjórða í veðröð. Þetta lán leikur lykilhlutverk í því sem á eftir gerist.

Stefnandi og þáverandi eiginmaður hennar munu hafa fengið lögskilnað í október 2013.

Þremur árum eftir þessi atvik var gert árangurslaust fjárnám hjá stefnanda 10. maí 2016 vegna kröfu tollstjórans sem nam rúmlega 19.000.000 kr. Lögmaður stefnanda upplýsti við meðferð málsins fyrir dómi að sú skuld væri komin til vegna ábyrgðar stefnanda á skattskuld lögmannsins við tollstjóra og hefur skuldin væntanlega stofnast á meðan þau voru í hjúskap.

Tveimur árum eftir þetta og nokkrum mánuðum áður en sölufarli fasteignarinnar að [Fasteign 1] hófst eða 28. maí 2018 var gert árangurslaust fjárnám hjá lögmanni stefnanda vegna kröfu tollstjórans sem nam tæpum 8.000.000 kr.

Stefnandi var stödd á [...] 6. september 2018. Þann dag veitti hún dóttur sinni og lögmanns síns, I, umboð til að selja og undirrita öll skjöl varðandi sölu á [Fasteign 1]. Lögmaður stefnanda vottaði umboðsskjalið. Hann var einnig á [...] þann dag með stefnanda, enda búa þau þar saman eins og áður segir.

Stefndi F átti íbúð að [Fasteign 2]. Hann og eiginkona hans, stefnda G, vildu kaupa húsið að [Fasteign 1].

Hinn 15. október 2018 útbjó Fasteignasalan C tilboð þar sem F og G buðu stefnanda [Fasteign 2] sem greiðslu hluta af kaupverði [Fasteign 1]. Stefnandi gat ekki samþykkt það tilboð, því flytja þurfti veðskuldabréf af húsinu að [Fasteign 1] yfir á íbúðina að [Fasteign 2]. Skuldarinn samkvæmt því veðskuldabréfi var, eins og áður greinir, lögmaður stefnanda. Kröfuhafinn, Íslandsbanki, heimilaði hins vegar ekki lánsveð, þ.e. að skuldari tryggði greiðslu skuldar sinnar með veðandlagi sem hann ætti ekki sjálfur. Í tölvuskeyti til starfsmanns Fasteignasölnunnar C lýsti starfsmaður Íslandsbanka stöðunni svona:

Skv. kauptilboðinu á [Fasteign 2] er A ein að kaupa þá eign. Lánið sem er hjá okkur og á að veðflytja er á nafni B. Við getum því ekki flutt lánið á eign sem B er ekki 100% eigandi [að]. Ef A ætlar að eiga 100% í eigninni þá þarf hún að fara ein í greiðslumat. Ef þau ætla að eiga saman þurfa þau að fara saman í greiðslumat. Ef þau vilja sleppa við að fara í greiðslumat þarf B að vera einn 100% eigandi. Annars telst lánið vera með lánsveð og Íslandsbanki heimilar ekki lánsveð.

Þegar í ljós kom að ekki væri mögulegt að flytja lán lögmanns stefnanda af húsinu við [Fasteign 1] án þess að hann eignaðist íbúðina að [Fasteign 2] sendu stefnandi og lögmaður hennar starfsmanni C ehf. 19. október 2018 svohljóðandi tölvupóst frá [...]:

Við A höfum komist að þeirri niðurstöðu að ég verði eigandi [Fasteign 2] svo hægt verði að flytja lánið yfir. Spurningin er hvernig við berum okkur að með það fyrst við erum stödd á [...]. Er hægt að

veita umboð „á milli landa“ með einhverjum hætti eða þurfum við að koma heim til að ganga frá skjölunum?

B og A.

Útprint af þessu tölvuskeyti, dagsett tveimur árum síðar, 29. október 2020, er meðal gagna málsins. Á því er ódagsett áritun sem stefnandi kveðst hafa ritað. Í áritun hennar segir að hún hafi aldrei samþykkt að lögmaður hennar í þessu máli eignaðist íbúðina að [Fasteign 2] og að tölvupósturinn hafi verið: „[...] sendur án minnar vitneskju, og annar tölvupóstur sem kann að hafa verið sendur.“

Lögmaður stefnanda staðfesti aftur, í tölvuskeyti til starfsmanns H fasteignasölu 23. október 2018, að lögmaðurinn yrði eigandi íbúðarinnar að [Fasteign 2].

Sama dag, 23. október 2018, veitti lögmaður stefnanda, enn staddur á [...], I, dóttur sinni og stefnanda, umboð til þess að undirrita öll nauðsynleg skjöl er vörðuðu kaup hans á fasteigninni að [Fasteign 2], þ.m.t. veðflutningsskjöl frá Íslandsbanka, afsal, kauptilboð og kaupsamning. Stefnandi vottaði undirritun lögmanns síns á umboðsskjalið.

Starfsmenn fasteignasölu H útbjuggu 2. nóvember 2018 kaupsamning á milli stefnanda og stefndu, F og G, um húsið að [Fasteign 1]. Kaupverð var 88.500.000 kr. Það átti að hluta til að greiða með andvirði íbúðarinnar að [Fasteign 2] sem var metið 44.900.000 kr. I, dóttir stefnanda og lögmanns hennar, ritaði undir kaupsamninginn fyrir hönd stefnanda. Afhenda skyldi eignina að [Fasteign 1] sama dag. Á H fasteignasölu starfaði á þessum tíma J, önnur dóttir stefnanda og lögmanns hennar, sem einnig er lögmaður og löggiltur fasteignasali.

Sama dag, 2. nóvember 2018, útbjuggu starfsmenn Fasteignasölu C kaupsamning um [Fasteign 2] á milli seljanda, stefnda F, og kaupanda, lögmanns stefnanda. Þar er tekið fram að samningurinn sé hluti af makaskiptasamningi á milli sömu aðila um þessa eign og húseignina nr. [...] við [Fasteign 1]. I ritaði undir kaupsamning fyrir hönd kaupanda. Afhenda skyldi [Fasteign 2] 8. nóvember 2018.

Enn sama dag, 2. nóvember 2018, rituðu starfsmaður Íslandsbanka, F sem þinglýstur eigandi íbúðar að [Fasteign 2] og dóttir stefnanda sem umboðsmaður lögmanns stefnanda, sem var skráður greiðandi og kaupsamningshafi að [Fasteign 2], undir veðleyfi þar sem lánið sem lögmaður stefnanda tók hjá Íslandsbanka í júní 2013 var fært af [Fasteign 1] yfir á [Fasteign 2]. Þá námu eftirstöðvar skuldar samkvæmt veðláninu 39.999.711 kr.

Innan við þremur vikum síðar, 21. nóvember 2018, gaf lögmaður stefnanda fasteignasölu K umboð til þess að hafa milligöngu um sölu á íbúð hans að [Fasteign 2].

Hinn 6. desember 2018 gaf lögmaður stefnanda út veðtryggingarbréf sem nam 40.000.000 kr. vegna allra skulda hans við dóttur sína, I. Til tryggingar greiðslu veitti hann veð í fasteign sinni að [Fasteign 2], næst á eftir láninu frá Íslandsbanka. Stefnandi vottaði undirritun lögmannsins á veðskjalið. Veðskulda-bréfinu var þinglýst á eignina 6. nóvember 2019. Stefnandi lýsir því svo í stefnu að skuldabréfi þessu hafi verið þinglýst á eignina til þess að „taka frá veðréttinn“.

Hinn 7. júní 2019 voru gefin út afsöl vegna fasteignakaupanna. Aðilar rituðu sjálfir undir afsölin. Íbúðinni að [Fasteign 2] var afsalað til lögmanns stefnanda og stefnandi gaf út fyrirvaralaust afsal á [Fasteign 1] til stefndu G og F. Bæði stefnandi og lögmaður hennar voru viðstödd afsalsgerð vegna fasteignarinnar að [Fasteign 1].

Allt að fjórum mánuðum síðar, eða í byrjun október 2019, fór lögmaður stefnanda þess á leit að fasteignin að [Fasteign 2] yrði færð yfir á nafn stefnanda. Af þeim sökum sendi hann starfsmönnum stefndu C ehf. tölvupósta þess efnis.

Þann 8. október 2019 lýsti lögmaður stefnanda því yfir skriflega að hann væri ekki eigandi íbúðarinnar að [Fasteign 2] og að kaupsamningur um eignina hefði verið ógildur frá upphafi. Hann hefði ekki heldur greitt neitt af kaupverðinu.

Sama dag, 8. október 2019, sendi stefnandi sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu beiðni um aflýsingu á kaupsamningi og afsali vegna [Fasteign 2]. Skjalið afturkallaði J, dóttir stefnanda og lögmanns hennar, skömmu síðar eða 8. nóvember 2019. Eins og áður greinir hafði sýslumanni tveimur dögum fyrr,

6. nóvember, verið afhent til þinglýsingar veðtryggingarbréfið sem hvíldi á 2. veðrétti á [Fasteign 2]. Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu hafnaði 3. desember 2019 kröfu stefnanda um leiðréttingu á þinglýsingu afsals vegna [Fasteign 2].

Hinn 12. mars 2020 seldi lögmaður stefnanda íbúðina að [Fasteign 2]. Söluandvirðinu var m.a. ráðstafað til að greiða upp skuld hans við Íslandsbanka á 1. veðrétti, samtals 25.331.909 kr. Í kaupsamningi er ekki getið um veðtryggingarbréfið þar sem lögmaður stefnanda setti sömu fasteign að veði vegna skuldar við dóttur sína að fjárhæð 40.000.000 kr. Fasteignasalan K sá um söluna og var dóttir stefnanda og lögmanns hennar, J, á þeim tíma sölustjóri á þeirri fasteignasölu.

Ráða má af stefnu að lögmaður stefnanda hefði ekki greitt stefnanda andvirði eignarinnar

Hinn 19. október 2020 ritaði þáverandi lögmaður stefnanda stefnda Verði tryggingum hf. bréf og krafði félagið um skaðabætur með sömu fjárhæð og er stefnufjárhæð þessa máls. Lögmaður stefndu C hafnaði þessum kröfum með ítarlegu bréfi dags. 23. nóvember 2019 og stefndi Vörður vísaði í sínu svari til þess svars.

Stefnandi sendi réttargæslustefnda Verði tryggingum hf. stefnu um sömu hagsmuni og í þessu máli sem til stóð að þingfesta í Héraðsdómi Reykjavíkur 19. nóvember 2020. Þáverandi lögmaður stefnanda ritaði undir stefnuna en hún var aldrei þingfest.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Vegna málsástæðna stefndu sem byggja m.a. á vanreifun þykir rétt að rekja málsástæður stefnanda fyrir dómkröfum sínum.

Stefnandi byggir stefnukröfu sína á meginreglu samninga- og kröfuréttar um skuldbindingargildi samninga og að samningum skuli gerð full skil. Samkvæmt 1. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002 gildi lögin einnig um makaskipti á fasteignum. Við makaskipti teljist hvor sammingsaðila seljandi þeirrar fasteignar sem hann afhendir og kaupandi þeirrar eignar sem hann tekur við, sbr. 3. gr. laganna. Makaskiptasamningur sé því fullgildur kaupsamningur.

Stefnandi byggir á því að hún hafi eignast íbúðina að [Fasteign 2] með makaskiptasamningi. Eignarrétturinn sé friðhelgur og stjórnarskrárvarinn, sbr. 72. gr. laga nr. 33/1944. Stefndu hafi virt eignarrétt stefnanda að vettugi og hafi með athöfnum sínum og athafnaleysi, með ásetningi eða stórkostlegu gáleysi, brotið gróflega gegn lögmaletum hagsmunum hennar.

Stefnandi byggir kröfu sína á óumdeildum kaupsamningi aðila um [Fasteign 1] í Garðabæ. Stefndi byggir þar af leiðandi á því að stefndu G og F hafi vanefnt verulega kaupsamning um [Fasteign 1], þar eð þau hafi ekki enn greitt stefnanda hluta umsamins kaupverðs, sem fólst í afhendingu og afsali íbúðarinnar að [Fasteign 2] í Reykjavík til stefnanda eins og þau skuldbundu sig til. Stefndu hafi þess í stað selt öðrum íbúðina sem þau höfðu þá þegar selt stefnanda með makaskiptunum. Krafan nemi öllu umsömdu íbúðarverðinu sem sé stefnufjárhæðin. Krafan eigi stöð í IV., V. og VI. kafla laga um fasteignakaup nr. 40/2002, einkum c-lið 1. mgr. 30. gr., 1. mgr. 34. gr., c-lið 1. mgr. 49. gr., 52. gr. og 1. mgr. 59. gr.

Skaðabótakrafa stefnanda á hendur stefndu löggiltu fasteignasölunum og stefndu C ehf. byggist á reglum skaðabótaréttar um ábyrgð sérfræðinga og vinnuveitendaábyrgð. Með því að stefndi E hafi sammælt við B um sölu á íbúðinni til hans án vitneskju stefnanda hafi hann gróflega brugðist starfskyldum sínum og valdið stefnanda tjóni með ólögmetri og saknæmri háttsemi sem nemi stefnufjárhæðinni. Stefndi E hafi verið ljóst að seljandi, stefndi F, hafi ekki verið réttur eigandi íbúðarinnar þar eð hann hafi þá þegar selt stefnanda íbúðina. Starfsmenn stefndu C hafi alfarið séð um gerð allra samninga um íbúðina og hafi haft öll gögn undir höndum, þar með talið aðalsamninginn um einbýlishúsið við [Fasteign 1] sem makaskiptasamningurinn um íbúðina að [Fasteign 2] sé hluti af. Kauptilboð um íbúðina hafi starfsmenn C gert fyrir Íslandsbanka vegna fyrirhugaðs veðflutnings, en þar sé stefnandi skráður tilboðsgjafi. Krafan á hendur stefndu D byggist á athafnaleysi hans. Eftir að hann tók við málinu fyrir hönd stefndu C hafi hann einungis lagt til að B seldi stefnanda íbúðina, sem ekki gat gengið sökum sama ómöguleika sem upp kom vegna fyrirhugaðs veðflutnings í upphafi.

Skaðabótakrafa stefnanda sé á efndagrundvelli þar eð það sé markmið efndabóta að gera kröfuhafa eins settan fjárhagslega og samningur hefði réttilega verið efndur. Stefnandi telji öll skilyrði bótaábyrgðar fyrir hendi og að hún eigi fullan rétt til efndabóta úr hendi stefndu.

Ákvæði um skaðabætur sé lögfest í 27. gr. laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa. Þar segi að fasteignasali beri ábyrgð á tjóni sem hann eða starfsmenn hans valdi í störfum sínum, af ásetningi eða gáleysi.

Stefnandi telji að tilgangurinn með hinni ólögmetu háttsemi hafi verið sá einn að láta sölu á fasteign ganga upp og fara á svig við lánareglur banka um ábyrgð veðsala á lánsveði og ákvæði laga um ábyrgðarmenn nr. 32/2009. Stefnandi telji stefndu hafa brotið gegn ákvæðum laga um sölu fasteigna og skipa nr. 70/2015 í veigamiklum atriðum. Markmið laganna sé að tryggja neytendavernd með því að leggja grundvöll að því að viðskipti með fasteignir, sem fasteignasali hafi milligöngu um, geti farið fram á greiðan og öruggan hátt fyrir kaupanda og seljanda og að réttarstaða aðila sé glögg, sbr. 1. gr. laganna og II. kafla laganna um réttarstöðu fasteignasala, störf þeirra og starfshætti. Samkvæmt lögnum sé sakarmat strangt þegar skaðabótaábyrgð fasteignasala sé metin vegna tjóns sem hann, eða starfsmenn sem hann beri hús-bóndaábyrgð á, hafi valdið viðskiptamönnum í starfi sínu.

Stefndu hafi aldrei haft samband við stefnanda, réttan eiganda [Fasteign 2] skv. makaskiptasamningi, né hafi þeir aflað samþykkis hennar fyrir því að eignin yrði seld öðrum aðila. Þeim hafi þó verið fullljóst að stefnandi væri réttur eigandi eignarinnar, enda sé vísað til makaskiptasamningsins í kaupsamningi og kauptilboði sem stefndi C samdi, því þar sé stefnandi tilboðsgjafi. Ekkert liggi fyrir sem sýni eða sanni að stefnandi hafi vitað af, og því síður gefið fyrirmæli um eða samþykkt, að annar en hún ætti að eignast íbúð hennar.

Fasteignasalar séu sjálfstætt starfandi sérfræðingar og beri einnig að líta til þess við mat á bótaábyrgð þeirra. Í raun hafi forsendur fyrir makaskiptasamningnum verið brostnar þar eð ekki hafi verið heimilt að færa lán sem B skuldaði yfir á fasteignina sem stefnandi var að kaupa. Einnig var um ómöguleika að ræða fyrst veðflutningurinn var óframkvæmanlegur í óbreyttri mynd.

Stefnandi haldi því fram að stefndu, hinir löggiltu fasteignasalar og fasteignasalan, hafi þverbrotið lögbundnar starfsskyldur sínar gagnvart stefnanda, hafi vanrækt lögboðna þjónustu á saknæman og ólögmetan hátt og hafi með því valdið stefnanda tjóni sem nemi andvirði íbúðarinnar sem höfð var af henni með ólíðandi og refsiverðum vinnubrögðum. Stefnandi megi treysta því að þeir séu réttir aðilar til að beina kröfunni að, en þeir séu löggiltir fasteignasalar og stefndi D jafnframt ábyrgur fyrir rekstri fasteignasöluinnar. Nöfn þeirra beggja komi fram við kaupsamningsgerð og hafi þeir með háttsemi sinni valdið stefnanda tjóni, á saknæman og ólögmetan hátt, enda sé tjónið bein afleiðing af hegðun þeirra og raski hagsmunum stefnanda, sem séu verndaðir með réttarreglum sem raktar hafi verið.

Ábyrgðartryggjanda fasteignasalanna, Verði tryggingum hf., sé stefnt til réttargæslu en hvorki séu gerðar sjálfstæðar kröfur á hendur honum né réttargæslustefnda H fasteignasölu ehf.

Málsástæður stefndu C, D og E vegna frávísunar

Stefndu mótmæla öllum málsástæðum stefnanda og krefjast frávísunar með vísan til þess að stefnandi reisi málið á málamyndagerningi svo og því að málalíbúnaður hennar sé vanreifaður.

Málamyndagerningar

Stefndu vísa til þess að stefnandi og lögmaður hennar í þessu máli hafi á árum áður verið gift en þau muni hafa fengið lögskilnað í október 2013. Árangurslaust fjárnám hafi verið gert hjá lögmanninum í aðdraganda sölu fasteignarinnar að [Fasteign 1], sem stefnandi og hann áttu saman.

Stefnandi hafi eignast hlut lögmannsins í því húsi með afsali, dags. 14. febrúar 2013. Í afsalinu sé ekki getið um kaupverð eignarhlutans. Hins vegar sé þar það óvenjulega ákvæði „að seljandi verði áfram greiðandi áhvílandi veðskulda um óákveðinn tíma“. Stefnandi telji sjaldgæft að sá sem kaupir 50% af fasteign samþykki að lán frá seljanda hvíli áfram á eigninni eftir að afsal hafi verið gefið út. Hvorki komi fram

kaupverð eignarhlutans né hvernig það skyldi innt af hendi. Að mati stefndu beri þetta keim af málamyndagerningum í þeim tilgangi að komast hjá greiðslu skulda lögmannsins.

Stefndu telji líklegast að stefnandi hafi ekki greitt lögmanninum neitt endurgjald og í raun hafi hann gefið henni sinn eignarhluta í fasteigninni. Gjöfin sé markleysa og afsal sem yfirfæri eignarrétt að þeirri gjöf sé einnig markleysa, enda hafi kaupmáli ekki verið gerður um gjöfina, sbr. 1. mgr. 72. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993. Þáverandi eiginmaður og núverandi lögmaður stefnanda hafi því verið raunverulegur eigandi helmings fasteignarinnar að [Fasteign 1] þegar hún var seld, þrátt fyrir afsalið. Hann hafi komið fram sem seljandi eignarinnar í tölvupósti sem hann sendi starfsmanni H fasteignasölu 6. september 2018 þar sem segi:

Við A ætlum ekki að fara niður fyrir 89. millur. Ef húsið verður ekki selt fyrir sunnudaginn ætlum við að auglýsa það til leigu. Kveðja, B og A.

Í þessu skeyti komi lögmaðurinn fram sem seljandi eignarinnar rúmum fimm árum eftir hið meinta afsal hans á fasteignarhlut sínum til stefnanda.

Árangurslaust fjárnám að kröfu tollstjórans hafi verið gert hjá stefnanda 10. maí 2016 vegna krafna sem námu tæpum 20.000.000 kr. Fram komi í fjárnámsgerðinni að fyrir gerðarþola hafi mætt eiginmaður hennar, margnefndur lögmaður hennar, sem segist í stefnu ekki hafa haft nein fjárhagsleg tengsl við stefnanda eftir að þau skildu í október 2013, þ.e. þremur árum áður en fjárnámið fór fram. Nú hafi einnig verið upplýst að stefnandi og lögmaðurinn búi saman á [...]. Sú staðhæfing stefnanda að hún hafi ekki haft nein fjárhagsleg tengsl við fyrrum eiginmann sinn frá því að þau skildu 2013 sé því röng. Allan málatilbúnað stefnanda beri að skoða í ljósi þess sem rakið hafi verið um fjárhagsstöðu stefnanda og lögmanns hennar. Málatilbúnaðurinn litist af því.

Stefndu virðist í það minnsta hluti gagna málsins hafa verið útbúinn í þeim eina tilgangi að komast hjá því að skuldheimtumenn lögmanns stefnanda fengju kröfur sínar greiddar. Í stefnu segi m.a.:

Veðtryggingarbréfið var gefið út og vottað af stefnanda og J til þess að taka frá veðréttinn. Þetta varð að gera í varúðarskyni því búið var að gera árangurslaust fjárnám hjá B eins og áður segir.

Samkvæmt þessari lýsingu hafi veðtryggingarbréfið verið málamyndagerningur. Þegar lögmaður stefnanda hafi selt íbúðina að [Fasteign 2] hafi hann ekki varið neinum hluta söluverðsins til þess að fullnægja þeim kröfum sem veðinu var ætlað að tryggja með veðtryggingarbréfinu. Veðbréfið hafi því verið málamyndagerningur og öllum sem komu að útgáfu þess virðist hafa verið það ljóst.

Stefnandi krefjist nú skaðabóta/efndabóta frá stefndu sem nemi andvirði fasteignarinnar að [Fasteign 2], samtals 44.900.000 kr., þótt stefnandi hafi verið þátttakandi í og beinlínis stuðlað að gerð málamyndagernings þegar lögmaðurinn og dóttir hans og stefnanda útbjuggu veðtryggingarbréfið. Stefnandi hafi vottað það bréf. Þessar ráðstafanir hafi verið gerðar í því skyni að skjóta fasteigninni að [Fasteign 2] undan skuldheimtumönnum lögmanns stefnanda. Sú háttsemi sem lýst hafi verið, þ.e. útgáfa afsalsins og útgáfa veðtryggingarbréfsins, sé mögulega refsiverð og einnig hlutdeild í slíkri háttsemi, sbr. 4. tölulið 1. mgr. 250. gr. almennra hegningarlaga nr. 19/1940.

Lögmaður stefnanda haldi því fullum fetum fram í stefnu að hann hafi haft af stefnanda andvirði fasteignarinnar að [Fasteign 2], þar eð hún hafi ekki fengið andvirði íbúðarinnar í sinn hlut er hann seldi hana.

Af stefnu verði ekki annað ráðið en að lögmaður stefnanda gangi svo langt í málatilbúnaði sínum að fullyrða að hann hafi mögulega framið refsiverðan verknað sem bitnaði á stefnanda þegar hann fénytti sér andvirði fasteignarinnar að [Fasteign 2], eins og síðar verði rakið. Ekki hafi verið upplýst hvað hafi orðið um það fé. Skuldastaða lögmannsins hafi valdið því að hann og stefnandi hafi í sameiningu ákveðið að fasteignin að [Fasteign 2] skyldi skráð á nafn lögmannsins.

Að mati stefndu eigi kröfur stefnanda sér enga lagastoð. Það sé beinlínis andstætt lögum og vel-sæmi að taka kröfur hennar til greina. Stefnanda sé ljóst að hún eigi enga bótakröfu eða fjárkröfu yfirhöfuð á hendur stefndu. Málsóknin sé þarflaus og kröfur stefnanda settar fram gegn betri vitund.

Af framansögðu sé ljóst að stefnandi byggji málsókn sína á ráðstöfunum sem voru gerðar í því skyni að skjóta eignum lögmanns stefnanda undan aðför skuldheimtumanna hans. Slík háttsemi sé

mögulega refsiverð. Atbeina dómstóla verði ekki leitað til að koma fram eða fylgja eftir ráðagerðum af þessu tagi, sbr. 1. mgr. 24. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Því beri að vísa kröfum stefnanda frá dómi.

Vanreifun

Stefndu byggja einnig á því að kröfur stefnanda gagnvart þeim séu vanreifaðar, sbr. e-lið 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, og því beri að vísa málinu frá dómi.

Grundvöllur skaðabótaábyrgðar stefndu sé að öllu leyti vanreifaður. Í stefnu sé hvergi útlistað í hverju meint saknæm háttsemi hvers stefnda fyrir sig eigi að hafa falist. Látið sé við það sitja að byggja á órökstuddum fullyrðingum í þá veru að um „gróf brot á starfsskyldum“, „saknæmt athafnaleysi“ og „ólögmæta háttsemi“ hafi verið að ræða. Þannig sé vísað til þess að brotið hafi verið gegn lögum nr. 70/2015 „í veigamiklum atriðum“ án þess að rakið sé nánar í hverju þau brot eigi að felast og sömuleiðis látið að því liggja að stefndu hafi viðhaft refsiverða háttsemi, þ.e. farið „á svíg við lánareglur banka um ábyrgð veðsala á lánsveði“, án þess að nokkuð liggi því til grundvallar.

Þessar málsástæður séu allar órökstuddar og í beinni andstöðu við gögn málsins. Stefnandi geri ekki tilraun til þess að tengja ofangreindar málsástæður sínar við atvik málsins og teljist krafan því vanreifud svo frávísun varði.

Þá sé fjárhæð dómkröfu stefnanda vanreifud. Stefnandi renni engum stoðum undir fjárhæð kröfunnar í málatilbúnaði sínum. Hún láti við það sitja að krefjast 44.900.000 kr. úr hendi stefndu án þess að útlista nokkuð hvernig sú fjárhæð sé komin til. Fyrir liggi að áður en gerðir voru samningar um fasteignirnar hvíldi veðlán frá Íslandsbanka á húsinu að [Fasteign 1], þar sem skuldari var fyrrverandi eiginmaður stefnanda og núverandi sambýlismaður og lögmaður hennar. Upphaflegur höfuðstóll veðlánsins hafi numið 36.120.000 kr. Þegar skipt hafi verið um veðtryggingu lánsins, og í stað hússins að [Fasteign 1] komið íbúðin að [Fasteign 2], hafi eftirstöðvar lánsins numið 39.999.711 kr. Skuldari samkvæmt veðskuldabréfinu hafi verið ógjaldfær þegar veðflutningurinn fór fram enda hafi skömmu áður verið gert árangurslaust fjárnám hjá honum. Stefnandi hefði því orðið að gera veðskuldina upp, annað tveggja, með söluandvirði [Fasteign 1] ef veðflutningur hefði ekki farið fram eða með söluandvirði [Fasteign 2] eftir veðflutning. Í báðum tilvikum hefði stefnandi þurft að greiða eftirstöðvar lánsins, tæplega 40.000.000 kr., af söluandvirði annarrar hvorrar fasteignarinnar. Af þessu leiði að fjártjón hennar geti ekki numið öllu söluandvirði íbúðarinnar að [Fasteign 2], eins og dómkrafa hennar virðist byggja á. Söluandvirðið hefði samkvæmt þessu aldrei komið í hlut stefnanda þótt hún hefði orðið skráður eigandi að fasteigninni. Í stefnu sé hvergi rökstutt hvernig dómkrafa stefnanda sé reiknuð út og ekki heldur á hverju það byggist að tjón hennar nemi þessari fjárhæð. Þá sé óútskýrt á hvern hátt kröfum samkvæmt veðtryggingarbréfi hafi verið fullnægt af söluandvirði [Fasteign 2] en veðtryggingarbréfið hafi numið 40.000.000 kr. Áhvílandi veðskuldir á fasteigninni að [Fasteign 2] hafi því numið nánast helmingi hærri fjárhæð en söluverð fasteignarinnar.

Með vísan til þess sem rakið hafi verið byggja stefndu á því að ósannað sé með öllu að stefnandi geti verið vanhaldin um greiðslu kaupverðs. Ekkert liggi fyrir um fjárhagslegt uppgjör stefnanda og lögmanns hennar sem varpað gæti ljósi á hvort lögmaðurinn hafi í raun átt 50% af [Fasteign 1] eða eignina alla. Sömuleiðis liggi ekki fyrir að honum hafi ranglega verið greitt fé. Síðast en ekki síst liggi ekki fyrir hvernig andvirði [Fasteign 2] hafi verið ráðstafað í innbyrðis uppgjöri hans og stefnanda. Dómkrafa hennar sé því vanreifud og því beri að vísa málinu frá dómi.

Þótt heimilt sé að sækja fleiri en einn í sama máli, sbr. 19. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, leysi það stefnanda ekki undan þeirri lagaskyldu að lýsa kröfum og grundvelli þeirra á hendur hverjum og einum stefndu fyrir sig, sbr. e-lið 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Þá gildi sú meginregla í einkamálaréttarhari að sé málatilbúnaður stefnanda svo óljós að ekki verði lagður dómur á mál beri að vísa því sjálfkrafa frá dómi. Í stefndu sé hvergi gerð grein fyrir því hvernig stefndu hafi brotið gegn lögmæltum skyldum sínum gagnvart stefnanda á saknæman hátt. Þá sé stefnufjárhæð órökstudd og ósundurliðuð og þar af leiðandi vanreifud. Vegna þessara annmarka á málatilbúnaði stefnanda beri að vísa máli þessu frá dómi.

Niðurstaða

Stefnandi byggir kröfu sína á því að hún hafi með makaskiptasamningi við sölu á húsi að [Fasteign 1], Garðabæ, eignast íbúð við [Fasteign 2], Reykjavík. Hana hafi hún misst frá sér í hendur fyrrum eiginmanns en núverandi sambýlismanns og jafnframt lögmanns í þessu máli, þar eð starfsmenn Fasteignasölnunnar C hafi vanrækt skyldur sínar og hagað efni skjala þannig að það var lögmaður stefnanda sem keypti íbúðina að [Fasteign 2] og fékk henni afsalað frá stefndu G og F en ekki stefnandi. Stefnandi virðist byggja á því að starfsmenn fasteignasölnunnar og lögmaður stefnanda hafi sammælt um þau svik í kaupum sem nefnd eru kaupfox, þ.e. þegar einhver „selur“ eign sem er þegar í eigu annars en „seljandans“.

Fjárkröfu sína byggir stefnandi á því að þar eð hún hafi aldrei eignast íbúðina að [Fasteign 2] eigi hún enn eftir að fá greitt þann hluta af kaupverði hússins að [Fasteign 1] sem nemi því verði íbúðarinnar að [Fasteign 2] sem var tilgreint í kaupsamningi um húsið að [Fasteign 1], 44.900.000 kr.

Af gögnum málsins verður ráðin tiltekin atburðarás allt frá því að lögmaður stefnanda, sem var þá eiginmaður hennar, afsalaði henni sínum helmingshlut í íbúðarhúsi sem þau áttu saman.

Á húsinu hvíldu þrjú lán sem Íslandsbanki hafði veitt. Lögmaður stefnanda tók enn eitt lán sumarið 2013 og gaf bankanum út skuldabréf 26. júní 2013. Stefnandi veitti 4. veð í húsi að [Fasteign 1] til tryggingar greiðslu þessarar skuldar. Síðar sama ár mun stefnanda og þáverandi eiginmanni hennar hafa verið veittur lögskilnaður.

Vegna sölu hússins haustið 2018 þurfti að létta veðinu af því. Til stóð að færa lánið á íbúð að [Fasteign 2] sem stefnandi átti að fá með makaskiptum, þ.e.a.s. sem greiðslu kaupverðs hússins að hluta til. Annars vegar vegna kröfu Íslandsbanka um greiðslumat og hins vegar vegna þess að bankinn heimilaði skuldurum ekki að fá veðandlag að láni varð að búa svo um hnúta að sá sem var skráður skuldari samkvæmt skuldabréfinu ætti eignina sem var sett að veði til tryggingar greiðslu skuldabréfsins. Því varð lögmaður stefnanda, sem lántaki, að vera skráður eigandi íbúðarinnar að [Fasteign 2] þótt sú íbúð væri greiðsla upp í hús sem stefnandi var ein skráður fyrir og hefði með þeim makaskiptum réttilega átt að verða hennar eign.

Stefnandi byggir á því að starfsmenn lögmannsstofunnar C og lögmaður stefnanda hafi stýrt þessari atburðarás og hún hafi ekkert um þetta vitað.

Af gögnum málsins verður hins vegar ekki annað ráðið en að stefnandi og lögmaður hennar hafi sjálf ákveðið að haga viðskiptum með íbúðina að [Fasteign 2] á þann hátt sem gert var til þess að þeim tækist að selja húsið að [Fasteign 1] og það án þess að þurfa að greiða upp lán sem á því hvíldu. Þá var hins vegar komin upp sú staða að lögmaður stefnanda var þinglýstur eigandi fasteignar, [Fasteign 2], sem kröfuhafar hans gátu gert fjárnám í. Til þess að bregðast við þessu gaf lögmaðurinn út veðtryggingarbréf til dóttur sinnar og stefnanda með höfuðstólsfjárhæð sem gat numið allt að 40.000.000 kr. og setti íbúðina að [Fasteign 2] að veði til tryggingar greiðslu þess. Með því hafði íbúðin verið veðsett til tryggingar 80.000.000 kr. en verðmætið samsvaraði 44.900.000 kr.

Stefndu ýja að því að afsal þáverandi eiginmanns stefnanda og núverandi lögmanns hennar á helmingsseignarhluta hans í húsinu að [Fasteign 1] hafi verið málamyndagerningur. Þau hafi samið um að hann héldi áfram að eiga helming hússins í reynd og greiddi af lánum sem væru tryggð með veði í því en væri ekki skráður eigandi fasteignar sem kröfuhafar hans gætu gert fjárnám í.

Stefndu ýja einnig að því að veðtryggingarbréf, að höfuðstólsfjárhæð allt að 40.000.000 kr., sem lögmaður stefnanda gaf út til dóttur sinnar **6. desember 2018**, mánuði eftir að hann eignaðist [Fasteign 2] og var tryggt með veði í þeirri íbúð, hafi verið gert til málamynda.

Eins og fram er komið byggir stefnandi kröfu sína á því að hún hafi eignast íbúðina að [Fasteign 2] með makaskiptasamningi. Hins vegar hafi tiltekinn fasteignasali annars vegar og lögmaður hennar hins vegar, með sviksamlegu samráði, haft af henni þessa eign með því að útbúa kaupsamning þar sem stefndu F og G seldu lögmanni stefnanda íbúðina og afsöluðu honum íbúðinni síðan. Á þessari skjalagerð er krafa

stefnanda reist.

Þótt stefnanda kunnir að mismunna málsatvik allverulega telur dómurinn að ekki verði fullyrt að hún byggir málsókn sína á málamyndagermingi heldur benda gögn málsins til þess að hún hafi talið það góða ráðstöfun að margnefndur lögmaður hennar og fyrrum eiginmaður yrði skráður eigandi íbúðarinnar til þess að nýta mætti þá íbúð sem veðtryggingu fyrir þau lán sem varð að létta af húsinu að [Fasteign 1] og ekki hafi verið lögð nein önnur merking í þann löggerning en beinlínis verður ráðin af skjölum.

Þótt gerningar sem koma við sögu þessa máls beri svipmót málamyndagerninga telur dómurinn að ekki verði fullyrt að sá gerningur sem stefnandi reisir kröfu sína á sé þess eðlis og verður málinu ekki vísað frá af þeim sökum.

Hins vegar fellst dómurinn á að stefnandi reifi ekki svo fullnægjandi sé hverjar séu nákvæmlega bótaskyldar athafnir þeirra stefndu sem krefjast þess að málinu sé vísað frá dómi. Reifun bótaskyldra athafna hlýtur þó að vera einn af nauðsynlegum efnisþáttum stefnunnar þannig að stefndu geti gripið til fullra varna.

Þær bætur sem stefnandi getur krafist úr hendi stefndu eiga að samsvara því fjártljóni sem hún hefur sannanlega orðið fyrir vegna ætlaðra saknæmra athafna þeirra. Í kaupsamningi um húsið að [Fasteign 1] var tilgreint að andvirði íbúðarinnar að [Fasteign 2] væri metið 44.900.000 kr. Stefnandi krefst þess að stefndu greiði henni þá fjárhæð.

Framhjá því verður þó ekki litið að húsið að [Fasteign 1] var veðsett til tryggingar greiðslu skuldabréfs sem nam hárrí fjárhæð. Fyrir lá að lántakinn, lögmaður stefnanda, var ekki borgunarmaður fyrir þeirri skuld. Vegna veðtryggingar lánsins hefði stefnandi því þurft að greiða skuld hans, annað hvort með söluandvirði [Fasteign 1] hefði lánið ekki verið flutt af húsinu eða af söluandvirði [Fasteign 2] eftir að lánið hafði verið flutt á það veðandlag. Stefnandi hefði því aldrei fengið metið andvirði íbúðarinnar að [Fasteign 2] afhent sér óskert. Fyrir rauntjóni sínu gerir hún þó enga grein. Að mati dómsins er fullnægjandi tilgreining þeirra fjárhæða sem óhjákvæmilega koma til frádráttar heildardómkröfu stefnanda nauðsynlegur efnisþáttur í stefnu. Stefnanda ber að skýra ítarlega hvert rauntjón hennar sé og hvernig hún reikni fjárhæð þess út, hvort heldur hún sækir bætur úr hendi fasteignasalanna eða stefndu G og F, enda verður efnisdómur að öðrum kosti ekki lagður á málið.

Dómurinn fellst því á það að hvorki sé meintum bótaskyldum athöfnum stefndu nægilega lýst í stefnu né fullnægjandi grein gerð fyrir fjártljóni stefnanda. Kröfugerð hennar og málalíbúnaður uppfylli því hvorki skilyrði d- né e-liðar 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 og því verði að vísa málinu frá dómi. Vegna vanreifunar fjárkröfu verði ekki hjá því komist að vísa málinu frá dómi hvað alla stefndu varðar.

Með vísan til þessarar niðurstöðu svo og 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 ber stefnanda að greiða stefndu og réttargæslustefndu málskostnað. Með vísan til 2. mgr. 132. gr. sömu laga er málskostnaður ákveðinn fyrir hvern stefnda um sig. Öll stefndu eiga rétt á virðisaukaskatti á málflutningsþóknun nema þær fasteignasölur sem er stefnt. Skatturinn er meðtalinn í fjárhæðinni þar sem það á við. Með hliðsjón af umfangi málsins þykir málskostnaður stefndu Fasteignasölnunnar C ehf. hæfilega ákveðinn 242.000 kr., stefndu D og E 300.000 kr. til hvors um sig, málskostnaður stefndu F og G sömuleiðis 300.000 kr. til hvors um sig og réttargæslustefnda Varðar trygginga 100.000 kr. og réttargæslustefnda H fasteignasölu 242.000 kr.

Ingiríður Lúðvíksdóttir héraðsdómari kveður upp þennan úrskurð.

ÚRSKURÐARORÐ:

Vísað er frá dómi þessu máli stefnanda, A, á hendur stefndu Fasteignasölnunni C ehf., D, E, F og G, og réttargæslustefndu Verði tryggingum og H fasteignasölu ehf.

Stefnandi greiði stefndu Fasteignasölu ehf. 242.000 kr., D og E 300.000 kr. hvorum um sig, F og G sömuleiðis 300.000 kr. hvoru um sig, réttargæslustefnda Verði tryggingum 100.000 kr., og réttargæslustefnda H fasteignasölu ehf. 242.000 kr. í málskostnað.