Mánudaginn 28. júní 1999.

Nr. 33/1999. **Íslenska ríkið**
(Skarphéðinn Þórisson hrl.)
gegn
**Hauki Haraldssyni og**
**Oddbjörgu Óskarsdóttur**
(Ragnar H. Hall hrl.) **og**
**Haukur Haraldsson og**
**Oddbjörg Óskarsdóttir**
gegn
**aðallega íslenska ríkinu og**
**til vara Mosfellsbæ**
(Aðalsteinn E. Jónasson hrl.)

Þinglýsing. Lóðarleigusamningur. Sératkvæði.

*Veðlán bankans B hvíldi á landspildu í eigu byggingaverktakans H. I og Ó keyptu fasteignina A af H og skyldi H reisa hús á fasteigninni. Fasteignin A var hluti af spildunni en hafði enn ekki verið sérgreind í veðmálabókum. Lét H skuldarinnar ekki getið. Við sérgreiningu fasteignarinnar A úr spildunni urðu þau mistök að veðskuldarinnar var ekki getið. Sveitarfélagið M, sem gerði lóðarleigusamning við I og Ó, upplýsti þau heldur ekki um skuldina enda þótt sveitarfélagið hefði samþykkt hana sem þinglýstur eigandi landsins á sínum tíma. H varð gjaldþrota áður en byggingunni var lokið. Héldu þau I og Ó þá áfram framkvæmdum við húsbygginguna á eigin vegum og þinglýstu m.a. tveimur skuldabréfum athugasemdalaust á eignina. Við þinglýsingu þriðja skuldabréfsins var rituð athugasemd um veðrétt B. Í framhaldi af þessu fékk B veðrétt sinn staðfestan með dómi og lét selja eignina nauðungarsölu.*

*I og Ó stefndu aðallega íslenska ríkinu, en til vara M vegna þess tjóns sem þau höfðu orðið fyrir. Ríkið var sýknað enda þótti hvorki vera uppfyllt það skilyrði þinglýsingarlaga til greiðslu bóta að þau væru grandlaus né að tjón þeirra væri sennileg afleiðing mistakanna. Þá var M sýknað enda þótti ekki unnt að álykta að M hefði verið skylt að tilgreina þær veðsetningar sem til hafði verið stofnað eftir að landið komst í eigu H.*

## Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Pétur Kr. Hafstein, Garðar Gíslason, Guðrún Erlendsdóttir, Haraldur Henrysson og Hrafn Bragason.

Aðaláfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar 20. janúar 1999 og krefst hann aðallega sýknu af öllum kröfum gagnáfrýjenda og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti. Til vara krefst hann lækkunar á dæmdri fjárhæð og að málskostnaður verði látinn niður falla.

Gagnáfrýjendur áfrýjuðu málinu 12. febrúar 1999. Krefjast þau þess aðallega að aðaláfrýjandi, en ella varastefndi, verði dæmdur til að greiða þeim 10.000.000 krónur, eða aðra lægri fjárhæð, auk dráttarvaxta samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 9. desember 1996 til greiðsludags. Þá krefjast þeir þess að sá framangreindra aðila, sem dæmdur verður til að greiða þeim kröfu sína, verði einnig dæmdur til að greiða hæfilegan málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, en málskostnaður verði að öðru leyti látinn niður falla.

Varastefndi krefst þess aðallega að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur að því er hann varðar og að gagnáfrýjendur verði dæmdir til að greiða honum málskostnað fyrir Hæstarétti. Til vara krefst hann sýknu af kröfum gagnáfrýjenda og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti. Til þrautavara krefst hann verulegrar lækkunar á kröfum gagnáfrýjenda og niðurfellingar málskostnaðar.

I.

Málsatvik eru rakin í héraðsdómi.

Með dómum Hæstaréttar 26. mars 1998 í sex málum, sem vörðuðu fasteignir við Aðaltún í Mosfellsbæ, var því slegið föstu, að mistök hefðu orðið af hálfu þinglýsingardómara við embætti sýslumanns í Kjósarsýslu, þegar lóðarleigusamningum og afsölum vegna þessara fasteigna var þinglýst síðla árs 1988. Ótvírætt er að sams konar mistök urðu við þinglýsingu lóðarleigusamnings um Aðaltún 6 í Mosfellsbæ 6. desember 1988. Við sérgreiningu eignarinnar í fasteignabók láðist að færa á blað hennar veðrétt Búnaðarbanka Íslands samkvæmt tryggingarbréfi, sem þinglýst hafði verið 19. janúar 1988, að fjárhæð 7.200.000 krónur, sem naut veðréttar í 13 byggingarlóðum við Aðaltún. Í framhaldi þessa var kaupsamningi gagnáfrýjenda við Hamra hf. þinglýst 9. desember 1988 án athugasemdar um þennan veðrétt og síðar tveimur

skuldabréfum, er gagnáfrýjendur gáfu út til Kletthamra hf. í janúar og febrúar 1989.

Kaupsamningur gagnáfrýjenda við Hamra hf. var gerður 17. febrúar 1988, tæpum mánuði eftir þinglýsingu tryggingarbréfs Búnaðarbanka Íslands. Fóru kaupin fram að því er virðist fyrir milligöngu fasteignasölu á vegum byggingafélagsins. Eignin Aðaltún 6 var á þessum tíma ekki sérgreind í fasteignabókum, þannig að ekki var um það að ræða að sérstaks veðbókarvottorðs yrði aflað um hana. Í kaupsamningi var þess ekki getið, hvort veðbönd hvíldu á eigninni eða ekki. Af skjölum málsins verður ráðið, að gagna hafi ekki verið aflað um þessi efni. Viðsemjandi gagnáfrýjenda, sem ekki var grandlaus, skýrði að þeirra sögn ekki frá veðrétti Búnaðarbankans. Hins vegar ber að líta til þess, að það er grundvallaratriði í viðskiptum sem þessum, að kannaðar séu heimildir seljanda og fengin örugg vitneskja um viðkomandi fasteign. Við öflun gagna um heimildir seljandans og könnun á skráningum í fasteignabækur um þá landspildu, er lóðin var úr, hefði komið í ljós hvers kyns var. Gagnáfrýjandanum Hauki átti að vera ljóst mikilvægi þessa þáttar í fasteignaviðskiptum, þar sem hann hafði sjálfur tekið þátt í rekstri fasteignasölu.

Sú krafa, sem gagnáfrýjendur hafa uppi í máli þessu gegn aðaláfrýjanda, byggist fyrst og fremst á því að vegna framangreindra þinglýsingarmistaka hafi þau tekið ákvörðun um framhald byggingar hússins eftir gjaldþrot Hamra hf. á röngum forsendum þar sem þeim hafi verið ókunnugt um tilvist veðréttar Búnaðarbanka Íslands, en vitneskju um hann hafi þau fengið þremur mánuðum síðar. Töluleg útlistun á kröfu þeirra er byggð á kostnaði við að halda áfram byggingu hússins, bæði fyrir og eftir að þau fengu vitneskju um veðréttinn, kostnaði vegna innheimtuaðgerða og uppboðsmeðferðar vegna ýmissa skulda þeirra og lögmannskostnaði vegna hagsmunagæslu fyrir þau á árunum 1991-1994. Nema þessir liðir í heild rúmlega 10 milljónum króna.

Það eru skilyrði fyrir bótaskyldu ríkissjóðs vegna þinglýsingarmistaka eins og hér um ræðir, samkvæmt a-lið 49. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, sbr. 23. gr. laga nr. 85/1989, að sýnt sé fram á tjón, sem telja verði sennilega afleiðingu þeirra, og að aðili sé grandlaus. Fram hjá því verður ekki horft að erfiðleikar gagnáfrýjenda hljóta fyrst og fremst að teljast bein afleiðing vanefnda og gjaldþrots viðsemjanda þeirra. Þegar

á allt er litið, verður að telja, að tjón þeirra sé ekki sennileg afleiðing þinglýsingarmistakanna og gagnáfrýjendur hefðu mátt vita um tilvist tryggingarbréfs Búnaðarbanka Íslands, auk þess sem viðsemjandi þeirra var sannanlega grandsamur. Er hvorugt framangreindra skilyrða því uppfyllt. Ekki verður á það fallist að unnt sé að dæma málið á öðrum bótagrundvelli. Leiðir þetta til sýknu aðaláfrýjanda af kröfum gagnáfrýjenda.

II.

Kröfur gagnáfrýjenda á hendur varastefnda eru á því reistar að stjórnendum bæjarfélagsins hafi verið skylt að vekja athygli gagnáfrýjenda á tilvist tryggingarbréfs Búnaðarbanka Íslands, þegar lóðarleigusamningurinn var gerður, en þinglýsing bréfsins hafi byggst á veðleyfi varastefnda, sem á þeim tíma var þinglýstur eigandi landsins.

Varastefndi og Hamrar hf. gerðu hinn 26. nóvember 1987 með sér samkomulag um úthlutun og uppbyggingu umræddra lóða við Aðaltún í Mosfellsbæ og var Hömrum hf. úthlutað þessum lóðum til skipulags og byggingar íbúðarhúsa. Samkvæmt 5. gr. samkomulagsins fékk byggingafélagið rétt til veðsetningar hjá Búnaðarbanka Íslands fyrir allt að 7,2 milljónum króna. Í samræmi við það áritaði varastefndi framangreint tryggingarbréf Búnaðarbanka Íslands 12. janúar 1988.

Af hálfu varastefnda er því mótmælt að á honum hafi hvílt skylda samkvæmt lögum eða venju til að tilgreina veðsetningu Hamra hf. í lóðarleigusamningi með þeim hætti er gagnáfrýjendur byggja á.

Ljóst verður að telja að í lóðarleigusamningi eins og þeim, sem hér um ræðir, beri leigusala að tilgreina þær kvaðir og bönd, sem á lóð hvíla af hans hálfu. Til veðbanda þeirra, sem hér um ræðir, var hins vegar stofnað af hálfu byggingaraðila, viðsemjanda gagnáfrýjenda, eftir úthlutun lóðarinnar. Í málflutningi sínum hafa gagnáfrýjendur ekki skírskotað til lagaákvæða eða óyggjandi gagna, er leiði til þeirrar ályktunar, að varastefnda hafi verið skylt að geta þessara veðbanda í lóðarleigusamningi. Þykir ekki unnt að byggja á því að slík skylda hafi verið fyrir hendi.

Hér verður og að líta til þess að varastefndi mátti búast við því að viðskipti gagnáfrýjenda og Hamra hf. hefðu farið fram eins og tíðkast í fasteignaviðskiptum, þar á meðal um athugun eignaheimilda og veðbanda. Umræddu tryggingarbréfi hafði sem fyrr segir verið þinglýst þegar kaupsamningur gagnáfrýjenda og Hamra hf. var gerður.

Með hliðsjón af framangreindum atriðum þykir verða að sýkna varastefnda af kröfum gagnáfrýjenda.

Eins og atvikum máls þessa er háttað þykir rétt að málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður.

Dómsorð:

Aðaláfrýjandi, íslenska ríkið, og varastefndi, Mosfellsbær, skulu vera sýknir af kröfum gagnáfrýjenda.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

**Sératkvæði**
**Guðrúnar Erlendsdóttur**

Ég tel að staðfesta beri hinn áfrýjaða dóm með vísan til forsendna hans um annað en málskostnað gagnvart Mosfellsbæ, sem ég tel að fella beri niður. Þá tel ég, að aðaláfrýjandi eigi að greiða gagnáfrýjendum málskostnað fyrir Hæstarétti.

**Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 20. nóvember 1998.**

Mál þetta, sem dómtekið var 2. þessa mánaðar, er höfðað með stefnu, þingfestri 7. október 1997.

Stefnendur eru Haukur Haraldsson, kt. 151049-8189, og Oddbjörg Óskarsdóttir, kt. 190650-2359, bæði til heimilis að Eyjabakka 24, Reykjavík.

Stefnt er aðallega ríkissjóði Íslands, kt. 550169-2829, Arnarhvoli, Reykjavík, en til vara Mosfellsbæ, kt. 470269-5969, Þverholti 3, Mosfellsbæ.

Stefnendur krefjast þess, að stefndi, ríkissjóður, hér á eftir nefndur íslenska ríkið, verði dæmdur til að greiða þeim 10.000.000 krónur, eða aðra lægri fjárhæð að mati dómsins, auk dráttarvaxta samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 9. desember 1996 til greiðsludags. Þá krefjast stefnendur málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefnda samkvæmt mati dómsins og að við ákvörðun málskostnaðar verði tekið tillit til þess, að stefnendur hafi ekki frádráttarrétt á móti virðisaukaskatti, sem þau verði að greiða af lögmannsþóknun.

Stefnandi gerir sömu kröfur og að ofan greinir á hendur stefnda, Mosfellsbæ, sem stefnt er til vara samkvæmt heimild í 2. mgr. 19. gr. laga nr. 91/1991.

Stefndu krefjast aðallega sýknu af kröfum stefnenda og málskostnaðar úr þeirra hendi, en til vara verulegrar lækkunar á dómkröfum þeirra og að í því tilviki verði málskostnaður látinn niður falla.

Upphaflega kröfðust stefndu aðallega frávísunar málsins, en féllu frá þeirri kröfu við aðalmeðferð málsins.

I.

*Málavextir.*

Með tveimur afsölum, öðru útgefnu 7. október 1986 og þinglýstu 13. apríl 1987 og hinu útgefnu 30. október 1987 og þinglýstu 27. nóvember sama ár, eignaðist Mosfellsbær tvær landspildur úr landi Lágafells þar í bæ. Með samningi, dagsettum 26. nóvember 1987, úthlutaði sveitarfélagið Byggingarfélaginu Hömrum hf. landi þessu til skipulags og byggingar íbúðarhúsa. Áður en uppdrætti og yfirlýsingu um skiptingu landsins í byggingarlóðir hafði verið þinglýst, afhenti Búnaðarbanki Íslands þann 14. janúar 1988 til þinglýsingar við embætti sýslumannsins í Kjósarsýslu tryggingarbréf, útgefið af Byggingarfélaginu Hömrum hf. hinn 12. janúar 1988. Í upphafi bréfsins er skuldari tilgreindur Byggingarfélagið Hamrar hf. og/eða Páll Harðarson, en hann var framkvæmdastjóri félagsins. Í meginefni bréfsins kemur fram, að til tryggingar skaðlausri greiðslu, að höfuðstólsfjárhæð allt að samtals 7.200.000 krónur, auk verðbóta, dráttarvaxta og alls kostnaðar, séu Búnaðarbankanum veðsettar byggingarlóðirnar nr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 og 26 við Aðaltún í Mosfellsbæ, með öllum framkvæmdum og öðru tilheyrandi. Þá segir, að lóðirnar séu úr landi Lágafells, en þinglýstur eigandi sé Mosfellshreppur samkvæmt tveimur nánar tilgreindum afsölum. Sé eignin veðsett með fyrsta veðrétti og uppfærslurétti. Að lokum er í bréfinu ákvæði um, að verði bú skuldara tekið til skiptameðferðar sem gjaldþrota, sé veðhafa heimilt að gjaldfella og eindaga allar slíkar skuldir fyrirvaralaust og án uppsagnar.

Mosfellsbær samþykkti veðsetninguna með áritun á tryggingarbréfið, og var það fært sem veð á báðar ofangreindar landspildur. Var bréfinu þinglýst 19. janúar 1988. Í framhaldi af þessari tryggingu veitti bankinn byggingarfélaginu ýmsa fyrirgreiðslu.

Hinn 17. febrúar 1987 gerðu stefnendur kaupsamning við Byggingarfélagið Hamra hf. um kaup á fasteigninni nr. 6 við Aðaltún í Mosfellsbæ, en þá hafði verið gengið frá skiptingu umræddra lands í byggingarlóðir, án þess að henni hefði þá verið þinglýst. Í samningnum var ekkert tekið fram um áhvílandi veð á eigninni. Var heildarverð ákveðið 4.800.000 krónur, og skyldu stefnendur greiða 4.200.000 krónur innan árs, en eftirstöðvarnar, 600.000 krónur, áttu að greiðast með skuldabréfi til 5 ára.

Í samningnum var tekið fram, að Hömrum hf. væri heimilt að taka veðlán út

á eignina, sem næmi láninu frá Húsnæðisstofnun, en Hamrar hf. skyldu hafa losað veðið af eigninni, er húsnæðislán kæmi og afsal yrði gefið út.

Hinn 19. júní 1988 undirritaði áðurnefndur Páll Harðarson ábyrgðaryfirlýsingu til Búnaðarbanka Íslands, þar sem fram kom, að hann tækist á hendur sjálfskuldarábyrgð á greiðslu 12 veðskuldabréfa, að fjárhæð 7.200.000 krónur, sem öll væru útgefin af Byggingarfélaginu Hömrum hf. til bankans. Væri hvert bréf að fjárhæð 600.000 krónur og þau tryggð samkvæmt texta þeirra með veði í fasteignunum nr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 og 26 við Aðaltún og kæmi eitt veðskuldabréf til með að hvíla á hverju húsi. Yrði veðskuldabréfunum ekki þinglýst, fyrr en húsin væru orðin fokheld og lóðirnar sérgreindar í veðmálabókum. Tækju kaupendur húsanna að sér að greiða bréfin samkvæmt ákvæðum í kaupsamningum Hamra hf. við þá og þyrftu þeir að fá bréfunum nafnbreytt í bankanum eftir afhendingu húsanna. Þangað til þinglýsing bréfanna færi fram, væri veðtrygging bankans í formi fyrrgreinds tryggingarbréfs, að fjárhæð 7.200.000 krónur, með veði í öllum lóðunum óskiptum. Bæru öll bréfin grunnvísitöluna 1968 og vexti frá 1. mars 1988. Bréfum þessum var hins vegar aldrei þinglýst.

Þann 5. desember 1988 gerðu stefnendur og varastefndi með sér leigusamning um lóð til íbúðarhússbyggingar, þar sem Hömrum hf. var leigð lóðin Aðaltún 6, en í samningnum var ekkert getið um áhvílandi lán á eigninni eða kvaðir varðandi veðsetningu. Samningurinn var móttekinn til þinglýsingar sama dag og innfærður næsta dag athugasemdalaust á blað umræddrar fasteignar í þinglýsingabók.

Byggingarfélagið Hamrar hf. stóð ekki við ákvæði kaupsamningsins um frágang hússins og skil framkvæmda á réttum tíma og var úrskurðað gjaldþrota 21. nóvember 1988. Stefnendur ákváðu að krefjast ekki riftunar á kaupsamningnum við félagið, en reyna heldur að ljúka byggingunni á eigin vegum. Hins vegar lýstu þeir kröfu í þrotabú félagsins, þar sem gerð var grein fyrir því, sem ógert væri af hálfu seljanda samkvæmt kaupsamningnum, og að kostnaður við þær framkvæmdir yrði mun meiri en næmi eftirstöðvum samningsverðsins. Lýstu stefnendur yfir skuldajöfnuði að þessu leyti. Þá lýstu þeir jafnframt í búið sem almennri kröfu bótakröfu vegna tjóns, sem þeir töldu sig hafa orðið fyrir vegna vanefnda félagsins. Viðurkenndi þrotabúið skuldajafnaðarkröfuna, en jafnframt tók skiptastjóri þá ákvörðun, við gerð kröfuskrár þrotabúsins, að lýsa ekki yfir afstöðu til almennra krafna, þar sem ljóst væri, að ekkert myndi koma upp í þær við skiptin.

Stefnendur héldu áfram framkvæmdum við húsið, og hinn 3. janúar 1989 gerðu þau samning við verktaka um tiltekna verkþætti. Til greiðslu á því verki gáfu þeir út skuldabréf, að fjárhæð 1.250.000 krónur, tryggt með 1. veðrétti í fasteigninni. Það bréf var afhent til þinglýsingar 4. sama mánaðar og því þinglýst án athugasemda. Stefnendur gáfu út annað skuldabréf þann 16. febrúar 1989, að

fjárhæð 1.350.000 krónur, tryggt með 2. veðrétti í eigninni. Var það afhent samdægurs til þinglýsingar og þinglýst án athugasemda. Hinn 8. mars 1989 gáfu stefnendur enn út skuldabréf með veði í eigninni, að fjárhæð 550.000 krónur. Var því þinglýst 10. sama mánaðar með svohljóðandi athugasemd:

„Á lóð í landi Lágafells hvílir tryggingarbréf útg. af Hömrum hf. kr. 7.200.000.“

Við yfirheyrslu hjá Rannsóknarlögreglu ríkisins 8. janúar 1990 viðurkenndi Páll Harðarson, að kaupendum einstakra húsa við Aðaltún hefði ekki, við gerð kaupsamninga, verið tilkynnt um skuldir við Búnaðarbankann, eða veðsetningu eignanna, og þeim einungis verið gerð grein fyrir því, að Hamrar hf. myndu veita kaupendum lán, að fjárhæð 600.000 krónur, sem tryggt yrði með veði í hverri eign. Þá kom fram hjá Páli, að umræddar ráðstafanir Hamra hf. gagnvart Búnaðarbankanum hefðu verið vegna eldri skulda og að engar nýjar lánveitingar bankans lægju þarna að baki.

Þann 25. janúar 1991 var ákæra gefin út á hendur Páli, þar sem honum var m.a. gefið að sök að hafa ráðstafað leiguréttindum Byggingarfélagsins Hamra hf., og með dómi Hæstaréttar, uppkveðnum 19. mars 1993, var hann sakfelldur fyrir brot gegn 2. tl. 1. mgr. 250. gr. almennra hegningarlaga nr. 19/1940 vegna háttsemi sinnar gagnvart Búnaðarbankanum.

Af hálfu stefnenda og annarra fasteignareigenda við Aðaltún í Mosfellsbæ var reynt að ná samkomulagi við Búnaðarbanka Íslands út af veðsetningu þeirri, er mál þetta tekur til, og í því skyni haldnir fundir með fyrirsvarsmönnum bankans, ríkislögmanni, sýslumanninum í Kjósarsýslu og lögmönnum eigenda fasteignanna, en þær sáttatilraunir báru ekki árangur.

Með dómi Héraðsdóms Reykjavíkur 28. janúar 1993 var tekin til greina krafa Búnaðarbankans á hendur stefnendum og fleiri fasteignareigendum við Aðaltún um staðfestingu á 2. veðrétti bankans, m.a. í fasteign stefnenda. Þeim dómi var áfrýjað af hálfu eigenda fasteignanna. Með dómi Hæstaréttar 21. september 1995 var viðurkennt, að Búnaðarbankinn ætti 2. veðrétt í umræddri fasteign stefnenda til tryggingar kröfum bankans á hendur þrotabúi Byggingarfélagsins Hamra hf. samkvæmt 12 skuldabréfum, hverju að fjárhæð 600.000 krónur, öllum útgefnum af Hömrum 10. júní 1988, og til tryggingar kröfum bankans á hendur Páli Harðarsyni samkvæmt ábyrgð hans á ofangreindum skuldabréfum með yfirlýsingu, dagsettri 19. júní 1988. Miðast hámark veðréttarins samkvæmt tryggingarbréfinu frá 12. janúar 1988 við 7.200.000 krónur, auk dráttarvaxta samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 22. nóvember 1988 til greiðsludags, auk alls kostnaðar.

Eftir ofangreindan dóm Hæstaréttar hafa stefnendur leitað eftir skaðabótum úr ríkissjóði, en af hans hálfu hefur bótaskylda ekki verið viðurkennd og greiðslu þar með neitað, síðast með bréfi ríkislögmanns, dagsettu 22. nóvember 1995.

Þann 2. október 1996 krafðist Búnaðarbanki Íslands nauðungarsölu á fasteign stefnenda til fullnustu á kröfum sínum samkvæmt hæstaréttardóminum, sem þá voru taldar nema samtals 45.277.199 krónum. Framhaldsuppboð fór fram 9. desember sama ár, og var eignin seld á 5.000.000 króna.

II.

*Málsástæður og lagarök stefnenda.*

Stefnendur reisa kröfur sínar á hendur stefnda, íslenska ríkinu, á því, að á árunum 1988 og 1989 hafi átt sér stað mistök við embætti bæjarfógetans í Mosfellsbæ, sem jafnframt var sýslumaður Kjósarsýslu. Hafi mistökin haft í för með sé verulegt fjártjón fyrir þau. Séu mistökin fólgin í eftirtöldum atriðum:

1. Veðréttur samkvæmt áðurgreindu tryggingarbréfi Búnaðarbanka Íslands, að fjárhæð 7.200.000 krónur, hafi ekki verið færður inn á viðeigandi blað í fasteignabók embættisins, er lóðin nr. 6 við Aðaltún var sérgreind í fasteignabók.

2. Vanrækt hafi verið að skrá athugasemd um veðrétt samkvæmt tryggingarbréfinu, er lóðarsamningi stefnenda og Mosfellsbæjar var þinglýst 6. desember 1988.

3. Vanrækt hafi verið að skrá athugasemd um veðrétt samkvæmt tryggingarbréfinu, er þinglýst var tveimur skuldabréfum, útgefnum af stefnendum í janúar og febrúar 1989.

Stefnendur telja, að skylt hafi verið samkvæmt 7. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 að skrá athugasemd um veðrétt samkvæmt tryggingarbréfinu á öll skjöl, sem þinglýst var á umrædda lóð, og að vanræksla á því hafi haft í för með sér verulegt fjárhagslegt tjón fyrir þá. Beri stefndi, ríkissjóður, beina og sjálfstæða ábyrgð samkvæmt 49. gr. þinglýsingalaga á því fjártjóni, sem stefnendur hafi orðið fyrir vegna þessara mistaka starfsmanna sinna.

Jafnframt er sjálfstætt byggt á því, að umrædd mistök hafi ekki verið eiginleg þinglýsingarmistök, heldur mistök, sem starfsmenn bæjarfógetaembættisins hafi gert í skrifstofustörfum sínum og stefndi, ríkissjóður, beri vitaskuld ábyrgð á. Sé hér átt við, að innfærsla á blöð í fasteignabók, sem gerð er við uppskiptingu lands í lóðir, sé ekki þinglýsing, heldur skrifstofuvinna, rétt eins og þegar upplýsingar úr handfærðum þinglýsingabókum eru færðar upp í tölvur.

Stefnendur byggja kröfur sínar á hendur Mosfellsbæ á því, að stjórnendum bæjarfélagsins hafi verið skylt að vekja athygli stefnenda á tilvist tryggingarbréfs Búnaðarbankans á þeim tíma, sem lóðarleigusamningurinn var gerður, en þinglýsing tryggingarbréfsins hafi verið gerð á grundvelli skriflegs veðleyfis Mosfellsbæjar, sem á þeim tíma hafi verið þinglýstur eigandi landsins. Telji stefnendur hafið yfir vafa, að hefði þeim verið kunnugt um umrædd veðbönd

samkvæmt tryggingarbréfi Búnaðarbankans á þeim tíma, sem þau gengu frá lóðarleigusamningnum, hefðu þeir ekki gert þann samning.

Stefnendur telji nánast ómögulegt að sanna raunverulegt fjártjón sitt vegna þessa alls og geri því kröfu um, að bætur verði dæmdar að álitum samkvæmt gögnum um alla þá fjármuni, sem þeir hafi lagt í umrætt hús, fjármagnskostnað, málskostnað og annað, sem leitt hafi af þeirri ótrúlegu stöðu, er þau hafi lent í.

Talið sé, að markaðsverð fasteignarinnar Aðaltúns 6 sé nú á bilinu 10-12 milljónir króna, miðað við venjuleg kjör á fasteignamarkaði. Geri stefnendur kröfu um bætur, að fjárhæð 10 milljónir króna, og miða þá kröfugerð við verðlag 9. desember 1996, er eignin var seld nauðungarsölu, en eftir það beri að reikna dráttarvexti á bótafjárhæðina. Við ákvörðun bóta að álitum verði að hafa eftirtalin útgjöld stefnenda vegna umræddrar fasteignar í huga og jafnframt verði tekið tillit til þess, að þeir hafi orðið fyrir tjóni af viðskiptum sínum við Byggingarfélagið Hamra hf., er það félag varð gjaldþrota:

Verksamningur við Kletthamra hf. á árinu 1989, upphafleg fjárhæð samtals 2.885.400 krónur.

Reikningur vegna múrverks frá árinu 1989, upphafleg fjárhæð samtals 234.049 krónur samkvæmt stefnu.

Verksamningur við Glermassann frá árinu 1989, upphafleg fjárhæð samtals 1.202.000 krónur.

Viðskipti við BM Vallá hf. vegna byggingarefnis 1989 – 1990, upphafleg fjárhæð samtals 231.312 krónur.

Lögmannskostnaður vegna hagsmunagæslu 1991 – 1994, upphafleg fjárhæð samtals 815.675 krónur.

Vaxtagjöld og annar kostnaður vegna krafna, sem upphaflega var stofnað til í viðskiptum við Kletthamra hf., en voru síðan framseldar öðrum, 4.542.895 krónur.

Samtals nemi þessir liðir 9.911.331 krónum. Tjónið sé þó vitaskuld miklu meira vegna greidds byggingarkostnaðar, sem stefnendur hafi ekki haldið saman kvittunum fyrir, vegna vaxta, sem þeir hafi lagt í húsið og gæslu hagsmuna sinna, svo og vegna verðlagsbreytinga. Þá telji stefnendur sig hafa tekið sanngjarnt tillit til þess hagræðis, sem ætla megi, að þeir hafi haft af því að geta, þrátt fyrir allt, búið undanfarin ár í húsinu. Einnig beri að taka tillit til þeirra miklu rauna, orkusóunar og angistar, sem stefnendur hafi haft af máli þessu. Í kröfugerð stefnenda felist krafa um, að dómurinn ákvarði bætur til þeirra lægri en 10 milljónir króna, verði ekki talið, að tjónið nemi allri þeirri fjárhæð.

Um stefnuháttu í máli þessu vísa stefnendur til 2. mgr. 19. gr. laga nr. 91/1991.

III.

*Málsástæður og lagarök stefnda.*

Af hálfu stefnda er á því byggt, að samkvæmt 49. gr. þinglýsingalaga sé það skilyrði þess, að um bótaábyrgð geti verið að ræða af hálfu ríkissjóðs, að um endanlegt tjón sé að ræða. Verði tjónið að vera sennileg afleiðing af mistökum þinglýsingardómara/þinglýsingarstjóra og verði bótakrefjandinn að vera grandlaus og megi ekki sjálfur eiga sök á tjóninu. Sama eigi við um þann, sem hann leiði rétt sinn frá. Verði öll þessi skilyrði að vera uppfyllt. Jafnframt verði tjónið að stafa frá einhverju þeirra atriða, sem upp eru talin í a-e-liðum greinarinnar. Sé skilyrðum greinarinnar ekki fullnægt að mati stefnda og því ekki um bótaábyrgð af hans hálfu að ræða.

Því hafi verið slegið föstu í Hrd. 1995:2064 (2066), að umræddu tryggingarbréfi, að fjárhæð 7.200.000 krónur, hafi verið réttilega þinglýst. Séu þannig ekki til staðar mistök varðandi þá þinglýsingu.

Kaupsamningur stefnenda og Hamra hf., dagsettur 17. febrúar 1988, hafi verið móttekinn til þinglýsingar 16. nóvember 1988 og innfærður í þinglýsingabækur 9. desember sama ár með eftirfarandi athugasemd: „Lóðarl.s.þingl. á kaupendur þ. 05.12.1988."

Umræddum lóðarleigusamningi hafi verið þinglýst 6. desember 1988. Riti undir hann bæjarstjóri varastefnda og stefnendur málsins. Sé hvergi tilgreint á samningnum, að Aðaltún 6 tengist landspildum í landi Lágafells, þar sem greint tryggingarbréf var áhvílandi. Eigi að sjálfsögðu að geta um slíkt á lóðarleigusamningum, og hafi það verið gert hjá öðrum sveitarfélögum. Að auki séu stefnendur í beinu samningssambandi við bæjarsjóð, og hafi bæjarstjóra augljóslega borið að upplýsa þá um tryggingarbréfið. Sé óraunhæft við þessar aðstæður að gera þá kröfu til þinglýsingarstjóra, að hann viti eða rannsaki úr hvaða eign lóðin sé, eða að tengja bréfið frá 12. janúar 1988 við þessa lóð. Hafi þinglýsingarstjóri mátt treysta því, að skjöl þau, er hann hafði til þinglýsingar, bæru með sér allar kvaðir, er hvíldu á eigninni, þ.á m. veðbönd, en ekki einungis kvaðir varðandi bílastæði, gangstíga o.þ.h. Hafi þinglýsingarstjórinn því þinglýst skjalinu samkvæmt efni sínu og þar af leiðandi ekki um mistök að ræða, er leigusamningnum var þinglýst.

Verði talið, að um mistök hafi verið ræða af hálfu þinglýsingarstjóra, er á því byggt, að þau hafi ekki valdið stefnendum neinu tjóni. Kaupsamningurinn að húsinu hafi verið gerður 17. febrúar 1988, en þá hafi einungis tryggingarbréfinu verið þinglýst. Hafi verið um einhver mistök að ræða, hafi þau átt sér stað í desember 1988. Þá þegar hafi stefnendur verið búnir að greiða að fullu kaupverð eignarinnar, miðað við það verk, sem ólokið var af hálfu Hamra hf. Að því leyti, sem stefnendur hafi orðið fyrir tjóni, stafi það af vanefndum Hamra hf. og Páls Harðarsonar, en þeir hafi ekki getað staðið við samninginn vegna gjaldþrots.

Skipti ætluð mistök í janúar og febrúar 1989 því ekki máli. Þá sé á það bent, að stefnendur hafi tekið þá ákvörðun við gjaldþrot Hamra hf. að halda áfram byggingu hússins og væntanlega auka þar með við tjón sitt, og sé sú ákvörðun ekki á ábyrgð stefnda. Auk þess sé á það bent, að stefnendur hafi tekið að sér í kaupsamningnum að greiða 600.000 krónur til Hamra hf., sem svari til hlutdeildar þeirra í skuldinni samkvæmt tryggingarbréfinu. Hefði það engu breytt varðandi tjón stefnenda, þótt athugasemd hefði verið gerð á leigusamninginn frá 5. desember 1988, þar sem þeir höfðu þá gengið frá kaupsamningnum.

Á það sé bent, að stefnendur geti ekki talist grandlausir í skilningi 19. gr. þinglýsingalaga, þar sem þeir hafi ekki sjálfir aflað upplýsinga um áhvílandi veð á eign þeirri, sem þeir festu kaup á greint sinn. Hafi það verið á þeirra áhættu að gera kaupsamning og efna hann, án þess að fyrir þeim lægi þinglýst eignarheimild viðsemjanda þeirra og traustar upplýsingar um eignina eða þær landspildur, sem hún var úr. Hefðu þeir aflað sér upplýsinga um það, hefði veðréttur Búnaðarbankans komið í ljós. Jafnframt hefðu þeir sjálfir getað kannað frumeignarheimild Aðaltúns 6 með sama árangri.

Þá sé jafnframt byggt á því, að stefnendur eigi ekki meiri rétt en sá átti, er þau leiða rétt sinn frá. Fyrir liggi í málinu, að forsvarsmaður varastefnda og Páll Harðarson hafi vitað um tryggingarbréfið og áhvílandi veð. Geti þeir aldrei átt rétt á bótum, frekar en sá, er leiðir rétt sinn frá þeim.

Þeirri málsástæðu stefnenda, að um mistök starfsmanna bæjarfógetaembættisins hafi verið að ræða, sem þeir hafi gert í skrifstofustörfum sínum og stefndi beri ábyrgð á, sé alfarið hafnað. Það að skipta upp eign og búa til nýtt blað í þinglýsingarbók, sé hluti af þinglýsingaferlinu, en ekki skrifstofustarf.

Um varakröfu vísar stefndi til þess, að taka verði tillit til aðgæsluleysis stefnenda og lækka tildæmdar bætur í ljósi eigin sakar þeirra. Þá beri að taka tillit til þess, að tjón stefnenda sé fyrst og fremst að rekja til vanefnda Hamra hf. Einnig beri að hafa hliðsjón af því, að stefnendur hefðu getað takmarkað tjón sitt með því að gera, eins og aðrir fasteignareigendur við Aðaltún, upp hæstaréttardóminn frá 21. september 1995 með útgáfu veðskuldabréfs.

*Málsástæður og lagarök varastefnda.*

Um sýknukröfu vísar varastefndi til þess, að honum hafi ekki borið skylda til að geta um tryggingarbréfið á lóðarleigusamningnum, enda tíðkist slíkt almennt ekki við gerð slíkra samninga. Í lóðarleigusamninga séu, eðli máls samkvæmt, einungis tekin upp ákvæði, sem snerta leiguréttarsambandið sem slíkt. Ákvæði um kvaðir taki þannig einungis til leiguréttarkvaða á borð við kvöð um bílastæði, opin svæði, sameign og fleira þess háttar. Bent sé á, að ekki þurfi að gera athugasemd samkvæmt 3. mgr. 7. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 á lóðarleigusamning, þó að ekki sé getið um veðbönd á þeirri eign, sem verið sé að leigja, sbr. hins

vegar þegar um sé að ræða þinglýsingu skjala, sem snerta yfirfærslu eignarréttar eða lántökur (eins og t.d. kaupsamning). Breyti tilvist tryggingarbréfsins engu um leiguréttinn, enda hafi hann ekki verið veðsettur í tryggingarbréfinu.

Þá hafi varastefndi enga vitneskju haft um það, hvort umrætt tryggingarbréf væri enn áhvílandi á þeim framkvæmdum, sem Hamrar hf. höfðu haft með höndum, er lóðarleigusamningurinn var gerður við stefnendur. Venja sé í fasteignaviðskiptum, að veðbókarvottorð liggi frammi við kaupsamnings- og afsalsgerð. Varastefndi hafi enga aðild átt að viðskiptum stefnenda og Hamra hf. og því mátt gera ráð fyrir því, sem venjulegt sé við samningsgerð af þessum toga. Vísar varastefndi í því sambandi til 47. gr. kaupalaga nr. 39/1922 um varúðarskyldu kaupanda. Hefðu stefnendur sýnt af sér eðlilega aðgæslu, megi ganga út frá því, að þeir hefðu öðlast vitneskju um veðbönd Búnaðarbanka Íslands strax við kaupsamningsgerð. Megi því rekja tjón stefnenda alfarið til eigin sakar þeirra.

Stefnendur hafi verið búnir að ákveða að halda áfram með umræddda húsbyggingu við Aðaltún 6, áður en þeir gerðu lóðarleigusamninginn við varastefnda. Af þeim sökum sé ljóst, að lóðarleigusamningurinn hafi ekki á nokkurn hátt snert þá ákvörðunartöku þeirra að taka við eigninni og reyna að klára bygginguna. Verði ekki annað séð en að ætlað tjón stefnenda megi rekja beint til þeirrar ákvörðunar stefnenda. Þá geti ætlað tjón stefnenda aldrei talist vera sennileg afleiðing þess, að varastefndi gat ekki um tryggingarbréfið við gerð lóðarleigusamningsins.

Raunveruleg orsök þess, að stefnendur vissu ekki um tilvist tryggingarbréfsins, sé sú, að viðsemjandi þeirra, Hamrar hf., hafi vanrækt að geta um það í kaupsamningnum. Kaupsamningi þessum hafi verið þinglýst án athugasemda af hálfu þinglýsingardómara. Fleiri skjölum hafi verið þinglýst í kjölfarið, án nokkurra athugasemda um tilvist bréfsins. Fari svo, að dómurinn komist að þeirri niðurstöðu, að um mistök hafi verið að ræða af hálfu þinglýsingarstjóra eða annarra starfsmanna bæjarfógeta, beri varastefndi enga ábyrgð á því. Í leigusamningnum komi fram, að umræddar lóðir við Aðaltún séu úr landi Lágafells. Hefði því átt að vera leikur einn fyrir þinglýsingardómara að gera sér grein fyrir tilvist tryggingarbréfsins, að því er varðar eignina Aðaltún 6 úr landi Lágafells, með því að viðhafa vinnubrögð góðs og gegns þinglýsingardómara. Þá beri varastefndi ekki ábyrgð á, hvernig staðið var að uppskiptingu lands innan bæjarmarka Mosfellsbæjar í þinglýsingarbókum bæjarfógeta.

Til viðbótar ofangreindu sé á því byggt, að stefnendur geti ekki átt ríkari rétt á hendur varastefnda en sá aðili, sem þeir leiddu rétt sinn frá, þ.e. Hamrar hf., en fyrirsvarsmaður þess félags hafi vitað um tilvist tryggingarbréfsins, enda hafi það verið gefið út af félaginu.

Komist dómurinn að þeirri niðurstöðu, að stefnendur hafi orðið fyrir tjóni,

sem varastefndi beri ábyrgð á, beri að lækka kröfu þeirra verulega vegna eigin sakar sem og vanrækslu þeirra á að takmarka tjón sitt.

Þegar mál þetta var höfðað, hafi verið liðin tæp 9 ár frá því varastefndi gerði umræddan lóðarleigusamning og varastefndi ekki vitað neitt allan þann tíma, að til stæði að beina kröfum að honum. Leiði tómlæti stefnenda í þessu efni til þess, að krafa þeirra á hendur varastefnda, sé henni til að dreifa, hafi verið niður fallin fyrir tómlæti, er þeir höfðuðu málið, sbr. 52. gr. kaupalaga.

Upphaf fyrningarfrests í máli þessu beri að miða við þann dag, sem umræddur lóðarleigusamningur var gerður, eða 5. desember 1988. Stefnendur byggi bótakröfu sína á því, að starfsmenn varastefnda hafi vanrækt þá skyldu að geta um tryggingarbréfið á samningnum. Sé því um að ræða skaðabótakröfu innan samninga og hún því fyrnd samkvæmt 2. tl. 3. gr. laga nr. 14/1905 um fyrning skulda og annarra kröfuréttinda. Sé því einnig krafist sýknu á þeim grundvelli, verði niðurstaðan sú, að um sé að ræða bótaábyrgð af hálfu varastefnda.

IV.

*Niðurstaða.*

Svo sem áður greinir, var tryggingarbréf, að fjárhæð 7.200.000 krónur, fært hinn 19. janúar 1988 í veðmálabækur Kjósarsýslu á fasteign Mosfellsbæjar í landi Lágafells þar í bæ. Kemur fram í bréfinu, að sveitarfélaginu séu veðsettar 13 byggingarlóðir úr umræddu landi, nánar tiltekið lóðirnar nr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 og 26 við Aðaltún, en þær höfðu ekki verið sérgreindar í fasteignabók, er þinglýsingin átti sér stað. Í dómi Hæstaréttar frá 21. september 1995, í málinu nr. 166/1993, er staðfest sú niðurstaða Héraðsdóms Reykjavíkur, að tryggingarbréfinu hafi verið réttilega þinglýst, en í héraðsdóminum kemur m.a. fram, hvað þá niðurstöðu varðar, að í bréfinu sé gerð skilmerkilega grein fyrir veðinu og að þar sem engum eignarréttaryfirlýsingum hafi þá verið þinglýst um einstakar lóðir, hafi ekki verið efni til að bókfæra bréfið, eins og lóðirnar væru sjálfstæðar eignir. Hafi það ekki verið fyrr en síðar, þegar rétt var talið að sérgreina lóðirnar í fasteignabók, að þess hafi ekki verið gætt að geta tryggingarbréfsins á blöðum hinna nýju fasteigna.

Á þinglýsingarstjóra hvílir rannsóknarskylda samkvæmt 5. mgr. 7. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, en þar kemur skýrlega fram, að skjal verði ekki afhent þinglýsingarbeiðanda, fyrr en rannsókn á því sé lokið. Samkvæmt sama lagaákvæði skal greiða úr því svo fljótt sem föng eru á, og eigi síðar en innan tveggja vikna frá því skjal barst til þinglýsingar, hvort það verði fært í þinglýsingabók.

Í lóðarleigusamningi þeim, er hér um ræðir, var ekki getið ofangreinds tryggingarbréfs og þá kom heldur ekkert fram í honum um tengsl lóðarinnar við umrædda fasteign Mosfellsbæjar í landi Lágafells. Hins vegar verður að telja, að

þinglýsingardómara hafi, í ljósi rannsóknarskyldu sinnar, borið að gæta þess af sjálfsdáðum, er eignin var sérgreind í landi Lágafells með því útbúið var sérstakt blað fyrir hana í fasteignabók, að tryggingarbréfið væri fært sem veð á fasteignina og geta þess, að það hvíldi jafnframt á öllum hinum lóðunum við Aðaltún, er að framan greinir og um er rætt í tryggingarbréfinu. Er það því niðurstaða dómsins, að mistök hafi orðið að þessu leyti við sérgreiningu eignarinnar í fasteignabók embættis sýslumannsins í Kjósarsýslu. Felast mistökin í því, að við sérgreiningu eignarinnar átti að skrá athugasemd í fasteignabók um veðrétt Búnaðarbanka Íslands samkvæmt tryggingarbréfinu, sbr. 3. mgr. 7. gr. þinglýsingalaga, þar sem greinilegt ósamræmi var milli réttinda þeirra, sem lóðarleigusamningurinn átti að veita og veðréttar bankans.

Það er skilyrði þess, að um bótaábyrgð ríkissjóðs sé að ræða samkvæmt 49. gr. þinglýsingalaga, að tjón sé sennileg afleiðing af mistökum þinglýsingardómara, nú þinglýsingarstjóra, sbr. lög nr. 85/1989. Jafnframt er áskilið í nefndu ákvæði, að aðili sé grandlaus um, að veðbókarvottorð sé rangt. Ber stefnandi sönnunarbyrðina fyrir því, að fjárhagslegt tjón hafi hlotist af ofangreindum mistökum þinglýsingardómara.

Að áliti dómsins verður að miða við, að stefnendum hafi ekki verið kleift að afla veðbókarvottorðs umræddrar fasteignar, fyrr en að lokinni þinglýsingu lóðarleigusamningsins. Þykja stefnendur hafa mátt treysta því við útgáfu og þinglýsingu þess löggernings, að eignin væri veðbandslaus. Voru stefnendur því grandlausir um tilvist tryggingarbréfsins á því tímamarki í skilningi 19. gr. þinglýsingalaga og allt þar til þau fengu afhent úr þinglýsingu skuldabréf, útgefið 8. mars 1989, að fjárhæð 550.000 krónur, sem tryggt var með 2. veðrétti í eigninni. Var bréfinu þinglýst 10. sama mánaðar með þeirri athugasemd, að á lóð í landi Lágafells hvíldi umrætt tryggingarbréf, útgefið af Hömrum hf.

Í málinu liggur fyrir kröfulýsing lögmanns stefnenda í þrotabú Hamra hf., dagsett 10. febrúar 1989. Segir þar, að stefnendur hafi greitt 3.500.000 krónur af kaupverði umræddrar eignar, sem var 4.800.000 krónur. Sé áætlaður kostnaður við að ljúka verkinu til samræmis við ákvæði kaupsamnings 1.963.000 krónur samkvæmt sundurliðun þar að lútandi. Þá voru ógreidd gatnagerðargjöld, að fjárhæð 446.487 krónur. Áður, eða 3. janúar sama ár, höfðu stefnendur og Klettahamrar hf. gert með sér verksamning um að ljúka þeim framkvæmdum, sem Hamrar hf. höfðu tekið að sér samkvæmt kaupsamningi, fyrir 2.300.000 krónur. Lá þá fyrir yfirlýsing skiptastjóra þrotabúsins frá 28. nóvember 1988 um, að búið gæti ekki staðið við þær skuldbindingar, sem það hefði tekið að sér gagnvart stefnendum, umfram það, sem þegar hefði verið gert. Að auki gerðu stefnendur munnlegan samning við sama byggingaraðila í byrjun mars um tiltekna verkþætti, að fjárhæð 550.000 krónur.

Auk þess skuldabréfs, er að ofan greinir, höfðu stefnendur, á tímabilinu frá

því áðurnefnd þinglýsingarmistök urðu og þar til þeir fengu vitneskju um þau samkvæmt framansögðu, skuldsett eign sína með útgáfu tveggja veðskuldabréfa, öðru útgefnu 3. janúar 1989, að fjárhæð 1.250.000 krónur, og hinu 16. næsta mánaðar, að fjárhæð 1.350.000 krónur. Var báðum bréfunum þinglýst athugasemdalaust. Námu veðsetningar stefnenda á þessu tímabili því samtals 3.150.000 krónum. Verður ráðið af gögnum málsins, að andvirði skuldabréfanna hafi runnið til framkvæmda við eignina.

Svo sem áður greinir er það mat dómsins, að stefnendur hafi mátt treysta því, að þau veðbókarvottorð, sem gefin voru út í tilefni af lántökum þeirra samkvæmt framangreindum veðskuldabréfum væru rétt í hvívetna. Verður jafnframt að telja, að sú réttmæta ætlan þeirra hafi verið ákvörðunarástæða fyrir lántökunum og áframhaldandi byggingarframkvæmdum við Aðaltún 6. Er það tjón stefnenda, sem leiðir af skuldsetningu þessari, þar af leiðandi sennileg afleiðing af þeim mistökum, sem gerð voru, er fasteign stefnenda var aðgreind í þinglýsingarbókum embættis sýslumannsins í Kjósarsýslu greint sinn. Leiddu þessi mistök til þess, að gefin voru út efnislega röng veðbókarvottorð í tilefni af útgáfu ofangreindra veðskuldabréfa, sbr. a-lið 1. mgr. 49. gr. þinglýsingalaga. Þá liggja fyrir í málinu reikningar vegna framkvæmda við Aðaltún 6 á tímabilinu frá 19. janúar til 7. mars 1989, samtals að fjárhæð 303.838 krónur, sem jafnframt verður að telja sennilegt tjón stefnenda vegna þinglýsingarmistakanna.

Eftir að stefnendur fengu vitneskju um þinglýsingarmistökin, kusu þeir engu að síður að halda áfram framkvæmdum við eignina. Voru þær framkvæmdir á ábyrgð og áhættu þeirra sjálfra. Er annað tjón, sem stefnendur krefja stefnda um, þar á meðal vegna lögfræðikostnaðar í tilefni af málarekstri fasteignareigenda við Aðaltún gegn Búnaðarbanka Íslands út af tryggingarbréfinu frá 12. janúar 1988, sem dæmt hefur verið, að réttilega hafi verið þinglýst, að áliti dómsins ekki sennileg afleiðing af mistökum þessum.

Samkvæmt framansögðu er það niðurstaða dómsins, að tjón stefnenda vegna umræddra þinglýsingarmistaka, sem stefndi, íslenska ríkið, ber bótaábyrgð á, nemi samtals 3.453.838 krónum. Ber að dæma stefnda til að greiða stefnendum þá fjárhæð, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá þingfestingardegi, 7. október 1997, til greiðsludags, og málskostnað, er þykir hæfilega ákveðinn 600.000 krónur, eftir að tekið hefur verið tillit til greiðslu virðisaukaskatts af málflutningsþóknun.

Af ofangreindri niðurstöðu leiðir, að ekki kemur til skoðunar, hvort til sé að dreifa í máli þessu bótaábyrgð varastefnda gagnvart stefnendum.

Eftir þessum úrslitum er rétt, að stefnendur greiði varastefnda málskostnað, sem þykir eftir atvikum hæfilega ákveðinn 200.000 krónur, að teknu tilliti til virðisaukaskatts af málflutningsþóknun.

Dóminn kveður upp Helgi I. Jónsson héraðsdómari.

Dómsorð:

Stefndi, íslenska ríkið, greiði stefnendum, Hauki Haraldssyni og Oddbjörgu Óskarsdóttur, 3.443.838 krónur, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 7. október 1997 til greiðsludags og 600.000 krónur í málskostnað.

Stefnendur greiði varastefnda, Mosfellsbæ, 200.000 krónur í málskostnað.