

Föstudaginn 19. júní 1970.

Nr. 180/1969. **Birgir Þorvaldsson** (Páll S. Pálsson hrl.)

gegn

Ársæli Jóhannssyni

(Guðmundur Pétursson hrl.)

og

Ársæll Jóhannsson

gegn

Birgi Þorvaldssyni og

Einari Sigurðssyni (sjálfur).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómara Hæstaréttar.

Fasteign. Kaup og sala. Veðskuldabréf.

Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjandi hefur áfrýjað máli þessu með stefnu 20. október 1969. Krefst hann sýknu af kröfum gagnáfrýjanda og málskostnaðar úr hans hendi bæði í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi hefur áfrýjað málinu með stefnu 19. janúar 1970, að fengnu áfrýjunarleyfi 12. s. m. Krefst hann þess, að aðaláfrýjanda og stefnda Einari Sigurðssyni verði dæmt að greiða honum óskipt kr. 339.000.00 ásamt $6\frac{1}{2}\%$ ársvöxtum frá 12. apríl 1965 til 12. apríl 1966 og 1% vöxtum fyrir hvern mánuð eða brot úr mánuði frá þeim degi til greiðsludags og svo málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi Einar Sigurðsson krefst aðallega sýknu af kröfum gagnáfrýjanda, en til vara, að honum verði aðeins dæmt „að bera einfalda ábyrgð á greiðslum þeim, sem aðaláfrýjandi, Birgir Þorvaldsson, kann að verða dæmdur til þess að greiða Ársæli Jóhannssyni þó að undanskildum málskostnaði“. Þá krefst hann málskostnaðar úr hendi gagnáfrýjanda.

Atvikum máls þessa er skilmerkilega lýst í hinum áfrýjanda dómi.

Telja verður, að gagnáfrýjandi hafi tekið við veðskulda-

bréfum þeim, sem um er fjallað í málinu, úr hendi aðaláfrýjanda á þeirri forsendu, að með þeim fengi hann örugga greiðslu á þeim hluta verðs hinnar seldu íbúðar. Aðaláfrýjanda var kunnugt um, að fjárhagur skuldara veðskuldabréfanna var mjög slæmur, og veðskuldir tryggðar með 1. og 2. veðrétti í m/s Ísborg voru í verulegum vanskilum. Veðskuldabréfin reyndust og algerlega verðlaus, og aðaláfrýjandi fékk enga greiðslu samkvæmt þeim. Getur hann því krafist aðaláfrýjanda um þennan hluta verðs íbúðarinnar, enda er ekki fram komið, að verðið hafi verið ákveðið óeðlilega hátt með hliðsjón af greiðsluháttum. Samkvæmt þessu og að öðru leyti með skirskotun til forsendna hins áfrýjaða dóms ber að staðfesta niðurstöðu hans, að því er varðar aðaláfrýjanda. Eftir þessum úrslitum ber aðaláfrýjanda að greiða gagnáfrýjanda málskostnað fyrir Hæstarétti, sem ákveðst kr. 50.000.00.

Með skirskotun til forsendna héraðsdóms ber að staðfesta hann, að því er varðar stefnda Einar Sigurðsson, en rétt þykir, að málskostnaður fyrir Hæstarétti falli niður, að því er hann varðar.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Málskostnaður fyrir Hæstarétti fellur niður, að því er varðar stefnda Einar Sigurðsson.

Aðaláfrýjandi, Birgir Þorvaldsson, greiði gagnáfrýjanda, Ársæli Jóhannssyni, málskostnað fyrir Hæstarétti, kr. 50.000.00.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 29. september 1969.

Mál þetta, sem tekið var til dóms í dag, hefur Ársæll Jóhannsson, Lokastíg 9 hér í borg, höfðað fyrir bæjarþingi Reykjavíkur með stefnu, birtri 5. apríl 1967, gegn Birgi Þorvaldssyni framkvæmdastjóra, Hjarðarhaga 29 hér í borg, og Einari Sigurðssyni

héraðsdómslögmanni, Nesvegi 63 hér í borg, til greiðslu in solidum á skuld að fjárhæð kr. 339.000.00 ásamt 6½% ársvöxtum frá 12. apríl 1965 til 12. apríl 1966 og 1% dráttarvöxtum á mánuði og fyrir brot úr mánuði frá þeim degi til greiðsludags auk málskostnaðar að skaðlausu.

Stefndi Birgir gerir þær dómkröfur, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda og að honum verði tildæmdur hæfilegur málskostnaður úr hendi stefnanda.

Dómkröfur stefnda Einars eru nú þær aðallega, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda, en til vara, að hann verði ekki dæmdur solidarískt með stefnda Birgi, heldur aðeins sem ábyrgðarmaður með einfaldri ábyrgð. Hann krefst nú ekki málskostnaðar sér til handa.

Stefnandi lýsir málavöxtum í stefnu á þessa leið:

„Málavextir eru þeir, að með afsali, dags. 10. júlí 1965, seldi stefnandi stefnda Birgi Þorvaldssyni fjögurra herbergja kjallaraíbúð að Lokastíg 9 hér í borg. Samkvæmt kaupsamningi 20. maí 1965 var söluverð íbúðarinnar kr. 600.000.00, sem greiddist þannig: Hinn 22. maí 1965 kr. 111.000.00 í peningum, hinn 10. júlí 1965 kr. 150.000.00 í peningum og eftirstöðvarnar, kr. 339.000.00, með sex handhafaskuldabréfum, hverju að fjárhæð kr. 56.500.00, útgefnum 1. febrúar 1965 af Borgum h.f. Veðskuldabréfin skyldu greiðast með jöfnum afborgunum á 5 árum, í fyrsta sinn hinn 12. apríl 1966, og voru þau tryggð með 3. samhliða veðrétti og uppfærslurétti ásamt 4 öðrum samhljóða skuldabréfum í flutningaskipinu ÍSBORG, næst á eftir skuld á 1. veðrétti við stofnlánadeild sjávarútvegsins að eftirstöðvum kr. 1.440.000.00 og skuld á 2. veðrétti við sama, kr. 9.960.000.00.

Stefnandi fékk Iðnaðarbanka Íslands h.f. skuldabréfin til vörzlu og innheimtu, en hvorki þær né síðari innheimtutilraunir báru árangur, enda kom í ljós, að Borgir h.f. römbuðu á barmi gjaldþrots og höfðu þegar árið áður, er umrædd kaup fóru fram, verið komnar í stórfelld vanskil. Stefnandi gekk inn á nauðungaruppboð á skipinu í nóvember s.l. Fór nauðungarsala á því fram 13. febrúar s.l., og var skipið slegið stofnlánadeildinni á kr. 3.250.000.00. Hefir félagið nú verið tekið til úrskurðar um gjaldþrotaskipti.

Stefnandi tók við umræddum veðskuldabréfum sem greiðslu upp í íbúð þá, er hann seldi, í því trausti, að þau fengjust greidd hjá skuldara þeirra og að greiðsla þeirra væri örugglega tryggð í hinu veðsetta.

Pótt ekki kæmi annað til, er hið fyrra skuldasamband stefnanda og stefnda Birgis aftur orðið virkt, en auk þess vissi stefndi Birgir sem stjórnarformaður og framkvæmdastjóri Borga h.f., hvernig fjárhag fyrirtækisins var komið og hefir því ekki gengið þess dulinn, að veðskuldabréf þau, er hann lét sem greiðslu á hluta af kaupverðinu, voru einskis virði.

Fasteignasala Einars Sigurðssonar hdl. hafði milligöngu um þessi viðskipti, en starfsmaður hennar lét undir höfuð leggjast að upplýsa stefnanda um það, hvernig farið gæti, ef eigi yrði staðið í skilum með greiðslur af skuldabréfunum, og hann yrði að leita fullnustu í veðinu. Með þessu hefir fasteignasala stefnda vanrækt skyldur þær, sem á henni hvíla, og bakað sér skaðabótaskyldu gagnvart stefnanda.

Skuld þessi hefir ekki fengizt greidd þrátt fyrir ítrekaðar tilraunir, og er málshöfðun því óhjákvæmileg.

Í greinargerð gerir stefnandi svofellda grein fyrir máli sínu: „Stefndi Birgir Þorvaldsson seldi umrædda kjallaraíbúð með afsali, dags. 3. sept. 1965, Sigurði Guðmundssyni fyrir mun hærra verð en hann hafði keypt íbúðina á. Virðist augljóst, að hann hafi einungis keypt kjallaraíbúðina í því skyni að skapa sér verðmæti úr veðskuldabréfunum, er voru einskis virði. Samkvæmt veðskuldabréfunum skyldu greiðast af þeim 6½% ársvextir eftir á í sama gjalddaga og afborganirnar, þ. e. 12. apríl, en í fyrsta skipti 12. apríl 1965 fyrir tímabilið 1/2 '65—12/4 '65. Er kvittað fyrir þeirri greiðslu á skuldabréfin af stefnda Birgi, framkvæmdastjóra Borga h.f. og handhafa bréfanna.

Er kaupin fóru fram, mun skuld Borga h.f. við stofnlánadeild sjávarútvegsins á 2. veðrétti, kr. 9.960.000.00, hafa verið í vanskilum síðan 15. apríl 1965. Atferli stefnda Birgis í sambandi við kaupin á kjallaraíbúðinni varðar augljóslega við 30. gr. samningalaganna nr. 7 frá 1936.

En jafnvel pótt ekki kæmi þetta til, ber stefndi Birgir samt sem áður ábyrgð á skuldinni, þar sem viðtaka stefnanda á skuldabréfunum felur ekki annað og meira í sér en það, að hann tekur á sig þá kvöð að reyna innheimtu á þeim, og þar sem fullreynt er, að sú innheimta er árangurslaus, þá er skuldasamband hans og stefnda Birgis aftur orðið virkt.

Heimild til fasteignasölu byggist á sérstökum skilyrðum um menntun, starfsreynslu eða á sérstöku prófi. Hver sem er getur ekki fengið leyfi til slíkrar starfsemi, þar sem starfið er ábyrgðarmikið og krefst sérþekkingar. Það leiðir af eðli starfans, að fast-

eignasalanum ber að gæta hagsmuna beggja aðila, kaupanda og seljanda, og leiðbeina þeim að svo miklu leyti sem þeir hafa ekki þekkingu á málunum sjálfur, og fasteignasalanum er eða má vera það ljóst.

Starfsmaður sá á fasteignasölu stefnda Einars Sigurðssonar héraðsdómslögmanns, Guðmundur Guðmundsson, er sá um sölu á kjallaraíbúð stefnanda, lét þess getið, að umrædd veðskulda-bréf væru þau líklegustu, er um væri að ræða af 5 ára bréfum.

Ekki gerði hann stefnanda, sem var maður við aldur, f. 1893, og allskostar ókunnugur viðskiptamálum, neina grein fyrir því, eins og þó var brún ástæða til, að til þess að fá fullnustu af veðinu yrði hann að yfirtaka skipið sem ófullnægður veðhafi, ef það seldist ekki fyrir áhvílandi skuldum, og greiða í peningum eða taka að sér skuldir á annan tug milljóna. Mátti hann þó vita sem sérfróður maður, að fjölmörg skip eru lítt seljanleg eða óseljanleg með öllu og áhvílandi veðskuldir í engu samræmi við verðmæti skipanna. Enda er það mála sannast, að stefnandi hefði aldrei tekið við umræddum bréfum, ef hann hefði gert sér grein fyrir þessu.

Af framansögðu er ljóst, að framangreind „trygging“ var mjög óvenjuleg og óeðlileg í sambandi við þessi viðskipti, og verður að telja það stórfellt gáleysi, að starfsmaður fasteignasölnunnar skyldi ekki vekja athygli stefnanda á þeirri áhættu, sem því var samfara að taka slíka „tryggingu“ góða og gilda, en á þessu ber stefndi Einar Sigurðsson ábyrgð sem eigandi skrifstofu þeirrar, er sá um söluna“.

Hér fyrir dómi hefur stefnandi skýrt svo frá, að starfsmenn á fasteignasölu stefnda Einars Sigurðssonar hafi hvorki latt sig né hvatt til þess að taka við skuldabréfunum, en ekki kveðst hann muna, að starfsmenn fasteignasölnunnar hafi útskýrt, hvernig færi, ef ekki yrði staðið í skilum með greiðslur samkvæmt skulda-bréfunum. Hann segir, að Guðmundur Guðmundsson, sölumaður á fasteignasölu stefnda Einars Sigurðssonar, hafi einn séð um sölu íbúðarinnar, allt til þess er hann skyldi gefa út afsal, en þá kveðst stefnandi fyrst hafa hitt Hauk Davíðsson, lögfræðing á skrifstofu fasteignasölnunnar. Haukur hafi farið fram á það, að hann (stefnandi) gæfi afsalið út á nafn Sigurðar nokkurs Guðmundssonar, en sá hafi ætlað að kaupa íbúðina af stefnda Birgi. Segir stefnandi, að þá hafi stefndi Einar Sigurðsson verið kvaddur til og hafi hann sagt, að það væri allt í lagi að stíla afsalið á Sigurð Guðmundsson, en stefnandi segir, að Guðmundur Guð-

mundsson hafi latt sig til þess og sagt, að réttara væri að stíla afsalið á nafn stefnda Birgis Þorvaldssonar. Aðspurður um það, hvernig því hafi verið háttað, þegar kaupsamningur var gerður, þá segist stefnandi hafa komið á skrifstofuna til undirskriftar, og kveðst hann halda, að kaupsamningurinn hafi þá verið tilbúinn og muni Haukur þá hafa verið viðstaddur sem vottur, en stefnandi tekur fram, að hann hafi eingöngu átt við Guðmund Guðmundsson í sambandi við söluna og ekki hafi hann átt tal við Hauk, fyrr en kom að því, sem hann hefur áður sagt um afsalið.

Stefnandi segist oft hafa hitt Guðmund Guðmundsson í sambandi við sölu þessa og hafi Guðmundur komið tvisvar heim til hans, en stefnandi kveðst einu sinni hafa hitt Birgi Þorvaldsson. Þá hafi þegar verið búið að samþykkja kaupin, en í það skipti hafi stefndi Birgir ekið stefnanda heim og hafi stefndi Birgir komið inn með stefnanda til þess að fá teikningu af húsinu. Sérstaklega aðspurður um það, hvað stefnandi eigi við með orðalaginu, að þá hafi verið búið að samþykkja kaupin eða ganga frá þeim, þá kveðst stefnandi meina, að hann hafi verið búinn að lofa að selja, en það kveðst stefnandi skilja svo, að þá sé búið að ganga frá því, þar sem hann reikni með, að fólk standi við orð sín, en í þessu tilfelli, sem áður greinir, þegar Birgir kom heim með stefnanda, þá kveðst stefnandi ekki muna, hvort búið hafi verið að ganga frá kaupsamningnum, en stefnandi kveðst muna, að hann hafi verið búinn að lofa að selja, og í þetta skipti hafi Birgir sagt, að bréfin væru 100% trygg. Stefnandi neitar því, að Aron Guðbrandsson hafi komið til tals á milli hans og Guðmundar Guðmundssonar. Þá sé það alrangt, að Aron Guðbrandsson hafi verið fjármálaráðgjafi stefnanda. Stefnandi kveðst þekkja Aron frá barnæsku, en ekkert kveðst hann hafa minnt á mál þetta við Aron, fyrr en eftir að gengið var frá sölunni, en þá kveðst stefnandi hafa farið með bréfin til Arons og spurt hann um sölumöguleika á bréfunum. Stefnandi kveður það rétt, að Guðmundur Guðmundsson hafi látið þess getið, að umrædd veðskuldabréf væru þau líklegustu, sem um væri að ræða af fimm ára bréfum. Segir stefnandi, að þetta hafi komið fram í símtali, en þá hafi Guðmundur hringt til þess að láta stefnanda vita, að hann gæti selt íbúðina, ef þessi bréf væru tekin upp í andvirðið. Aðspurður um það, hvernig stefnandi hafi skilið þau ummæli, að þessi bréf væru þau líklegustu, þá segir stefnandi, að hann

hafi skilið það svo, að það væri ekki um önnur betri bréf að ræða. Stefnandi segir, að ekki hafi aðrir gert tilboð í íbúðina, en nokkrir hafi komið og litið á hana. Stefnandi segir, að íbúðin hafi ekki verið lengi til sölu hjá fasteignasalanum, en kveðst þó ekki muna, hve lengi. Stefnandi kveðst aldrei hafa neitað því, að það hafi verið hann sjálfur, sem tók ákvörðun um að selja íbúðina, og eins og áður sé fram komið, þá hafi starfsmenn fasteignasölnunnar hvorki hvatt hann né latt, en stefnandi segir, að vel gæti hann hafa hætt við íbúðarsöluna, ef þeir hefðu latt hann, og það sé það, sem hann telji á vanta, þ. e. að þeir löttu hann ekki. Stefnandi kveðst hafa verið togaraskipstjóri í um það bil 15 ár, en hafi hætt skipstjórastörfum árið 1935 eða 1936. Frá þeim tíma og þar til um 1952 kveðst stefnandi hafa verið stundum stýrimaður og stundum háseti á togurum. Seinna hafi hann unnið á olíupramma, og frá 1955 kveðst stefnandi hafa unnið á trésmíðaverkstæði Reykjavíkurborgar. Stefnandi kveðst aldrei hafa átt togara eða í togara eða fengizt við togaraútgerð, en hann kveðst einu sinni hafa átt hlut í vélbátnum Viktoríu, sem byggður var árið 1947. Hann segist hafa heyrt talað um, að Ísborgin væri togari, sem hefði verið breytt í flutningaskip. Aðspurður um það, hvenær stefnandi hafi fengið umrædd skuldaþréf í hendur, þá kveðst hann ekki muna það, en hann efist um, að hann hafi fengið þau fyrr en við undirskrift afsalsins. Spurningu um það, hvort stefnandi hafi ekki notað tímamann frá undirskrift kaupsamningsins til undirskriftar afsals til þess að kynna sér, hvernig bréf þessi í raun og veru væru, svarar stefnandi því, að hann hafi ekkert gert í því, fyrr en hann hafi fengið bréfin í hendur, en þá hafi hann, eins og áður er komið fram, farið með þau til Arons Guðbrandssonar til þess að spyrja hann um sölumöguleika á þeim.

Í þinghaldi 18. október 1967 var stefnandi samprófaður við vitnið Hauk Davíðsson. Skýrði stefnandi þá svo frá, að hann gæti þá ekki munað, hvor þeirra Hauks Davíðssonar eða Einars Sigurðssonar hafi komið með tilmæli um að stíla afsalið á annað nafn, en þó taldi stefnandi sennilegt, að það mundi hafa verið Haukur Davíðsson, þar sem Guðmundur Guðmundsson hafi latt sig til þess að gera þetta, en Einar Sigurðsson hafi verið tilkallaður út af þessu atriði og hafi Einar komið úr öðru herbergi þangað, sem þeir voru. Tók stefnandi fram, að tilmæli Hauks Davíðssonar um að stíla afsalið á annað nafn hafi verið gerð

að tilmælum Birgis Þorvaldssonar. Hafi honum (stefnanda) verið sagt, að Birgir óskaði eftir því, að afsalið yrði stílað á nafn Sigurðar Guðmundssonar.

Í þinghaldi 14. marz 1968 var stefnandi samprófaður við stefnda Birgi Þorvaldsson. Kvaðst stefnandi halda fast við, að tilmæli hafi komið fram um það, að afsal yrði stílað á Sigurð Guðmundsson, en fullyrti ekki frá hverjum, en hann kvaðst eiga skjal, sem fyrst hafi verið stílað á Sigurð, en síðan breytt í nafn Birgis. Þá kvaðst stefnandi halda fast við það, að stefndi Birgir hafi sagt við hann, að bréfin væru 100% trygg. Þá skýrði stefnandi svo frá, að stefndi Birgir muni ekki hafa afhent honum peningana. Það hafi verið Haukur Davíðsson, sem það gerði, en ekki kveðst stefnandi fullyrða neitt um það.

Stefndi Birgir Þorvaldsson kveður hina umræddu íbúð hafa verið fjögurra herbergja kjallaraíbúð við þrönga og lítt eftirsóttu götu og hafi verð íbúðarinnar með tilliti til þess, hve útborgun var há, verið mjög hagstætt seljanda. Muni það hafa haft áhrif á söluverðið, að um var að ræða skuldabréf, sem tryggð voru með veði í skipi, sem áður var veðbundið háum fjárhæðum, eins og mjög sé tíðkað í sambandi við hvers konar útgerð. Miðað við byggingarkostnað skipsins í þáverandi formi og það söluverð, sem skipið hafi verið boðið út á á frjálsum markaði, verði þó ekki talið, að skipið hafi verið fullveðsett. Stefndi Birgir kveðst enga ábyrgð hafa tekið á greiðslu bréfanna. Hann hafi átt fé hjá Borgum h/f, eiganda Ísborgar, og fengið veðskuldabréfin sem greiðslu upp í þessa skuld. Þegar hann leitaði fyrir sér hjá fasteignasala um kaup á íbúð, þá hafi hann ekki getað fest kaupin, nema með því að greiða hluta kaupverðsins með þessum bréfum. Hann hafi hvorki leynt fasteignasalann né seljanda, hvers eðlis bréfin voru. Kaupandinn, sem við bréfunum tók, hafi tekið á sig þá áhættu, að veðin kynnu að reynast ónóg og að skuldin yrði af einhverjum ástæðum erfið til innheimtu. Þetta hafi verið handhafabréf, sem gengið hafi manna á milli sem slík. Ef stefnandi hefði látið bréf þessi í viðskiptum til þriðja manns, mundi hann án efa hafa borið það fyrir sig, ef hinum nýja eiganda sóttist illa innheimtan, að hann bæri enga ábyrgð á því, að veðið reyndist fullnægjandi eða að innheimtan tækist með öðrum hætti. Áherzla sé lögð á það, að hér sé um veðbréf að ræða. Ef krafa stefnanda yrði tekin til greina, gæti það haft þær afleiðingar, að veðbréf í skipum og fasteignum yrðu framvegis ónothæf í viðskiptum, ef sá, sem léti

þau af hendi, væri sjálfkrafa ábyrgur fyrir skilvísnum greiðslum og fullnægjandi veðum, þó að hann væri hvorki útgefandi bréfsins né eigandi veðsins. Því er eindregið mótmælt af stefnda Birgi, að honum hafi sem stjórnarformanni og prókúruhafa Borga h/f verið ljóst, þegar bréfin voru afhent, að þau mundu reynast einskis virði. Hitt er annað mál, sem oft geti komið fyrir, að veðið fari á nauðungaruppboð vegna þeirra veðbanda, er hvíli á undan öðrum skuldum. Þegar stefnandi tók við veðbréfunum sem greiðslu, hafi hann engan veginn verið dulinn þess, því að texti bréfanna gefi það sjálfur til kynna, hvað hvíli á veðinu á undan þessari skuld. Þar hafi engin brögð verið í taflí. Stefnanda hafi hlotið að vera það ljóst, að til þess kynni að koma, svo sem ávallt sé um skuldir til langs tíma, ef þær lenda í vanskilum, að veðið yrði sett á nauðungaruppboð og þá allar áhvílandi skuldir gjaldfelldar. Undir slíkum kringumstæðum kunni til þess að koma og það verði síðari veðhafar að gera sér ljóst, að þeir verði að bjóða í veðið það háa fjárhæð, að hún fullnægi fyrri veðhöfum. Þegar nauðungaruppboðið fór fram á m/s Ísborg, hafi stefnandi verið einn af uppboðsbeiðendum. Með þeirri beiðni hafi stefnandi tekið alla þá áhættu, sem því fylgi að setja veðið á nauðungaruppboð. Stefnandi eða fulltrúi hans muni hafa verið til staðar að gæta réttar síns á nauðungaruppboðinu. En þá hafi ekkert boð komið í veðið frá hendi þessa uppboðsbeiðanda og hafi veðið verið slegið á mjög lágu verði til I. og II. veðréttarhafa, sem vitanlega þurfti ekki að bjóða hærra verð í skipið en nauðsynlegt var til þess að fá sér slegið það sem eign. Að því er varðar dóma þá, sem stefnandi hefur vitnað til, þá leggur stefndi Birgir áherzlu á, að í þeim málum sé einungis fjallað um víxla og tékka, en hér sé um veðskuldabréf að ræða. Skipti dómur þessir því hér ekki máli. Sjálfur hefur stefndi vitnað til dóms Hæstaréttar frá 13. maí 1969 í málinu Matthías Andrésson gegn Emilíu Guðlaugsdóttur. Heldur stefndi Birgir því fram, að stefnandi hafi sýnt af sér slíkt tómlæti, að hugsanlegar kröfur hans á hendur stefnda séu fallnar niður fyrir aðgerðaleyzi.

Svo sem fyrr greinir, var stefndi Birgir Þorvaldsson formaður stjórnar og prókúruhafi Borga h/f. Hér fyrir dómi hefur hann skýrt svo frá, að Borgir h/f hafi á þeim tíma, sem hér skiptir máli, verið eigandi að skipinu m/s Ísborg. Borgir h/f hafi gert skipið út, en Skipamiðlunarskrifstofa Gunnars Guðjónssonar hafi annazt allan rekstur skipsins í nafni Borga h/f. Aðspurður, hvort Borgir h/f hafi í maí 1965 haft einhver trygg verkefni fyrir m/s

Ísborg á næstu mánuðum eða næsta ári þar frá, hefur stefndi Birgir svarað með því að vitna í 3. tl. fundargerðar Borga h/f frá 26. apríl 1965, en þar er bókað: „Magnús Ármann, fulltrúi Skipamiðlunarskrifstofu Gunnars Guðjónssonar, mætti á fundinum. Hann telur, að útlit sé fyrir batnandi frögtum og þar með afkomu“. Segir stefndi Birgir, að skipið hafi verið í stöðugum flutningum á þessum tíma. Segir stefndi Birgir, að hann mundi því ekki telja, að Borgir h/f hafi átt í greiðsluörðugleikum vorið 1965. Sjálfur kveðst hann hafa fengið greidda vexti af skulda-bréfunum nálægt gjalddaga og án erfiðleika.

Spurningu um það, hvort honum sem stjórnarformanni og prókúruhafa hafi verið kunnugt um hag fyrirtækisins þrátt fyrir það, að skipamiðlunarskrifstofan annaðist reksturinn, svaraði stefndi Birgir á þá leið, að hann hafi ekki fengið mánaðarlegt yfirlit, en hann kveðst mjög oft hafa haldið stjórnarfundi í félaginu þetta ár. Hann segir, að á þeim tíma, sem bréfin voru gefin út, hafi skipið verið vátryggt hjá Almennum tryggingum h/f og hafi vátryggingarfjárhæðin verið yfir 15 milljónir. Hann tekur fram, að hann hafi sjálfur ekki efazt um gildi bréfanna og ekki talið skipið of veðsett. Hann kveður það heldur ekki hafa hvarflað að sér, að skipið yrði selt á nauðungaruppboði. Aðspurður um það, hvort hann hafi vitað, að lán á II. veðrétti hafi verið í vanskilum frá 15. apríl 1965, hefur hann svarað á þá leið, að hann muni það ekki, en hafi lánið verið í vanskilum, þá hafi hann átt að vita það, en hann viti, að Magnús Ármann, starfsmaður Skipamiðlunarskrifstofu Gunnars Guðjónssonar, greiddi til Seðlabankans upp í áhvilandi skuldir á I. og II. veðrétti kr. 400.000.00 til 500.000.00 á þessu ári. Þá tekur hann fram, að greiðsluörðugleikar á lánnum til stofnlánadeildarinnar valdi því yfirleitt ekki, að gengið sé að skipum, og seint á árinu 1966 hafi starfsmenn Seðlabankans tjáð eigendum Borga h/f, að þeir mundu ekki ganga að skipinu, en jafnframt tekið fram, að eigendurnir skyldu reyna að halda skipinu eins lengi gangandi og þeir gætu. Segir hann, að um líkt leyti og gengið var frá skipinu, eða í nóvember eða desember 1966, hafi eigendur skipsins fengið góð tilboð um að láta breyta skipinu í olíuleitarskip í Norðurhöfum, en af þeim samningum hafi ekki orðið, þar sem skipið hafi verið selt á nauðungaruppboði. Tekur stefndi fram í því sambandi, að þegar Borgir h/f fengu þessi tilboð í skipið, þá hafi eigendur hlutafélagsins viljað reyna að semja við skuldheimtumenn skipsins, en Björn Ólafs, lögfræðingur Seðla-

bankans, hafi sagt, að af öllum lögfræðingum væri lögfræðingur stefnanda aðgangsharðastur um að krefjast nauðungaruppboðs. Aðspurður, hvort Borgir h/f hafi reynt að selja m/s Ísborg fyrir 20. maí 1965, hefur stefndi Birgir skýrt svo frá, að það hafi verið reynt að selja hlutabréf í Borgum h/f, en engin bréf hafi selzt. Hann kveðst aðeins einu sinni hafa talað við stefnanda um hin umstefndu bréf, en það hafi verið, þegar hann hafði gert tilboð í íbúðina. Ekki kveðst hann muna, að hann hafi talað um, hversu trygg bréfin væru eða hversu góð þau væru, en hann kveðst hafa sagt, að á undan bréfum þessum hvíldi á skipinu um 11 milljónir, en það væri vátryggt á um 15 milljónir. Stefndi Birgir segist aldrei hafa keyrt stefnanda heim, en hann kveðst hafa komið heim til stefnanda tvisvar eða þrisvar sinnum til að taka við teikningum. Hafi stefnandi þá ekki verið við, en í síðasta skiptið, sem stefndi kom þangað, hafi verið búið að finna teikningarnar og hafi stefnandi þá verið við. Þetta hafi verið eftir að búið var að ganga frá kaupunum og eftir að hann var byrjaður að vinna við standsetningu á íbúðinni, annað hvort síðast í júní eða í byrjun júlí. Hann kveðst hafa hugsað sér annað hvort að eiga íbúðina og leigja hana eða selja hana, en það hafi ekki verið ákveðið, fyrr en hann fékk tilboð í hana frá Sigurði Guðmundsyni og það hafi verið eftir að afsal var gefið út. Hann segir, að af sinni hálfu hafi aldrei komið fram tilmæli í þá átt, að afsal væri stílað á Sigurð Guðmundsson. Aðspurður, hvenær umtal milli hans og Sigurðar Guðmundssonar hafi fyrst átt sér stað um sölu umræddrar íbúðar, segist hann hafa látið íbúðina í sölu á fasteignaskrifstofu á Óðinsgötu 4 og muni starfsmenn þeirrar skrifstofu getað svarað þessari spurningu, en hann kveðst ekki muna, hvenær hann hafi látið íbúðina í sölu eða hvort það hafi verið áður en afsal frá stefnanda var gefið út eða síðar. Aðspurður um það, hvenær hann tók ákvörðun um það að selja íbúðina aftur, svaraði hann þannig: „Það var ekki fyrr en rétt áður en íbúðin var seld. Því mjög kom til greina að skipta henni í tvær íbúðir, eins og hægt var. Söluverð íbúðarinnar til Sigurðar var kr. 600.000.00. Ég man ekki betur. Afrit af kaupsamningnum hlýtur að vera til“. Lögmaður stefnanda benti stefnda Birgi á, að honum hafi verið sagt, að söluverð íbúðarinnar til Sigurðar Guðmundssonar hafi verið kr. 750.000.00, og var stefndi spurður að því, hvað hann hefði um þetta að segja. Stefndi Birgir svaraði: „Ég minnst þess ekki, en þeir, sem gengu frá söluinni, geta um þetta borið“. Hann var spurður að því, hvort hann hefði gert

mikið af því að kaupa og selja íbúðir. Hann svaraði: „Nei, enga nema þessa og svo íbúðirnar tvær, sem ég hefi búið í“. Hann var beðinn um að gera grein fyrir því, af hvaða ástæðu hann keypti þessa íbúð og seldi hana svo fljótt aftur. Hann svaraði: „Ég fékk lánaða peninga, en þurfti að greiða þá fyrr en ég bjóst við. Þess vegna þurfti ég að selja hana“. Hann kveðst hafa gert íbúðina hreina og rúllað yfir hana.

Stefndi Einar Sigurðsson hefur í greinargerð, dskj. nr. 13, gert svofellda grein fyrir máli sínu:

„Í atvikalýsingu háttvirts andstæðings í stefnu og grg. er það rétt, að salan á íbúð stefnanda, sem mál þetta er risið af, fór fram fyrir milligöngu fasteignasölu minnar. Ekki rengi ég það, sem þar er sagt um aldur stefnanda, ókunnugleika hans á viðskiptum almennt né að hann hefði ekki tekið við margnefndum skuldabréfum, ef hann hefði átt þess von, að þau fengjust ekki greidd. Allt annað í málflutningi háttv. andst. er rangt, ýkt eða villandi.

I. Sú staðhæfing, að starfsmaður sá í fasteignasölu minni, „er sá um sölu á kjallaraíbúð stefnanda“, heiti Guðmundur Guðmundsson, er röng. Fulltrúi minn, sem veitti skrifstofu minni forstöðu á þeim tíma, er sala þessi fór fram, og „sá um“ allar sölur fyrir mína hönd og á mína ábyrgð, heitir Haukur Davíðsson, héraðsdómslögmaður, sem hafði sinnt þessu starfi hjá mér í 2 ár, en um árabíl starfað við embætti sýslumannsins og bæjarfógetans á Ísafirði og bæjarfógetans á Norðfirði, ýmist sem fulltrúi 1. flokks eða settur sýslumaður og/eða bæjarfógeti.

II. Það er einnig rangt eða a. m. k. villandi hjá háttv. andst., að starfsmenn mínir (hann virðist halda, að aðeins sé um einn, Guðmund Guðmundsson, að ræða) hafi vanrækt upplýsinga- og leiðbeiningaskyldu skrifstofunnar varðandi hin umræddu skuldabréf, og alrangt eða a. m. k. misskilningur stefnanda, að Guðmundur Guðmundsson hafi mælt með bréfunum, ef háttv. andst. ætlaðist til þess, að orðalagið „væru þau líklegustu, er um væri að ræða af 5 ára bréfum“, eigi að skiljast á þann veg. Annars er um þessa setningu að segja, að ég hefi aldrei heyrt talað um „líkleg eða ólíkleg“ skuldabréf og enn síður skil ég samanburðarmerkingu þessarar setningar, þar sem um engan samanburð á þessum bréfum og neinum öðrum gat verið að ræða, hvorki 5 ára né lengri eða skemmri bréfum. Mér vitanlega koma engin önnur bréf til greina við þessi kaup, þar sem starfsmenn mínir

hafa tjáð mér, að það hafi verið algjör forsenda meðstefnda, Birgis Þorvaldssonar, að þessi bréf gengju upp í kaupin. Enn ber þess að gæta, að hin umræddu skuldabréf eru síður en svo boðlegri (ef það ætti að vera það sama og líklegri) en nokkur önnur 5 ára bréf, að þau bera aðeins $6\frac{1}{2}\%$ ársvexti, sem eru lægri vextir en ég minnst að hafi verið samið um í fasteignasölu minni.

Guðmundur Guðmundsson kveðst heldur aldrei hafa látið þau orð falla, sem að framan greinir og höfð eru eftir honum í grg. háttv. andst. Hins vegar kveður hann stefnanda hafa rætt við sig um bréfin og spurt um álit hans á þeim, og kveðst Guðmundur Guðmundsson hafa svarað honum því, að lánstími eða tímalengd bréfanna væri hagstæðari en tíðkaðist við sölu á gömlum íbúðum, en þar væri venjulegur lánstími 10 ár. Guðmundur Guðmundsson kveður þó, að vera megi, að hann hafi sagt stefnanda, að stefndi Birgir Þorvaldsson hafi fullyrt, að skuldabréfin væru mjög örugg greiðsla, en Guðmundur Guðmundsson hafi alls ekki gert þau orð að sínum. Þá kveður Guðmundur Guðmundsson stefnanda hafa getið þess, að Aron Guðbrandsson væri fjármálaráðgjafi hans, en jafnframt, að hann ætti í erfiðleikum með að ná tali af honum.

Haukur Davíðsson segir stefnanda við samningsgerðina, að Guðmundi Guðmundssyni viðstöddum, hafa spurt sig um álit á skuldabréfunum. Kveðst hann hafa svarað stefnanda því skýrt og afdráttarlaust, að hann vildi hvorki mæla með því né móti, að hann tæki við bréfum sem greiðslu upp í íbúðina. Slíkt yrði stefnandi sjálfur að ákveða eða þiggja ráð um annarsstaðar frá. Haukur kveðst hafa flutt stefnanda þau ummæli Birgis Þorvaldssonar, að bréfin væru mjög góð, enda hafi Birgir Þorvaldsson mjög lagt áherzlu á það við sig, að bréfin væru „gulltrygg“.

Ekki kveður Haukur Davíðsson stefnanda hafa nefnt við sig, að Guðmundur Guðmundsson hafi talið umrædd skuldabréf „líkleg“ né neitt í þá átt, en Guðmundur Guðmundsson hafi verið viðstaddur, er þetta samtal fór fram. Haukur Davíðsson kveðst hafa svarað stefnanda svo sem að framan greinir, vegna þess að hann hafi einfaldlega alls ekki haft neina hugmynd um, hvers virði veðið væri, og talið sér með öllu óheimilt að láta uppi neina skoðun á jafn mikilvægu málefni, nema að vel athuguðu máli, enda hvorki viljað baka sér persónulega né skrifstofunni ábyrgð með fljótfærnislegum fullyrðingum.

Háttv. andst. byggir skaðabótakröfu stefnanda á hendur mér

á því, að um vanrækslu starfsmanna minna, stórfellt gáleysi eða hvatningu, beina eða óbeina, til hinna misheppnuðu viðskipta, hafi verið hér að ræða.

Ég hefi hér að framan sýnt fram á, að allar eru þessar ásakningar úr lausu lofti gripnar og byggðar á þekkingarleysi á málsatvikum. Leiðir af sjálfu sér, að þegar grundvöllur kröfugerðarinnar hrynur, þá fellur rökstuðningur kröfunnar marklaus niður.

Þá vil ég ekki láta ómótmælt skoðunum háttv. andst. á kröfum þeim, sem gerðar séu til fasteignasala og starfsmanna þeirra. Er þar fyrst, að í lögum um fasteignasölu er hvergi getið um starfsreynslu né sérþekkingu í þeirri merkingu, sem notuð er í grg. háttv. andst. Það er enngar starfsreynslu í fasteignasölu krafizt af þeim, sem vill gerast fasteignasali.

Það er enngar sérþekkingar krafizt af fasteignasala, annarrar en skjalagerðar, og sú sérþekking og þjálfun í faginu var ekki önnur en sú, þegar ég var í skóla, að laganemum var gert að skila heimaverkefni í skjalaritun, en það voru ca. 10—20 mismunandi skjöl lögfræðilegs efnis, þar 3—4 varðandi fasteignasölu, en öllum sameiginlegt, að þau voru rituð beint upp úr for-málabókum eða áður notuðum verkefnum.

Sú sérþekking, sem háttv. andst. tileinkar starfsmanni mínum Guðmundi Guðmundssyni í grg. sinni, er þó sú, að honum eigi að liggja í augum uppi, hversu seljanleg hvers konar skip séu á hverjum tíma og í hverju hlutfalli áhvilandi veðskuldir séu í samanburði við verðmæti skipanna. Þetta tel ég algjöra fjarstæðu og til alls of mikils ætlazt, enda órökstutt. Hitt vil ég leyfa mér að benda á, að stefnandi sjálfur er fyrrverandi skipstjóri og mætti ætlazt til þess af honum frekar en starfsmönnum mínum, að hann hefði einhverja þekkingu á skipum, verðmæti þeirra og rekstrargrundvelli. Þá er og þess að geta, að kaupsamningur er undirritaður 20. 4. '65, en afsal gert og hin umdeildu bréf afhent 10. júlí s. á., eða 50 dögum síðar. Ætlazt mætti til þess, að sá tími hefði getað notazt stefnanda til þess að kynna sér skuldabréfin með aðstoð ráðgjafa síns í fjármálum, ekki sízt með tilliti til þess, að teljast verður nokkur aðvörun fyrir hann í þessu efni, að Haukur Davíðsson hefur neitað að mæla með þeim. Tel ég, að með því aðgerðaleysi sínu svo og með því að taka við bréfunum fyrirvaralaust hafi stefnandi firrt sig öllum hugsanlegum bótarétti á hendur mér og verði þess vegna að bera tjón sitt sjálfur, ef hann fær það ekki bætt á annan hátt“.

Hér fyrir dómi hefur stefndi Einar Sigurðsson lýst því, að

hann taki til baka ummæli sín á dskj. nr. 13, þess efnis, að hann rengi ekki ókunnugleika stefnanda á viðskiptamálum almennt. Hann kveðst ekkert hafa komið nálægt máli þessu. Kveðst hann mótmæla því, sem fram komi í framburði stefnanda, þess efnis, að hann (stefndi Einar) hafi verið viðstaddur afsalsgerðina. Jafnframt kveðst stefndi mótmæla því, að hann hafi óskað þess, að afsalið yrði gefið út á nafn Sigurðar Guðmundssonar. Kveðst stefndi Einar ekki minnst þess, að hann hafi átt tal við stefnanda. Þá kveðst hann ekki muna að hafa hitt stefnanda fyrr en í bæjarþingi Reykjavíkur, þegar yfirheyrsla í máli þessu fór fram. Segir stefndi Einar, að Guðmundur Guðmundsson sé sölumaður á fasteignaskrifstofunni og vel geti það verið, að flest eða öll samtöl stefnanda við starfsmenn fasteignaskrifstofunnar hafi hann átt við Guðmund Guðmundsson, en þegar komi að samningsgerð, þá sjái lögfræðingur fasteignasölnunnar, Haukur Davíðsson, um alla samningsgerð. Vel geti verið, að viðsemjanda fasteignasölnunnar finnist hann eiga mest viðskipti við sölumanninn, þó svo að endanleg samningsgerð og allt það, sem að lögfræðilegum upplýsingum lýtur, sé í höndum lögfræðings fasteignasölnunnar. Í sumum tilfellum geti svo verið, að sölumaður sé raunverulega búinn að koma á samkomulagi um söluskilmála, þegar málið komist í hendur lögfræðings fasteignasölnunnar. Hann segir, að það sé mjög óvanalegt, að veðskuldabréf, tryggt í skipum, séu notuð í fasteignaviðskiptum, en aftur á móti sé það nokkuð algengt við kaup á fasteignum, að notuð séu handhafaskuldabréf, útgefin af þriðja aðilja, og þá með veði í fasteign. Í þessu sambandi tekur stefndi Einar fram, að sé svo við sölu á fasteign, að kaupandi bjóði handhafaskuldabréf eða aðra greiðslu en peninga, ellegar skuldabréf, tryggt í hinni seldu fasteign, þá kveðst hann hafa gefið starfsmönnum sínum þau fyrirmæli, að þeir skyldu hvorki hvetja seljendur né letja til að taka við bréfunum. Seljendur verði sjálfur að afla sér upplýsinga hjá utanaðkomandi aðiljum, ef þeir geti ekki metið bréfin sjálfir. Ástæðu fyrir þessu kveður stefndi Einar vera þá, að skrifstofan sé ekki óvilhallur aðili, þar sem fasteignasalan fái sölulaun, verði af viðskiptum, ella ekki. Hann segir, að bréf þau, sem mál þetta er af risið, séu mjög óvenjuleg greiðsla í fasteignaviðskiptum. Í því sambandi tekur hann þó fram, að hann telji það mjög óvenjulegt, að ríkisbanki láni út á veð, sem ekki sé fulltryggt, og kunni það að hafa villt um fyrir starfsmönnum sínum. Hann kveðst einu sinni hafa boðið einu skipafélagi m/s Ísborg til

kaups, en skipafélag þetta hafi ekki viljað kaupa. Ekki kveðst hann hafa auglýst skipið. Ekki man hann, hvenær þetta var, en hann telur, að þá hafi annað hvort verið búið að breyta skipinu í flutningaskip eða það hafi verið í breytingu.

Vitnið Haukur Davíðsson héraðsdómslögmaður hefur skýrt svo frá, að afskipti þess af umræddri sölu hafi verið í því fólgin, að vitnið gekk frá kaupsamningi og afsali og var vottur á báðum skjölunum. Segir vitnið, að stefnandi hafi spurt um álit vitnisins á bréfunum. Kveðst vitnið hafa svarað því til, að það hefði ekkert vit á verðgildi skipa. Vitnið segir, að Guðmundur Guðmundsson, sölumaður á fasteignasölu, hafi sagt vitninu, að stefnandi hefði ráðgjafa í sambandi við viðskipti þessi í Kauphöllinni. Segir vitnið, að sér hafi skilizt, að það mundi vera Aron Guðbrandsson. Ekki man vitnið nákvæmlega, hvenær því var sagt þetta, en fullyrðir þó, að það muni hafa verið áður en afsalið var gefið út, en vel geti verið, að það hafi verið eftir að kaupsamningurinn var gerður. Vitnið kveðst hafa margspurt stefnda Birgi Þorvaldsson um bréfin og hafi hann svarað því til, að þau væru gulltrygg. Vitnið segir, að stefndi Birgir Þorvaldsson hafi farið fram á það við vitnið að stíla afsalið frá stefnanda á nafn Sigurðar Guðmundssonar. Kveðst vitnið hafa aftekið það með öllu, en vitnið kveðst hafa sagt Guðmundi Guðmundssyni frá þessum tilmælum. Vitnið tekur fram, að það sé rangt, að Einar Sigurðsson hafi þá verið tilkvaddur, því að Einar hafi ekkert komið nálægt þessari sölu, og kveðst vitnið halda, að Einar muni hafa verið fjarverandi úr bænum, því að annars kveðst vitnið mundu hafa hringt í Einar vegna máls þessa, en það kveðst vitnið ekki hafa gert. Ítrekað aðspurt kveðst vitnið hafa sagt stefnanda, að hann yrði að taka ákvörðun sjálfur um bréfin, og kveðst vitnið hafa ráðlagt honum að leita sér upplýsinga annars staðar, þar sem vitnið kveðst ekki hafa haft vit á þessu, en vitnið kveðst ekki hafa sagt við stefnanda, hvar hann skyldi leita sér upplýsinga. Aðspurt um það, hvort veðskuldabréf eins og þau, sem í máli þessu ræðir, eða tryggð með veði í skipi séu venjuleg greiðsla í fasteignaviðskiptum, svaraði vitnið á þá leið, að það gæti einungis svarað fyrir þann tíma, sem það hafi unnið við fasteignasölu, en það muni hafa verið í rúm tvö ár a. m. k., en þá hafi þetta verið eina tilfellið, og því kveðst vitnið hafa verið hálfhrætt við þessi viðskipti.

Vitnið Guðmundur Guðmundsson sölumaður hefur skýrt svo frá

hér fyrir dómi, að stefnandi hafi sagt við vitnið, að hann ætlaði að ráðgast við mann í Kauphöllinni um verðgildi bréfanna. Vitnið segir, að stefnandi hafi ekki nafngreint Aron Guðbrandsson, en vitnið kveðst sjálft hafa haldið, að maður þessi mundi vera Aron Guðbrandsson. Vitnið segir jafnframt, að stefnandi hafi sagt vitninu, að hann hefði ekki náð í þennan mann í Kauphöllinni, en samtali þetta hafi átt sér stað, nokkru áður en afsal var gefið út. Vitnið kveðst aldrei hafa sagt, að þessi bréf væru þau líklegustu, sem um væri að ræða af fimm ára bréfum. Vitnið kveðst hins vegar hafa sagt, að bréf þessi væru styttri en almennt gerðist, og lætur vitnið þess getið, að við sölu eldri fasteigna þá sé algengast, að greitt sé með 10 ára skuldabréfum, þannig að þessi greiðsla væri þá til styttri tíma, en vitnið tekur fram, að það hafi aldrei sagt, að þau væru þau líklegustu. Aðspurt um það, hvort það hafi útskýrt fyrir stefnanda, hvernig færi, ef ekki yrði greitt af veðskuldabréfinu og skuldin færi í vanskil, segir vitnið, að það hafi það ekki gert, enda sé það ekki í þess verkahring og væri það þá frekar lögfræðingur fasteignasölnunnar, sem slíkt gerði. Vitnið kveðst muna, að Haukur Davíðsson hafi sagt við vitnið, að tilmæli hefðu komið fram um það, að stefnandi gæfi út afsal á nafn Sigurðar Guðmundssonar, og kveðst vitnið hafa sagt, að þeir skyldu hafa þetta eins og venjulega, en það er, að afsalið yrði stílað á hinn raunverulega kaupanda. Ekki kveðst vitnið minnst þess, að Einar Sigurðsson hafi verið viðstaddur, þegar samræður þessar áttu sér stað, og minnst þess ekki, að Einar hafi nokkuð komið nálægt þessari sölu, og telur vitnið, að hann hafi verið fjarverandi. Vitnið segir, að stefndi Birgir Þorvaldsson hafi sagt við vitnið, að bréfin væru góð, en vitnið kveðst ekki muna, hvort það hafi sagt stefnanda frá þessum ummælum Birgis. Vitnið segir, að Haukur Davíðsson hafi séð um gerð kaupsamnings og afsals og hafi stefnandi talað við Hauk þar að lútandi, en vitnið kveðst ekki muna, hvernig hafi verið háttað samkomulagi eða umræðum, áður en kom að gerð kaupsamnings. Vitnið segir, að það telji bréf, tryggð með veði í skipum, frekar óvenjulega greiðslu. Það komi mjög sjaldan fyrir, að slík bréf séu notuð í fasteignaviðskiptum. Vitnið telur, að það hafi ekki séð umrædd veðskuldabréf, þar sem allar greiðslur hafi farið fram hjá lögfræðingnum, a. m. k. man vitnið ekki eftir að hafa séð bréfin, en það telur víst, að bréfin hafi verið afhent á fasteignaskrifstofunni. Vitnið kveðst hafa vitað, að skuldabréfin væru

tryggð með veði í skipinu, en vitnið kveðst ekki minnst þess, að það hafi kynnt sér, hve mikið hafi hvílt á skipinu á undan veðskuld þessari.

Stefnandi og vitnið Guðmundur Guðmundsson voru samprófaðir. Tók stefnandi fram, að hann hafi aldrei minnzt á Aron Guðbrandsson eða mann í Kauphöllinni á fasteignaskrifstofu Einars Sigurðssonar, og kveðst stefnandi ekki hafa rætt við Aron, fyrr en eftir að hann fékk bréfin í hendur, og telur stefnandi, að bréfin hafi hann fengið við afsal. Vitnið Guðmundur segist ákveðið muna, að stefnandi hafi hringt í vitnið og þar minnzt á, að hann ætlaði að tala um bréfin við mann í Kauphöllinni, og jafnframt að stefnandi hefði ekki náð í manninn. Segir vitnið Guðmundur, að samtali þetta hafi átt sér stað, eftir að kaupsamningur var gerður, en áður en afsalið var gert. Minnir vitnið, að samtali þetta hafi átt sér stað, rétt eftir að kaupsamningur var gerður. Aðspurt segir vitnið Guðmundur, að það minnst þess ekki, að það hafi átt tal við stefnanda um viðskipti þessi, eftir að gengið var frá afsali. Stefnandi kveðst heldur ekki minnst þess, að hann hafi átt tal við vitnið Guðmund, eftir að gengið var frá afsali.

Vitnið Björn Ólafs hefur skýrt svo frá hér fyrir dómi, að það hafi verið lögræðingur stofnlánadeildar sjávarútvegsins, á meðan stofnlánadeildin var deild í Seðlabanka Íslands. Segir vitnið, að stofnlánadeildin hafi keypt umrætt skip á nauðungaruppboði á Ísafirði í febrúar 1962, að því er vitnið minnir. Var skipið þá útbúið sem togari, en hafði legið lengi á Ísafirði, áður en uppboðið fór fram. Fáum mánuðum eftir að stofnlánadeildin keypti togarann, seldi hún skipið til þeirra Guðfinns Þorbjörnssonar, Bjarna Pálssonar og Guðmundar Kristjánssonar. Minnir vitnið, að skipið hafi verið verðlagt á kr. 2.000.000.00 og sú fjárhæð verið söluverð. Afhending hafi átt að fara fram á Ísafirði, enda hafi kaupendur sótt skipið þangað. Við kaupin hafi verið gert ráð fyrir því, að kaupendur sýndu uppdrætti og tillögur að breytingum á skipinu. Jafnframt hafi verið tekið fram af hálfu stofnlánadeildar, að hún mundi lána fé til breytinga á skipinu, ef hún gæti fallizt á tillögur kaupenda. Segir vitnið, að kaupendur hafi fljótt hafizt handa um að ná í skipið og framvísa við stofnlánadeildina tillögum um breytingar. Tillögur þessar, sem gengu í þá átt að breyta skipinu í flutningaskip, hafi verið samþykktar af stofnlánadeildinni og jafnframt hafi verið gefið loforð um að lána verulegan hluta af áætluðum breytingarkostnaði til kaup-

endanna. Hins vegar hafi kaupendur átt frjálst val á því, hvaða fyrirtæki annaðist um breytingarnar. Tekur vitnið fram, að af hálfu stofnlánadeildar hafi verið gerður skriflegur samningur við kaupendur þessu viðvíkjandi. Þeim samningi hafi síðar verið breytt, þegar Birgir Þorvaldsson o. fl. gengu inn í kaupin. Vitnið tekur fram, að af hálfu stofnlánadeildarinnar hafi verið gengið út frá því, að kaupendur stofnuðu félag um kaupin á togaranum. Það hafi þeir gert og hafi afsalið frá stofnlánadeildinni verið gefið út til Borga h/f. Vitnið man ekki, hvort afsal þetta hafði að geyma söluverð togarans. Stofnlánadeildin hafi lánað kaupendum samtals um 12.000.000.00 til endurbyggingarinnar, en þó sé að minnsta kosti ekki inni í þeirri fjárhæð falið upphaflega stofnlánið, kr. 1.440.000.00. Vitnið kveðst hafa gengið frá afsalinu, sem muni hafa verið dagsett 15. apríl 1964. Þau afskipti, sem vitnið hafði næst af þessum málum, voru þau, að stefndi Birgir Þorvaldsson kom til vitnisins sem privatsmanns og lögfræðings í janúar 1965 og óskaði þess, að vitnið semdi fyrir sig nokkur veðskuldabréf, sem skyldu vera útgefin af Borgum h/f til handhafa. Hafi stefndi Birgir sagt, að Borgir h/f skulduðu fyrirtæki hans, Járni h/f, fé, sem svaraði fjárhæðum bréfanna. Vitnið kveðst hafa útbúið bréfin, en kveðst hvorki hafa séð um undirskriftir, stimplun né þinglestur þeirra. Fyrir vitninu var lesin skýrsla stefnda Birgis á dskj. nr. 36. Segir vitnið, að í meginatriðum sé rétt frá greint í skýrslu þessari, en tekur þó fram, að fleiri en Jón Finnsson hafi gengið fast eftir kröfum umbjóðenda sinna. Tekur vitnið fram, að það hafi fengið að sjá ýmis bréf varðandi tilraunir og samningaumleitanir þess efnis, að Borgir h/f leigðu umrætt skip til langs tíma til olúborana og/eða sprengiefnaflutninga. Segir vitnið, að leigugjöld skipa fyrir slík störf séu mjög há. Taldi vitnið, að ef slíkur leigusamningur kæmist á, þá væri rekstur skipsins tryggður fyrir leigutímabilið. Kveðst vitnið því hafa reynt að halda kröfuhöfum frá og í fyrstunni reynt að koma í veg fyrir það, að skipið færi á uppboð, til þess að reyna að bjarga því, sem bjargað yrði f. h. stofnlánadeildar. Vitnið segir varðandi ferð skipsins, sem um getur í síðustu málsgrein á dskj. nr. 36, að skipið hafi orðið fyrir vélarbilun á Austfjörðum. Viðgerð hafi farið fram á Seyðisfirði. Viðgerðaraðili hafi kyrrsett skipið sem handveðshafi. Af þessum sökum hafi stofnlánadeildin greitt þann hluta viðgerðarkostnaðarins, sem á vantaði, til þess að losa skipið. Þetta hafi stofnlánadeildin gert til þess að reyna að vinna tíma, á meðan Borgir h/f

voru að vinna að samningaumleitunum um leigu skipsins, svo sem fyrr er frá greint. Vitnið kveðst hafa séð nokkur bréf viðvirkjandi samningaumleitunum þessum. Hafi það verið álit stofnlánadeildar, að einasta vonin til að bjarga rekstri skipsins væri, að samningar næðust um leigu til áðurgreindra aðilja. Kveðst vitnið meðal annars hafa rætt mál þetta við skipamiðlara, Lúðvík M. Jóhannsson. Auk þess kveðst vitnið hafa haft samráð við bankastjórn Seðlabankans og hafi bankastjórnin verið samdóma vitninu um þetta atriði. Að gefnu tilefni tekur vitnið fram, að Seðlabankinn hafi ekki haft neitt daglegt eftirlit með skipinu á árinu 1965, en vitninu var kunnugt um það, að miklar skuldir hvíldu á skipinu og fóru vaxandi. Vitnið segir, að skipið hafi verið tilbúið til siglinga, um það leyti sem afsalið 15. apríl 1964 var gefið út, en vitnið kveðst hafa neitað að samþykkja, að skipið sigldi úr höfn sem skrásett eign stofnlánadeildar. Að gefnu tilefni segir vitnið, að kostnaðarverð Ísborgar hafi verið orðið meira en verð tilsvarandi nýs skips frá útlöndum að viðgerð og yfirbyggingu lokinni þann 15. apríl 1964. Vitnið tekur þó fram í þessu sambandi, að með tilliti til þess, að skip, sem keypt eru frá útlöndum, séu jafnan bundin erlendum lánnum, sem eigi ef til vill í vændum hækkunir vegna gengisfellinga, þá festi landsmenn ekki síður kaup í sambærilegum skipum, sem fáist hér á landi fyrir svipað verð, séu síðarnefnd skip aðeins bundin lánnum í íslenskum krónum. Að þessu athuguðu kveðst vitnið hafa litið svo á, að verðmunur Ísborgar og nýs skips frá útlöndum væri ekki mikill. Vitnið segir, að skipið Ísborg beri að sumarlagi allt að 670 tonnum, en tæp 600 tonn að vetrarlagi. Þá segir vitnið, að stofnlánadeildin hafi í febrúar eða marz árið 1968 selt Ísborg fyrir 5.8 milljónir til Guðmundar A. Guðmundssonar og fleiri, og skyldi stofnlánadeildin jafnframt útvega á sinn kostnað það, sem minnst þyrfti að gera, til þess að skipið fengi haffærisskírteini. Hafi skipið þá verið í sölu heima og erlendis, frá því að stofnlánadeildin keypti það. Var kautilboð kaupenda það bezta, sem stofnlánadeildinni barst. Fékk stofnlánadeildin sem greiðslu meðal annars um það bil helming af kaupverði í tryggum fasteignaveðskuldabréfum. Segir vitnið, að stofnlánadeildin hafi ekki treyst veði í skipinu fyrir allri fjárhæðinni, þó mest vegna hugsanlegra sjóveðskrafna.

Lögmaður stefnanda hefur upplýst, að umbjóðandi hans hafi óskað eftir því við Sigurð Guðmundsson, er keypti kjallaraíbúðina af stefnda Birgi, að Sigurður gæfi skriflegar upplýsingar

um kaupverð íbúðarinnar. Sigurður hafi í fyrstu verið fús að gefa slíkt vottorð, síðar hafi komið í ljós, að hann vildi helst losna undan því, að því er virðist vegna þess, að honum hafi orðið óeðlilega mikið um að þurfa að gefa slíkt vottorð, að því er virtist sökum ellihrumleika, en hann muni vera maður á nírræðisaldri.

Í málinu liggja frammi tvö endurrit úr fundargerðabók Borga h/f, svohljóðandi:

„Miðvikudagur 27. janúar 1965.

Stjórnarfundur á Víðimel 38. Öll stjórnin mætt.

1. Rætt um rekstur skipsins og vanskil, sem félagið er komið í við Seðlabankann og stofnlánadeild. G. Þ. hefur átt viðtal við fulltrúa bankans, Jónas Aðalsteinsson, sem hótar að ganga að félaginu, ef við getum ekki staðið í skilum með vexti og afborganir. Hann vill fá rekstursreikning fyrir s.l. ár, spyr um hlutfé o. fl. Þetta samtal var 25. þ. m., og var gefinn vikufrestur.
2. Þá upplýsti G. Þ., að hann hefði gert tilraunir með að koma skipinu í ísfiskflutninga, talað við Meitil í Þorlákshöfn, Óla Óskar og fleiri aðila, sem allir telja þetta upplagt, ef fiskur(?) væri fánlegur, en sennilega ekki tímabært eins og er.

.....

Birgir Þorvaldsson

Guðfinnur Þorbjörnsson“.

„Mánudagur 1/2 1965.

Birgir Þorvaldsson og Guðfinnur fara á fund Jónasar Aðalsteinssonar. Hann upplýsir, að auk vangoldinna skulda frá 15/10 s.l., kr. 323.000.00, sé stofnlánið gamla líka fallið í gjalddaga (1/11 s.l.), ca. kr. 180.000.00, svo vanskilin eru ½ milljón í dag, og svo komi nýir gjalddagar í apríl. Hann fellst á, að við greiðum kr. 250.000.00 fyrir 20. þ. m. og kr. 150.000.00 pr. mánuð eftir það. Tilboð þetta var gert í samráði og með aðstoð Magnúsar Ármanns. Auk þessara greiðslna er því lokað af okkur, að ógreidd hlutfjárloforð verði innheimt með hörku.

B. Þorvaldsson.

Guðfinnur Þorbjörnsson“.

Dómurinn hefur jafnframt haft til athugunar sjálfa fundargerðabókina og bókhaldsgögn frá félaginu.

Hér að framan hefur verið gerð grein fyrir málavöxtum og

málsástæðum aðilja, en aðiljar málsins hafa jafnframt stutt rök sín með tilvísun í ýmsa dóma Hæstaréttar.

Svo sem lýst hefur verið hér að framan, eru stefndi Einar Sigurðsson og starfsmenn hans, Haukur Davíðsson og Guðmundur Guðmundsson, á einu máli um það, að óvenjulegt sé, að skulda-bréf, tryggð með veði í skipum, séu notuð í fasteignaviðskiptum. Með tilliti til þess og þar sem stefndi Birgir setti það skilyrði fyrir kaupunum, að veðskuldabréfin gengju upp í kaupin, þá var ástæða fyrir starfsmenn fasteignasölnunnar að gera sjálfstæða könnun, en láta sér ekki nægja einhliða yfirlýsingu stefnda Birgis um, að bréfin væru trygg. Þegar atvik málsins eru virt, þykir þó eigi vera næg ástæða til að telja, að af hendi fasteignasölnunnar hafi verið um svo vítavörða vanrækslu að ræða, að stefndi Einar Sigurðsson sé bótaskyldur gagnvart stefnanda. Ber því að sýkna stefnda Einar Sigurðsson af kröfum stefnanda, þar á meðal af málskostnaðarkröfu stefnanda, en eins og fyrr er frá sagt, hefur stefndi Einar Sigurðsson fallið frá málskostnaðarkröfu sinni.

Svo sem hin umstefndu veðskuldabréf bera með sér, skyldu Borgir h/f greiða vexti af bréfunum í fyrsta sinn 12. apríl 1965. Þann 28. apríl 1965 greiddu Borgir h/f vexti þessa, og ritaði stefndi Birgir kvittun fyrir vöxtunum á bréfin. Með þessu voru vextir af bréfunum, sem tryggð voru með 3. veðrétti í skipinu, greiddir með skilum, enda þótt bæði lánin, sem hvíldu á 1. og 2. veðrétti á skipinu, væru þá í mjög verulegum vanskilum, sbr. dómsskjöl nr. 54—57, en samkvæmt þeim námu vanskil þessi rösklega kr. 1.300.000.00. Greiðsla vaxta af hinum umstefndu bréfum og áritunum á þau var, eins og á stóð, til þess fallin að vekja óverðugt traust stefnanda á bréfunum. Af gögnum málsins má ráða, að fjárhagsafkoma Borga h/f var á þessum tíma bágborin, og rekstur skipsins stóð höllum fæti, og alger óvissa var um rekstur og afkomu skipsins í náinni framtíð. Þykir mega byggja á því, að stefnda Birgi, sem var formaður stjórnar félagsins og prókúruhafi þess, hafi verið kunnugt um þessa erfiðleika félagsins. Þrátt fyrir þetta gerði hann stefnanda ekki grein fyrir högum þess, en til þess var þó full ástæða, eins og á stóð. Að svo vöxnu máli og með hliðsjón af málavöxtum að öðru leyti verður að telja, að stefnda Birgi sé skylt að standa stefnanda skil á andvirði hinna umstefndu veðskuldabréfa. Ber því að dæma hann til að greiða stefnanda hina umstefndu fjárhæð, enda verður eigi á það fallið með stefnda, að stefnandi hafi, eins og atvikum

er háttað, sýnt af sér slíkt tómlæti, að kröfur hans séu af þeim ástæðum fallnar niður fyrir aðgerðaleysi.

Sú málsvörn, sem stefndi Birgir bar fram til vara við hinn munnlega máflutning, að krafan samkvæmt bréfunum sé ekki öll gjaldfallin, verður með hliðsjón af ákvæðum bréfanna um afleiðingar vanskila og málsatvika að öðru leyti ekki tekin til greina.

Rétt þykir að dæma stefnda Birgi til að greiða stefnanda $6\frac{1}{2}\%$ ársvexti af hinni tildæmdu fjárhæð frá 12. apríl 1965 til greiðsludags.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma stefnda Birgi til að greiða stefnanda málskostnað, sem ákveðst kr. 50.000.00.

Bjarni K. Bjarnason borgardómari kvað upp dóm þennan ásamt meðdómendum Eggert Kristjánssyni og Guðmundi Skaftasyni, lögfræðingum og löggiltum endurskoðendum.

Dómsorð:

Stefndi Einar Sigurðsson skal vera sýkn af kröfum stefnanda í máli þessu.

Stefndi Birgir Þorvaldsson greiði stefnanda, Ársæli Jóhannssyni, kr. 339.000.00 með $6\frac{1}{2}\%$ ársvöxtum frá 12. apríl 1965 til greiðsludags og kr. 50.000.00 í málskostnað innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.
