

Fimmtudaginn 22. júní 1995.

Nr. 170/1993.

**Gunnlaugur Atli Sigfússon og
Heiðdís Sigursteinsdóttir**

(Haraldur Blöndal hrl.)

gegn

Íslandsbanka hf.

(Jón G. Briem hrl.)

Skaðabætur. Fasteignakaup. Skuldabréf. Veðleyfi. Bankar. Gjafsókn. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Hrafn Bragason, Gunnlaugur Claessen, Haraldur Henrysson, Hjörtur Torfason og Pétur Kr. Hafstein.

Áfrýjendur skutu málinu til Hæstaréttar með stefnu 28. apríl 1993 og krefjast þess, að stefndi verði dæmdur til að greiða sér 2.694.986 krónur með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 10. janúar 1991 til greiðsludags. Þá krefjast þau málskostnaðar í hér-aði og fyrir Hæstarétti úr hendi stefnda, eins og málið væri ekki gjafsóknarmál fyrir Hæstarétti, en dóms- og kirkjumálaráðuneytið veitti áfrýjendum gjafsókn hér fyrir dómi 15. þessa mánaðar.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

I.

Málavextir eru raktir í héraðsdómi. Þar er greint frá veðleyfi því, er stefndi gaf út vegna lántöku áfrýjenda hjá Byggingarsjóði ríkisins í tengslum við kaup þeirra á húseigninni Bakkasíðu 12 á Akureyri af Málfríði Hannesdóttur. Er veðleyfið ódagsett í skjölum málsins. Með því heimilaði stefndi áfrýjendum sem veðhafi samkvæmt fjór-um veðskuldabréfum, samtals að fjárhæð upphaflega 5.800.000 krónur, hvílandi á 1.-3. veðrétti, að veðsetja fasteignina með 1. veðrétti til tryggingar láni samkvæmt fasteignaveðsbréfi frá húsbrefta-deild Byggingarsjóðs ríkisins, sem gengi á undan veðrétti stefnda. Í síðari hluta veðleyfisins segir, að það sé bundið þeim skilyrðum, að „framangreind lán undirritaðs veðhafa á 2.-4. veðrétti verði að fullu

greidd og einnig verði að fullu greidd krafa skv. vísli með gjalddaga 7. 3. '90, upphaflega að fjárhæð kr. 700.000,- en með vanskilum nú að fjárhæð kr. 784.399,30, Jafnframt er samþykkt hér með að greiðsla verði innt af hendi með húsbréfum, út gefnum af húsbréfa-deild Byggingarsjóðs ríkisins, þó þannig að miðað verði við markaðsverð bréfanna og tekið tillit til affalla og alls kostnaðar“. Fram er komið í málinu, að jafnhliða útgáfu áfrýjenda á skuldabréfi, að fjárhæð 7.150.000 krónur, til seljanda húseignarinnar gaf seljandi út yfirlýsingu þess efnis, að húsbréf þau, er hann fengi í skiptum fyrir skuldabréfið, yrðu framseld stefnda, og vísaði í því sambandi til hins skilyrta veðleyfis. Einnig liggur fyrir í málinu, að útgáfa veðleyfisins tengdist að nokkru skuldaskilum milli seljanda eignarinnar, Málfríðar Hannesdóttur, og fyrri eiganda, Aðalgeirs Finnssonar hf., sem var í viðskiptum við stefnda. Hafði Málfríður ekki fengið afsal fyrir eigninni, þegar leyfið var veitt.

Af hálfu stefnda er viðurkennt, að mistök hafi orðið við útgáfu veðleyfisins, þar sem hann var ekki eigandi eins þeirra fjögurra veðskuldabréfa, sem talin voru upp í því, en það hvíldi á 2. veðrétti húseignarinnar og var að fjárhæð 1.900.000 krónur. Við uppgjör á andvirði húsbréfanna 16. janúar 1991 var ekki litið til skuldabréfs þessa, en eftir að hin bréfin og umræddur víxill höfðu verið gerð upp, stóðu eftir af andvirðinu 516.403,50 krónur, sem stefndi greiddi Málfríði Hannesdóttur, fyrst að hluta, en síðar að öllu leyti. Fór uppgjör þetta fram án samráðs við áfrýjendur.

Áfrýjendur reisa kröfur sínar á því, að ráðstöfun stefnda á andvirðinu hafi verið saknæm og ólögmæt, enda hafi það verið frumskilyrði við útgáfu veðleyfisins og samnings þeirra við seljanda, að öll fjögur skuldabréfin yrðu gerð upp af andvirði húsbréfanna. Stefndi hafnar því, að hann hafi tekið á sig nokkra ábyrgð gagnvart áfrýjendum með veðleyfinu, enda hafi ekkert réttarsamband stofnast milli þeirra. Kröfum áfrýjenda vegna vanefnda á samningum beri þeim að beina að seljanda fasteignarinnar.

II.

Framangreint veðleyfi var, sem fyrr segir, gefið út til áfrýjenda vegna lántöku þeirra hjá Byggingarsjóði ríkisins og tengdist kaupum þeirra á Bakkasíðu 12. Þegar litið er til efnis þess og orðalags,

sem samið var af hálfu stefnda, verður að telja, að áfrýjendur hafi haft ástæðu til að ætla, annars vegar, að stefndi ætti öll skuldabréfin, og hins vegar, að stefndi gerði ráð fyrir því, að andvirði hins nýja láns hjá byggingarsjóði, sem átti að ráðstafa beint til hans, hrykki að öllu leyti til greiðslu þeirra veðskulda, sem upp voru taldar í veðleyfinu, enda var til viðbótar gert ráð fyrir greiðslu víxilskuldar, sem var óviðkomandi húseigninni og seljandanum, Málfríði Hannesdóttur. Hlaut þetta að hafa áhrif á afstöðu þeirra við samningsgerð við seljanda og útgáfu skuldabréfs til hans vegna húsbréfaláns þeirra. Þá kröfu varð að gera til stefnda, þegar til uppgjørs kom á andvirði húsbréfanna 16. janúar 1991 og mistök við útgáfu veðleyfisins komu í ljós, að áfrýjendum yrði gerð grein fyrir því, hvernig málum væri háttað, enda máttu starfsmenn hans vita, að þau treystu á, að veðleyfið stæðist. Uppgjör fór hins vegar fram, án þess að áfrýjendum væri gerð grein fyrir því, að ekkert kæmi til greiðslu upp í eitt þeirra veðskuldabréfa, sem veðleyfið tók til, en allar aðrar skuldir, sem þar voru tilgreindar, gerðar upp að fullu. Sýndi stefndi ekki þá vandvirkni og aðgæslu í þessum viðskiptum, sem ætlast verður til af bankastofnun. Verður talið, að með þessu hafi hann átt beinan hlut að því, hvernig fór, og bakað sér skaðabótaábyrgð gagnvart áfrýjendum.

III.

Eins og fram kemur í héraðsdómi, keypti stefndi Bakkasíðu 12 á nauðungaruppbóði 10. júní 1992 fyrir 10 milljónir króna. Tók hann við veðskuldum samkvæmt framangreindum húsbréfum, að fjárhæð upphaflega 7.150.000 krónur, og samkvæmt bréfi því, sem eftir stóð á 2. veðrétti, upphaflega að fjárhæð 1.900.000 krónur. Aðilar málsins eru sammála um, að beint tap áfrýjenda vegna viðskipta þessara nemi 3.850.000 krónum, sem þeir inntu af hendi sem útborgun samkvæmt kaupsamningi. Við uppgjör á andvirði húsbréfanna 16. janúar 1991 greiddi stefndi seljanda húseignarinnar 35.486,70 krónur, og síðar var hann með dómi Héraðsdóms Reykjavíkur dæmdur til að greiða seljanda 480.916,80 krónur af andvirðinu. Þá ber til þess að líta, að áfrýjendur greiddu til seljanda 850.000 krónur 15. febrúar 1991, eins og mælt var fyrir um í kaupsamningi, enda þótt þeim hefði þá átt að vera ljóst, að loforð seljanda um að aflétta fyrr-

greindri veðskuld af eigninni hefði ekki verið efnt og þau haft heimild samkvæmt samningnum til að halda greiðslu eftir. Þykir eiga að draga ofangreindar greiðslur frá tjóni áfrýjenda, og standa þá eftir 2.483.596,50 krónur, sem telja verður, að stefndi verði samkvæmt framansögðu gerður ábyrgur fyrir, enda rúmast sú fjárhæð innan stefnukröfu málsins. Verður hann því dæmdur til að greiða áfrýjendum þessa fjárhæð með vöxtum, eins og í dómsorði greinir.

Rétt þykir, að stefndi greiði áfrýjendum málskostnað í héraði og málskostnað fyrir Hæstarétti, sem renni í ríkissjóð, eins og nánar segir í dómsorði.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Íslandsbanki hf., greiði áfrýjendum, Gunnlaugi Atla Sigfússyni og Heiðdísí Sigursteinsdóttur, 2.483.596,50 krónur með vöxtum samkvæmt 7. gr. vaxtalaga nr. 25/1987 frá 16. janúar 1991 til 18. júní 1992, en dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga frá þeim degi til greiðsludags.

Stefndi greiði áfrýjendum 150.000 krónur í málskostnað í héraði. Þá greiði hann 200.000 krónur í ríkissjóð í málskostnað fyrir Hæstarétti. Gjafsóknarkostnaður málsins fyrir Hæstarétti greiðist úr ríkissjóði, þar með talin þóknun lögmanns áfrýjenda, Haralds Blöndals hæstaréttarlögmanns, 150.000 krónur.

S é r a t k v æ ð i

Gunnlaugs Claessen og

Péturs Kr. Hafstein

Milli aðila málsins var ekki samningssamband um þau viðskipti, er fram fóru um fasteignina Bakkasíðu 12 á Akureyri. Samkvæmt kaupsamningi um eignina hvíldi sú skylda á seljanda hennar, Málfríði Hannesdóttur, að aflétta öllum áhvílandi veðskuldum. Um það var samið, að sá hluti kaupverðsins, er áfrýjendur inntu af hendi með fasteignaveðsbréfi, yrði notaður til þess að greiða upp veðskuldir. Seljandi framseldi Byggingarsjóði ríkisins fasteignaveðsbréfið, er þess í stað gaf út húsbréf, sem seljandi framseldi síðan stefnda. Til þess að þetta væri unnt, þurftu veðhafar í eigninni að

veita heimild til þess, að veðréttur byggingarsjóðs gengi framar áhvílandi veðskuldum. Stefndi veitti veðleyfi vegna fjögurra veðskuldabréfa á 1.-3. veðrétti, en síðar kom í ljós, að hann var ekki eigandi eins bréfanna. Veðleyfi stefnda var bundið því skilyrði, að umræddar veðskuldir yrðu að fullu greiddar og að auki víxilkrafa óviðkomandi áfrýjendum. Í veðleyfinu var ekki tilgreind fjárhæð veðskuldanna, og það fól samkvæmt orðalagi sínu ekki í sér fyrirheit um það, að húsbréfin dygðu til greiðslu þeirra.

Í gögnum málsins kemur ekki fram, að við útgáfu veðleyfisins hafi það legið fyrir hjá fasteignasalanum eða aðilum fasteignakaupanna, hver staða áhvílandi veðskulda var. Það var þó nauðsynlegt til þess að meta, hvort unnt yrði að verða við framangreindu skilyrði stefnda með húsbréfunum einum saman. Er þess þá að gæta, að samkvæmt 8. gr. laga nr. 34/1986 um fasteigna- og skipasölu skal fasteignasali liðsinna báðum aðilum í fasteignakaupum og gæta réttmætra hagsmuna þeirra. Verður að telja, að áfrýjendum og seljanda fasteignarinnar hafi með eðlilegri aðgæslu mátt vera ljóst, að húsbréfin hrykkju ekki til greiðslu allra veðskulda. Skiptir þá ekki máli við mat á hinu skilyrta veðleyfi, þótt stefndi hafi ekki verið eigandi allra veðskuldanna. Á það verður því ekki fallist, að með útgáfu veðleyfisins hafi stefndi vakið tálvonir með áfrýjendum, sem þau hafi ekki getað séð við, og hann eigi af þeim sökum að bera fébótaábyrgð gagnvart þeim.

Samkvæmt framansögðu og þar sem áfrýjendur hafa ekki fært haldbær rök að því, að framkoma stefnda hafi farið í bága við viðskiptavenjur eða lög, ber að staðfesta niðurstöðu hins áfrýjaða dóms. Eftir atvikum þykir rétt, að hver aðila beri sinn kostnað málsins fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Norðurlands eystra 16. apríl 1993.

Mál þetta, sem dómtekið var 24. mars sl., hafa Gunnlaugur Atli Sigfússon, kt. 220765-3699, og Heiðís Sigursteinsdóttir kt. 180266-3059, Bakka-síðu 12, Akureyri, höfðað fyrir bæjarþingi Akureyrar með stefnu, birtri 2. júní 1992, á hendur Íslandsbanka hf., kt. 421289-5069, Kringlunni 7, Reykjavík. Eru dómröfur stefnenda þær, að stefndi greiði þeim 2.694.986 kr. með dráttarvöxtum [og málskostnaði].

Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnenda og að stefnendur verði dæmdir til að greiða stefnda málskostnað [...].

Málsatvik eru þau, að með kaupsamningi, dagsettum 20. desember 1990, keyptu stefnendur fasteignina Bakkasíðu 12, Akureyri, af Málfríði Hannesdóttur fyrir 11.000.000 kr. Kaupverð áttu stefnendur að greiða þannig: við undirskrift kaupsamnings 2.000.000 kr., 15. 11. '90 1.000.000 kr., 15. 2. '91 850.000 kr., með fasteignaveðsbréfi 7.150.000 kr.

Við kaupin hvíldu á eigninni fjögur veðbréf, á 1. veðrétti tvö veðbréf, hvort að fjárhæð 1.000.000 kr., á 2. veðrétti 1.900.000 kr. og á 3. veðrétti 1.900.000 kr. Samkvæmt kaupsamningnum skyldu veðskuldir þessar vera kaupendum óviðkomandi, og skuldbatt seljandi sig til að aflétta þeim eigi síðar en 15. janúar 1991.

Með ódagsettu veðleyfi heimilaði Íslandsbanki sem eigandi framangreindra veðskulda stefnendum að veðsetja eignina með 1. veðrétti, er gengi fyrir framangreindum veðum, til tryggingar skuldabréfi því, er stefnendur skyldu gefa út skv. kaupsamningnum. Var veðleyfið bundið því skilyrði, að framangreindar veðskuldir yrðu að fullu greiddar ásamt vixli, upphaflega að fjárhæð 700.000 kr., en með vanskilavöxtum að fjárhæð 784.399.30 kr.

Seljandi fasteignarinnar, Málfríður Hannesdóttir, seldi skuldabréfið Byggingarsjóði ríkisins í skiptum fyrir húsbréf, sem hún síðan framseldi Íslandsbanka til greiðslu skuldanna þar. Voru húsbréfin notuð til greiðslu framangreindra veðskulda annarra en þeirrar, er upphaflega hvíldi á 2. veðrétti, 1.900.000 kr., svo og framangreinda vixilskuld.

Stefnendur greiddu kaupverðið samkv. kaupsamningnum, en seljandi, Málfríður, leysti eigi framangreint veð af eigninni, svo sem henni bar skv. kaupsamningnum. Vegna þeirrar veðskuldar var beðið um uppboð á fasteigninni, og fór þriðja og síðasta uppboð fram 10. júní 1992. Hæstbjóðandi varð Íslandsbanki hf., stefndi í máli þessu, og fékk hann út gefið afsal fyrir eigninni 1. febrúar 1993.

Vegna framangreinds nauðungaruppboðs telja stefnendur sig hafa orðið fyrir tjóni því, er þeir í máli þessu krefja um greiðslu á.

Með útgáfu framangreinds veðleyfis hafi starfsmönnum stefnda orðið á þau mistök að gefa veðleyfi vegna veðskuldar, er hvíldi á 2. veðrétti, þrátt fyrir það að stefndi væri ekki eigandi þess veðs. Hafi þessi mistök starfsmanna stefnda orðið til þess, að af kaupunum varð skv. kaupsamningi þeim, er að framan getur, og enn fremur leitt til þess, að vanefndir urðu af hálfu seljanda, svo að fasteignin fór á nauðungaruppboðið. Telja stefnendur, að vegna þessara mistaka starfsmanna stefnda beri stefndi fébótaábyrgð gagnvart þeim.

Þá styðja stefnendur kröfu sína því, að með útgáfu veðleyfisins hafi

stefndi tekið á sig ábyrgð gagnvart þeim um, að skilyrðum veðleyfisins yrði fullnægt.

Af hálfu stefnda er því mótmælt, að réttarsamband hafi stofnast milli stefnda og stefnenda máls þessa við kaup á framangreindri fasteign, og verði stefnendur að beina kröfum sínum vegna vanefnda á samningnum að seljanda fasteignarinnar. Þá er því mótmælt af hálfu stefnda, að stefndi hafi tekið á sig ábyrgð á, að skilyrðum veðleyfisins yrði fullnægt.

Stefnendur og Guðjón Steindórsson, útibússtjóri stefnda á Akureyri, hafa gefið skýrslur hér fyrir dómi. Þá hafa vitnin Sigursteinn Kristinsson og Björn Karl Kristjánsson gefið skýrslur.

Fram er komið í málinu, að stefndi var ekki eigandi veðskuldabréfs þess, er hér um ræðir, er hann gaf út umrætt veðleyfi, og var þar um að ræða mistök af hálfu starfsmanna stefnda. Ekki verður á það fallist, að tjón það, er stefnendur telja sig hafa orðið fyrir, verði rakið til mistaka þessara með þeim hætti, að um beina skaðabótaskyldu stefnda gagnvart stefnendum sé að ræða. Þá verður ekki heldur á það fallist, að stefndi hafi með útgáfu veðleyfisins skuldbundið sig gagnvart stefnendum til að leysa framangreindar veðskuldir af eigninni.

Verður niðurstaðan þá sú, að sýkna beri stefnda af kröfum stefnenda í máli þessu.

Rétt er, að málskostnaður falli niður.

Dóm þennan kvað upp Freyr Ófeigsson dómstjóri.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Íslandsbanki hf., á að vera sýkn af kröfum stefnenda, Gunnlaugs Atla Sigfússonar og Heiðdísar Sigursteinsdóttur, í máli þessu.

Málskostnaður fellur niður.
