

Fimmtudaginn 8. febrúar 1996.

Nr. 135/1995.

Landsbanki Íslands

(Sveinn Haukur Valdimarsson hrl.)

gegn

Lífeyrissjóði Dagsbrúnar og Framsóknar

(Magnús Norðdahl hdl.)

(Atli Gíslason hrl.) **og**

til réttargæslu

fjármálaráðherra f. h. ríkissjóðs og

sýslumanninum í Reykjavík

(Sigrún Guðmundsdóttir hrl.) **og**

Lífeyrissjóður Dagsbrúnar og Framsóknar

gegn

Landsbanka Íslands

Verðbréfavíðskipti. Fasteign. Veðbókarvottorð. Matsgerð. Vextir.

Dómur Hæstaréttar.

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

Aðaláfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 24. apríl 1995. Hann krefst sýknu af öllum kröfum gagnáfrýjanda og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Málinu var gagnáfrýjað með stefnu 10. maí 1995. Gagnáfrýjandi krefst þess aðallega, að aðaláfrýjandi verði dæmdur til að greiða sér 10.000.000 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 5.000.000 krónum frá 29. desember 1987 til 13. janúar 1988, en frá þeim degi af 10.000.000 krónum til greiðsludags. Varakröfur gagnáfrýjanda eru fimm. Í fyrsta lagi er þess krafist, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur að öðru leyti en því, að málskostnaður í héraði verði hækkaður; í öðru lagi er krafist 17.966.017 króna með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga frá 10. mars 1990 til greiðsludags; í þriðja lagi er krafist 12.018.090 króna með sömu vöxtum frá 25. september 1989 til greiðsludags; í fjórða lagi er krafist annarrar lægri fjárhæðar með sömu vöxtum frá 13. janúar 1988 til greiðsludags; í fimmta lagi er krafist viðurkenningar

á „bótaábyrgð aðaláfrýjanda á tjóni gagnáfrýjanda vegna kaupa hans hinn 29. desember 1987 og 13. janúar 1988 á 20 veðskuldabréfum, út gefnum af Guðjóni Pálssyni 22. desember 1987 og 5. janúar 1988, samtals að höfuðstól 10.000.000 kr.“. Í öllum tilvikum krefst gagnáfrýjandi málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Engar kröfur eru gerðar á hendur réttargæslustefndu, og láta þeir málið ekki til sín taka fyrir Hæstarétti.

Málið var höfðað á hendur aðaláfrýjanda vegna Verðbréfavíðskipta Samvinnubankans, en þessi deild í Landsbanka Íslands heitir nú Samvinnubríf Landsbankans.

I.

Málavöxtum er lýst í héraðsdómi. Samkvæmt verðmati 17. desember 1987 á jarðhæð fasteignarinnar nr. 27 við Fossháls í Reykjavík, sem aðaláfrýjandi kvaddi fasteignasala til að gera, var verð hennar talið vera 47.600.000 krónur, 34.000 krónur á fermetra. Var þá við það miðað, að um væri að ræða um það bil 1.400 fermetra jarðhæð með mikilli lofthæð. Við verðmat sama fasteignasala 9. nóvember 1989 var jarðhæðin sögð vera um það bil 1.050 fermetrar „á neðra gólfi og ca. 115 m² á efra gólfi, samtals 1165 m²“. Í matsgerð dómkvaddra matsmanna á verðmæti eignarinnar miðað við verðlag á uppboðsdegi hennar 25. september 1989 segir, að við mat beri að taka tillit til stærðar eignarinnar, almenns ástands hennar og upphaflegra efnisgæða. Síðan segir: „Eðlileg lækkun á verðmæti eignarinnar miðað við að hún sé talin 1.400 m² í stað 1.050 m² miðast við 32.190 kr./m² og er 10,6 milljón krónur miðað við staðgreiðsluverð á verðlagi 25. september 1989.“ Þessari matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna frá 20. mars 1991 hefur ekki verið hnekkt. Verður að telja, eftir því sem fram er komið, að fasteignin og sannvirði hennar hafi ekki verið á þann veg, sem gagnáfrýjandi mátti gera ráð fyrir, þegar hann átti viðskipti við aðaláfrýjanda um veðskuldabréf í desember 1987 og janúar 1988. Aðaláfrýjandi ber í þessu tilliti ábyrgð gagnvart honum á þeirri sérfræðilegu álitsgerð, sem unnin var á hans vegum.

II.

Með skírskotun til forsendna héraðsdóms verður staðfest sú niðurstaða hans, að forstöðumaður verðbréfavíðskipta aðaláfrýj-

anda hafi eigi sýnt næga aðgæslu við meðferð þeirra veðskulda-
bréfa, sem gagnáfrýjandi keypti fyrir milligöngu hans. Forstöðu-
maðurinn bjó yfir sérfræðilegri þekkingu og reynslu í verðbréfavíð-
skiptum, og mátti gagnáfrýjandi því treysta á ráðgjöf hans. Samkvæmt þessu og þeirri niðurstöðu, sem greinir í I. kafla, ber
aðaláfrýjandi fébótaábyrgð á tjóni gagnáfrýjanda, sbr. 14. gr. laga
nr. 27/1986 um verðbréfamíðlun, sem í gildi voru á þeim tíma, er
viðskiptin fóru fram.

III.

Samkvæmt matsgerð dómkvaddra matsmanna nam sannvirði
fasteignarinnar á uppboðsdegi 25. september 1989 miðað við stað-
greiðsluverð 35.400.000 krónum. Lífeyrissjóður rafiðnaðarmanna
var hæstbjóðandi við nauðungarsöluna með 25.000.000 króna boð,
og leysti gagnáfrýjandi það til sín skömmu síðar. Hann hefur gert
grein fyrir því í málinu, að hann hafi af þessum sökum þurft að
greiða og yfirtaka veðskuldir og uppboðskostnað, samtals að fjár-
hæð 34.686.591 krónu. Þá hafi hann og borið margvíslegan kostnað
vegna kaupa á eigninni, samtals að fjárhæð 905.912 krónur. Aðal-
áfrýjandi hefur ekki sérstaklega borið brigður á þessar fjárhæðir.
Verður því að telja, að gagnáfrýjandi hafi fengið eignina nánast á
því verði, er dómkvaddir matsmenn töldu sannvirði á uppboðsdegi.
Í málinu hefur ekki verið sýnt fram á það með matsgerð eða öðrum
hætti, að þetta hlutfall milli sannvirðis eða markaðsverðs annars
vegar og raunvirðis í hendi gagnáfrýjanda hins vegar hafi raskast.
Verður tjón hans vegna viðskiptanna við aðaláfrýjanda því talið
nema því tapi, sem felst í því, að gagnáfrýjandi fær ekkert endur-
gjald fyrir veðskuldabréfin á móti greiðslu sinni fyrir þau. Gagn-
áfrýjandi keypti þau með afföllum og tók áhættu á því, hvort hann
fengi innheimt fullt endurgjald bréfanna eftir efni þeirra. Eins og
hér háttar til og með hliðsjón af óvissu á verðbréfamarkaði og í fast-
eignaviðskiptum, þykir hann verða að bera þá áhættu sjálfur. Verður
fallist á þá niðurstöðu héraðsdóms, að gagnáfrýjandi eigi að fá
endurgreitt kaupverð bréfanna. Hins vegar þykir rétt, að bótakrafa,
sem þannig er vaxin, beri vexti samkvæmt 7. gr. vaxtalaga nr. 25/
1987 fram til þess tíma, er fullnægjandi upplýsingar lágu fyrir um
sennilegt umfang tjónsins, en dráttarvexti eftir það, sbr. 15. gr. lag-

anna. Þær komu ekki fram fyrir en í bréfi gagnáfrýjanda til lögmanns aðaláfrýjanda 28. ágúst 1991, eftir að matsgerð dómkvaddra matsmanna var fengin, en fyrsta kröfubréf gagnáfrýjanda 10. febrúar 1990 var ófullnægjandi að þessu leyti.

Rétt þykir, að aðaláfrýjandi greiði gagnáfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, eins og í dómsorði greinir. Hefur þá ekki verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

D ó m s o r ð :

Aðaláfrýjandi, Landsbanki Íslands, greiði gagnáfrýjanda, Lífeyrissjóði Dagsbrúnar og Framsóknar, 8.782.799 krónur með vöxtum samkvæmt 7. gr. vaxtalaga nr. 25/1987 af 4.372.927 krónum frá 29. desember 1987 til 13. janúar 1988, en af 8.782.799 krónum frá þeim degi til 28. september 1991 og dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga af sömu fjárhæð frá þeim degi til greiðsludags.

Aðaláfrýjandi greiði gagnáfrýjanda samtals 950.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 11. apríl 1995.

Mál þetta, sem dómtekið var 6. apríl sl., er höfðað með framlagningu skjala í dómi 12. nóvember 1991.

Dómur gekk í máli þessu 6. apríl 1993, en með dómi Hæstaréttar 28. mars sl. var sá dómur ómerktur og málinu vísað heim í hérað til munnlegs málflutnings og uppsögu dóms að nýju.

Stefnandi er Lífeyrissjóður Dagsbrúnar og Framsóknar, kt. 600870-0179, Suðurlandsbraut 30, Reykjavík.

Stefndu eru Landsbanki Íslands, kt. 710169-3819, Austurstræti 11, Reykjavík, vegna Verðbréfavíðskipta Samvinnubankans, kt. 571162-0169, Bankastræti 7, Reykjavík, fjármálaráðherra f. h. ríkissjóðs, kt. 540269-6459, Arnarhvali, Reykjavík, og borgarfógetaembættið í Reykjavík, kt. 480169-6039, nú embætti sýslumannsins í Reykjavík, Skógarhlíð 6, Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefndu verði in solidum gert að greiða stefnanda 10.000.000 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 5.000.000 krónum frá 29. desember 1987 til 13. janúar 1988, en frá þeim degi af 10.000.000 krónum til greiðsludags.

Til vara:

1. Að stefndu verði in solidum gert að greiða stefnanda 8.782.799 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 4.372.927 krónum frá 29. desember 1987 til 13. janúar 1988, en frá þeim degi af 8.782.799 krónum til greiðsludags.

2. Að stefndu verði in solidum gert að greiða stefnanda 17.966.017 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga frá 10. mars 1990 til greiðsludags.

3. Að stefndu verði in solidum gert að greiða stefnanda 12.018.090 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga frá 25. september 1989 til greiðsludags.

4. Að stefndu verði in solidum gert að greiða stefnanda aðra lægri fjárhæð að mati dómsins með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga frá 13. janúar 1989 til greiðsludags.

Við aðalmeðferð málsins 26. janúar sl. gerði stefnandi þá varakröfu, að viðurkennd yrði með dómi solidarísk bótaábyrgð stefndu á tjóni stefnanda vegna kaupa hans 27. janúar 1987 og 13. janúar 1988 á 20 veðskuldabréfum, út gefnum af Guðjóni Pálssyni 22. desember 1987 og 5. janúar 1988, samtals að höfuðstól 10.000.000 krónur.

Af hálfu stefnda ríkissjóðs var varakröfu þessari mótmælt sem of seint fram kominni, en af hálfu stefnda Landsbanka Íslands var því ekki mótmælt, að hún fengi að komast að. Talsmaður stefnanda féll síðan frá kröfu þessari á hendur ríkissjóði og borgarfégetaembættinu.

Undir öllum kröfum stefnanda er gerð krafa um, að stefndu verði in solidum gert að greiða stefnanda málskostnað í samræmi við málskostnaðar- reikning, sem lagður var fram við aðalflutning málsins, og að málskostnaður beri dráttarvexti samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá og með 15. degi eftir dómsuppkvaðningu til greiðsludags.

Af hálfu stefndu fjármálaráðherra f. h. ríkissjóðs og yfirborgarfégetans í Reykjavík er krafist sýknu af öllum kröfum stefnanda og að þeim verði til- dæmdur málskostnaður að mati réttarins.

Til vara er gerð krafa um stórfellda lækkun á stefnukröfu og að máls- kostnaður verði í því tilviki felldur niður.

Af hálfu stefnda Landsbanka Íslands v/Verðbréfavíðskipta Samvinnu- bankans er þess krafist, að hann verði algerlega sýknaður af öllum köfum stefnanda á hendur sér, jafnframt því, sem stefnanda verði gert að greiða sér málskostnað að skaðlausu að mati réttarins.

Málavextir.

Stefnandi keypti 27. desember 1987 og 13. janúar 1988 20 veðskuldabréf af Verðbréfavíðskiptum Samvinnubankans, hvert að fjárhæð 500.000 krón-

ur, samtals að nafnverði 10.000.000 krónur, sem svarar til aðalkröfu. Helmingur bréfanna var út gefinn 22. desember 1987 og hinn helmingurinn 5. janúar 1988. Útgefandi var Guðjón Pálsson, kt. 170943-3769, Torfufelli 12, Reykjavík, og voru bréfin gefin út til Verslunarhússins sf., kt. 641086-1859, Gerðubergi 1, Reykjavík. Veðskuldabréfin voru tryggð með 9. og 10. veðrétti í 1. hæð fasteignarinnar nr. 27 við Fossháls í Reykjavík. Kaupverð bréfanna var 8.782.799 krónur, sem jafngilda 1. varakröfu stefnanda. Hafði Guðjón Pálsson útbúið bréfin og farið með þau til þinglýsingar.

Stefnandi heldur því fram, að fyrir og við kaup stefnanda á bréfunum hafi stefndi Verðbréfaviðskipti Samvinnubankans veitt rangar upplýsingar, annars vegar um stærð hinnar veðsettu fasteignar og hins vegar um skuldir tryggðar með veði í Fosshálsi 27 á undan hinum keyptu veðskuldabréfum. Var fasteignin sögð vera 1400 fermetrar og verðmat hennar reist á því, en síðar hafi komið í ljós, að eignin var 1050 fermetrar og að verðmatið hafi byggst á teikningum af allt annarri fasteign.

Þá fóru Verðbréfaviðskipti Samvinnubankans fyrir kaupin eftir veðbókarvottorði frá borgarfégetaembættinu í Reykjavík, dagsettu 14. desember 1987, þar sem ekki var getið veðskuldar við Iðnlánasjóð á 1. veðrétti samkvæmt veðskuldabréfi, út gefnu 17. júlí 1979, upphaflega að höfuðstól 1.000.000 krónur, en þinglýst á Fosshálsi 27 6. maí 1981, að höfuðstól 626.159 krónur.

Bréf þau, er stefnandi keypti, lentu í vanskilum á fyrstu gjalddögum þeirra 1. maí 1989 og 1. ágúst 1989. Hin veðsetta eign að Fosshálsi 27 var síðan seld á nauðungaruppbóði að kröfu annarra veðhafa 25. september 1989 fyrir 25.000.000 auk uppboðskostnaðar. Uppboðskaupandi var Lífeyrissjóður rafiðnaðarmanna, og gekk stefnandi inn í boð sjóðsins gegn greiðslu uppboðsverðs, kostnaðar og með því að taka að sér eftirstöðvar veðláns sjóðsins, hvílandi á eigninni, á undan veðlánnum stefnanda. Kveðst stefnandi hafa með þessu reynt að takmarka tjón sitt. Af uppboðsverðinu gengu 15.557.064 krónur til greiðslu veðskulda á 1. og 2. veðrétti, þar af 12.018.090 krónur til greiðslu veðskuldar, sem ekki var getið á áður nefndu veðbókarvottorði, en síðast nefnda fjárhæðin samsvarar 3. varakröfu.

Með matsbeiðni, dagsettri 22. október 1990, óskaði stefnandi eftir mati dómkvaddra matsmanna á sannvirði fasteignarinnar Fosshálsi 27 á uppboðsdegi, 25. september 1989, og enn fremur mati á eðlilegri lækkun á verðmati eignarinnar vegna rangra upplýsinga um stærð. Í niðurstöðu matsgerðar, dagsettrar 20. mars 1991, er sannvirði eignarinnar á uppboðsdegi talið vera 35.400.000 krónur og verðlækkun á fermetra 32.190 krónur, alls 10.600.000 krónur, vegna rangra upplýsinga um fermetrastærð. Tekið er

fram, að stefnandi hefur, allt frá því að hann fékk uppboðsafsál fyrir eigninni, reynt að selja eignina, en án árangurs.

Innheimta var reynd gagnvart skuldara veðskuldabréfanna, Verslunarhúsinu sf. og eigendum þess. Þeim tilraunum lauk með gjaldþrotaskiptum á búum þessara aðila, þar sem ekkert kom upp í kröfur stefnanda. Innheimtu- og sáttatilaunir gagnvart stefndu hafa reynt árangurslausar, og er málsókn því óhjákvæmileg. Landsbanki Íslands hefur með samningum tekið við eignum, skuldum, réttindum og skyldum Samvinnubanka Íslands hf. og Verðbréfavíðskipta Samvinnubankans.

2. varakrafa reiknast þannig:

Höfuðstóll veðskuldabréfa 1. janúar 1988	10.000.000 krónur
Hækkun vegna lánskjaravísitölu frá 1. janúar 1988 til 10. mars 1990, 2844/1913	4.866.597 krónur
9,5% ársvestir 1. janúar 1988 til 10. mars 1990 af höfuðstól og verðbótum	3.099.320 krónur
	<u>Samtals 17.966.017 krónur (?)</u>

Þessi varakrafa er miðuð við stöðu veðskuldabréfanna með áföllnum verðbótum og vöxtum mánuði eftir, að innheimtubréf var sent út, sem var 10. febrúar 1990.

Málsástæður og réttarheimildir, sem aðilar miða við.

Rök stefnanda fyrir dómkröfum sínum eru aðallega þau, að starfsmenn Verðbréfavíðskipta Samvinnubankans hafi veitt rangar upplýsingar fyrir og við kaup stefnanda á umræddum veðskuldabréfum. Þannig hafi ekki verið gefnar réttar upplýsingar um veðskuldir á hinni veðsettu fasteign, sem hvíldu fram á eigninni, með því að framvísa röngu veðbókarvottorði. Heldur stefnandi því fram, að stefndi beri ábyrgð á þessum röngu upplýsingum, leyndu göllum á bréfunum, en eigi hugsanlega endurkröfu á hendur meðstefndu. Einnig hafi fyrirbyggjandi verðmat, verðmat, sem stefndi útbjó og lagði fram fyrir kaupin, sem var meginforsenda kaupanna, verið 11.900.000 krónum of hátt miðað við upp gefna fermetrastærð. Eignin hafi því verið veðsett langt umfram 50% af leiðréttu verðmati Verðbréfavíðskipta Samvinnubankans. Upp gefið verðmat nam 47.600.000 krónum, 34.000 krónum á fermetra, miðað við, að stærð eignarinnar væri 1400 fermetrar, en miðað við rétta fermetrastærð, 1050 fermetra, 35.700 krónur. Upp gefnar veðskuldir námu 22.791.811 krónum, sem eru 63,84% af réttu mati. Dæmið líti enn verr út, þegar lítið sé til skuldar á 1. veðrétti, upphaflega að höfuðstól 1.000.000 króna, sem upplýsingar voru ekki veittar um. Upp í þá skuld gengu 12.018.090 krónur af uppboðsverði. Megi ljóst vera, að eignin var fyrir veðsetningu fyrir hinum keyptu veðskuldabréfum einnig

veðsett langt umfram 50% af brunabótamati 1. janúar 1988, sem var 49.730.000 krónur. Samkvæmt reglugerð stefnanda er honum óheimilt að kaupa veðskuldabréf, ef veðsetning fer yfir 50%. Það hefði því aldrei komið til kaupa á bréfunum, ef réttar upplýsingar hefðu komið fram um áhvílandi veðskuldir, stærð fasteignarinnar og verðmat miðað við hana.

Af framansögðu telur stefnandi ljóst, að fasteignin hafi verið yfirveðsett við kaup stefnanda á veðskuldabréfunum og þar með engin raunveruleg verðtrygging að baki þeim. Andvirði bréfanna sé og hafi verið tapað, auk þess sem stefnandi hafi orðið af hagnaði vegna affalla við kaupin. Þá hafi stefnandi orðið fyrir tjóni vegna umtalsverðs kostnaðar við að sannreyna tjón sitt og ógjaldfærni skuldara hinna keyptu veðskuldabréfa. Skaðabótaskylda stefnda er jafnframt reist á almennu skaðabótareglunni, gáleysi stefnda. Þá hafi hin seldu veðbréf ekki þá kosti, sem áskildir voru. Er í þessu sambandi einnig vísað til 12. og 14. gr. laga nr. 27/1986 um verðbréfamiðlun, sbr. einnig 1. og 3. mgr. 9. gr. laga nr. 20/1989 um verðbréfavíðskipti og verðbréfasjóði, sem fela í sér ríkari skaðabótaábyrgð verðbréfasala en raunin var fyrir setningu laganna. Er og byggt á því, að hann og yfirborgarfógeti beri hlutlæga ábyrgð á veittum upplýsingum. Þá er einnig skírskotað til ákvæða a-liðar 1. mgr. 49. gr., sbr. 3. mgr. 7. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, en ótvírætt sé, að tjón stefnanda sé bein afleiðing af röngu veðbókarvottorði borgarfógetaembættisins í Reykjavík. Loks er því haldið fram, að yfirborgarfógeti beri ábyrgð á mistökum starfsmanna sinna, sem ríkissjóði beri jafnframt að svara fyrir, sbr. einnig 34. gr. l. nr. 85/1936.

Um sönnun fyrir tjóni stefnanda vísar hann til þess, að ekkert greiddist upp í veðskuldabréf hans við úthlutun uppboðsandvirðis, og jafnframt til matsgerðar, sbr. einnig 3. og 4. mgr. 32. gr. laga nr. 54/1979.

Stefndi Landsbanki Íslands.

Af hálfu stefnda Landsbanka Íslands v/Verðbréfavíðskipta Samvinnubankans er á það bent, að stefnandi reisi kröfur sínar á hendur þessum stefnda í fyrsta lagi á almennu skaðabótareglunni og jafnframt á reglu 12. og 14. gr. laga nr. 27/1986 um verðbréfamiðlun, sbr. 1. og 3. mgr. 9. gr. laga nr. 20/1989. Lagagreinar þessar séu að mestu samhljóða og í eðli sínu lögfesting á saknæmisreglunni. Alkunna sé, að saknæmisreglan sé í því fólgin, að unnt sé að sýna fram á, að tjón megi rekja til saknæms háttarnis, athafna eða athafnaleysis, þar með talið gáleysi.

Stefndi telur, að starfsmenn stefnda hafi í öllu staðið rétt og eðlilega að sölumeðferð umræddra veðskuldabréfa. Það, sem valdi því, hvernig fór, megi mestmegnis rekja til rangs veðbókarvottorðs, þar sem láðist að geta um lán, sem varð þess valdandi, að stefnandi varð fyrir tjóni. Stefndi geti á

engan hátt borið ábyrgð á því, að opinbert skjal, sem sérstaklega er samið í því skyni að veita réttar og öruggar upplýsingar um stöðu áhvílandi veðskulda á tilgreindri eign, sé rangt. Ekki hafi verið nokkur ástæða fyrir stefnda til að efast um sannleiksgildi vottorðsins. Starfsmenn stefnda hafi leitað til allra eigenda og/eða vörsluhafa áhvílandi veðskulda, og þar hafi ekkert komið fram, sem vakið gat grun um það, að umrætt veðbókarvottorð væri rangt. Því sé enga sök að finna hjá starfsmönnum stefnda að þessu leyti við milligöngu um sölu viðkomandi veðskuldabréfa.

Um verðmat á eigninni telur stefndi, að ekkert liggi fyrir um, að það sé ranglega metið.

Í mati Hilmars Óskarssonar fasteignasala er þess getið, að það sé reist á skoðun viðkomandi fasteignasala á eigninni sjálfri, og megi því ætla, að áætlað verðmæti styðjist við þá skoðun, en ekki eingöngu við tilgreint verð á hvern fermetra. Niðurstaða matsins hafi ekki verið óeðlileg miðað við verðlag á atvinnuhúsnæði á þessum tíma, sem fylgdi nokkurn veginn brunabótaverði þeirra. Hins vegar hafi verð á atvinnuhúsnæði lækkað meira en verðlag almennt í landinu, og þar með hafi áhvílandi verðtryggðar veðskuldir hækkað. Því verði að líta til aðstæðna, eins og þær voru, þegar veðskuldabréfin voru keypt, en ekki til þess, hvernig þær voru á uppboðsdegi, eða til núverandi ástands.

Þá tekur stefndi fram um matsgerð þessa, að fasteignasali sá, er þar stóð að verki, sé sjálfstæður aðili og í engu sambandi við stefnda. Geti hann því á engan hátt talist bera ábyrgð á mistökum, sem viðkomandi matsaðili hafi gert. Telji stefnandi sig hafa orðið fyrir tjóni vegna mistaka umræddrar fasteignasölu, verði hann að sækja rétt sinn þangað, en ekki herja á stefnda í því efni.

Fjármálaráðherra og borgarfogetaembættið.

Miðað er við, að ábyrgð ríkissjóðs vegna þinglýsingarmistaka geti ekki náð lengra en vera varaábyrgð. Ekki reyni á ábyrgð ríkissjóðs, fyrr en allar aðrar leiðir hafi verið tæmdar. Þetta sé í reynd viðurkennt af hálfu stefnanda, bæði með því, að sýnt hefur verið fram á, að Verslunarhúsið sf., Guðjón Pálsson og Birgir Guðjónsson eru allir gjaldþrota, og einnig því, að stefnandi telur, að meðstefndi eigi hugsanlega endurkröfu á stefndu. Veðbókarvottorð sem slíkt stofni ekkert réttarsamband milli stefnanda og stefndu. Meðstefndi beri aftur á móti mjög víðtæka ábyrgð samkvæmt lögum um verðbréfamíðlun nr. 27/1986 og skv. lögum um verðbréfavíðskipti og verðbréfasjóði nr. 20/1989. Þegar af þessari ástæðu komi ekki til bótaábyrgðar af hálfu stefnda Landsbankans. Beri því að sýkna hann vegna aðildarskorts.

Pá sé því haldið fram af hálfu stefnanda, að tjón hans sé „bein afleiðing af röngu veðbókarvottorði borgarfógetaembættisins í Reykjavík“. Sé sú krafa studd 49. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Samkvæmt 49. gr. þinglýsingalaga sé það skilyrði þess, að bótaábyrgð komi til greina af hálfu ríkissjóðs, að um endanlegt tjón sé að ræða. Tjónið verði að vera sennileg afleiðing af mistökum þinglýsingardómara, og bótakrefjandi verði að vera grandlaus og megi ekki sjálfur eiga sök á tjóninu. Sama sé um þann, sem hann leiðir rétt sinn frá. Þessum skilyrðum verði öllum að vera fullnægt. Jafnframt verði tjónið að stafa frá einhverju þeirra atriða, sem upp eru talin í a – e-lið greinarinnar. Í máli þessu er vitnað til a-liðar 49. gr. Af hálfu stefndu er því haldið fram, að skilyrðum greinarinnar sé ekki fullnægt, og því algerlega hafnað, að um bótaábyrgð sé að ræða af hálfu stefndu.

Jafnframt þessu er vitnað til þess, að eitt af skilyrðum bótaábyrgðar ríkissjóðs sé það, að bótakrefjandi eða sá, sem hann leiðir rétt sinn frá, megi ekki eiga sök á tjóninu og verði að vera grandlaus. Stefnandi getur ekki átt bótakröfu á ríkissjóð, ef sá, er hann leiðir rétt sinn frá, á hana ekki. Guðjón Pálsson sé skuldari samkvæmt bréfunum og eigandi hinnar veðsettu eignar, kröfuhafi, Verslunarhúsið sf., sameignarfélag Guðjóns og sonar hans. Guðjón hafi prókúru fyrir Verslunarhúsið og samdi veðskuldabréfin. Hann verði því alls ekki talinn grandlaus um þá veðskuld, sem vantaði á veðbókarvottorðið og veðskuldabréfin. Auk þess sem Guðjón Pálsson eigi að vita um skuldir sínar, er vísað til þess, að í lok nóvember 1987 tilkynnti borgarfógeti Guðjóni um uppboðsbeiðni frá Iðnlánasjóði, dagsetta 23. október 1987. Því kæmi aldrei til bótaábyrgð ríkissjóðs Guðjóni Pálssyni eða Verslunarhúsinu sf. til handa né heldur til þess, er leiðir rétt sinn frá þeim, en Verðbréfavíðskipti framseldu bréfin í umboði hans. Stefnandi eigi því ekki víðtækari rétt en Guðjón Pálsson eða Verslunarhúsið sf. átti. Beri þegar af þessari ástæðu að sýkna stefndu í málinu.

Í þriðja lagi er bent á, að tjón sé alveg ósannað af hálfu stefnanda, auk þess sem stefnandi sé einn eigandi að fasteigninni Fossháls 27 og ekki sé vitað, hvornig mál ljúkist. Þegar kaupin á skuldabréfunum fóru fram, hafi fasteignin í raun verið yfirveðsett, og sé það viðurkennt af stefnanda. Komi það fram í því, að verðmat hennar miðað við 1.050 fermetra í janúar 1988 hafi verið 35.700.000 króna. Á sama tíma hafi eignin verið veðsett fyrir meira en 22 milljónir, um 62%. Verði að telja, að eignin hafi ekki borið slíka veðsetningu. Pá er bent á, að matsmenn hafi metið verðmæti eignarinnar 35.400.000 króna í september 1989, og jafnframt, að eignin var seld á 25.000.000 króna á uppboði í september 1989. Stefnandi sé að reyna að stofna bótakröfu á hendur stefndu vegna þess eigin gáleysis að kaupa skuldabréf með tryggingu í yfirveðsettri eign.

Ekki verði skilið við mál þetta án þess að benda á gáleysi stefnanda sjálfs og Verðbréfavíðskipta Samvinnubankans. Er hér bent á bréf Þorsteins Ólafs f. h. Verðbréfavíðskipta Samvinnubankans til stefnanda frá 15. janúar 1988. Þar komi fram, að á 5. til 7. veðrétti séu lán uppgreidd í janúar 1987. Að þeirri forsendu gefinni séu reiknaðar upp eftirstöðvar áhvílandi lána. Hins vegar komi fram í bréfi yfirborgarfógeta til lögmanns stefndu, dagsettu 12. desember 1991, að bréf þessi hafi verið greidd upp á tímabilinu desember 1987 til og með september 1988. Það séu því augljóslega rangar upplýsingar, sem Verðbréfamarkaðurinn sé að gefa um uppreiknaðar eftirstöðvar. Meira hafi hvílt á eigninni en tilgreint er. Þá er vakin athygli á því, að stefnandi keypti skuldabréfin 27. desember 1987 og 13. janúar 1988, en uppreikningur á áhvílandi lánum skv. bréfinu sé 15. janúar 1988. Virðist sem stefnandi hafi verið að kynna sér eftir á, hve mikið hvíldi á eigninni. Þá er einnig bent á, að fram kemur, að 6. janúar 1988 var auglýst uppboð á hinni veðsettu eign, og verði það að teljast stórkostlegt gáleysi bæði hjá meðstefnda, Verðbréfamarkaði Samvinnubankans, og stefnanda að festa kaup á skuldabréfum, sem tryggð voru með eign, sem búið var að fara fram á, að seld yrði á nauðungaruppboði.

Af því, sem að framan er rakið, verður niðurstaðan sú, að ekki sé um neina sök að ræða hjá stefndu. Ef talið yrði, að svo væri, yrði sökin hverfandi, þegar litið er til eigin sakar stefnanda og sakar meðstefnda, Verðbréfamarkaðarins, og ber því að sýkna stefndu.

Því er algerlega hafnað, að um hlutlæga ábyrgð geti verið að ræða af hálfu stefndu. Með sama hætti verði ekki séð, að ákvæði 34. gr. laga nr. 85/1936 um meðferð einkamála sérstaklega í ljósi þess, að felld hefur verið niður málsókn á hendur fyrrverandi yfirborgarfógeta persónulega.

Því er algerlega mótmælt, að stefndu hafi vitað eða mátt vita, að upplýsingar þeirra hafi verið rangar. Stefndu vissu hvorki né máttu vita, að ágallar væru á veðbókarvottorði því, sem gefið var út 14. desember 1987.

Til vara er gerð krafa um verulega lækkun á stefnukröfum og að í því tilviki verði málskostnaður felldur niður. Ef fallist yrði á það, að stefndu ættu einhverja sök á tjóninu, hefðu stefnandi og meðstefndi sýnt verulegt gáleysi við kaupin á skuldabréfunum, eins og áður hefur verið bent á, og kæmi því til skiptingar sakar og hluti stefnanda og meðstefnda þá verulegur. Þá er vöxtum og upphafstíma vaxta sérstaklega mótmælt.

Forsendur og niðurstaða.

Samkvæmt verðmati, sem stefndi Verðbréfavíðskipti Samvinnubankans lét gera, var verðmæti hins veðsetta eignarhluta að Fosshálsi 27, Reykjavík,

47.600.000 krónur 17. desember 1987, en brunabótamat var þá 49.729.621 króna. Samkvæmt útreikningum á dskj. nr. 62, sem lagt var fram af stefnda, og þar sem reiknað er með skuld þeirri við Iðnlánasjóð, sem hvíldi á eigninni, en ekki var getið í bréfum þeim, sem stefnandi keypti, var veðsetningarhlutfall 44,8%, áður en fyrri bréfin voru keypt, en eftir kaup þeirra var hlutfallið komið í 56,4% af matsverði. Var því veðhæfni eignarinnar undir þeim mörkum, sem stefnandi áskildi sér í viðskiptum sem þessum þegar við kaupin á bréfunum 27. desember 1987. Það athugast í þessu sambandi, að samkvæmt skýrslu vitnisins Hilmars Óskarssonar, sem vann umrætt mat, kvaðst hann hafa metið heildarverð eignarinnar, en ekki verð á hverjum fermetra, og er matsfjárhæðin því ekki háð stærð eignarinnar.

Fram kemur í málinu, að 15. desember 1987 gaf Guðjón Pálsson út 10 veðskuldabréf, tryggð með 9. veðrétti í Fosshálsi 27, til Verslunarhússins sf., hvert að fjárhæð 500.000 krónur, og að Rafiðnaðarsamband Íslands keypti bréf þessi hjá Verðbréfavíðskiptum Samvinnubankans. Bréfin bárust til þinglýsingar 16. desember 1987, og þinglýsingardómari ritaði athugasemd á þau þess efnis, að jafnframt hvíldu á 1. veðrétti 626.159,06 krónur.

Í skýrslu forsvarsmanns Verðbréfavíðskipta Samvinnubankans, Þorsteins Ólafs, kom fram, að honum hefði verið kunn þessi athugasemd. Hann taldi þó ekki ástæðu til að afla nýs veðbókarvottorðs, þar sem skuldabréfum þeim, sem stefnandi keypti og voru tryggð með 10. og 11. veðrétti á eftir nýnefndum bréfum, hafði verið þinglýst athugasemdalaus og næg trygging að mati hans að hafa athugasemdalaus skuldabréf í höndum. Hann kvaðst í framhaldi af þessu hafa haft samband við Iðnlánasjóð og fengið staðfestingu á áhvílandi skuldum á Fosshálsi 27, ekki eingöngu skuldum Guðjóns Pálssonar, heldur einnig þeim skuldum, sem hvíldu á Fosshálsi 27, og þá fengið sent frá Iðnlánasjóði afrit af greiðsluseðlum, sem eru v/Fosshálsi 27, og látið það duga. Kvaðst hann hafa ætlað, að bréfin hefðu verið uppreidd, en óaflýst í fyrra tilvikinu, en síðan hefði verið búið að aflýsa þeim, þegar kom að seinni bréfunum.

Þá kemur fram í málinu, að nauðungarsala á hinn veðsettu fasteign hafði verið auglýst 6. janúar 1988. Þetta ásamt áðurgreindri athugasemd þinglýsingardómara gaf starfsmönnum stefnda, Verðbréfavíðskipta Samvinnubankans, tilefni til þess að kanna sérstaklega, hvernig veðsetningum væri háttátt á umræddri eign, og fá um það upplýsingar úr þinglýsingabókum. Af hálfu stefnda Verðbréfavíðskipta Samvinnubankans var þessa ekki gætt, og samkvæmt reglu þeirri, sem fram kemur í 3. mgr. 9. gr. laga nr. 20/1989, áður 12. og 14. gr. 1. nr. 27/1986, verður fallist á það með stefnanda, að meta verði stefnda Verðbréfavíðskiptum Samvinnubankans það til gáleysis, að

Það uppgötvaðist ekki, að veðskuldabréf þau, er stefnandi keypti, svöruðu ekki kröfum stefnanda um veðhæfni, en stefnda voru þær kunnar. Samkvæmt þessu verður fallist á það með stefnanda, að stefnda Verðbréfavíðskiptum Samvinnubankans beri að greiða honum bætur, vegna þess að veðskuldabréf þau, er stefnandi keypti 27. desember 1987 og 13. janúar 1988, skorti áskilda kosti, en eins og rakið er að framan, fékkst ekkert greitt af bréfum þessum við úthlutun uppboðsandvirðis hinnar veðsettu eignar og skuldari og framseljandi bréfanna gjaldþrota.

Við mat á tjóni stefnanda er til þess að líta, að mikil óvissa er jafnan um, hver þróun verði á verðmæti verðbréfa, og þykir því verða að miða við það, að með því að stefnandi fái endurgreitt kaupverð bréfanna auk dráttarvaxta frá kaupdegi hafi hann fengið það tjón sitt bætt, sem séð varð fyrir, er kaupin voru gerð. Verður því stefndi, Landsbanki Íslands f. h. Verðbréfavíðskipta Samvinnubankans dæmdur til að greiða stefnanda kaupverð bréfanna ásamt dráttarvöxtum, eins og greinir í dómsorði.

Í skýrslu forsvarsmanns stefnanda, Karls Benediktssonar, fyrir dómi kom fram, að hann hafði hvorki fengið veðbókarvottorðið frá 14. desember í hendur né heldur séð margnefnd veðskuldabréf, áður en hann keypti þau fyrir stefnanda. Ákvörðun hans um kaup bréfanna var reist á upplýsingum og fullyrðingum stefnda Verðbréfavíðskipta Samvinnubankans, en ekki á gögnum frá borgarfégetaembættinu, og verða stefndu ríkissjóður og sýslumannsembættið í Reykjavík því sýknuð af kröfum stefnanda sökum aðildarskorts og stefnanda gert að greiða ríkinu 85.000 krónur í málskostnað.

Eftir úrslitum málsins ber að dæma stefnda Verðbréfavíðskipti Samvinnubankans til að greiða stefnanda, Lífeyrissjóði Dagsbrúnar og Framsóknar, 650.000 krónur í málskostnað, og hefur þá verið tekið tillit til reglna um virðisaukaskatt.

Allan Vagn Magnússon héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefndi Landsbanki Íslands vegna Verðbréfavíðskipta Samvinnubankans greiði stefnanda, Lífeyrissjóði Dagsbrúnar og Framsóknar, 8.782.799 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 4.372.927 krónum frá 29. desember 1987 til 13. janúar 1988, en frá þeim degi af 8.782.799 krónum til greiðsludags.

Stefndi greiði stefnanda 650.000 krónur í málskostnað, og beri málskostnaðarfjárhæð dráttarvexti skv. III. kafla vaxtalaga, frá því að 15 dagar eru liðnir frá dómsuppsögu.

Stefndu ríkissjóður og sýslumannsembættið í Reykjavík skulu sýkn af öllum kröfum stefnanda, Lífeyrissjóðs Dagsbrúnar og Framsóknar, og greiði stefnandi þeim 85.000 krónur í málskostnað, og beri málskostnaðarfjárhæð dráttarvexti skv. III. kafla vaxtalaga, frá því að 15 dagar eru liðnir frá dómsuppsögu.
