Fimmtudaginn 20. febrúar 1997.

Nr. 197/1996. **Karl Rúnar Ólafsson**
(Steingrímur Þormóðsson hdl.)
gegn
Grænabæ hf.
(Ásgeir Thoroddsen hrl.)

Fasteignakaup. Samningur. Veðkrafa.

Dómur Hæstaréttar.

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

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 21. maí 1996. Dómkröfur hans eru þær aðallega, að málinu verði vísað frá héraðsdómi, en til vara, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnda. Til þrautavara krefst hann þess að verða sýknaður af kröfu stefnda um greiðslu á 1.366.436 krónum, en sýknaður að svo stöddu af öðrum greiðslukröfum. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar á hinum áfrýjaða dómi og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Nokkur ný gögn hafa verið lögð fyrir Hæstarétt.

I.

Úrskurði héraðsdóms um frávísunarkröfur áfrýjanda, sem upp var kveðinn 22. nóvember 1995, var ekki áfrýjað sérstaklega með hinum áfrýjaða dómi samkvæmt 1. mgr. 151. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sbr. 5. gr. laga nr. 38/1994, og var hann ekki tekinn upp í ágrip málsins fyrir Hæstarétti. Var ekki nægilegt að taka fram í áfrýjunarstefnu, að krafist væri endurskoðunar á úrskurðinum. Koma frávísunarástæður áfrýjanda aðeins til skoðunar hér fyrir dómi að því leyti, sem þær sæta eftir efni sínu úrlausn dómsins án kröfu.

Áfrýjandi hefur bent á, að við þingfestingu þessa máls af hálfu stefnda 12. september 1995 hafi þegar verið fyrir dómstólum annað mál vegna sömu fjárkröfu, er stefndi hafi þingfest 5. september 1995

fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur á hendur Erlingi Garðarssyni, útgefanda og aðalskuldara að veðskuldabréfi því frá 3. ágúst 1989, sem stefndi leysti til sín 17. febrúar 1995. Hafi áfrýjanda ekki orðið kunnugt um það dómsmál fyrr en eftir áfrýjun þessa máls til Hæstaréttar. Tengsl veðskuldabréfs þessa við fasteign áfrýjanda að Smiðjuvegi 5 í Kópavogi varða ekki aðalskuldara að bréfinu, heldur tvo ábyrgðarmenn hans, sem höfðu veitt skuldareigandanum, Iðnaðarbanka Íslands hf., og síðar Íslandsbanka hf. allsherjarveð í eigninni fyrir skuldbindingum sínum. Kröfur stefnda hér fyrir dómi eru byggðar á samningum hans og áfrýjanda um kaup á fasteigninni. Ákvæði 4. mgr. 94. gr. laga nr. 91/1991 leiða ekki til þess, að stefnda hafi verið fyrirmunað að bera þær undir dómstól vegna umrædds máls. Þá liggur fyrir að auki, að málið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur var fellt niður af hálfu stefnda í þessu máli 28. júní 1996. Er hvorki af þessum né öðrum ástæðum tilefni til að ómerkja hinn áfrýjaða dóm og vísa málinu frá héraðsdómi.

II.

Mál þetta varðar kaup aðila 22. júlí 1994 um fasteignirnar Smiðjuveg 5 í Kópavogi og Funahöfða 7 í Reykjavík, eins og rakið er í hinum áfrýjaða dómi. Snýst ágreiningur þeirra einkum um þær skuldbindingar, sem legið hafi að baki tveimur veðbréfum frá 14. júlí 1990 til Íslandsbanka hf., sem út voru gefin til tryggingar ótilgreindum skuldum fjögurra aðila við bankann og hvíldu á Smiðjuvegi 5 með 6. og 7. veðrétti, þegar kaupin voru gerð. Sem seljanda að Smiðjuvegi 5 bar áfrýjanda að svara til þeirrar vanheimildar, sem fram kæmi, ef veðbönd samkvæmt þessum tryggingarbréfum reyndust umfangsmeiri en lagt hefði verið til grundvallar í samningi um kaupin. Var efni þess samkomulags, er aðilar undirrituðu 18. janúar 1995 um lausn mála vegna þeirra veðbanda, í samræmi við þá skyldu hans. Hefur áfrýjandi ekki fært fram haldbær rök fyrir því, að hann eigi ekki að vera bundinn við það samkomulag. Ber því að staðfesta hinn áfrýjaða dóm með skírskotun til forsendna hans.

Rétt er, að áfrýjandi greiði stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, eins og á er kveðið í dómsorði.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjandi, Karl Rúnar Ólafsson, greiði stefnda, Grænabæ hf., 120.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjaness 21. mars 1996.

Mál þetta, sem var dómtekið í dag eftir munnlegan málflutning, er höfðað með stefnu, birtri 10. júlí 1995.

Stefnandi er Grænibær hf., kt. 691292-3399, Austurstræti 5, Reykjavík.

Stefndi er Karl Rúnar Ólafsson, kt. 060157-5889, Lyngási 4, Holta- og Landmannahreppi.

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru þær, að stefnda verði gert að greiða stefnanda 4.679.461 kr. auk hæstu lögleyfðra dráttarvaxta [...].

Þá er þess krafist, að stefnda verði gert að greiða stefnanda málskostnað að mati réttarins [...].

Endanlegar dómkröfur stefnda eru þær aðallega, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda, en til vara, að hann verði alsýknaður af kröfu um greiðslu á 1.366.436 kr. og sýknaður að svo stöddu af frekari greiðslukröfum stefnanda. Þá krefst stefndi málskostnaðar úr hendi stefnanda að skaðlausu.

Í þinghaldi 2. febrúar sl., er aðalmeðferð skyldi fara fram, var eftirfarandi bókun gerð í málinu af hálfu stefnda:

„Ágreiningur er með aðilum vegna galla í Funahöfða 7, en í máli þessu er að engu leyti byggt á þeirri málsástæðu eða kröfur gerðar vegna þess galla, en áskilinn réttur til að gera þær í öðru máli."

Stefndi krafðist þess sem aðalkröfu í greinargerð, að málinu yrði vísað frá dómi. Málflutningur um frávísunarkröfuna fór fram 16. nóvember sl., og með úrskurði 22. sama mánaðar var kröfunni hrundið.

Sáttaumleitanir dómara báru ekki árangur.

Málavextir.

Með tveimur kaupsamningum, báðum dagsettum 22. júlí 1994, höfðu stefndi sem eigandi fasteignarinnar Smiðjuvegar 5, eignarhluta 0101 og 0102, Kópavogi, annars vegar og stefnandi sem eigandi fasteignarinnar Funahöfða 7, 1. og 2. hæðar, eignarhluta 010101 og 010201, Reykjavík, hins vegar makaskipti á ofangreindum fasteignum.

Samkvæmt B-lið kaupsamnings um fasteignina Smiðjuveg 5 skyldi stefnandi sem kaupandi greiða hluta kaupverðs fasteignarinnar með viðtöku á áhvílandi veðskuldum á 1.-6. veðrétti og 9.-10. veðrétti, en veðskuldir þessar voru taldar samtals að fjárhæð 24.219.367 kr. Í stefnu segir, að samkvæmt

upplýsingum umboðsmanns stefnda, Agnars Agnarssonar, hafi skuldabréf nr. 0526-74-821912 verið eina krafan, sem tryggð var með tveimur tryggingarbréfum Íslandsbanka hf. á 6. veðrétti eignarinnar, hvort að fjárhæð 85.000 CHF, og hafi stefnandi tekið að sér að greiða þá skuld, sem samkvæmt upplýsingum Lögfræðiskrifstofu Guðjóns Ármanns Jónssonar hdl. hafi staðið 1. júlí 1994 í 3.485.979 kr. Þar af hafi vanskil numið 1.354.403 krónum.

Guðmundur Garðar Arthursson, starfsmaður eignaumsýsludeildar Búnaðarbanka Íslands, hafi útbúið kaupsamning um Smiðjuveg 5 í trausti þess, að framangreindar upplýsingar Agnars Agnarssonar um áhvílandi veðskuldir væru réttar. Kaupsamningar hafi verið undirritaðir af samningsaðilum 22. júlí 1994 og stefndi engar athugasemdir gert við fjárhæðir áhvílandi lána. Hinn 26. júlí 1994 hafi stefnandi svo greitt í samræmi við kaupsamninginn vanskil láns Íslandsbanka hf. nr. 0526-74-821912 með samtals 1.366.436 krónum.

Um miðjan október 1994 hafði eigandi fasteignarinnar Melgerðis 10 í Kópavogi samband við stjórnarformann stefnanda vegna innheimtubréfs, dagsetts 5. október 1994, frá Lögfræðiskrifstofu Guðjóns Ármanns Jónssonar hdl. f. h. Íslandsbanka hf., þar sem hann var krafinn um greiðslu á skuldabréfi því, sem stefnandi tók á sig við kaupin, nr. 0526-74-821912, en þar hafi fram komið, að elsti vanskilagjalddagi bréfsins væri 1. ágúst 1994. Um var að ræða skuldabréfið, sem í kaupsamningi um Smiðjuveg 5 var talið hvíla á 6. veðrétti, að eftirstöðvum 3.485.979 kr. 1. júlí 1994. Stefnandi hafði samband við Íslandsbanka hf. til að kanna, hverju þetta sætti, og var þá upplýst, að allt aðrar og mun hærri kröfur Íslandsbanka hf. væru tryggðar með tryggingarbréfum bankans á 6. veðrétti í fasteigninni Smiðjuvegi 5, Kópavogi, en umboðsmaður stefnda hafði tilgreint.

Stefnandi hafði þegar samband við stefnda og krafðist þess, að hann leysti án tafar úr þeirri flækju, sem málið væri komið í vegna rangra upplýsinga umboðsmanns hans um stöðu veðkrafna Íslandsbanka hf. Lögmaður stefnda svaraði þeim kröfum með því að krefjast lækkunar kaupverðs Funahöfða 7 í 15.500.000 kr. vegna ætlaðra galla, sem á fasteigninni væru. Stefnandi mótmælti því, að fasteignin hefði galla, sem stefnda hefði ekki verið unnt að sjá við skoðun á eigninni. Fóru nú fram umræður milli aðila um leiðir til lausnar málinu. Sendi stefnandi lögmanni stefnda 11. janúar 1995 drög að samkomulagi um lausn málsins. Sama dag tilkynnti lögmaður stefnda, að stefndi féllist á drögin, þó með fyrirvara um frávik vegna væntanlegs sölumats Funahöfða 7.

Hinn 18. janúar 1995 undirrituðu aðilar samning, þar sem kveðið var á

um, hvernig leyst skyldi úr því máli, sem risið hefði vegna rangra upplýsinga umboðsmanns stefnda. Samningurinn, sem undirritaður var af Ármanni Jakobssyni og Guðmundi Garðari Arthurssyni f. h. stefnanda og stefnda og lögmanni hans, Steingrími Þormóðssyni hdl., hljóðar svo:

„Karl Rúnar Ólafsson, Lyngási 4, Hellu, kt. 060157-5889.

A. Funahöfði 7.

Kaupsamningur standi, eins og um var samið.

Karl gerir upp fasteigna- og tryggingargjöld skv. samantekt, dags. 30. 12. 1994, að fjárhæð 791.889 kr., gegn afhendingu afsals.

Samkomulag er um, að fengnir verði dómkvaddir matsmenn til að meta söluverð Funahöfða 7 miðað við verðlag í maí og júní 1994.

Þak og gólf verði sett á frávik, sem hugsanlega gætu orðið, + eða – 3.000.000 kr.

B. Smiðjuvegur 5.

Kaupsamningur standi, eins og um var samið.

Karl Rúnar tekur að sér mál vegna veðréttar Íslandsbanka með því að leysa til sín og aflýsa umræddum tveimur tryggingarbréfum. Til þess að greiða mun innlausnarverðs tryggingarbréfanna annars vegar og skuldabréfs þess, sem bankinn tók að sér að greiða skv. kaupsamningi (bréf nr. 0526-74-821912) hins vegar, fær hann fyrirgreiðslu hjá Búnaðarbanka Íslands með veði í Funahöfða 7 eða öðrum þeim eignum, sem um semst.

C. Skuldbreytingar.

Sökum breyttra markaðsaðstæðna telur Karl Rúnar ekki þörf á áður samþykktum skuldbreytingum, þar sem hann mun geta greitt niður vanskilin á tímabilinu janúar-ágúst nk.

D. Yfirlýsing vegna bótaskyldu.

Aðilar eru sammála um að gera ekki frekari kröfur hvor á annan í einu eða öðru formi, eftir að ofanskráð hefur gengið eftir."

Í stefnu er B-liður þessa samnings túlkaður svo, að samningurinn um Smiðjuveg 5 skyldi standa óbreyttur, nema hvað stefnandi skyldi nú greiða stefnda beint eftirstöðvar bréfs Íslandsbanka hf., sem í kaupsamningi hafi verið talið að fjárhæð 3.485.979 kr., en af því hafði stefnandi áður greitt Íslandsbanka hf. 1.366.436 kr., og sagt var tryggt með tryggingarbréfum á 6. veðrétti. Stefndi hafi aftur á móti tekið að sér að greiða að fullu þá kröfu Íslandsbanka hf., sem hvíldi í raun að baki tryggingarbréfunum tveimur á

6. veðrétti. Fyrir hafi legið, að sú fjárhæð, sem stefndi þyrfti að greiða Íslandsbanka hf. vegna tryggingarbréfanna, væri um 6.000.000 kr. Þá hafi Búnaðarbanki Íslands samþykkt að veita stefnda lánafyrirgreiðslu vegna munar á þeirri greiðslu, sem stefnandi myndi greiða stefnda, og þeirri fjárhæð, sem hann þyrfti að greiða Íslandsbanka hf., gegn fullnægjandi veðtryggingum.

Með bréfi lögmanns stefnda til stefnanda, dagsettu 15. febrúar 1995, kom fram, að stefndi taldi sig óbundinn af samningi frá 18. maí 1995, og segir m. a. í bréfinu, að með hliðsjón af því, að Agnar Agnarsson fasteignasali hafi ekki á nokkurn hátt verið að vinna fyrir stefnda við þessi makaskipti eða verið tengdur honum á nokkurn hátt, geti stefndi ekki fallist á, að hann beri ábyrgð á, að samningurinn hafi ekki verið rétt saminn. Stefndi hafi treyst því fullkomlega, að þær skuldir, er tilgreindar hafi verið sem yfirteknar af stefnanda á kaupsamningnum um Smiðjuveg 5, væru þeirrar fjárhæðar, sem samningurinn hefði borið með sér.

Af hálfu stefnanda var afstöðu stefnda mótmælt og ítrekað, að samningurinn frá 18. janúar 1995 stæði óhaggaður. Stefnandi taldi ljóst með hliðsjón af bréfi lögmanns stefnda 15. febrúar 1995, að stefndi ætlaði sér ekki að standa við gerða samninga, og hefði því verið ljóst, að stefnanda var nauðugur einn kostur að greiða þá kröfu, sem hvíldi að baki tryggingarbréfum Íslandsbanka hf. á 6. veðrétti á Smiðjuvegi 5, og fá kröfuna framselda ásamt tryggingarbréfunum tveimur. Krafan hafi verið í vanskilum og í innheimtu hjá Lögfræðiskrifstofu Guðjóns Ármanns Jónssonar hdl.

Hinn 17. febrúar 1995 greiddi stefnandi Íslandsbanka hf. kröfuna að baki tryggingarbréfunum á 6. veðrétti með 6.037.876 kr. og fékk kröfuna framselda sér ásamt tryggingarbréfunum. Með bréfi, dagsettu 23. febrúar 1995, krafði stefnandi stefnda um greiðslu á 4.710.222 kr. auk vaxta og að stefndi gæfi þegar í stað út afsal til stefnanda vegna fasteignarinnar að Smiðjuvegi 5 í Kópavogi. Í bréfinu er vikið að makaskiptasamningum aðila svo og samkomulaginu frá 18. janúar 1995. Í bréfinu segir m. a.:

„Eins og áður segir, tók Grænibær hf. að sér skv. kaupsamningi um fasteignina Smiðjuveg 5 að greiða lán Íslandsbanka hf., 3.485.979 kr. Hinn 26. júlí sl. greiddi Grænibær hf. Íslandsbanka hf. vanskil skuldabréfs nr. 526-74-821912, samtals 1.366.436 kr., og 17. febrúar sl. greiddi Grænibær hf. Íslandsbanka hf. 6.037.876 kr. vegna innlausnar á kröfum bankans, sbr. framangreint. Með framangreindum samningi, dags. 18. janúar sl., tók Karl Rúnar að sér að greiða fasteigna- og tryggingargjöld vegna Smiðjuvegar 5, samtals 791.889 kr., m. v. 30. desember sl. Krafa Grænabæjar hf. á hendur Karli Rúnari er því mismunur þeirrar fjárhæðar, sem Grænibær tók að sér að

greiða Íslandsbanka hf. skv. kaupsamningi um Smiðjuveg 5, og þeirrar fjárhæðar, sem félagið neyddist til að greiða bankanum. Að auki ber Karli að greiða fasteigna- og tryggingargjöld, sbr. framanritað."

Í bréfi lögmanns stefnda til stefnanda, dagsettu 23. mars 1995, segir m. a. eftirfarandi:

„Varðandi kröfugerð Grænabæjar hf. á hendur Karli Rúnari skal það fram tekið, að þegar gengið var frá bráðabirgðasamkomulagi milli aðila 18. janúar sl., voru forsendur beggja aðila, eftir því sem við Karl gátum skilið, að áhvílandi krafa Íslandsbanka hf. á 6. veðrétti væri um 6.000.000 kr., en hærri er krafan ekki skv. upplýsingum Íslandsbanka hf. Miðað við þá staðreynd og að bankinn yfirtók 3.500.000 kr., bjóst Karl við því, að umrætt tryggingarbréf yrði aldrei hærra en um 2.500.000 kr.

Karl gat því ekki fallist á að leggja fram tryggingarbréf, að fjárhæð 5.000.000 kr., miðað við ofangreindar forsendur."

Tryggingarbréf það, sem lögmaðurinn vitnar í, var útbúið af Búnaðarbanka Íslands í febrúar 1995, að fjárhæð 5.000.000 kr., tryggt með veði í eignum stefnda í Rangárvallasýslu, og var því ætlað að stuðla að framgangi samnings aðila frá 18. janúar 1995. Stefndi gaf bréfið ekki út.

Samtöl og bréfaskipti af hálfu aðila eftir þetta leiddu ekki til samkomulags, og höfðaði stefnandi síðan mál þetta.

Við aðalmeðferð málsins gáfu skýrslur Jakob Ármannsson, stjórnarformaður stefnanda, stefndi Karl Rúnar, Guðmundur Garðar Arthursson, starfsmaður eignaumsýsludeildar Búnaðarbanka Íslands, og Agnar Agnarsson fasteignasali.

Kröfugerð stefnanda er fundin á eftirfarandi hátt:		
Stefnandi greiddi Íslandsbanka hf. 26. 7. 1994	kr.	1.366.436
Stefnandi greiddi Íslandsbanka hf. 17. 2. 1995	–	6.037.876
Ógreitt af stefnda v/uppgjörs fasteigna- og trygg.gjalda	–	761.128
Samtals	kr.	8.165.440

Yfirtekin lán Íslandsbanka hf. af stefnanda vegna kaupsamnings um fasteignina Smiðjuveg 5	kr.	3.485.979
Umframgreitt af stefnanda vegna láns Íslandsbanka hf. og uppgjörs á fasteigna- og tryggingargjöldum vegna makaskiptanna sem er stefnufjárhæð málsins.	–	4.679.461

Stefnandi reisir kröfur sínar á því, að upphaf þess, að lögskipti aðila, sem

mörkuð voru með kaupsamningunum, fóru úr skorðum, megi að öllu leyti rekja til þess, er umboðsmaður stefnda, Agnar Agnarsson, gaf Guðmundi Garðari Arthurssyni upp rangar upplýsingar um þær fjárhæðir/kröfur, er tryggðar voru með tryggingarbréfum Íslandsbanka hf., sem hvíldu á 6. veðrétti fasteignarinnar Smiðjuvegar 5, Kópavogi. Stefnandi mótmæli harðlega öllum staðhæfingum um annað og sérstaklega þeim fráleitu skýringum lögmanns stefnda, að stefndi og lögmaður hans hefðu ekki skilið þýðingu samnings þess, sem gerður var milli aðila 18. janúar 1995. Samningurinn sé skýr og skilmerkilegur og öllum skiljanlegur. Stefndi hafi haft lögmann sinn sér til fulltingis við undirritun samningsins, sem áður hafi lesið samninginn yfir og lýst velþóknun sinni með hann.

Um hafi verið að ræða endanlegan samning um makaskiptin, og þá hafi báðum aðilum verið kunnugt um öll málsatvik og stefnda um greiðslu stefnanda á 1.366.436 kr. til Íslandsbanka hf. Tilgangur B-liðar samningsins hafi verið að gera stefnanda eins settan og samið var um upphaflega.

Stefndi hafi ekki staðið við samninginn, og því hafi stefnanda verið nauðugur einn kostur að greiða kröfur Íslandsbanka hf., er stefndi hafi borið ábyrgð á sem seljandi fasteignarinnar að Smiðjuvegi 5, enda þótt hann væri ekki sjálfur skuldari umræddra krafna.

Málsókn sína reisir stefnandi á meginreglum samninga- og kröfuréttar. Kröfu um dráttarvexti á höfuðstól reisir stefnandi á 10. gr. laga nr. 25/1987, sbr. 2. mgr. 14. gr. s. l., sbr. 5. gr. laga nr. 67/1989, en kröfu um málskostnað á 130. gr. laga nr. 91/1991, kröfu um dráttarvexti á tildæmdan málskostnað á 4. mgr. 129. gr. laga nr. 91/1991 og kröfu um virðisaukaskatt á lögum nr. 50/1988, sbr. og reglugerð nr. 562/1989. Stefnandi sé ekki virðisaukaskattsskyldur, og sé honum því nauðsyn að fá dóm fyrir skatti þessum úr hendi stefnda.

Aðalkröfu sína um sýknu reisir stefndi á því, að um mistök af hálfu forstöðumanns stefnanda hafi verið að ræða. Mistökin, sem urðu við gerð kaupsamningsins um Smiðjuveg 5, megi rekja til ársins 1993, er stefndi keypti eignina af Dagseli hf. Í þeim kaupsamningi hafi verið ákvæði þess efnis, að Dagsel skyldi aflýsa tveimur tryggingarbréfum, hvoru að fjárhæð chf. 85.000, fyrir 1. september 1993. Í stað þess að aflýsa bréfunum hafi forsvarsmenn Dagsels hf. á hinn bóginn tekið lán hjá Íslandsbanka hf. gegn útgáfu skuldabréfs nr. 821912, tryggðs með veði í tryggingarbréfunum, sem tryggð voru með veði á 6. veðrétti í Smiðjuvegi 5. Skuldabréfið hafi hins vegar aldrei verið fært inn á tryggingarbréfin, enda hafi Íslandsbanki hf. litið svo á, að krafa samkvæmt skuldabréfi nr. 821912 væri ekki tryggð með veði í tryggingarbréfunum. Dagsel hf. hafi aldrei aflýst tryggingarbréfunum.

Stefndi hafi aldrei verið ábyrgðarmaður samkvæmt nefndum tryggingarbréfum, og um skuldabréf nr. 821912 hafi hann ekki fengið vitneskju fyrr en eftir gerð kaupsamnings milli hans og stefnanda um Smiðjuveg 5. Stefndi hefði staðið í þeirri trú, að tryggingarbréfunum og öllum kröfum, er þar lágu að baki, hefði verið aflýst. Stefndi hefði skrifað undir kaupsamninginn við stefnanda í þeirri góðu trú, að samningurinn væri réttur, enda þótt samningurinn fæli í sér, að kaupverðið greiddist að hluta með yfirtöku skuldar, að fjárhæð 3.485.979 kr., sem hann hefði enga ábyrgð borið á, að yrði greidd. Hann hefði því í raun verið að tapa þeirri fjárhæð.

Þá er á það bent, að Agnar Agnarsson hafi í raun verið að vinna fyrir stefnanda, en ekki stefnda. M. a. hafi Agnar beint kröfu sinni um þóknun fyrir störf við makaskiptin að stefnanda, en ekki stefnda. Stefnandi haldi því fram, að kaupsamningurinn hafi verið gerður í þeirri trú, að upplýsingar Agnars væru réttar. Mála sannast sé hins vegar, að það hafi verið Guðmundur Garðar sjálfur, sem aflaði upplýsinga um stöðu lána. Um það vitni fram lögð málskjöl, sem sum séu stíluð á hann. Í stefnu segi, að Agnar hafi sagt Guðmundi Garðari frá því, að á 6. veðrétti væru tvö tryggingarbréf, hvort að fjárhæð chf. 85.000. Þrátt fyrir það hafi Guðmundur Garðar aðeins sett skuldabréf nr. 821912 í samninginn, en ekki tryggingarbréfin. Guðmundur Garðar, yfirmaður stefnanda, hafi því gert mistök við gerð kaupsamningsins um Smiðjuveg 5, og á þeim geti stefndi ekki borið ábyrgð. Þegar Guðmundur Garðar fékk vitneskju um, að tvö tryggingarbréf Íslandsbanka hf. hvíldu á 6. veðrétti á Smiðjuvegi 5, hefði hann átt að fá yfirlýsingu frá bankanum um, hve mikið þyrfti að greiða, til að veðrétturinn félli niður. Að gera það ekki hafi verið vítavert gáleysi. Hefði það verið gert, hefði svarið verið skýrt, – að baki tryggingarbréfunum á 6. veðrétti væri krafa, að fjárhæð 6.037.876 kr. Sú flækja, er varð vegna skuldabréfs nr. 821912, hefði aldrei komið til, hefði Guðmundur Garðar staðið réttilega að gerð kaupsamningsins.

Þá sé ljóst, að stefnandi hafi greitt vanskil skuldabréfs nr. 821912 á eigin ábyrgð, enda hafi viðtakandi greiðslunnar ekki talið hana liggja að baki tryggingarbréfunum, og sé það því stefnanda að endurkrefja Íslandsbanka hf. um þessa fjárhæð, en ekki stefnda. Einu rök stefnanda fyrir því, að stefndi eigi að greiða þessa fjárhæð, séu þau, að stefnandi hafi greitt hana skv. kaupsamningi, sem stefndi beri ábyrgð á, að var rangur. Þessi rök verði að teljast léttvæg, sérstaklega að því athuguðu, að stefndi kom hvergi nærri við samningsgerðina nema til að skrifa nafn sitt undir. Þá beri til þess að líta, að stefnda hafi verið rétt að treysta á heiðarleika og kunnáttu Guðmundar Garðars Arthurssonar, enda sé hann yfirmaður stefnanda, sem í

raun sé í eigu ríkisins, manns með mikla reynslu í fasteignaviðskiptum. Þá hafi ætlun aðila með samningnum frá 18. janúar 1995 verið sú, að stefnandi myndi sjá um að endurheimta þessa greiðslu frá Íslandsbanka hf., en þá þegar hafi stefnanda verið orðið ljóst, að hann gæti ekki krafið stefnda um endurgreiðslu, þar eð stefndi bar aldrei ábyrgð á, að greiðslan yrði innt af hendi. Þess vegna hafi ekkert verið minnst á þessar 1.366.436 kr. í samkomulaginu 18. janúar 1995.

Verði niðurstaðan sú, að stefndi verði talinn hafa borið ábyrgð á greiðslu þeirra krafna, er lágu að baki tryggingarbréfunum, sé í fyrsta lagi ljóst, að forsendur hans fyrir samningsgerðinni hafi reynst rangar. Óeðlilegt sé, að hann verði látinn bera hallann af því. Í öðru lagi sé ljóst, að stefnanda lá ekkert á að greiða þær kröfur, er lágu að baki tryggingarbréfunum, enda megi sjá af dskj. 7, að kröfuhafinn, Íslandsbanki hf., var að innheimta kröfuna hjá aðalskuldara hennar, Erlingi Garðarssyni, en auk þess komi fram á sama skjali, að tveir ábyrgðarmenn voru að kröfunni. Allar líkur séu því til þess, að ef stefnandi hefði beðið með að greiða kröfuna, hefðu réttu skuldararnir greitt hana og stefnandi því sloppið við að taka á sig nokkrar kröfur á 6. veðrétti á Smiðjuvegi 5. Ef stefnandi hefði ekki í bráðræði sínu gerst sekur um þau mistök að greiða kröfu, sem hvorki hann né stefndi átti að greiða, hefðu réttu skuldararnir líklega greitt hana, og þar með ætti stefndi kröfu á stefnanda, að fjárhæð 3.485.979 kr., sbr. B-lið kaupsamnings aðila um Smiðjuveg 5. Þar sem stefnandi hefði getað komist hjá að greiða nokkuð af þessari fjárhæð með því einu að halda ró sinni og leyfa Íslandsbanka hf. að innheimta sínar kröfur án afskipta stefnanda, beri stefnandi einn ábyrgð á því að hafa innt þessar greiðslur af hendi, og þar með beri stefnanda að greiða stefnda þær 3.485.979 kr., sem átti að greiða í hans þágu skv. kaupsamningnum, en vegna ítrekaðra mistaka starfsmanna stefnanda runnu til rangs aðila, Íslandsbanka hf.

Þá virðist B-liður samkomulagsins 18. janúar 1995 vefjast mjög fyrir starfsmönnum stefnanda. Í því segi, að stefnandi skuli greiða stefnda 3.485.979 kr., sbr. fjárhæð á 6. veðrétti skv. kaupsamningi, en í staðinn skuli stefndi greiða Íslandsbanka hf. kröfuna, er lá að baki tryggingarbréfunum á 6. veðrétti á Smiðjuvegi 5. Fyrir mismuninum á þessum fjárhæðum hafi stefnandi ætlað að veita stefnda lánafyrirgreiðslu gegn fullnægjandi veðtryggingum. Af kröfugerð stefnanda megi sjá, að krafa Íslandsbanka hf., er lá að baki tryggingarbréfunum, var að fjárhæð 6.037.876 kr., og hefði því veðtrygging stefnda átt að hljóða upp á 2.551.897 kr. Þetta sé allt skýrt og skilmerkilegt, og hafi það því komið eins og skrattinn úr sauðarleggnum, að í febrúarbyrjun 1995 sendi stefnandi stefnda tryggingarbréf til undirritunar,

að fjárhæð 5.000.000 kr. Stefndi hafi ekki getað sætt sig við að þurfa að veita svo háa veðtryggingu fyrir láni að helmingi lægri fjárhæð. Því hafi lögmaður hans sent stefnanda bréf, dagsett 15. febrúar 1995, þar sem hann hafi enn að nýju boðið upp á samningaleiðina í ljósi þess, að aðgerðir stefnanda voru alls ekki í samræmi við samkomulagið.

Viðbrögð stefnanda við bréfinu hafi verið að greiða upp kröfu Íslandsbanka hf. á hendur Erlingi Garðarssyni án nokkurs fyrirvara og án þess að gefa stefnda kost á að gæta réttar síns. Þetta hafi verið það varhugaverðasta, sem stefnandi gat gert í stöðunni, í stað þess að bíða, en það hefði gefið ýmsa aðra möguleika, t. d. þá, að skuldari eða ábyrgðarmenn kröfunnar greiddu hana, stefndi semdi við Íslandsbanka hf. um annað veð fyrir kröfunni, stefnandi semdi við skuldara og ábyrgðarmenn kröfunnar eða stefndi, eða þá einfaldlega, að staðið hefði verið við samkomulagið frá 18. janúar 1995 og stefnda veitt lánafyrirgreiðsla gegn tryggingarbréfi, að fjárhæð t. d. 2.600.000 kr. Þá hafi stefnandi ekki beint neinni kröfu að stefnda, áður en krafan var greidd. Í ljósi alls þessa beri því að sýkna stefnda.

Að því er varðar varakröfu sína um sýknu að svo stöddu, er á því byggt af hálfu stefnda, að enda þótt komist verði að þeirri niðurstöðu, að stefndi beri ábyrgð á greiðslu þeirrar kröfu, er lá að baki tyggingarbréfunum á 6. veðrétti á Smiðjuvegi 5, stofnist sú ábyrgð ekki, fyrr en hinir réttu skuldarar hafi á sannanlegan hátt verið krafðir um greiðslu án árangurs. Það hafi ekki verið gert, og beri því að sýkna stefnda að svo stöddu, sbr. 2. mgr. 26. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

Lagarök stefnda.

Varðandi kröfu sína um sýknu vísar stefndi til ólögfestra meginreglna veðréttarins um, að eigandi veðs beri ekki ábyrgð á greiðslu kröfu, er samningsveðréttindi eiga að tryggja, nema hann skuldbindi sig sérstaklega. Um kröfu sína um sýknu að svo stöddu vísar stefndi til 2. mgr. 26. gr. einkamálalaga nr. 91/1991 og þeirrar meginreglu veðréttar, að þegar persónulegri ábyrgð eiganda veðs er ekki fyrir að fara, eigi kröfuhafi fyrst að ganga að þeim, er bera persónulega ábyrgð. Einnig vísar hann til þeirrar meginreglu kröfuréttar, að skaðabætur verði ekki greiddar, nema um sök sé að ræða eða hlutlægan bótagrundvöll. Þá vísar stefndi til meginreglna kröfuréttar um eigin sök tjónþola.

Stefndi vísar til þeirrar lagareglu, að opinber banki verði að viðhafa heiðarleg vinnubrögð, og eigi það sérstaklega við, þegar um er að ræða viðskipti við óviðskiptafróðan kartöflubónda, sem treysta megi á vandvirknisleg vinnubrögð opinbers banka.

Stefndi heldur því fram, að sá þrýstingur, sem hann hafi verið beittur af stefnanda til að gefa út tryggingarbréf, að fjárhæð 5.000.000 kr., hafi brotið gegn grunnreglum samningaréttar um misneytingu og grunnreglum stjórnsýsluréttar og Mannréttindasáttmála Evrópu.

Kröfu sína um málskostnað reisir stefndi á 1. mgr. 130. gr. einkamálalaga og kröfu um vexti á III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987.

Niðurstaða.

Eins og að framan er rakið, kom það á daginn, eftir að aðilar máls þessa höfðu gert með sér kaupsamning um fasteignina Smiðjuveg 5, eignarhluta 0101 og 0102, í Kópavogi, að aðrar og hærri skuldir hvíldu að baki tveimur tryggingarbréfum Íslandsbanka hf. á 6. veðrétti í eignarhlutunum en í kaupsamningi voru tilgreindar. Mistökin má rekja til rangra upplýsinga fasteignasalans Agnars Agnarssonar, sem kom fram fyrir hönd stefnda við kaupin, eftir því sem upplýstist í munnlegum framburði við aðalmeðferð málsins. Í kjölfar þess, að réttar upplýsingar komu fram, gerðu aðilar með sér bindandi samning 18. janúar 1995 um það, hvernig leyst skyldi úr þeirri flækju, sem kaupin voru komin í. Ljóst þykir, að markmið samningsins hafi verið að gera stefnanda eins settan við kaupin á þessari fasteign og kaupsamningur gerði ráð fyrir. Áður en mistökin komu í ljós, hafði stefnandi greitt vanskil þess skuldabréfs, sem talið var í kaupsamningi standa að baki tryggingarbréfunum tveimur á 6. veðrétti með 1.366.436 kr. Námu eftirstöðvar skuldabréfsins 2.131.576 krónum eftir þá greiðslu, og ákvað eigandi þess, Íslandsbanki hf., að innheimta þær hjá öðrum aðilum.

Í texta umrædds skuldabréfs var tekið fram, að það væri tryggt með handveði í tryggingarbréfi nr. 210005 með veði í Smiðjuvegi 5, Kópavogi, er var annað tryggingarbréfanna, sem hvíldu á 6. veðrétti eignarinnar.

Fallast ber á þá túlkun stefnanda á samkomulaginu frá 18. janúar 1995, að í B-lið þess hafi falist, að stefndi leysti til sín raunverulega skuld að baki tryggingarbréfunum á 6. veðrétti í Smiðjuvegi 5, sem nam 6.037.876 kr., en að stefnandi veitti honum lánsfyrirgreiðslu til að standa straum af mismun þeirrar fjárhæðar og skuldabréfsins, sem tilgreint var í kaupsamningi á 8. veðrétti, 3.485.979 kr., en að viðbættum 1.366.436 kr., sem stefnandi hafði greitt af skuldabréfinu í samræmi við kaupsamning. Þessi munur nam 3.918.333 krónum. Að auki bar stefnda að greiða stefnanda 761.128 kr. vegna uppgjörs fasteigna- og tryggingargjalda vegna fasteignarinnar. Samanlagt nemur þessi fjárhæð 4.679.461 kr., sem er stefnufjárhæð málsins. Í samræmi við þetta sendi stefnandi stefnda tryggingarbréf til undirritunar, að fjárhæð 5.000.000 kr., til að tryggja þessa lánsfyrirgreiðslu. Viðbrögð stefnda gáfu stefnanda ástæðu til að ætla, að stefndi ætlaði sér ekki að

standa við sinn hluta samningsins, og var stefnanda því heimilt að greiða Íslandsbanka hf. kröfuna að baki tryggingarbréfunum, 6.037.876 kr. Stefnanda var rétt að krefja stefnda beint um endurgreiðslu sem viðsemjanda sinn í fasteignakaupum, og þurfti hann ekki áður að reyna innheimtu hjá hinum raunverulegu skuldurum. Stefnandi greiddi Íslandsbanka samtals 7.404.312 kr. í stað 3.485.979 kr., eins og gert var ráð fyrir í kaupsamningi, og ber honum því endurgreiðsla á 3.918.333 kr. frá stefnda, svo að hann verði eins settur og í kaupsamningi var ráðgert. Ekki er fallist á þá túlkun stefnda á samningi aðila, að stefnandi eigi að sitja uppi með þær 1.366.436 kr., sem hann greiddi af áðurnefndu skuldabréfi, og reyna að fá þær endurgreiddar af skuldurum þess. Það stendur stefnda nær.

Samkvæmt framansögðu þykir stefndi ekki hafa sýnt fram á neinar þær ástæður, sem leiða eigi til þess, að hann verði alsýknaður eða sýknaður að svo stöddu. Verða kröfur stefnanda því teknar til greina að öllu leyti og stefndi dæmdur til að greiða stefnanda 4.679.461 kr. með dráttarvöxtum frá 1. mars 1995 til greiðsludags, en sá dagur þykir réttur upphafsdagur dráttarvaxta. Stefnandi krafðist þess í stefnu, að stefndi yrði dæmdur að viðlögðum 3.000 króna dagsektum til að gefa út afsal til sín fyrir Smiðjuvegi 5, eignarhlutum 0101 og 0102, Kópavogi. Við endurflutning málsins í dag féll stefnandi frá þessari kröfu, þar sem stefndi hefði gefið umrætt afsal út eftir dómtöku málsins 14. fyrra mánaðar.

Þá ber að dæma stefnda til að greiða stefnanda 300.000 krónur í málskostnað, þ. m. t. virðisaukaskattur.

Mál þetta var dómtekið 14. fyrra mánaðar, en vegna embættisanna dómara varð dómur ekki upp kveðinn innan fjögurra vikna skv. 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991. Í þinghaldi í dag féllst lögmaður stefnda ekki á, að málið yrði tekið til dóms án endurflutnings. Var málið því munnlega flutt að nýju.

Finnbogi H. Alexandersson héraðsdómari kveður upp dóminn.

Dómsorð:

Stefndi, Karl Rúnar Ólafsson, greiði stefnanda, Grænabæ hf., 4.679.461 krónu auk dráttarvaxta skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 1. mars 1995 til greiðsludags og 300.000 krónur í málskostnað.