Fimmtudaginn 23. janúar 1997.

Nr. 233/1995. **Ásgeir Ebenezersson og**
Guðlaug Jónsdóttir
(Björgvin Þorsteinsson hrl.,
Pétur Þór Sigurðsson hdl.)
gegn
Glitni hf.
(Þórður S. Gunnarsson hrl.)
og gagnsök

Skaðabætur innan samninga. Verðbréfasala. Lánssamningur. Forsendur.

Dómur Hæstaréttar.

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

Aðaláfrýjendur skutu máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 10. júlí 1995. Þau krefjast þess aðallega, að stefndi greiði þeim 42.630.434 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 18.765.791 krónu frá 26. apríl 1988 til 1. janúar 1989, af 32.630.434 krónum frá þeim degi til 19. mars 1991 og af 42.630.434 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Til vara krefjast þau þess, að stefndi greiði þeim 35.926.167 krónur með sömu dráttarvöxtum af 12.061.524 krónum frá 26. apríl 1988 til 1. janúar 1989, af 25.926.167 krónum frá þeim degi til 19. mars 1991 og af 35.926.167 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Til þrautavara krefjast þau annarrar og lægri fjárhæðar að mati dómsins. Þá gera þau kröfu til málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Máli þessu var gagnáfrýjað 26. febrúar 1996. Gagnáfrýjandi krefst sýknu af öllum kröfum aðaláfrýjenda auk málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Máli þessu var upphaflega gagnáfrýjað af Féfangi hf., en með bréfi 14. janúar sl. var tilkynnt, að Glitnir hf. hefði á grundvelli sameiningar tekið við öllum réttindum og skyldum Féfangs hf. og þar með aðild í máli þessu. Féfang hf. hafði tekið við aðild þess af Fjárfestingarfélagi Íslands hf., sem var stefndi í héraði.

Nokkur ný gögn hafa verið lögð fyrir Hæstarétt. Þar á meðal er yfirlýsing sýslumannsins í Reykjavík 1. nóvember 1996 um, að samkvæmt gögnum uppboðsmálsins varðandi Laufásveg 74 í Reykjavík hafi ekki verið lýst kröfum vegna tryggingarbréfs, að höfuðstól 3.000.000 króna, frá 24. september 1987. Eignin var seld á uppboði 11. janúar 1989.

I.

Aðaláfrýjendur reisa mál sitt á því, að starfsmenn Fjárfestingarfélags Íslands hf. hafi í mars og apríl 1988 veitt þeim ráðgjöf í fjármálum og lofað að hafa milligöngu um útvegun fjár, til þess að þau kæmu nýrri skipan á fjármál sín. Hafi starfsmennirnir ekki staðið við gerða samninga þar um og með því bakað þeim tjón, sem félagið beri ábyrgð á samkvæmt reglum um húsbóndaábyrgð á skaðaverkum starfsmanna.

Fjárfestingarfélag Íslands hf. starfaði á þessum tíma samkvæmt heimild í sérstökum lögum um félagið nr. 46/1970. Greinir þar, hver var tilgangur félagsins og markmið. Jafnframt giltu um starfsemi þess lög nr. 27/1986 um verðbréfamiðlun, en þar var verðbréfamiðlun skilgreind sem hvers konar milliganga um kaup eða sölu verðbréfs í annarra þágu og ráðgjöf, sem veitt var gegn endurgjaldi um slík kaup.

Í héraðsdómi er það rakið, að frá 23. mars til 5. apríl 1988 keyptu sjóðir Fjárfestingarfélagsins af aðaláfrýjendum skuldabréf með sjálfskuldarábyrgð, samtals að nafnvirði 8.410.000 krónur, fyrir meðalgöngu starfsmanna félagsins. Í júní 1988 voru keyptir víxlar með afföllum, að fjárhæð 800.000 krónur. Sameignarfélag aðaláfrýjenda, Markus Aðall, var greiðandi að þessum skuldbindingum.

Af hálfu gagnáfrýjanda er því mótmælt, að samkomulag aðaláfrýjenda og Fjárfestingarfélags Íslands hf. í mars og apríl 1988 hafi efnislega falið í sér annað og meira en að félagið hafi lofað að útvega aðaláfrýjendum lán, að fjárhæð 12.500.000 krónur, sem skyldi tryggt með 2. veðrétti í fasteigninni að Laufásvegi 74. Hafi átt að verja láninu til greiðslu veðskulda, sem hvíldu á veðréttum 1-12. Á eigninni hafi á þessum tíma hvílt 18 veð, og hafi aðaláfrýjendur ætlað að annast uppgjör skulda á veðréttum 13, 16, 17 og 18, en talið hafi verið, að skuldir samkvæmt veðréttum 14 og 15 væru greiddar.

Er því haldið fram, að líta verði á milligöngu félagsins um útvegun skuldabréfalánanna og víxlanna aðskilið, enda hafi þessi verðbréf verið með sjálfstæðum tryggingum. Aðaláfrýjendum hafi verið frjálst að ráðstafa þessum fjármunum og gert það án atbeina félagsins.

Gögn veita ekki fullnægjandi sönnun fyrir því, að aðaláfrýjendur geti reist kröfur á hendur gagnáfrýjanda í máli þessu á öðru en felst í samningi Fjárfestingarfélagsins og aðaláfrýjenda um lánveitingu 26. apríl 1988 og þeim yfirlýsingum, sem honum fylgdu.

II.

Með samningi 26. apríl 1988 skuldbatt Fjárfestingarfélag Íslands hf. sig til að veita aðaláfrýjendum lán, að fjárhæð 12.500.000 krónur. Samningi þessum er lýst í héraðsdómi. Til tryggingar þessu láni gáfu þau út til félagsins tryggingarbréf, að fjárhæð allt að 16.250.000 krónum, sem hvíla átti á eign þeirra að Laufásvegi 74, Reykjavík, næst á eftir láni Byggingarsjóðs ríkisins á 1. veðrétti. Samkvæmt veðleyfum annarra veðhafa á veðréttum 1-12, eins og þeim var skipað í apríl 1988, ábyrgðist félagið, að þau lán yrðu greidd ásamt vanskilum innan tveggja mánaða frá þinglýsingu leyfanna. Veðleyfin eru dagsett ýmist 6. eða 11. apríl, og var þar upphaflega gert ráð fyrir því, að fjárhæð tryggingarbréfsins skyldi vera 12.000.000 krónur, en því var síðan breytt í 16.250.000 krónur. Leyfin voru þinglesin í maí 1988 ásamt tryggingarbréfinu. Þá gáfu aðaláfrýjendur jafnframt þær yfirlýsingar, að þau myndu ekki án samþykkis Fjárfestingarfélagsins selja eða veðsetja eignir sínar að Laufásvegi 74 og Kringlunni 8-12, og var þeim þinglýst. Enn fremur veittu þau félaginu umboð til móttöku á leigugreiðslum fyrir verslunarhúsnæðið í Kringlunni. Í málinu liggur fyrir veðleyfi 25. apríl 1988 frá veðhafa samkvæmt 13. veðrétti á þessum tíma. Er það skilyrt um 2.000.000 króna greiðslu. Samkvæmt nýjum gögnum, sem lögð hafa verið fyrir Hæstarétt, virðist sem 1.500.000 krónur af þeirri fjárhæð hafi verið greiddar og að í ljós hafi komið, að það hafi bundið enda á þessa skuldbindingu. Þá liggur fyrir veðleyfi 29. apríl 1988 frá aðfararveðshafa samkvæmt 16., 17. og 18. veðrétti, að fjárhæð samtals 1.497.305 krónur. Fjárfestingarfélagið hefur ekki undirritað þetta veðleyfi. Var það móttekið til þinglýsingar 2. maí 1988 og skilyrt því,

að Fjárfestingarfélagið greiddi skuldina með dráttarvöxtum innan tveggja mánaða. Fram þykir komið, og er það viðurkennt af aðaláfrýjendum, að veðleyfi skilyrt um greiðslu hafi í apríl 1988 numið um það bil 15.178.169 krónum, og er þá reiknað með því, að skuld á 13. veðrétti hafi greiðst án beinna afskipta Fjárfestingarfélagsins.

III.

Lánssamningur aðaláfrýjenda og Fjárfestingarfélagsins 26. apríl 1988 ber ekki með sér að hafa verið skilyrtur. Samkvæmt veðleyfunum, sem honum fylgdu, var fjárhæð tryggingarbréfsins hækkuð frá því, er fyrst var ráð fyrir gert og miðað var við, að félagið stæði við skuldbindingu sína innan tveggja mánaða frá þinglýsingu leyfanna. Fjárfestingarfélagið efndi ekki skuldbindingu sína, og ekki liggur fyrir, að félagið hafi tilkynnt aðaláfrýjendum með formlegum hætti, að það teldi sig óbundið af samningnum. Svo lengi sem veðleyfi vegna Laufásvegar 74 tryggðu félaginu 2. veðrétt í eigninni, var um nægilegar tryggingar fyrir skuldbindingum aðaláfrýjenda að ræða. Þá gat félagið með því að greiða veðskuldir í samræmi við hin skilyrtu veðleyfi og samkomulag aðila haldið veðréttindum til tryggingar á láni aðaláfrýjenda og gætt hagsmuna sinna til fullnustu, en eignin seldist á uppboði fyrir 19.000.000 króna 11. janúar 1989, og staðgreiðsluverðmæti hennar nam 17.500.000 krónum í apríl 1988 samkvæmt gerð dómkvaddra matsmanna. Verður að fallast á það með héraðsdómi, að bindandi samningur hafi komist á með aðaláfrýjendum og Fjárfestingarfélaginu um lánveitinguna og ósannað sé, að nokkrar þær forsendur hafi brostið fyrir henni, sem félagið geti borið fyrir sig.

IV.

Að framan er það rakið, hvernig Fjárfestingarfélag Íslands hf. vanefndi skuldbindingu sína um að veita aðaláfrýjendum lán samkvæmt samningi þeirra frá 26. apríl 1988. Vanefndir þessar voru almennt til þess fallnar að baka aðaláfrýjendum tjón. Fram er komið, að fjárhagur aðaláfrýjenda stóð höllum fæti, og var starfsmönnum Fjárfestingarfélagsins það fullkunnugt. Hefðu þeir því átt að afla sér skriflegrar og ýtarlegrar skýrslu um heildarskuldbindingar þeirra í sambandi við lánveitinguna. Hafa verður í huga, að félagið bauð

fram sérfræðikunnáttu á sviði verðbréfamiðlunar. Verður eftir á erfitt að sýna fram á, hvort uppboði fasteigna að Laufásvegi 74 og í Kringlunni svo og eftirfarandi gjaldþroti aðaláfrýjenda hefði mátt afstýra, hefði félagið staðið við skuldbindingu sína.

Hér fyrir dómi er því haldið fram af hálfu aðaláfrýjenda, að skuldir samkvæmt framangreindum veðleyfum hafi hækkað um 6.477.082 krónur frá apríl 1988 til janúar 1989, sé tekið mið af uppboðsfrumvarpi. Þess ber að gæta, að lánveitingin hefði ekki nægt til breytingar allra þessara skulda. Skuldirnar hefðu við efndir félagsins ekki hækkað eins mikið og þær gerðu. Fjárfestingarfélagið aflýsti ekki tryggingarbréfinu fyrr en í desember 1988, og yfirlýsingar aðaláfrýjenda, sem áskildu samþykki Fjárfestingarfélagsins fyrir afsölum og veðsetningum eignanna, féllu tæpast niður fyrr en með uppboðinu. Félagið tók við leigugreiðslum vegna verslunarhúsnæðis í Kringlunni að minnsta kosti frá og með ágústmánuði og til nóvemberloka. Á það skorti, að aðaláfrýjendum væri formlega kynnt, að félagið ætlaði ekki að efna skuldbindingu sína. Verður við það að miða, eins og hér stendur á, að félagið verði að bera halla af því, að ekki verður fullyrt, hvernig staða aðaláfrýjenda var nákvæmlega eða hvort þeir máttu grípa til annarra ráða, selja eignir eða fá lán annars staðar, svo sem aðaláfrýjendur halda fram. Hafa verður í huga, að skuldir aðaláfrýjenda við sjóði Fjárfestingarfélagsins samkvæmt skuldabréfum voru með sjálfskuldarábyrgð annarra og að aðaláfrýjendur eru eftir uppboð eignanna og gjaldþrot sitt áfram bundin við skuldir sínar. Aðaláfrýjendur þykja því nægilega hafa sýnt fram á, að þau hafi orðið fyrir tjóni af völdum vanefnda félagsins.

Í héraðsdómi er gerð grein fyrir bótakröfum aðaláfrýjenda vegna þessa, útreikningi þeirra og á hverju þær eru byggðar. Fallast má á útreikning dómsins á hreinni eign aðaláfrýjenda í fasteignum þeirra í apríl 1988 að öðru leyti en því, að samkvæmt fram lögðum gögnum hér fyrir dómi námu skuldir, sem hvíldu á Laufásvegi 74 í apríl þetta ár, um það bil 15.319.476 krónum. Er þá miðað við, að skuld samkvæmt 13. veðrétti hafi verið greidd, og tekið tillit til skuldar við Byggingarsjóð ríkisins. Þetta leiðir til þess, að hrein eign þeirra í fasteignunum nam á þessum tíma um það bil 7.426.837 krónum, en í héraðsdómi er hrein eign talin vera 5.217.563 krónur. Samkvæmt

framburði Hrafns Haukssonar fyrir dómi, en hann leigði verslunarhúsnæðið í Kringlunni, var húsaleiga hækkuð strax eftir uppboð eignarinnar. Bendir það til þess, að verðmæti eignarinnar sé frekar van- en ofmetið í matsgerð. Að hinu leytinu ber þess að gæta, að lausaskuldir aðaláfrýjenda voru miklar og alveg er ósannað, hversu miklar tekjur þau gátu haft af fyrirtæki sínu, Markus Aðli sf. Með framangreint í huga þykir mega ætla aðaláfrýjendum bætur úr hendi gagnáfrýjanda að álitum 5.600.000 krónur með vöxtum og dráttarvöxtum, eins og greinir í dómsorði, og er þá höfð hliðsjón af því, hvenær matsgerð lá fyrir. Fallist er á úrlausn héraðsdóms samkvæmt 3. og 4. tölulið í niðurstöðum hans.

Rétt er, að gagnáfrýjandi greiði aðaláfrýjendum 500.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómsorð:

Gagnáfrýjandi, Glitnir hf., greiði aðaláfrýjendum, Ásgeiri Ebenezerssyni og Guðlaugu Jónsdóttur, 5.600.000 krónur með vöxtum samkvæmt 7. gr. vaxtalaga nr. 25/1987 frá 1. ágúst 1988 til 20. maí 1994, en með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga frá þeim degi til greiðsludags og 500.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 11. apríl 1995.

I.

Mál þetta, sem dómtekið var að loknum munnlegum málflutningi mánudaginn 13. mars sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Ásgeiri Ebenezerssyni og Guðlaugu Jónsdóttur, báðum til heimilis að Laugarnesvegi 46, Reykjavík, með stefnu, birtri 10. 12. 1992, á hendur Fjárfestingarfélagi Íslands hf., Hafnarstræti 7, Reykjavík.

Endanlegar dómkröfur stefnenda eru þær aðallega, að stefnda verði gert að greiða stefnendum 42.630.434 kr. með dráttarvöxtum [...]. Til vara krefjast stefnendur þess, að stefnda verði gert að greiða 35.926.167 kr. ásamt dráttarvöxtum [...]. Til þrautavara krefjast stefnendur þess, að stefnda verði gert að greiða þeim lægri fjárhæð að mati dómsins. Í öllum tilvikum er gerð krafa um málskostnað að mati dómsins auk 24,5% virðisaukaskatts, og beri málskostnaðarfjárhæð dráttarvexti frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags.

Dómkröfur stefnda eru þær, að hann verði sýknaður af öllum kröfum

stefnenda og tildæmdur málskostnaður úr hendi þeirra að skaðlausu samkvæmt mati dómara, og beri málskostnaður dráttarvexti samkvæmt III. kafla l. nr. 25/1987 frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags.

II.

Málavextir.

Málavextir eru þeir, að í mars 1988 leituðu stefnendur til stefnda vegna fjárhagsvandræða, er þau voru í. Stefnendur áttu á þessum tíma einbýlishús að Laufásvegi 74, Reykjavík, og verslunarhúsnæði í Kringlunni. Þá áttu þau og ráku tískuverslunina Markus Aðal. Miklar skuldir hvíldu á eignum þeirra, og vanskil voru veruleg. Þriðja nauðungarsala á Laufásvegi 74 var þá fyrirhuguð 11. apríl 1988.

Fjárfestingarfélag Íslands hf. hafði á þessum tíma með hendi rekstur verðbréfasjóða, verðbréfamiðlun, fjárvörslu og skylda starfsemi.

Málaleitan stefnenda var tekin til athugunar, og öfluðu starfsmenn stefnda sér m. a. upplýsinga um áætlað söluverð fasteignarinnar að Laufásvegi 74. Talið var að þeim upplýsingum fengnum með sérstöku tilliti til sérstöðu eignarinnar, að óhætt væri að áætla, að eignin gæti selst fyrir 24-25 milljónir króna á almennum markaði, þótt það mat væri verulega hærra en fyrirliggjandi áætlun löggilts fasteignasala, sem verðmat eignina á 18-20 milljónir.

Starfsmenn stefnda töldu, að unnt væri að útvega stefnendum lán, að fjárhæð allt að 50% af áætluðu söluverði fasteignarinnar, og var þá miðað við, að greiddar yrðu veðskuldir vegna veðrétta 1-12. Forsendur og skilyrði slíkrar lánveitingar voru, að lánið yrði tryggt innan við 50% af áætluðu söluverði. Jafnframt var það gert að skilyrði vegna þess, hversu hátt lánið var og greiðslubyrði vegna endurgreiðslu þung, að lánveitandi fengi framsal á rétti til leigugreiðslna samkvæmt leigusamningi stefnenda og leigutaka um húsnæði, er stefnendur áttu í verslunarhúsinu Kringlunni, en varlega reiknað virtist stefnda leigan eiga að duga til greiðslu á 80-90% af væntanlegum afborgunum af láninu. Leigusamningurinn var á þessum tíma í fullum skilum. Þá var það enn fremur gert að skilyrði, að stefnendur skuldbyndu sig, þar til lánið væri að fullu endurgreitt, til að framselja ekki eða veðsetja fasteignina að Laufásvegi 74 eða verslunareininguna í Kringlunni.

Miðað við framangreindar forsendur og skilyrði var samþykkt að reyna að útvega þeim lán, að fjárhæð allt að 12,5 milljónir króna, gegn 2. veðrétti í fasteigninni Laufásvegi 74. Ákveðið var, að lánið skyldi verða í formi lánssamnings, en veðtryggingin samkvæmt sérstöku tryggingarbréfi, sem skyldi vera að fjárhæð 16.250.000 kr., þ. e. að nafnverði 30% hærra en lánið sjálft.

Jafnframt þessu útbjó Fjárfestingarfélagið fimm sjálfskuldarábyrgðarbréf, samtals að fjárhæð 11.145.000 kr., 18. og 22. mars 1988. Fjögur þessara skuldabréfa, hvert að fjárhæð 2.102.500 kr., samtals 8.410.000 kr., keypti Fjárfestingarfélagið fyrir 6.949.901 kr. Fengu stefnendur það fé til umráða, og var það notað til að greiða ýmsar lausaskuldir auk 1.709.274 króna inn á áhvílandi veð á Laufásvegi 74. Eitt skuldabréfið, að fjárhæð 2.735.000 kr., var afhent Fjárfestingarfélaginu 18. mars 1988, og er um það ágreiningur með aðilum, hvort félagið hafi þá keypt bréfið. Skuldari fyrrnefndra fjögurra bréfa var sameignarfélag stefnenda Markus Aðall, en skuldarar hins síðastnefnda voru stefnendur.

Þessu næst voru útbúin sex skilyrt veðleyfi þess efnis, að gegn því, að veðhafar samþykktu veðsetningu Fjárfestingarfélags Íslands hf. fyrir 16.250.000 kr. á undan áhvílandi lánum á Laufásvegi 74, myndi Fjárfestingarfélagið ábyrgjast uppgreiðslu á áhvílandi veðlánum innan tveggja mánaða.

Hinn 26. apríl 1988 var undirritaður lánssamningur milli stefnenda og Fjárfestingarfélags Íslands hf., þar sem Fjárfestingarfélagið lofaði að greiða stefnendum 12.500.000 kr. Til endurgreiðslu þessa láns áttu stefnendur í staðinn að greiða Fjárfestingarfélaginu 26.568.000 kr. á 144 mánuðum (184.500 kr. á mánuði) auk vísitöluhækkana á hverjum tíma. Samhliða þessu var undirritað tryggingarbréf, að fjárhæð 16.250.000 kr., sem þinglýst var á 2. veðrétt á Laufásvegi 74 til tryggingar framangreindum lánssamningi.

Fjárfestingarfélag Íslands hf. lét þinglýsa framangreindum veðleyfum og tryggingarbréfi 3. maí 1988.

Í júní 1988 hafði stefndi meðalgöngu um sölu fjögurra víxla fyrir stefnendur, að nafnvirði samtals 800.000 kr. Kaupendur voru sjóðir í umsjón stefnda. Fengu stefnendur andvirðið til ráðstöfunar, og var því varið til rekstrar tískuvöruverslunar þeirra.

Ekki kom til þess, að stefnendur fengju fyrirhugaða lánveitingu á grundvelli lánssamningsins frá 26. apríl 1988, og taldi stefndi forsendur fyrir þeirri lánveitingu brostnar. Viðræður, sem fram fóru með aðilum, m. a. í júní 1988 og síðar það ár, um þann vanda, sem upp var kominn, báru ekki árangur.

Þar sem lánveiting fékkst ekki, fengu veðhafar ekki greitt frá Fjárfestingarfélaginu, einbýlishúsið að Laufásvegi 74 fór aftur í uppboðsmeðferð og var 11. janúar 1989 selt á nauðungaruppboði. Var hæstbjóðandi Karnabær hf., sem fékk eignina útlagða fyrir 19.000.000 kr. sem ófullnægður veðhafi. Tæplega mánuði áður hafi verslunarhúsnæðið í Kringlunni verið selt á nauðungaruppboði, og var uppboðsverð 21.200.000 kr.

Stefnendur höfðuðu mál á hendur Fjárfestingarfélagi Íslands hf. til greiðslu bóta með stefnu, fram lagðri á bæjarþingi Reykjavíkur 19. mars 1991, mál nr. 3134/1991, en því máli var vísað frá með dómi 11. júní 1992, og hafa stefnendur því höfðað mál að nýju.

III.

Málsástæður stefnenda og lagarök.

Af hálfu stefnenda er tekið fram, að á þeim tíma, er þau leituðu til Fjárfestingarfélags Íslands hf., hafi þau átt eignir að verðmæti um 46.000.000 kr., þ. e. a. s., að hrein eign í fasteignum þeirra að Laufásvegi 74, Reykjavík, og verslunarhúsnæði í Kringlunni hafi verið um 20.000.000 kr. og 26.000.000 kr. hafi verið matsverð leigusamnings og verslunar, er stefnendur ráku. Fjárfestingarfélagið hafi tekið stefnendum vel og tekið að sér fjármálaráðgjöf við þau, endurskipulagningu á fjármálum þeirra og fyrirtækis þeirra o. fl.

Félagið hafi ráðlagt stefnendum m. a. að greiða upp öll áhvílandi lán á einbýlishúsi þeirra að Laufásvegi 74 í Reykjavík og boðist til að lána þeim nægilegt fé til þess með sérstökum lánssamningi. Þá hafi félagið boðist til að kaupa af þeim skuldabréf með sjálfskuldarábyrgðum til að greiða aðrar skuldir, þ. á m. fyrstu afborgun af lánum hvílandi á verslunarhúsnæði þeirra í Kringlunni.

Til tryggingar fyrir öllu framangreindu hafi Fjárfestingarfélagið gert þær kröfur, að félagið fengi veð í Laufásvegi 74 vegna lánssamningsins, því yrði framseldur leigusamningur vegna verslunarhúsnæðisins í Kringlunni til innheimtu upp í væntanlegt lán og að tryggir ábyrgðarmenn yrðu á skuldabréfunum, sem gefin yrðu út. Þá hafi einnig verið gerð krafa til þess, að stefnendur afsöluðu sér rétti til að selja eða veðsetja fasteignir sínar án samþykkis Fjárfestingarfélagsins.

Fjárfestingarfélagið hafi ekki staðið við framangreindar skuldbindingar og einungis greitt einum veðhafanum, þ. e. a. s. Lífeyrissjóði verslunarmanna, en ekki öðrum.

Þá hafi Fjárfestingarfélagið ekki heldur greitt gjaldfallna afborgun af láni hvílandi á verslunarhúsnæðinu í Kringlunni, eins og um hafði verið samið, en greiðslu þessa hafi átt að greiða af skuldabréfi, er stefnendur afhentu Fjárfestingarfélaginu 18. mars 1988. Stefnendur hafi ýtt mjög á Fjárfestingarfélagið á þessum tíma, að veðhöfum yrði greitt, en þeim hafi ávallt verið sagt, að verið væri að vinna í málinu og það færi að leysast.

Þar sem ekki hafi verið greidd afborgun lánsins, sem hvíldi á verslunarhúsnæðinu, hafi það að lokum leitt til þess, að skuldabréfið var gjaldfellt og farið var fram á uppboðssölu á húsnæðinu 27. apríl 1988.

Eitt af þeim veðum, sem hvíldu á Laufásvegi 74 og Fjárfestingarfélagið tók að sér að greiða, hafi verið vegna vörusendingar í tískuvöruverslun stefnenda. Þar sem við þetta var ekki greitt, hafi stefnendur ekki getað leyst út vörur, að útsöluverði um 3.000.000 kr., og hafi því orðið verulegur vöruskortur í verslun þeirra og þau ekki náð að bæta úr því. Verslunin hafi verið með góða veltu og selt hátískuvöru með mikilli álagningu, en aldrei náð sér á strik eftir vöruþurrðina og stefnendur að lokum neyðst til að loka henni.

Fjárfestingarfélagið hafi aldrei rift formlega lánssamningnum eða öðrum samningum milli aðila, en í desember 1988 hafi það tilkynnt stefnendum munnlega, að ekki yrði staðið við það, sem áður hafði verið um samið.

Karnabær hf. hafi síðan hafið útburðaraðgerðir gagnvart stefnendum úr einbýlishúsinu við Laufásveg, en eftir að stefnendur leituðu aðstoðar bankaeftirlits Seðlabanka Íslands við að fá upplýsingar um uppgjör og stöðu sína gagnvart félaginu, hafi Fjárfestingarfélagið tekið við aðild útburðarmálsins, eftir að það hafði fengið húsinu afsalað til sín 22. mars 1990.

Stefnendur hafi loks verið bornir út úr húsnæðinu við Laufásveg 74 og þá lent í húsnæðishrakningum með fjölskyldu sína og búi nú í leiguhúsnæði. Stefnendur hafi síðan verið lýstir gjaldþrota 27. september 1991 vegna þeirra krafna, sem Fjárfestingarfélagið hafði tekið að sér að greiða á sínum tíma.

Stefnendur benda á, að áður en þau leituðu til Fjárfestingarfélags Íslands hf., hafi þau átt þess kost að leysa tímabundna fjárhagserfiðleika sína með öðrum hætti, svo sem með skuldbreytingu áhvílandi lána á Laufásvegi 74, almennri bankafyrirgreiðslu o. fl. Þau hafi hins vegar valið þá leið að leita til Fjárfestingarfélagsins, sem hafi haft sérfræðinga á sviði fjármála og gefið sig út fyrir að veita fjármálalega aðstoð og ráðgjöf. Hafi félagið tekið að sér að veita stefnendum slíka aðstoð. Stefnendur hafi farið að ráðum félagsins og látið fjármál sín í hendur félaginu, afsalað sér bæði heimildum til að veðsetja og/eða selja eignir sínar nema með samþykki félagsins, og einnig hafi þau afsalað sér hluta af tekjum sínum Fjárfestingarfélaginu til ráðstöfunar.

Fjárfestingarfélagið hafi gert við stefnendur bindandi lánssamning og tekið að sér að ráðstafa láninu til nánar tilgreindra aðila. Við þann samning hafi félagið ekki staðið nema að litlu leyti, og hafi það orðið til þess, að þeir, sem greiðslur áttu að fá, hafi gjaldfellt lán, sem í vanskilum voru. Hafi það að lokum leitt til þess, að fasteignin að Laufásvegi 74 var seld á nauðungaruppboði langt undir markaðsverði. Öll áhvílandi lán höfðu hækkað meira en undir venjulegum kringumstæðum, þar sem við gjaldfellingu lán-

anna séu dráttarvextir reiknaðir frá fyrsta vanskilagjalddaga af heildarfjárhæð lánsins, en ekki af vanskilum, eins og gert sé, þegar lán séu ekki gjaldfelld.

Þá hafi Fjárfestingarfélagið ekki greitt út andvirði skuldabréfs, að fjárhæð 2.735.000 kr., sem félagið útbjó, nema að litlu leyti, en andvirði bréfsins hafi m. a. átt að renna til greiðslu á vanskilum áhvílandi lána á verslunarhúsnæði í Kringlunni. Hafi það orðið til þess, að lánin voru gjaldfelld og verslunarhúsnæðið einnig selt á nauðungaruppboði langt undir markaðsverði. Áhvílandi lán hafi einnig hækkað með sama hætti og lánin, sem hvíldu á Laufásvegi 74, og hafi þau étið upp hreina eign stefnenda í eigninni, er kom að uppboði. Vanefndir Fjárfestingarfélagsins hafi einnig orðið til þess, að stefnendur urðu að loka verslun sinni, Markus tískuhúsi, eftir margra mánaða vöruskort. Muni stefnendur ekki hafa átt neina möguleika til að rétta sig við og fjármagna vörukaup fyrir verslunina eftir „aðstoð" Fjárfestingarfélagsins.

Á öllu þessu telja stefnendur Fjárfestingarfélagið bera ábyrgð.

Kröfugerð stefnenda er reist á því, að stefndi hafi ekki staðið við gilda samninga, sem gerðir hafi verið milli aðila, og að þessi vanefnd hafi bakað stefnendum tjón vegna eigna, sem þau töpuðu, og vegna þeirrar röskunar á stöðu og högum og þeirra óþæginda, sem þau hafi orðið fyrir í kjölfar vanefnda stefnda. Á þessu öllu beri stefndi ábyrgð, og beri honum að bæta þeim eftir þeim reglum, sem gildi um efndabætur, þ. e. a. s. að gera þau sem líkast sett fjárhagslega og við samningana hefði verið staðið.

Bótafjárhæð sé fundin með eftirfarandi hætti:

1. Bætur vegna Laufásvegar 74, Reykjavík.

Einbýlishúsið að Laufásvegi 74 í Reykjavík hafi verið metið að söluverðmæti af ráðgjafa Fjárfestingarfélagsins á 25.000.000 kr. Áhvílandi skuldir í apríl 1988 hafi verið 16.918.544 kr.

Munur á áhvílandi skuldum og matsverði eignarinnar í apríl 1988 sé því samtals 8.081.456 kr., og sé það sú hreina eign, sem stefnendur hafi átt í Laufásvegi 74 á þessum tíma, og sú fjárhæð, sem krafið sé um.

2. Bætur vegna verslunarhúsnæðis í Kringlunni 4, Reykjavík.

Verðmæti verslunarhúsnæðis stefnenda í Kringlunni 4 hafi samkvæmt brunabótamati verið 24.038.022 kr. í apríl 1988. Veðskuldir, sem hvíldu á eignarhluta stefnenda, hafi í apríl 1988 verið 13.353.687 kr.

Munur á áhvílandi skuldum og brunabótamati eignarinnar í apríl 1988 hafi því verið samtals 10.864.335 (?) kr., og sé það sú hreina eign, sem stefnendur hafi átt í verslunarhúsnæðinu á þessum tíma, og sú fjárhæð, sem krafið sé um.

3. Bætur vegna missis hagsvonar í leigusamningnum, sem í gildi var um verslunarhúsnæðið í Kringlunni.

Stefnendur fara fram á bætur vegna missis hagsvonar í leigusamningnum, sem í gildi var um verslunarhúsnæðið í Kringlunni. Leigusamningur sá, sem í gildi var um húsnæðið, hafi gilt til 31. október 1995, samtals í 82 mánuði frá uppboðssölu á eigninni í desember 1988. Leigufjárhæð í janúar 1989 hafi verið 254.367 kr. og fasteignagjöld á mánuði árið 1989 23.375 kr. Miðað við framangreint séu heildartekjur vegna húsnæðisins að frádregnum fasteignagjöldum á tímabilinu 1. janúar 1988 – 31. október 1995 18.946.344 kr. Sé þetta afvaxtað miðað við 7,5% ávöxtunarkröfu, hafi verðgildi þessara greiðslna 1. janúar 1989 verið 13.864.643 kr., og sé það sú fjárhæð, sem krafið sé um.

4. Bætur vegna röskunar á stöðu og högum.

Stefnendur fara fram á bætur vegna röskunar á stöðu og högum og þeirra óþæginda, sem vanefndir stefnda hafi bakað þeim. Stefnendur hafi orðið fyrir miklum óþægindum við að missa heimili sitt á nauðungarsölu og þurfa að flytjast búferlum með fjölskyldu sína og ekki átt þess kost að festa kaup á fasteign að nýju. Þá hafi þau misst atvinnu sína, er tískuverslun þeirra lokaðist. Í heild hafi vanefndir stefnda á að standa við samninginn orðið til þess, að líf stefnenda hafi breyst til hins verra, og séu þau nú gjaldþrota. Á þessu telji stefnendur stefnda bera ábyrgð og telji bætur hæfilega metnar 10.000.000 kr.

Dráttarvaxta sé krafist af fjárhæðum samkvæmt liðum 1 og 2, samtals 18.765.791 kr., frá 26. apríl 1988, en þann dag hafi samningurinn verið undirritaður, og fyrir liggi mat á verðmæti eignanna í þeim mánuði. Dráttarvaxta af lið 3, 13.864.643 kr., sé krafist frá 1. janúar 1989, en frá þeim degi hafi leigutaki átt að greiða öðrum en stefnendum leigu. Dráttarvaxta af lið 4, 10.000.000 kr., sé krafist frá þingfestingardegi fyrri stefnu í máli þessu gegn stefnda.

Kröfur um dráttarvexti og vaxtavexti styðja stefnendur við reglur III. kafla l. nr. 25/1987.

Málskostnaðarkrafa er studd XXI. kafla l. nr. 91/1991 og krafa um dráttarvexti af málskostnaði við 2. mgr. 175. gr. þeirra laga.

Krafa um virðisaukaskatt er studd l. nr. 50/1988 með síðari breytingum, en stefnendur séu ekki virðisaukaskattsskyldir aðilar.

Málsástæður stefnda og lagarök.

Stefndi lýsir málavöxtum svo, að í mars 1988 hafi stefnendur leitað til sín vegna yfirvofandi nauðungarsölu á fasteign stefnandans Ásgeirs að Laufás-

vegi 74 í Reykjavík, en þriðja nauðungarsala eignarinnar hafi þá verið fyrirhuguð 11. apríl 1988. Önnur sala hafi farið fram 18. mars s. á.

Erindi stefnenda á fund stefnda hafi verið að kanna, hvort stefndi gæti útvegað þeim lán til að forða fasteigninni frá nauðungarsölu.

Á þessum tíma hafi hvílt veð á 18 veðréttum á Laufásvegi 74. Hafi stefnendur talið nægilegt til að bjarga eigninni frá nauðungarsölu, að stefndi útvegaði 11-12 milljónir króna til að greiða upp skuldir á veðréttum 1-12, þar sem ekki hafði verið beðið um uppboð vegna skulda á veðréttum 13, 16, 17 og 18 og skuldir á veðréttum 14 og 15 væru uppgreiddar.

Allar upplýsingar, sem stefndi hafði á þessum tíma undir höndum um fjárhæð áhvílandi veðskulda vegna Laufásvegar 74 og fjárhagsstöðu stefnenda almennt, hefðu verið frá stefnendum og umboðsmanni þeirra, Gísla Gíslasyni hdl., þ. á m. þær upplýsingar, að vanskil stefnenda væru einkum bundin við fasteignina Laufásveg 74, þ. e. þær veðskuldir, sem á henni hvíldu, en önnur vanskil væru óveruleg. Þá hefði lánafyrirgreiðsla sú, sem ráðgerð hefði verið, átt að felast í sölu á lánssamningnum, en um söluhæfni slíkra verðbréfa hefðu gilt ákveðin lögmál, m. a. um tryggingar og greiðsluhæfni skuldara.

Skriflegur lánssamningur hafi verið gerður milli stefnenda og stefnda 26. apríl 1988. Tryggingarbréf vegna lánsins hafi verið undirritað sama dag.

Þegar farið hafi verið að afla tilskilinna veðleyfa frá veðhöfum í Laufásvegi 74, hafi komið í ljós, að stefndi yrði að greiða veðhöfum umtalsvert hærri fjárhæð en ráð hafði verið fyrir gert og um verið samið á grundvelli upplýsinga stefnenda og umboðsmanns þeirra. Hafi stefndi ekki talið sig hafa næga tryggingu í Laufásvegi 74 til að veita stefnendum frekari fyrirgreiðslu en um hafði verið samið í upphafi.

Í mars og apríl 1988 hafi stefndi haft meðalgöngu um sölu á fjórum skuldabréfum fyrir stefnendur til verðbréfasjóða í umsjón stefnda og hvert bréf verið að nafnvirði 2.102.500 kr. Andvirði þeirra hafi verið greitt stefnendum, og muni því hafa verið varið til greiðslu ýmissa lausaskulda, rekstrarkostnaðar vegna tískuvöruverslunar, er þau hafi rekið á þessum tíma, og til einkaneyslu. Bréfin hafi verið talin nægilega tryggð með sjálfskuldarábyrgðum.

Þegar stefndi hafi farið að krefja leigutakann í Kringlunni um leigu vegna ágústmánaðar, hafi komið í ljós, að leigutakinn hugðist halda eftir leigugreiðslum, m. a. vegna stórfelldra vanefnda stefnenda við húsfélagið í Kringlunni. Þá hafi jafnframt komið í ljós, að vanskil stefnenda, sem ekki tengdust veðum á Laufásvegi 74, hafi verið veruleg, og m. a. ljóst, að til nauðungarsölu á verslunareiningunni í Kringlunni hlyti að koma. Framan-

greind skuldabréf, sem seld höfðu verið í mars og apríl 1988, hafi verið í vanskilum frá júní 1988. Þá hafi víxlar þeir, sem keyptir höfðu verið, einnig farið í vanskil, hver af öðrum, hinn fyrsti í byrjun júlí.

Með hliðsjón af öllu framangreindu hafi stefndi talið forsendur brostnar fyrir fyrirhugaðri lánveitingu á grundvelli lánssamningsins frá 26. apríl 1988. Viðræður hafi farið fram milli stefnenda, stefnda og fleiri aðila, m. a. í júní 1988, um þann vanda, sem upp hafi verið kominn, en þær viðræður hafi ekki leitt til viðunandi niðurstöðu að mati stefnda. Hafi stefnendum verið tilkynnt, að ekki yrði um frekari lánafyrirgreiðslu fyrir meðalgöngu stefnda að ræða. Viðræður aðila í desember 1988 hafi engu breytt þar um.

Þá hafi stefnendur auk málshöfðunar haft uppi „klögumál" gegn stefnda og starfsmönnum hans á vettvangi bankaeftirlits Seðlabanka Íslands og fyrir Rannsóknarlögreglu ríkisins. Enn fremur hafi stefnendur rekið umfangsmikið „fjölmiðlamál" á hendur stefnda í þeim tilgangi einum, að því er virðist, að ófrægja hann og skaða. Hafi stefndi haft af því mikið tjón og margvíslegt óhagræði.

Stefndi kveður samkomulag stefnenda og stefnda í mars/apríl 1988 hafa falið í sér efnislega, að stefndi hafi lofað að hafa meðalgöngu um lán til stefnenda, að fjárhæð 12,5 milljónir króna, gegn 2. veðrétti í fasteign þeirra að Laufásvegi 74. Þá hafi enn fremur verið gert að skilyrði, að leigutekjur, er stefnendur höfðu vegna verslunareiningar í Kringlunni, rynnu óskiptar til lánveitanda, meðan á endurgreiðslu lánsins stæði, og enn fremur, að kvöð yrði lögð á fasteignir stefnenda varðandi framsal og veðsetningu. Þá hafi meðalgangan enn fremur verið háð þeirri almennu forsendu, að fjárhagsstaða stefnenda væri nægilega traust til þess, að þau gætu fyrirsjáanlega staðið við endurgreiðslu lánsins.

Veigamestu skilyrði samkomulagsins hafi brostið, og hafi samkomulagið því ekki haft réttaráhrif. Í ljós hafi komið, þegar veðleyfi lágu fyrir og réttur útreikningur á veðskuldum vegna Laufásvegar 74, að stefndi þyrfti að greiða veðhöfum mun hærri fjárhæð en um hafði verið samið milli stefnenda og stefnda samkvæmt lánssamningnum frá 26. apríl 1988, og stefnda hafi með öllu verið ókleift að útvega það, sem á vantaði, nema gegn viðunandi viðbótartryggingu. Sú trygging hafi ekki verið boðin fram, þótt eftir henni væri leitað. Þá hafi komið í ljós, að fjárhagsstaða stefnenda hafi að öðru leyti verið svo slæm, að með öllu virtist óhugsandi, að þau gætu staðið í skilum með endurgreiðslu á láninu, enda fyrirsjáanlegt, að verslunareiningin í Kringlunni, sem hafi átt að standa undir verulegum hluta endurgreiðslunnar, yrði seld nauðungarsölu, og eins hafi leigutakinn í Kringlunni haldið eftir verulegum leigugreiðslum vegna vanskila stefnenda. Þessar ástæður

hafi verið nægar til, að stefnda hafi verið heimilt að fella samkomulagið úr gildi án bóta. Í þessu sambandi verði að hafa sérstaklega í huga, að stefndi var ekki lánastofnun. Möguleikar stefnda á sölu verðbréfa hafi því verið algerlega undir því komnir, hvort nægilegar tryggingar væru í boði. Hafi það átt við, hvort sem lánveitandinn hafi verið sjóður í umsjón stefnda eða annar lánveitandi eða fjárfestir. Hafi stefnendum verið fullkunnugt um þessar forsendur. Á þeim tíma, sem hér um ræði, hafi almenn skilyrði fyrir lánum gegn veði í íbúðarhúsnæði verið þau, að tryggingar væru innan við 50% af sölumati viðkomandi eignar. Sú viðbótarlánafyrirgreiðsla, er stefnendum hafi verið nauðsynleg, til að veðsetning tryggingarbréfsins frá 26. apríl 1988 á 2. veðrétti á grundvelli fyrirliggjandi veðleyfa stæðist, hafi verið því skilyrði háð, að viðunandi trygging fengist. Sú trygging hafi ekki verið boðin fram, eins og áður sé rakið.

Stefnendum hafi verið nægilega tilkynnt um framangreinda afstöðu stefnda, enda hafi hún verið þeim eða mátt vera þeim ljós, m. a. vegna reynslu þeirra í viðskiptum. Afstaða stefnda hafi komið skýrt fram á fundi með stefnendum í júní 1988. Þá sé í þessu sambandi minnt á, að umboðsmaður stefnenda hafi viðurkennt að hafa fengið vitneskju um umrædda afstöðu stefnda í september 1988. Þá verði enn fremur við mat á vitneskju stefnenda um afstöðu stefnda að hafa í huga, að veðleyfin vegna Laufásvegar 74 hafi öll fallið úr gildi 18. júlí 1988, þ. e. tveimur mánuðum eftir þinglýsingu tryggingarbréfsins, og að ekkert í háttsemi stefnda, eftir að raunveruleg fjárhagsstaða stefnenda og fjárhæð áhvílandi veðskulda vegna Laufásvegar 74 var komin í ljós, hafi verið til þess fallin að vekja réttmætt traust stefnenda á því, að stefndi hygðist eða gæti haft meðalgöngu um þá lánafyrirgreiðslu, sem nauðsynleg hafi verið, til að uppboði á Laufásvegi 74 yrði afstýrt.

Í þessu sambandi skipti máli, að stefnendur hafi notið leiðsagnar reynds lögmanns, sem m. a. hafi haft umtalsverða reynslu og þekkingu á rekstri verðbréfasjóða, og að stefnendur hafi sjálfir haft umtalsverða reynslu af viðskiptum, eins og áður hafi verið nefnt.

Því er eindregið mótmælt af hálfu stefnda með hliðsjón af atvikum málsins, að stefndi hafi gerst sekur um einhvers konar mistök eða vanefndir gagnvart stefnendum, sem leiði til bótaskyldu gagnvart þeim, og verði að telja með hliðsjón af atvikum málsins, að á stefnendum hvíli sönnunarbyrði fyrir slíkum fullyrðingum.

Því er sérstaklega mótmælt og talið ósannað, að stefndi hafi skuldbundið sig til að leysa fjárhagsvanda stefnenda almennt eða tekið að sér og fengið forræði í fjármálum þeirra. Hið rétta sé, eins og að framan greini, að marg-

nefnt lán samkvæmt lánssamningnum frá 26. apríl 1988 hafi eingöngu átt að fara til að greiða skuldir, sem hvíldu á Laufásvegi 74.

Stefndi beri enga ábyrgð á nauðungarsölu á eignum stefnenda í desember 1988 og janúar 1989 eða ætluðum afleiðingum þeirra, enda ekki um slíkt samið, og hafi afskiptum stefnda af málefnum stefnenda verið lokið fyrir uppboðin.

Fjárhæð bótakröfu stefnenda er mótmælt, og kveður stefndi hana með öllu ósannaða. Sönnunarbyrði á ætluðu fjárhagstjóni stefnenda hvíli hjá þeim.

Sú reikningsaðferð, er stefnendur noti til að mæla ætlað tjón sitt, fái ekki staðist.

Krafa vegna fasteignarinnar Laufásvegar 74 sé reist á sölumati starfsmanna stefnda, er hafi talið eignina geta selst á allt að 25 milljónir króna. Engin gögn liggi fyrir um raunverulegt verðmæti eignarinnar 26. apríl 1988, sem sé það tímamark, er stefnendur miði við, og sé því sérstaklega mótmælt, að eignin hafi þá verið að verðmæti 25 milljónir króna. Í þessu sambandi megi minna á, að eignin hafi selst á uppboði í janúar 1989 fyrir 19 milljónir króna, sem samsvari u. þ. b. 16,5 milljónum á verðlagi í apríl 1988, og að löggiltur fasteignasali hafi talið verðmæti hennar í mars/apríl 1988 vera á bilinu 18-20 milljónir. Sú röksemdafærsla, að stefnendur eigi kröfu á hendur stefnda um mismun á ofangreindu „matsverði" og áhvílandi veðskuldum, sé slík fjarstæða, að hún gári ekki yfirborð lögfræði. Engin tilraun sé gerð af hálfu stefnenda til að reikna ætlað verðmæti til núvirðis miðað við gefna dagsetningu, sem í sjálfu sér geti aldrei orðið viðmiðun.

Bótakrafa vegna verslunarhúsnæðis í Kringlunni sé með öllu órökstudd. Nægi í þeim efnum að benda á, að engin sönnun liggi fyrir um verðmæti húsnæðisins í apríl 1988, og sé viðmiðun við brunabótamat hreinasta fjarstæða.

Stefndi sé í máli þessu krafinn sérstaklega um bætur vegna „missis hagnaðarvonar í leigusamningi". Tilvist kröfunnar og fjárhæð er mótmælt og jafnframt vakin á því athygli, að fjárhæð kröfu vegna verðmætis verslunarhúsnæðis hljóti að verulegu leyti að ráðast af tekjumöguleikum vegna útleigu.

Kröfu um bætur vegna röskunar á stöðu og högum skorti allan lagalegan grundvöll.

Ekkert orsakasamband sé milli ætlaðra mistaka stefnda, eins og stefnendur lýsi þeim, og bótakrafna.

Kröfu um dráttarvexti er mótmælt, og eins er upphafsdögum vaxtaútreiknings mótmælt sérstaklega.

Öllum fullyrðingum stefnenda þess efnis, að þeim hafi verið mögulegt að afla nauðsynlegs fjármagns til að greiða vanskil vegna Laufásvegar 74 árið 1988, er mótmælt sem röngum og ósönnuðum með vísan til skulda- og eignastöðu þeirra.

IV.

Forsendur og niðurstaða.

Um stefnda, Fjárfestingarfélag Íslands hf., gilda lög nr. 46/1970, þar sem tilgangur félagsins er markaður og hlutverk þess. Þá giltu um starfsemi félagsins á þeim tíma, er mál þetta varðar, lög nr. 27/1986 um verðbréfamiðlun, en í lögunum er verðbréfamiðlun skilgreind sem hvers konar milliganga um kaup eða sölu verðbréfs í annarra þágu og ráðgjöf, sem veitt er gegn endurgjaldi um slík kaup eða sölu.

Það er óumdeilt í málinu, að stefndi tók að sér að hafa meðalgöngu um lán til stefnenda. Sjálfskuldarábyrgðarbréf, samtals að nafnvirði 8.410.000 kr., voru samin af félaginu og keypt af sjóðum þess á tímabilinu 23. mars til 4. apríl 1988, og stefndi keypti af stefnendum fjóra víxla, samtals að fjárhæð 800.000 kr. Var verslun þeirra, Markus Aðall sf., greiðandi að skuldbindingum þessum. Þá var undirritaður samningur milli aðila 26. apríl 1988, sem lagður hefur verið fram í málinu, þar sem stefndi lofaði stefnendum láni, að fjárhæð 12.500.000 kr. Til tryggingar samningi þessum gáfu stefnendur út til stefnda tryggingarbréf, að fjárhæð allt að 16.250.000 kr., og var bréfinu þinglýst í maí 1988.

Stefndi tók að sér að aflétta veðum af húseign stefnenda á Laufásvegi 74 gegn veðleyfum, sem gefin voru út í apríl 1988.

Í tengslum við framangreindan lánssamning afsöluðu stefnendur stefnda heimildum sínum til að veðsetja eða selja fasteignir sínar að Laufásvegi 74 og Kringlunni 8-12, og var yfirlýsingum þeirra þess efnis þinglýst. Enn fremur veittu stefnendur stefnda umboð til móttöku og ráðstöfunar á leigugreiðslum fyrir verslunarhúsnæði sitt í Kringlunni.

Með vísan til framangreindrar fjármálaumsýslu stefnda er ljóst, að stefndi tók að sér svo víðtæka forsjá og ráðgjöf, að telja verður, að hún falli utan þess, sem í lagaskilningi telst til verðbréfamiðlunar, sbr. 2. mgr. l. nr. 27/1986. Lög nr. 27/1986 þykja hins vegar ekki girða fyrir það, að stefnda hafi verið slík starfsemi heimil, og er raunar gert ráð fyrir því í 1. gr. l. nr. 46/1970 um Fjárfestingarfélag Íslands hf., einkum 6. tl., að slík fjármálaumsýsla falli undir starfssvið félagsins.

Framangreindur lánssamningur aðila er undirritaður af stefnendum og Gunnari Óskarssyni, aðstoðarframkvæmdastjóra stefnda, f. h. stefnda.

Skuldbindur lánveitandi sig samkvæmt samningnum til að greiða stefnendum eða þeim, sem þau vísa til, 12.500.000 kr. gegn endurgreiðslu lánsins með 144 jöfnum mánaðarlegum greiðslum frá og með 1. júní 1988. Tryggingarbréfið, sem gefið var út af stefnendum sama dag, svo sem að framan hefur verið rakið, barst til þinglýsingar 3. maí 1988 og var fært í veðmálabækur 18. sama mánaðar.

Veðleyfi veðhafa á 1.-12. veðrétti sá stefndi um að afhenda til þinglýsingar ásamt tryggingarbréfi, og voru veðleyfin samþykkt fyrir hönd stefnda af starfsmönnum félagsins.

Er samkvæmt framansögðu ljóst, að bindandi samningur komst á milli aðila. Samkvæmt samningi þeirra tók félagið að sér að greiða veðhöfum skuldir þessar, og skyldu þær samkvæmt fram lögðum veðleyfum greiddar upp innan tveggja mánaða frá þinglýsingu tryggingarbréfs þess, sem veðleyfin vörðuðu, þó þannig, að veðleyfi Gjaldheimtunnar í Reykjavík vegna skulda á 9. og 10. veðrétti var með því skilyrði, að greitt yrði inn á opinber gjöld stefnenda innan tveggja vikna frá þinglýsingu bréfsins.

Stefndi hefur haldið því fram, að skilyrði samkomulags aðila hafi brostið, svo að stefnda hafi verið rétt að fella samkomulagið úr gildi. Ekki verður fallist á það með stefnda, að félaginu hafi verið rétt að ganga frá samningi sínum við stefnendur á þeim forsendum, að því hafi verið ókleift að útvega lán frá verðbréfasjóðnum miðað við staðreyndir um fjárhag stefnenda og greiðslugetu, þegar af þeirri ástæðu, að sérstakur bindandi samningur um lánveitingu var kominn á milli Fjárfestingarfélagsins og stefnenda. Var það í valdi stefnda að meta skilyrði lánveitinga þeirra, sem félagið hafði meðalgöngu um, áður en gengið var til samninga. Um mat á upplýsingum um fjárhagsstöðu stefnenda verður að líta til þess, að stefndi var fyrirtæki, sem starfaði við verðbréfamiðlun og annaðist að auki tæknilega og viðskiptalega ráðgjafarþjónustu við stofnun og rekstur atvinnufyrirtækja. Gat stefndi vegna sérfræðiþekkingar starfsmanna félagsins metið forsendur lánveitinga þeirra, er félagið hafði meðalgöngu um, auk þess sem félagið setti skilyrði um tryggingar fyrir skuldbindingum stefnenda, enda er ekki sýnt fram á, að stefnendur hafi á nokkurn hátt leynt stefnda staðreyndum um fjárhagslega stöðu sína.

Þá verður ekki fallist á, að upplýsingar um slæma fjárhagsstöðu stefnenda eða versnandi fjárhagsstaða þeirra hafi veitt stefnda heimild til að ganga frá samningi aðila, enda liggur fyrir, að stefndi hafði fullnægjandi tryggingar fyrir lánveitingu sinni samkvæmt samkomulaginu.

Viðurkennt er af stefnda, sbr. einnig framburð vitna, að stefnendur leituðu til félagsins um fyrirgreiðslu vegna greiðsluerfiðleika. Yfirlit yfir áhvíl-

andi skuldir stefnenda var lagt fyrir félagið. Samkvæmt yfirliti þessu, sem unnið var af lögmanni stefnenda vegna fyrirhugaðs annars nauðungaruppboðs á Laufásvegi 74 16. mars 1988, hvíldu á eigninni samkvæmt veðbókum á 1.-12. veðrétti skuldir, að fjárhæð samtals 13.559.972 kr. Áhvílandi á 13. veðrétti var tryggingarbréf fyrir 3.000.000 kr., en skuldin að baki því reyndist vera 2.000.000 kr. samkvæmt gögnum málsins. Á 14. veðrétti hvíldi fjárnám frá 2. nóvember 1987 fyrir skuld, að fjárhæð 75.000 kr., og á 15. veðrétti fjárnám sama dag fyrir 150.000 kr. Samkvæmt dskj. nr. 111 og 112 var samanlagt raunvirði áhvílandi veða á 14. og 15. veðrétti þó ekki hærra en 209.274 kr. Á 16.-18. veðrétti hvíldu þrjú fjárnám, öll dagsett 1. desember 1987, fjárhæð ótilgreind. Samkvæmt veðleyfi á dskj. nr. 30 var uppreiknuð fjárhæð þeirra 29. apríl 1988 samtals 1.497.305 kr.

Yfirlitið ber ekki með sér, hvenær það er unnið eða við hvaða tíma er miðað við uppreikning skulda, en á veðleyfum þeim, sem lýst hefur verið og tóku yfir fyrstu 12 veðrétti í eigninni, er um að ræða stöðu skulda á tímabilinu 6.-11. apríl 1988 miðað við sömu fjárhæðir að því undanskildu, að skuld við Gjaldheimtuna á 9. og 10. veðrétti er 11. apríl 1988 talin vera 1.062.199 kr. í stað 800.000 kr. Heildarfjárhæð skulda, sem tryggðar voru með 1.-12. veðrétti í eigninni, nemur því 13.822.171 kr., þar af 141.307 kr. skuld við Byggingarsjóð ríkisins, tryggð með 1. veðrétti í eigninni.

Samanlagðar fjárhæðir áhvílandi veða á fasteigninni námu því í upphafi viðskipta aðila 17.528.750 kr.

Viðræður aðila um fjárfyrirgreiðslu fóru fram í mars- og aprílmánuðum 1988, en lánssamningurinn var, eins og að framan segir, undirritaður 26. apríl. Samkvæmt málatilbúnaði stefnda, sem styðst við framburð vitnisins Pálma Sigmarssonar fyrir dómi, varð á þessu tímabili ljóst, að um mun hærri skuldir væri að ræða en gert hafði verið ráð fyrir í fyrstu, þ. e., að greiða þyrfti um 15.500.000 kr. í stað 12.500.000 kr., svo að trygging fengist með 2. veðrétti í eigninni. Virðist þá vera miðað við, að fjárnámsskuldir á 14. og 15. veðrétti hafi verið greiddar, svo sem handskrifað er á yfirlitið, að fjárnámsskuldir á 16.-18. veðrétti hafi verið að fjárhæð 1.497.305,37 kr., eins og veðleyfi vegna þeirra veðrétta ber með sér, og að ógreidd skuld á 13. veðrétti hafi numið 500.000 kr., enda höfðu 1.500.000 kr. verið greiddar 5. apríl 1988 af skuld þeirri, sem veðið stóð til tryggingar á. Var fjárhæðin greidd af andvirði sjálfskuldarábyrgðarbréfa þeirra, sem stefndi keypti af stefnendum. Að auki hafði stefndi undir höndum sjálfskuldarábyrgðarbréf frá stefnendum, að fjárhæð 2.735.000 kr.

Stefndi ákvað lánsfjárhæð þá, sem samið var um, 12.500.000 kr., miðað við tryggingar, sem félagið tók gildar. Þá er og til þess að líta, að tryggingar-

bréfið, sem gert var vegna lánssamningsins 26. apríl 1988 og veðleyfi fengust fyrir, var að fjárhæð allt að 16.250.000 kr. miðað við vísitölu lánskjara auk hefðbundins ákvæðis tryggingarbréfsins, þar sem mælt var fyrir um, að veðið væri til tryggingar höfuðstól skuldar, verðbótum, vöxtum, innheimtukostnaði, réttargjöldum, málskostnaði og öðrum kostnaði . . ., allt samkvæmt reikningi veðhafa. Þá höfðu stefnendur, eins og fram er komið, afsalað sér rétti til að selja eða veðsetja fasteignir sínar án samþykkis stefnda.

Af því, sem að framan er rakið, verður að telja, að svo lengi sem veðleyfi vegna Laufásvegar 74 tryggðu stefnda 2. veðrétt í eigninni, hafi verið um nægilegar tryggingar fyrir skuldbindingum stefnenda að ræða. Var það í valdi stefnda að halda þeim veðréttindum til tryggingar á láni stefnenda með greiðslu veðskulda í samræmi við hin skilyrtu veðleyfi og samkomulag aðila.

Loks verður ekki á það fallist, að fyrirsjáanlegar vanefndir á leigugreiðslum vegna verslunarhúsnæðis stefnenda í Kringlunni og líkur á uppboðssölu húsnæðisins hafi heimilað stefnda að ganga frá bindandi lánssamningi sínum við stefnendur. Stefndi hefur haldið því fram, að það hafi verið forsenda fyrir lánveitingu til stefnenda, að leigugreiðslur bærust af verslunarhúsnæði þeirra í Kringlunni. Óumdeilt er, að leigutekjur stefnenda af húsnæði þeirra í Kringlunni hafi átt að ganga til stefnda til greiðslu á lánssamningi þeirra.

Ósannað er, að stefnendum hafi verið gerð grein fyrir afstöðu stefnda um, að félagið hefði gengið frá samningi aðila vegna brostinna forsendna, eða að þeim hafi verið eða mátt vera það ljóst. Ósannað er, að umboðsmaður stefnenda hafi fengið tilkynningu um, að stefndi teldi sig vera óbundinn af samkomulagi aðila í september 1988, og gögn málsins bera ekki með sér, að hann hafi viðurkennt viðtöku slíkrar tilkynningar. Í vitnisburði Gunnars Óskarssonar fyrir dómi kom fram, að stefnendum hefði verið tjáð á fundi, sem haldinn var 22. júní 1988, að vilji væri til frekari fyrirgreiðslu gegn viðbótartryggingum, og jafnvel einnig í desember sama ár. Ekki verður fallist á það með stefnda, að stefnendur hafi, er komið var fram á mitt ár 1988, mátt gera sér grein fyrir, að ekki yrði staðið við þá lánafyrirgreiðslu, sem samið var um. Auk þess sem ósannað er, að stefnendum hafi verið kynnt sú afstaða stefnda, verður að telja það ósamrýmanlegar athafnir af hálfu lánveitanda, sem hefur yfir að ráða sérfræðikunnáttu og starfar eftir sérstökum reglum um fjármálaviðskipti, að telja sig óbundinn af samningi aðila, en aflétta þó eigi þeim tryggingarréttindum, sem fyrirgreiðslunni fylgdu, þ. e. kvöðum á sölu og veðsetningu á eignum stefnenda, auk þess sem hann veitti viðtöku leigugreiðslum samkvæmt samningi þeirra allt fram í nóvem-

ber 1988, enda þótt samningnum hefði þá samkvæmt því, sem stefndi heldur fram, þegar verið rift.

Þegar allt framangreint er virt, er það niðurstaða dómsins, að stefndi hafi vanefnt bindandi lánssamning aðila. Verður þá að leysa úr því, hvort þessar vanefndir stefnda og athafnir þeim tengdar hafi valdið stefnendum tjóni, sem stefnda beri að bæta þeim.

Bótakrafa stefnenda er í fjórum liðum, og verður nánar fjallað um þá hér.

1.-2. A. Bætur vegna Laufásvegar 74, 8.081.456 kr.

Stefnendur reisa kröfu sína á því, að á þeim tíma, sem þeir leituðu til stefnda um fjárhagsaðstoð, hafi hrein eign þeirra í fasteigninni Laufásvegi 74 numið framangreindri fjárhæð. Fjárhæðin er fundin með því að draga áhvílandi skuldir miðað við 26. apríl 1988 frá líklegu söluverði eignarinnar, sem þeir byggja á áliti starfsmanna stefnda, 25.000.000 kr. Fjárhæð þessari hefur verið mótmælt af hálfu stefnda.

Fram kemur í gögnum málsins, að framangreint mat, sem stefndi lagði á söluverðmæti fasteignarinnar, var grundvöllur að lánveitingu stefnda. Gegn andmælum stefnda verður sú fjárhæð þó ekki lögð til grundvallar sem raunvirði fasteignarinnar við mat á hreinni eign stefnenda í henni.

Samkvæmt matsgerð dómkvaddra matsmanna, sem fram fór að tilhlutan stefnenda, nam söluverðmæti fasteignarinnar miðað við staðgreiðslu í apríl 1988 17.500.000 kr., og hefur því mati ekki verið hnekkt. Ber að leggja þá matsfjárhæð til grundvallar, þegar bótakrafa stefnenda samkvæmt þessum kröfulið er virt. Stefnendur miða kröfugerð sína við, að áhvílandi skuldir á fasteigninni hafi numið 16.918.544 kr. í apríl 1988. Samkvæmt skjölum málsins námu þessar skuldir hins vegar 17.528.750 kr., eins og að framan hefur verið rakið. Hrein eign stefnenda í fasteigninni var því engin og neikvæður mismunur 28.750 kr.

B. Bætur vegna verslunarhúsnæðisins í Kringlunni, 10.864.335 kr.

Til grundvallar útreikningum sínum leggja stefnendur í þessu tilviki brunabótamat húsnæðisins, sem var í apríl 1988 24.038.022 kr. Áhvílandi uppreiknaðar veðskuldir voru samkvæmt upplýsingum stefnenda 13.353.687 kr.

Af hálfu stefnda hefur því verið mótmælt að leggja brunabótamat húsnæðisins til grundvallar.

Samkvæmt matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna nam söluverð verslunarhúsnæðisins í apríl 1988 18.600.000 kr. miðað við staðgreiðslu. Hefur mati þessu ekki verið hnekkt, og ber að leggja það til grundvallar. Hrein eign stefnenda í verslunarhúsnæðinu var þannig 5.246.313 kr.

Samtals nam því hrein eign stefnenda í fasteignum þeirra 5.217.563 kr.

Stefndi keypti af stefnendum vegna verslunarfyrirtækis þeirra, Markusar Aðals, fjögur samhljóða sjálfskuldarábyrgðarbréf, og var söluandvirði þeirra að frádregnum sölulaunum og stimpilgjöldum samtals 6.949.901 kr. Enn fremur keypti stefndi af stefnendum, einnig vegna Markusar Aðals, fjóra víxla, samtals að fjárhæð 800.000 kr. Þá greiddi stefndi stefnendum 1.210.847 kr. af andvirði skuldabréfs, að nafnverði 2.735.000 kr. Samtals fengu stefnendur þannig í hendur 8.960.748 kr. Er upplýst, að af þeirri fjárhæð greiddu stefnendur 1.500.000 kr. vegna veðskuldar, sem hvíldi á Laufásvegi 74, auk fjárnáma á 14. og 15. veðrétti, 209.274 kr., en eftirstöðvarnar, 7.251.474 kr., fóru til greiðslu á ýmsum lausaskuldum og til einkaneyslu. Það er því ljóst, að lausaskuldir stefnenda námu á þessum tíma a. m. k. rúmum sjö milljónum króna. Ekki liggja fyrir upplýsingar um frekari eignir stefnenda á þessum tíma en að framan greinir. Hrein eign þeirra var því í raun engin, þegar þeir leituðu til stefnda, heldur námu skuldir þeirra umfram eignir tæpum tveimur milljónum króna.

Tekjur stefnenda af húsnæði í Kringlunni gátu numið frá maí til ársloka að frádregnum fasteignagjöldum liðlega 1,7 milljónum króna.

Stefnandinn Ásgeir Ebenezersson skýrði svo frá fyrir dómi, að hreinar tekjur þeirra af versluninni Markusi Aðli hafi auk leigutekna af verslunarhúsnæði stefnenda í Kringlunni átt að geta staðið undir mánaðarlegum afborgunum og vöxtum, samtals að fjárhæð u. þ. b. 550.000 kr., hefði verslunin ekki orðið fyrir vöruskorti vegna vanefnda stefnda. Stefnendur hafa þó ekki lagt fram gögn til að sýna fram á tekjur vegna Markusar Aðals. Þá er ósannað, að vöruskortur í versluninni hafi stafað af vanefndum stefnda, enda liggur fyrir, að framangreind fjögur skuldabréf og víxlar voru einkum keypt vegna rekstrar Markusar Aðals, og höfðu stefnendur þannig nægilegt fjármagn milli handa til að aflétta veðum vegna fyrirtækisins, en létu þó ógert.

Hinn sérfróði meðdómsmaður hefur reiknað út, hver fjárhagsstaða stefnenda hefði verið í árslok 1988, ef stefndi hefði staðið við lánssamninginn, miðað við þær upplýsingar, sem fyrir liggja í málinu um tekjur stefnenda og skuldastöðu. Miðað við það, að stefnendur hefðu fengið húsaleigu fyrir húsnæði sitt í Kringlunni með skilum, og jafnframt, að verslun þeirra, Markus Aðall, hefði gefið af sér 300.000 kr. á mánuði í hreinan hagnað, hefðu tekjur þeirra á tímabilinu júní-desember 1988 numið 3.846.962 kr., en ekki liggja fyrir upplýsingar um aðrar tekjur á þessum tíma.

Afborganir og vextir vegna lánssamnings stefnda auk annarra skulda þeirra, sem fyrr eru greindar, hefðu numið á tímabilinu júní-desember 1988

samtals 10.740.879 kr. Sjóðsvöntun í árslok án dráttarvaxta hefði þannig numið 6.893.917 kr.

Miðað við staðgreiðslumatsverð fasteigna stefnenda í matsgerð hefðu skuldir stefnenda umfram eignir numið í árslok 1988 10.316.027 kr., en það er það verðmat, sem miða ber við. Sé ekki reiknað með tekjum vegna Markusar Aðals, hækka skuldir stefnenda sem því nemur. Er þannig ljóst, að skuldastöðu stefnenda var þannig háttað, að gjaldþrot varð ekki umflúið, enda þótt stefndi hefði staðið að öllu leyti við lánssamninginn.

3. Bætur vegna missis hagsvonar í leigusamningi í Kringlunni, 13.864.643 kr.

Stefnendur gera annars vegar kröfu um bætur vegna missis hreinnar eignar í verslunarhúsnæðinu og hins vegar um bætur vegna missis hagsvonar.

Í matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna segir svo m. a.: „Við ákvörðun matsverðs á einingu 238 í verslunarmiðstöðinni Kringlunni verður að taka tillit til þess, að eignin var í verðmætu vaxandi verslunarhúsnæði og hátt verð var greitt fyrir einingar. Einnig verður að taka tillit til tekjumöguleika eignarinnar í leigu, rekstrarkostnaðar í umræddri verslunarmiðstöð og almennrar kröfu um ávöxtun fjár í verðmætu verslunarhúsnæði. Hafa verður hliðsjón af söluverði eigna, sem vitað er, að selst hafi í Kringlunni frá byggingu hennar, þar á meðal kaupverði hinnar metnu eignar og uppboðsverði hennar."

Samkvæmt framansögðu er ljóst, að tekið hefur verið tillit til hagsvonar við matsverð fasteignarinnar, og geta stefnendur því ekki tvíkrafið um sama tjón, og ber því þegar af þeim sökum að hafna þessum kröfulið.

4. Bætur vegna röskunar á stöðu og högum, 10.000.000 kr.

Með því að lög standa ekki til þess að bæta röskun á stöðu og högum, eins og hér er gerð krafa um, er kröfuliður þessi þegar af þeim sökum ekki tekinn til greina.

Eins og kröfugerð stefnenda er háttað, er ekki fallist á með vísan til framanritaðs, að þau hafi orðið fyrir bótaskyldu fjárhagstjóni vegna vanefnda stefnda, og ber því að sýkna stefnda af bótakröfu stefnenda í máli þessu.

Eins og mál þetta er vaxið, þykir rétt að dæma stefnda til að greiða stefnendum málskostnað, sem ákveðst 350.000 kr., og hefur þá ekki verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Dómurinn var fjölskipaður samkvæmt heimild í 3. mgr. 2. gr. l. nr. 91/1991.

Dóminn kváðu upp Sigríður Ólafsdóttir héraðsdómari sem dómsformað-

ur og meðdómsmennirnir Eggert Óskarsson héraðsdómari og Stefán Franklin, löggiltur endurskoðandi.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Fjárfestingarfélag Íslands hf., skal vera sýkn af bótakröfum stefnenda, Ásgeirs Ebenezerssonar og Guðlaugar Jónsdóttur, í máli þessu.

Stefndi greiði stefnendum 350.000 kr. í málskostnað.