

Miðvikudaginn 21. apríl 1999.

Nr. 335/1998.

**Marius Arthúrsson og  
Þórdís Sólmundardóttir**

(Þorsteinn Júlíusson hrl.)

gegn

**Kristjáni V. Kristjánssyni og  
Sjóvá-Almennum tryggingum hf.**

(Jakob R. Möller hrl.)

Fasteignasala. Skaðabætur. Vátrygging. Gjafsókn. Frávísun að hluta frá héraðsdómi.

*G, starfsmaður á fasteignasölunni H, tók að sér að ávaxta fé M og K, sem var andvirði fasteigna sem H hafði haft milligöngu um sölu á. G gat ekki endurgreitt þeim alla fjárhæðina og var hann með dómi Hæstaréttar dæmdur í fangelsi vegna fjárvika gagnvart M og K. Höfðuðu M og K mál gegn KV, sem var löggiltur fasteignasali hjá H, og vátryggingafélaginu SA, þar sem KV hafði starfsábyrgðartryggingu, til endurgreiðslu þess hluta fjárens sem ekki hafði fengist greiddur. Kröfum M og K á hendur SA var vísað frá héraðsdómi þar sem skilyrðum um stofnun kröfu tjónþola á hendur félaginu var ekki fullnægt þegar málið var höfðað. Í ljósi þess að M og K þekktu G ekkert þegar viðskipti þeirra hófust, að kvittanir fyrir greiðslum voru gerðar í nafni H og að fjárgreiðslur M og K til G komu til vegna umsýslu hans í þágu þeirra við kaup og sölu á fasteignum var talið að hin refsiverða meðferð hans á fé þeirra væri nægilega tengd verkefnum hans sem starfsmanns H til að skaðabótaábyrgð yrði felld á KV eftir reglunni um vinnuveitandaábyrgð. Var KV dæmdur til að greiða M og K stefnufjárhæðina.*

**Dómur Hæstaréttar.**

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Arnljótur Björnsson og Gunnlaugur Claessen.

Áfrýjendur skutu málinu til Hæstaréttar 25. ágúst 1998. Þeir krefjast þess að stefnda Kristjáni V. Kristjánssyni verði gert að greiða sér 5.863.815 krónur ásamt 0,6% ársvöxtum af 4.600.000 krónum frá 28. desember 1995 til 23. janúar 1996, en af 5.000.000 krónum frá þeim degi til 26. janúar 1996, af 7.000.000 krónum frá þeim degi til 15.

febrúar 1996, af 10.995.740 krónum frá þeim degi til 1. mars 1996, en með 0,9% ársvöxtum frá þeim degi til 1. maí 1996, 0,8% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní 1996, 0,7% ársvöxtum frá þeim degi til 29. júlí 1996, af 9.339.280 krónum frá þeim degi til 30. ágúst 1996, af 8.544.910 krónum frá þeim degi til 9. september 1996, af 7.896.405 krónum frá þeim degi til 25. september 1996, af 6.898.862 krónum frá þeim degi til 25. október 1996, af 6.052.886 krónum frá þeim degi til 1. nóvember 1996, með 0,8% ársvöxtum frá þeim degi til 17. janúar 1997, af 5.863.815 krónum frá þeim degi til 11. september 1997, en með dráttarvöxtum samkvæmt vaxtalögum nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags.

Þá krefjast þeir þess að stefnda Sjóvá-Almennum tryggingum hf. verði gert að greiða þeim úr starfsábyrgðartryggingu Kristjáns V. Kristjánssonar vegna Hugins fasteignamiðlunar ehf. 4.795.875 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt vaxtalögum frá 8. september 1997 til greiðsludags. Þá er krafist málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti án tillits til gjafsóknar, sem þeim var veitt í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi Sjóvá-Almennar tryggingar hf. krefst þess aðallega að kröfum áfrýjenda á hendur sér verði vísað frá héraðsdómi, en til vara er krafist sýknu af kröfunum. Í báðum tilvikum er krafist málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Stefndi Kristján V. Kristjánsson krefst aðallega sýknu af kröfum áfrýjenda og málskostnaðar fyrir Hæstarétti, en til vara að kröfur áfrýjenda verði lækkaðar og málskostnaður fyrir Hæstarétti falli niður.

## I.

Með dómi Hæstaréttar 17. september 1998 í máli nr. 131/1998 var Gísli Edmund Úlfarsson, stjórnarmaður og hluthafi í fasteignasölu Huginn fasteignamiðlun ehf., dæmdur í 12 mánaða fangelsi vegna fjársvika gagnvart áfrýjendum. Var vísað til forsendna héraðsdóms um sakfellingu ákærða. Með því var staðfest að áfrýjendur hafi orðið fyrir tjóni vegna þess að Gísli hafi blekkt þau til að afhenda sér söluandvirði fasteigna, er fasteignasalan hafði tekið til sölu.

Stefndi Kristján rak fasteignasölu þessa sem löggiltur fasteignasali, sbr. 1. gr. þágildandi laga nr. 34/1986 um fasteigna- og skipasölu, og hafði keypt starfsábyrgðartryggingu hjá hinu stefnda váttryggingafélagi til þess að fullnægja tryggingarskyldu samkvæmt 2. gr. sömu laga. Í

vátryggingarskírteininu eru tilgreindir Gísli Úlfarsson og Þórður Jónsson sem „starfsmenn við sölu og samningsgerð“. Aðalágreiningsefni aðila er, hvort stefndi Kristján beri vinnuveitandaábyrgð vegna háttsemi starfsmannsins Gísla og hvort starfsábyrgðartrygging hins stefnda vátryggingafélags taki þá til hennar.

## II.

Um ábyrgðartrygginguna á við ákvæði 1. mgr. 95. gr. laga nr. 20/1954 um vátryggingarsamninga, en samkvæmt því öðlast sá, er tjón beið, fyrst rétt á hendur félaginu, þegar staðreynt hefur verið að vátryggður sé skaðabótaskyldur gagnvart honum og upphæð bótanna ákveðin. Skilyrðum þessum var ekki fullnægt, þegar mál þetta var höfðað. Ber því með vísan til 1. mgr. 26. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála að vísa kröfum áfrýjenda á hendur stefnda Sjóvá-Almennum tryggingum hf. frá héraðsdómi. Málskostnaður milli þessara aðila í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

## III.

Stefndi Kristján vefengir ekki að hann hafi á þeim tíma, sem hér skiptir máli, borið vinnuveitandaábyrgð vegna starfa Gísla Edmunds Úlfarssonar við fasteignasöluna vegna tjóns, sem Gísli kynni að valda við þann starfa, ef skilyrði skaðabótaskyldu væru að öðru leyti fyrir hendi. Hins vegar heldur stefndi Kristján fram, að sú háttsemi Gísla, sem málið er risið af, tengist ekki slíkum störfum með þeim hætti að bótaábyrgð verði felld á sig eftir reglu skaðabótaréttar um vinnuveitandaábyrgð.

## IV.

Óumdeilt er að áfrýjendur og Gísli þekktust ekki þegar viðskipti þeirra hófust og að einu samskipti þeirra tengdust fasteignaviðskiptum þeim, sem hér um ræðir.

Sannað er með greiðsluseðli frá Sparisjóði Reykjavíkur og nágrennis, að áfrýjandi Maríus lagði 4.600.000 krónur inn á tékkareikning Gísla 28. desember 1995. Áfrýjandinn afhenti Gísla tvö húsbréf samtals að nafnverði 2.000.000 krónur og framseldi honum þau 26. janúar 1996. Á bæði bréfin er stimplað pr. pr. Huginn fasteignamiðlun ehf. og handskrifað „Mótt. G. Úlf.“ að því er virðist. Ekki er ljóst í

hvaða tilgangi áritun þessi var gerð eða hvenær. Ennfremur framseldi áfrýjandinn Maríus Gísli 15. febrúar 1996 þrjú húsbréf samtals að nafnverði 3.000.000 krónur. Fyrir liggur kvittun dagsett sama dag fyrir viðtöku húsbréfa að nafnverði 3.800.000 krónur, en í málinu liggja ekki fyrir ótvíræðar upplýsingar um húsbréf að nafnverði 800.000 krónur. Kvittunin er rituð á prentað eyðublað með bréfhaus fasteignamiðunarinnar Hugins ehf., en undir hana ritar Gísli nafn sitt.

Framangreindar kvittanir í nafni fasteignasölnunnar fyrir viðtöku húsbréfa í eigu áfrýjenda styðja þá staðhæfingu þeirra, að þeir hafi staðið í þeirri trú að þeir væru að fela fasteignasölninni andvirði bréfa til ávöxtunar, en ekki að veita Gísli sjálfum peningalán. Þykir það ekki breyta þeirri niðurstöðu að fyrsta afhending fjármuna áfrýjenda til Gísli var áðurnefnd greiðsla áfrýjanda Maríusar á tékkareikning í eigu Gísli sjálfs. Þegar þetta er virt og jafnframt litið til þess að fjárgreiðslur áfrýjenda til Gísli komu til vegna umsýslu hans í þágu áfrýjenda við sölu þeirra og kaup á fasteignum, verður að telja hina refsiverðu meðferð hans á fé þeirra nægilega tengda verkefnum hans sem starfsmanns við fasteignasölnuna, að skaðabótaábyrgð verði felld á stefnda Kristján eftir reglunni um vinnuveitandaábyrgð.

## V.

Enda þótt áfrýjendur hafi sýnt andvaraleysi með því að afhenda Gísli fé sitt, eru ekki efni til að láta þá bera hluta tjóns síns á grundvelli eigin sakar. Nokkur dráttur varð á að áfrýjendur kærðu hið sviksamlega atferli Gísli til lögreglu og leituðu réttar síns með formlegri kröfugerð. Þegar vegna þess að ekki er sýnt að dráttur þessi hafi aukið tjón áfrýjenda verður hafnað kröfu stefnda Kristjáns um að lækka bótakröfu af þessum sökum.

Samkvæmt framansögðu verða kröfur áfrýjenda á hendur stefnda Kristjáni teknar til greina að fullu, en fyrir Hæstarétti var því lýst yfir að um fjárhæð þeirra væri ekki deilt.

Rétt er að stefndi Kristján greiði áfrýjendum málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, samtals 650.000 krónur, er renni í ríkissjóð. Staðfesta ber gjafsóknarákvæði héraðsdóms. Allur gjafsóknarkostnaður áfrýjenda fyrir Hæstarétti greiðist úr ríkissjóði, þar með talin þóknun lögmanns þeirra, 300.000 krónur.

## D ó m s o r ð :

Kröfum áfrýjenda, Maríusar Arthúrssonar og Þórdísar Sólmundardóttur, á hendur stefnda Sjóvá-Almennum tryggingum hf. er vísað frá héraðsdómi. Málskostnaður milli þessara aðila í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Stefndi Kristján V. Kristjánsson greiði áfrýjendum 5.863.815 krónur ásamt 0,6% ársvöxtum af 4.600.000 krónum frá 28. desember 1995 til 23. janúar 1996, af 5.000.000 krónum frá þeim degi til 26. janúar 1996, af 7.000.000 krónum frá þeim degi til 15. febrúar 1996, af 10.995.740 krónum frá þeim degi til 1. mars 1996, með 0,9% ársvöxtum frá þeim degi til 1. maí 1996, 0,8% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní 1996, 0,7% ársvöxtum frá þeim degi til 29. júlí 1996, af 9.339.280 krónum frá þeim degi til 30. ágúst 1996, af 8.544.910 krónum frá þeim degi til 9. september 1996, af 7.896.405 krónum frá þeim degi til 25. september 1996, af 6.898.862 krónum frá þeim degi til 25. október 1996, af 6.052.886 krónum frá þeim degi til 1. nóvember 1996, með 0,8% ársvöxtum frá þeim degi til 17. janúar 1997, af 5.863.815 krónum frá þeim degi til 11. september 1997, en með dráttarvöxtum samkvæmt vaxtalögum nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags.

Stefndi Kristján greiði áfrýjendum málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, samtals 650.000 krónur, er renni í ríkissjóð. Gjaf-sóknarákvæði héraðsdóms er staðfest. Allur gjafsóknarkostnaður áfrýjenda fyrir Hæstarétti greiðist úr ríkissjóði, þar með talin málflutningsþóknun lögmanns þeirra, 300.000 krónur.

**Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 16. júní 1998.**

Mál þetta, sem var höfðað með stefnu, birtri 4. og 8. september 1997, var dómtekið 3. þ.m.

Stefnendur eru Maríus Arthúrsson, kt. 300824-3749, og Þórdís Sólmundardóttir, kt. 190927-2539, bæði til heimilis að Gullsmára 8, Kópavogi.

Stefndu eru Kristján V. Kristjánsson, kt. 090858-4089, Lindarbergi 4, Hafnarfirði, og Sjóvá-Almennar tryggingar hf., kt. 701288-1739, Kringlunni 5, Reykjavík.

*Dómkröfur stefnenda.*

Að stefnda, Kristjáni V. Kristjánssyni, verði gert að greiða þeim 5.864.655 krónur, ásamt veginu meðaltali vaxta af almennum óbundnum sparisjóðsreikningum hjá viðskiptabönkum og sparisjóðum af 4.600.000 kr. frá 28/12 1995 til 23/1 1996, þá af 5.000.000 kr. til 26/1 1996, þá af 7.000.000 kr. til 15/2 1996, þá af 10.995.740 kr. til 25/8 1996, þá af 9.344.839 kr. til 30/8 1996, þá af 8.545.747 kr. til 9/9 1996, þá af 7.897.243 kr. til 25/9 1996, þá af 6.899.700 kr. til 25/10 1996, þá af 6.053.725 kr. til 17/1 1997, en þá af 5.864.655 kr. til þingfestingardags, en með dráttarvöxtum skv. lögum nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags.

Að stefnda, Sjóvá-Almennum tryggingum hf., verði gert að greiða þeim úr starfsábyrgðartryggingu Kristjáns V. Kristjánssonar, löggilts fasteignasala, kt. 090858-4089, Lindarbergi 4, 220 Hafnarfirði, vegna fasteignasölnunnar Hugins fasteignamiðlunar ehf., kt. 711291-2889, 4.795.875 krónur, ásamt dráttarvöxtum skv. lögum nr. 25/1987 frá stefnubirtingardegi til greiðsludags.

Þá krefjast stefnendur málskostnaðar úr hendi stefndu samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi, eins og mál þetta væri eigi gjafsóknarmál, en þeim var veitt gjafsóknarleyfi 21. nóvember 1997.

Stefndi, Kristján V. Kristjánsson, gerir þær dómkröfur aðallega að verða algjörlega sýknaður af kröfum stefnenda og dæmdur málskostnaður úr hendi þeirra. Til vara krefst hann þess, að kröfur þeirra verði stórlega lækkaðar og málskostnaður falli niður.

Stefndi, Sjóvá-Almennar tryggingar hf., krefst sýknu af kröfum stefnenda og málskostnaðar úr hendi þeirra.

## I.

Stefnendur, sem eru hjón, hugðust minnka við sig húsnaði og skráðu hús-eign sína, Kársnesbraut 39, Kópavogi, til sölu 1993 eða 1994 á þremur fasteignasölum, völdum af handahófi. Ein þeirra var Huginn fasteignamiðlun hf. (síðar ehf.) og komst á sala fyrir milligöngu hennar samkvæmt kaupsamningi 8. nóvember 1995, en afsal skyldi út gefið 5. janúar 1996. Upp í kaupverðið var tekin skuldlaus íbúð í húsi nr. 51 við Öldugötu í Reykjavík, metin á 8.300.000 krónur og 4.930.820 krónur voru greiddar stefnendum við undirritun kaupsamnings, en veðskuldir áhvílandi á Kársnesbraut 39 námu 669.180 krónum. Íbúðin Öldugötu 51 var sett í sölu hjá Huginn fasteignamiðlun og seld samkvæmt kaupsamningi 22. janúar 1996. Söluverð var 8.000.000 króna. Útborgun nam samtals 3.800.000 krónum; þar af við undirritun kaupsamnings með peningum 1.140.000 krónur og með framsali á húsbréfum að fjárhæð 1.795.540 krónur á uppreiknuðu verði. Að auki var greitt fyrir eignina með fasteignaveðbréfum að fjárhæð 4.200.000 krónur, sem var

skipt fyrir húsbréf. Síðasta útborgunargreiðsla fór fram 5. nóvember 1996 og gáfu stefnendur þá út afsal til kaupenda.

Stefnendur keyptu síðan íbúð í húsi nr. 8 við Gullsmára í Kópavogi og er kaupsamningur dagsettur 30. janúar 1996.

Við fasteignakaupin annaðist Gísli E. Úlfarsson samskipti við stefnendur af hálfu Hugins fasteignamiðlunar, en hann var jafnframt hluthafi og stjórnarmaður í fyrirtækinu. Á þeim tíma, sem hér um ræðir, var stefndi, Kristján V. Kristjánsson, löggiltur fasteignasali hjá nefndri fasteignasölu og hafði starfsábyrgðartryggingu hjá stefnda, Sjóvá-Almennum tryggingum hf., en um hana giltu almennir skilmálar fyrir starfsábyrgðartryggingu fasteignasala.

Í greinargerð stefndu segir, að undir lok júlímánaðar 1996 hafi stefnandinn Maríus hringt í stefnda Kristján og sagt honum, að hann hefði afhent Gísla Úlfarssyni heilmikið fé, margar milljónir. Daginn eftir hafi Maríus komið til fundar við Kristján, sem hafi kallað Gísla til sín. Gísli hafi þá sagst hafa 1.700.000 krónur handbærar og afhent Maríusi féð nokkrum dögum síðar. Hann muni jafnframt hafa sagst mundu geta afhent 3.000.000 króna í lok ágúst, en það hafi hann gert með tveimur ávísunum, sem hafi reynst innstæðulausar og reikningnum verið lokað 30. september 1996. Kristján hafi sagt Maríusi á fundinum, að þar sem hann hefði hvergi komið við sögu, þegar stefnendurnir afhentu Gísla féð, gæti hann lítið gert annað en að þrýsta á Gísla að endurgreiða. Eftir fundinn hafi Kristján sagt Gísla, að yrði Maríusi ekki greitt innan þess tíma, sem Maríus sætti sig við, gæti hann ekki lengur starfað við fyrirtækið. Hann hafi síðan látið af störfum um áramót 1996/1997 og tilkynnt hinu stefnda tryggingafélagi um breytta starfsstöð.

Um afhendingu stefnanda á fé til Gísla E. Úlfarssonar liggja eftirtalin gögn frammi í málinu: Innleggskvittun Sparisjóðs Reykjavíkur og nágrennis, dags. 28. desember 1995, fyrir 4.600.000 krónum á tékkareikning Gísla. Ljósrit af ávísun að fjárhæð 500.000 krónur, dags. 23. janúar 1996 og framseld af Gísla, en 100.000 krónur af fjárhæð hennar gekk til greiðslu sölulauna Hugins fasteignamiðlunar. Ljósrit tveggja húsbréfa, hvors að fjárhæð 1.000.000 króna, framseldra af Maríusi Arthúrssyni 26. janúar 1996 til Gísla Úlfarssonar, sem framseldi þau samdægurs Landsbréfum hf. Ljósrit þriggja húsbréfa, hvers að fjárhæð 1.000.000 króna, framseldra af Maríusi Arthúrssyni 15. febrúar 1996 til Gísla Úlfarssonar, sem framseldi þau samdægurs Landsbréfum hf. Þá liggur frammi kvittun Gísla, dags. 15. febrúar 1996, fyrir móttöku húsbréfa að nafnverði 3.800.000 krónur og er hún á eyðublaði Hugins fasteignamiðlunar.

Með bréfi lögmanns stefnenda, dags. 24. janúar 1997, til Hugins fasteignamiðlunar, b.t. Gísla Úlfarssonar, var þess krafist, að grein yrði gefin fyrir ráðstöfun þess fjár, samtals 10.930 krónum, sem fasteignasöluinni hefði verið afhent til varðveislu og ávöxtunar, en eitthvað muni hafa verið greitt vegna kaup-

samnings stefnenda um Gullsmára 8, Kópavogi. Yrði áskorun lögmannsins um uppgjör og endurgreiðslu ekki sinnt, yrði óskað eftir opinberri rannsókn hjá Rannsóknarlögreglu ríkisins eigi síðar en 29. janúar s.á.

Með bréfi lögmannsins, dags. 23. apríl 1997, til hins stefnda tryggingafélags var krafist bóta á grundvelli starfsábyrgðar Hugins fasteignamiðlunar ehf. vegna tjóns, sem hlotist hefði af varðveislu og meðferð á fé stefnenda, samtals að fjárhæð 10.995.740 krónur. Þar er greint frá greiðslu á 1.700.000 krónum í júlí 1996 og á 800.000 krónum nokkru síðar. Að auki hafi fasteignasalan greitt 2.700.000 krónur til þess aðila, sem seldi stefnendum íbúð á Gullsmára 8, Kópavogi. Endurgreiðslur nemi þannig samtals 5.200.000 krónum. Kröfunni var hafnað með bréfi Sjóvá-Almennra trygginga hf., dags. 15. maí 1997, með þeim rökstuðningi, að starfsábyrgðartrygging fasteignasala tæki til tjóns, sem fasteignasalar og starfsmenn þeirra yllu viðskiptavinum í störfum sínum af ásetningi eða gáleysi, en af fyrirliggjandi gögnum virtist starfsmaður persónulega hafa tekið að sér að ávaxta fjármuni fyrir stefnendur og þeir verið lagðir inn á einkareikning hans. Neitun tryggingafélagsins var ítrekuð með bréfi, dags. 9. júní 1997, til lögmanns stefnenda.

Fjárhæð dómkröfu stefnenda er þannig fundin, að samkvæmt framangreindu er miðað við greiðslur stefnenda, samtals að fjárhæð 10.995.740 krónur, sem sundurliðast þannig: 28.12.1995 4.600.000 kr., 23.1.1996 400.000 kr., 26.1.1996 2.000.000 kr. og 15.2.1996 3.995.740 kr. Frá þeirri samtölu eru dregnar innborganir, samtals að fjárhæð 5.200.000 krónur, sem sundurliðast þannig: 25.8.1996 (á að vera 29.7.1996) 1.700.000 kr., 30.8.1996 800.000 kr., 9.9.1996 650.000 kr., 25.9.1996 1.000.000 kr., 25.10.1996 850.000 kr. og 17.1.1997 200.000 kr. Mismunur nemur 5.200.000 krónum, en með vaxtareikningi, að teknu tilliti til innborgana, á grundvelli vegins meðaltals almennra sparisjóðsvaxta nema eftirstöðvar hinn 17. janúar 1997 5.864.655 krónum. Fjárhæð kröfunnar á hendur stefnda, Sjóvá-Almennum tryggingum hf., markast af 3.1. gr. almennra skilmála fyrir starfsábyrgðartryggingu fasteignasala, sbr. og grein 11.1., frá 5. apríl 1994, en samkvæmt því takmarkaðist ábyrgð félagsins við 4.500.000 krónur miðað við lánskjaravísitölu, grunnvísitölu 3346 stig. Í september 1997 voru lánskjaravísitölustig 3566. Útreikningur:  $4.500.000 \times 3566 / 3346 = 4.795.876$ .

## II.

### *Málsástæður stefnenda.*

Stefnendur byggja á því, að þegar þau hafi leitað til fasteignasölnunnar Hugins fasteignamiðlunar hafi komist á réttar- og viðskiptasamband við hana en ekki einstaka starfsmenn hennar. Þau hafi leitað til fasteignasölnunnar, þar sem sérfræðipækkingu og sérfræðiráð átti að vera að finna, og vegna fákunnáttu sinnar hafi þau treyst fullkomlega ráðum fasteignasölnunnar og starfsmanna hennar. Þau



hafi því verið í góðri trú, þegar þau hafi þegið þau ráð frá fasteignasölnunni, að best væri að fela henni varðveislu og ávöxtun fjármuna þeirra milli þess sem þau seldu og keyptu fasteign, í því skyni að komast sem best út úr þessum fasteignaviðskiptum fjárhagslega. Stefnendur hafi ekkert þekkt til starfsmanna fasteignasölnunar og engin persónuleg tengsl, s.s. viðskipta- eða vinatengsl, hafi myndast við þá. Stefnendur hafi aldrei átt samskipti við starfsmenn fasteignasölnunar utan skrifstofu hennar, en vinna hennar í þágu þeirra hafi staðið allt til 5. nóvember 1996. Aldrei hafi verið gefið í skyn, að afhending fjármuna stefnenda fæli í sér lán til fasteignasölnunar eða einstakra starfsmanna hennar.

Stefnendur telja, að með framferði sínu hafi fasteignasali brotið gegn 8. gr. laga nr. 34/1986, sbr. nú 10. gr. laga nr. 54/1997, sbr. 3. gr. rg. nr. 520/1987, sbr. 1. gr. rg. nr. 161/1994, með því að athafnir hans gagnvart stefnendum hafi farið í bága við góðar viðskiptavenjur. Við liðsinni sitt hafi hann ekki gætt réttmætra hagsmuna stefnenda og nú sé ljóst orðið, að tilgangurinn hafi verið sá einn að þjóna eigin hagsmunum.

Stefnendur telja, að í viðskiptum sínum við fasteignasölnuna hafi þau orðið fyrir tjóni, sem rekja megi beint til athafna starfsmanns hennar, sem stefndi, Kristján V. Kristjánsson, beri ábyrgð á, sem löggiltur fasteignasali og ábyrgðarmaður á starfsháttum Hugins fasteignamiðlunar ehf., hvort sem er með vísan til laga nr. 34/1986 eða reglna skaðabótaréttarins um húsbóndaábyrgð. Þar með falli tjónið undir gr. 1.1. í almennum skilmálum fyrir starfsábyrgðartryggingu fasteignasala, sem gildi frá 5. apríl 1994, sbr. 5. tl. 1. mgr. 2. gr. laga nr. 34/1986, sbr. nú c-lið 2. gr. laga nr. 54/1997, og rg. nr. 520/1987, sbr. rg. nr. 161/1994.

### III.

#### *Málsástæður stefndu.*

Af hálfu stefnda, Kristjáns V. Kristjánssonar, er ekki gerð athugasemd við það, að hann hafi í störfum Gísla E. Úlfarssonar við fasteignasölu borið húsbóndaábyrgð á tjóni, sem hann kynni að valda við þann starfa, enda séu uppfyllt skilyrði sakarreglu og annarra reglna skaðabótaréttar. Í reynd hafi Huginn fasteignamiðlun verið húsbóndi beggja. Fasteignaviðskiptin hafi farið eðlilega fram og án þess að brotið hafi verið gegn ákvæðum II. kafla laga nr. 34/1986. Hins vegar sé ljóst, að fjármálasamskipti stefnenda og Gísla geti á engan hátt talist liður í fasteignasölu og falli því ekki undir húsbóndaábyrgð hans samkvæmt löggildingu hans. Einnig sé þess að geta, að samkvæmt reglum skaðabótaábyrgðar nái ábyrgð húsbónda almennt ekki til framferðis starfsmanns, sem ekki megi ætla, að hafi tengsl við eðlilega rækslu starfans. Refsiverð brot af ýmsu tagi séu einmitt dæmi um framferði, sem húsbóndaábyrgð nái ekki til. Af þessum ástæðum beri að sýkna stefnda, Kristján V. Kristjánsson, af kröfum stefnenda.

Af hálfu stefnda, Sjóvár-Almennra trygginga hf., er dregið í efa, að ákvæði

3. gr. reglugerðar nr. 520/1987, upphaflega og eins og henni hafi verið breytt með 1. gr. reglugerðar nr. 161/1994, hafi lagastöð að því er tekur til váttryggingar vegna skaðabótaskylds tjóns, sem stafi af ásetningi. Þetta breyti því ekki, að ákvæði váttryggingaskilmála taki til tjóns, sem valdið sé af ásetningi, en þó þá fyrst, er skaðabótaskylda stefnda, Kristjáns V. Kristjánssonar, hafi verið staðreynd og upphæð bótanna ákveðin, sbr. 95. gr. laga um váttryggingarsamninga nr. 20/1954. Stefnendur eigi því ekki beina kröfu á hendur félaginu, þótt um skylduábyrgðartryggingu sé deilt og þrátt fyrir ákvæði 19. gr. laga nr. 91/1991.

Þá er af hálfu stefndu vakin athygli á tómlæti stefnenda. Málið hafi ekki verið kært til lögreglu fyrr en 22. ágúst 1997, fjórum mánuðum eftir að krafa hafði verið gerð úr ábyrgðartryggingu, en bú Hugins fasteignamiðlunar ehf. hafi verið tekið til gjaldþrotaskipta 8. júlí 1997. Stefnendur hafi sönnunarbyrði um, að töfin hafi ekki leitt til aukins tjóns.

#### IV.

Í málinu var lagt fram endurrit dóms Héraðsdóms Reykjavíkur frá 12. febrúar 1998 í máli nr. S-1024/1997: Ákærvaldið gegn Gísla Edmund Úlfarssyni, sem var höfðað með ákæru lögreglustjórans í Reykjavík 16. desember 1997. Í dóminum er talið sannað, að ákærði hafi í auðgunarskyni blekkst kærundur (stefnendur máls þessa) til að afhenda sér fé það (10.995.740 krónur), sem í ákæru greinir, í trausti þess, að hann kæmi fram fyrir hönd fasteignasölnunnar, sem mundi ávaxta féð á þann hátt (í skamman tíma vegna væntanlegra íbúðar-kaupa þeirra), sem í ákæru greinir, vitandi, að hann væri ófær um að endurgreiða það. Háttsemin var talin varða við 248. gr. almennra hegningarlaga nr. 19/1940.

Óumdeilt er, að Huginn fasteignamiðlun hf. (ehf.) var rekin í skjóli leyfis stefnda, Kristjáns V. Kristjánssonar, enda áskilið í 1. gr. laga nr. 34/1986, að löggildingu þyrfti til fasteigna- og skipasölu og í 6. gr. sömu laga, að leyfi skyldi bundið við nafn. Til að fullnægja tryggingarskyldu samkvæmt 2. gr. laga nr. 34/1986 keypti hann váttryggingu hjá stefnda, Sjóvá-Almennum tryggingum hf., sbr. 3. gr. rg. nr. 520/1987 og rg. nr. 161/1994. Samkvæmt almennum skilmálum fyrir starfsábyrgðartryggingu fasteignasala gilda lög nr. 20/1954 um váttryggingarsamninga um váttrygginguna, leiði annað ekki af skilmálunum eða öðrum ákvæðum váttryggingarsamnings. Í skilmálunum segir um gildissvið váttryggingarinnar, að váttrygt sé gegn bótaskyldu, er fellur á váttryggingartaka sem fasteignasala, þegar þriðji maður verður fyrir almennu fjártjóni, sem rakið verður til váttryggingartaka sjálfs eða starfsmanns hans. Í gr. 7.3. segir, að félagið megi greiða skaðabætur beint til þriðja manns (tjónþola), nema hann hafi þegar fengið tjón sitt bætt hjá váttryggingartaka. Í gr. 10.2. segir, að félaginu sé heimilt að endurkrefja váttryggingartaka, hafi tjón orðið vegna ásetnings eða stórkostlegs gáleysis hans eða starfsmanns hans. Sama rétt á félagið gagnvart starfsmanni,

sem valdið hefur tjóni af ásetningi eða stórkostlegu gáleysi. Samkvæmt þessu og með vísun til 1. mgr. 19. gr. laga nr. 91/1991 verða báðir stefndu sóttir í sama máli.

Stefndi, Kristján V. Kristjánsson, annaðist alla skjalagerð fyrir fasteignasöluna, en hann átti ekki hlut að rekstri og stjórn fyrirtækisins Hugins fasteignamiðlunar eða bar ábyrgð á störfum þess að öðru leyti en því, sem varðaði beinlínis fasteignasölu. Stefnendur afhentu Gísla E. Úlfarssyni fjármunina í trausti þess, að þau fengju háa ávöxtun á skömmum tíma. Hann var hluthafi og stjórnarmaður í fyrirtækinu auk þess að vera þar starfsmaður, og virðist af framangreindum dómi, að glögg fjárhagsleg skil hafi ekki verið milli hans og fyrirtækisins. Þannig kvaðst hann hafa ráðstafað verulegum hluta fjáris í þágu þess. Einnig segir þar, að fjárhagsstaða fasteignamiðlunarinnar hafi ekki verið góð á þessum tíma og rekstur hennar hafi farið í gegnum tékkareikning eiginkonu ákærða, en hún var jafnframt varamaður í stjórn félagsins. Fyrirtækið greiddi mestan hluta þess fjár, sem stefnendum hefur verið endurgreitt. Bú Gísla E. Úlfarssonar var tekið til gjaldþrotaskipta 10. október 1995 og bú Hugins fasteignamiðlunar ehf. var tekið til gjaldþrotaskipta 8. júlí 1997.

Móttaka Gísla E. Úlfarssonar á fé stefnenda til ávöxtunar féll ekki undir lögmælt og hefðbundið hlutverk fasteignamiðlunar og ekki er leitt í ljós, að stefnda, Kristjáni V. Kristjánssyni, hafi verið eða mátt vera kunnugt um hana. Háttsemin féll því ekki undir ábyrgð þessa stefnda sem löggilts fasteignasala og þar með heldur eigi undir starfsábyrgðartryggingu stefnda, Sjóvá-Almennra trygginga hf.

Samkvæmt þessu er niðurstaða dómsins sú, að sýkna ber stefndu af kröfum stefnenda.

Rétt þykir eftir atvikum, að málskostnaður milli aðila falli niður.

Allur gjafsóknarkostnaður stefnenda greiðist úr ríkissjóði, þar með talin þóknun lögmanns þeirra, Ásgeirs Björnssonar hdl., 350.000 krónur.

Mál þetta dæmir Sigurður Hallur Stefánsson héraðsdómari.

#### D ó m s o r ð :

Stefndu, Kristján V. Kristjánsson og Sjóvá-Almennar tryggingar hf., eru sýknuð af kröfum stefnenda, Maríusar Arthúrssonar og Þórdísar Sólmundardóttur.

Málskostnaður fellur niður.

Allur gjafsóknarkostnaður stefnenda greiðist úr ríkissjóði, þar með talin þóknun lögmanns þeirra, Ásgeirs Björnssonar héraðsdómslögmanns, 350.000 krónur.