

Fimmtudaginn 5. febrúar 1998.

Nr. 179/1997.

**Slysavarnadeildin Fiskaklettur**

(Valgarður Sigurðsson hrl.)

gegn

**Valhúsum sf.**

**Valgeiri Kristinssyni og**

**Sveini Sigurjónssyni**

(Jakob R. Möller hrl.)

**og gagnsök**

Fasteignakaup. Skaðabætur. Fasteignasali.

### **Dómur Hæstaréttar.**

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Markús Sigurbjörnsson, Arnljótur Björnsson og Gunnlaugur Claessen.

Aðaláfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 22. apríl 1997. Hann krefst þess, að gagnáfrýjendum verði gert að greiða óskipt 3.783.189 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 11. apríl 1995 til greiðsludags. Hann krefst einnig málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjendur skutu málinu til Hæstaréttar með stefnu 23. júlí 1997. Þeir krefjast sýknu af kröfum aðaláfrýjanda og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Aðaláfrýjandi hefur stefnt Vátryggingafélagi Íslands hf. til réttargæslu fyrir Hæstarétti.

Málið var dómtekið í héraði við lok aðalmeðferðar 23. janúar 1997. Við uppkvaðningu hins áfrýjaða dóms 7. mars sama árs lýstu héraðsdómari og málflytjendur aðila yfir, að þeir teldu ekki þörf á, að málið yrði munnlega flutt að nýju, sbr. 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

### **I.**

Svo sem getur í héraðsdómi, er ágreiningur málsaðila til kominn vegna tveggja samninga um kaup á fasteignum, sem dagsettir eru 11. september 1991. Með öðrum þeirra keypti aðaláfrýjandi hluta fasteignarinnar nr. 8 við Fornubúðir í Hafnarfirði af Kvistási sf. Var umsamið verð 4.715.000 krónur. Eignin var þá í smíðum og skyldi af-

hent að verulegu leyti fullbúin að utan, en að mestu ófrágengin að innan. Með hinum samningnum seldi aðaláfrýjandi Kvistási sf. hluta fasteignarinnar nr. 12 við Fornubúðir. Síðarnefnda fasteignin var án veðbanda, og var verð hennar við kaupin ákveðið 3.500.000 krónur. Skyldi hún ganga upp í kaupverð Fornubúða 8. Mismuninn, 1.215.000 krónur, greiddi aðaláfrýjandi með tveimur tékkum við samningsgerð. Var báðum kaupsamningunum þinglýst í kjölfarið.

Í kaupsamningi um Fornubúðir 8 er getið áhvílandi veðskuldar, að upphaflegri fjárhæð 2.200.000 krónur, en hún mun þá hafa staðið í 2.428.474 krónum. Skyldi Kvistás sf. létta veðinu af eigninni fyrir 15. febrúar 1992. Þá skyldu sína vanefndi félagið. Greiddi aðaláfrýjandi veðkröfuna 12. apríl 1995, en eigandi hennar hafði þá krafist nauðungarsölu á eigninni vegna vanefnda Kvistáss sf. á greiðslum. Í máli þessu gerir aðaláfrýjandi kröfu á hendur gagnáfrýjendum um skaðabætur, að sömu fjárhæð og nemur veðskuldinni, sem hann leysti til sín samkvæmt framansögðu.

Bú Vilhjalms Ólafssonar, annars sameigenda Kvistáss sf., var tekið til gjaldþrotaskipta 9. janúar 1995. Var skiptum lokið 4. maí sama árs, án þess að nokkur greiðsla fengist upp í lýstar kröfur, sem námu tæplega 42.000.000 krónum. Bú eiginkonu hans, sem var hinn sameigandinn að félaginu, hefur ekki komið til gjaldþrotaskipta. Fyrir Hæstarétti hefur ekki verið hreyft þeirri málsástæðu fyrir sýknukröfu, að skilyrði bótaábyrgðar gagnáfrýjenda séu, hvað sem öðru líður, ekki uppfyllt, fyrr en sannað sé með árangurslausri mál-sókn, að viðsemjandi aðaláfrýjanda, Kvistás sf., geti ekki efnt skuld-bindingar sínar. Kemur það atriði því ekki til sérstakrar skoðunar.

## II.

Með því að haga greiðslum með þeim hætti, sem áður getur, innti aðaláfrýjandi af hendi að fullu kaupverð Fornubúða 8, án þess að nokkur trygging væri veitt fyrir því, að fyrrgreindri veðskuld á eigninni yrði síðar aflétt, svo sem seljandi skuldbatt sig til. Samningarnir voru gerðir fyrir meðalgöngu gagnáfrýjenda, sem meðal annars önnuðust skjalagerð, en þeir höfðu áður séð um sölu nokkurra fasteigna fyrir Kvistás sf. Mátti þeim vera fyllilega ljóst, að með því að svo mjög væri raskað jafnvægi milli greiðslna aðaláfrýjanda og endurgjalds seljandans eða tryggingar fyrir því, varð hætta á, að

aðaláfrýjandi yrði fyrir tjóni. Bar gagnáfrýjendum að gera aðaláfrýjanda skýra grein fyrir þessari aðstöðu og ráða honum jafnframt frá því að eiga viðskipti með slíkum skilmálum. Er ljóst, að gagnáfrýjendur voruðu fyrirvarsmenn aðaláfrýjanda á engan hátt við þessu, heldur létu þeir loforð seljanda um efndir nægja. Með háttsemi sinni brugðust gagnáfrýjendur þeirri starfsskyldu fasteignasala samkvæmt þágildandi lögum nr. 34/1986 um fasteigna- og skipasölu að gæta þess, að réttmætir hagsmunir beggja sammingsaðila í slíkum viðskiptum væru tryggðir. Verður fallist á með aðaláfrýjanda, að tjón hans verði rakið til vanrækslu gagnáfrýjenda þegar við sammingsgerð.

### III.

Þeirri vörn hefur verið teft fram af hálfu gagnáfrýjenda, að trygging aðaláfrýjanda fyrir því, að seljandi stæði við að aflétta veðinu, hafi falist „í þeim hömlum, sem aðaláfrýjandi gat lagt á ráðstöfun Fornubúða 12 sem þinglýstur eigandi“, svo sem komist er að orði í greinargerð gagnáfrýjenda fyrir Hæstarétti. Hafi hann haft næga tryggingu fyrir skaðleysi sínu af viðskiptunum, á meðan ekkert hvíldi á þeirri eign, og hafi hagsmuna hans því nægilega verið gætt við gerð kaupsamninganna. Við munnlegan málflutning fyrir Hæstarétti var þetta nánar skýrt svo, að tryggingin hafi falist í rétti aðaláfrýjanda til að rifta kaupunum þegar 15. febrúar 1992, þegar ljóst var, að seljandi aflétti ekki veðinu.

Ekki verður fallist á, að það vanefndaúrræði, sem gagnáfrýjendur benda á, hafi falið í sér nokkra þá tryggingu, sem gagnáfrýjendum bar að leiðbeina aðaláfrýjanda um að krefjast við sammingsgerðina eða gat komið í stað hennar. Kaupsamningi um Fornubúðir 12 var þinglýst, en eftir það gátu skuldheimtumenn Kvistáss sf. leitað fjárnáms í eigninni sjálfri. Réttur þeirra samkvæmt fjárnámi vék ekki að lögum fyrir rétti aðaláfrýjanda, sem átti ekkert ógreitt af umsömdu kaupverði eignarinnar, en á það reyndi gagnvart skuldheimtumanni, sem gerði fjárnám í Fornubúðum 12 31. október 1991 fyrir kröfu á hendur Kvistási sf., að höfuðstól 959.264 krónur. Riftun hefði ekki heldur rétt hlut aðaláfrýjanda vegna áðurnefndrar greiðslu hans, að fjárhæð 1.215.000 krónur, sem sérstaklega hefði þurft að sækja á hendur seljanda. Að auki mátti gagnáfrýjendum

vera fullkunnugt um við samningsgerð, að aðaláfrýjandi hugðist fullgera hina keyptu fasteign eftir afhendingu hennar. Hefur ekki verið hrakin sú skýring hans, að þær framkvæmdir hafi verið hafnar, þegar fyrst var unnt að beita rétti til riftunar vegna vanefnda seljanda. Kröfu vegna kostnaðar við þær hefði aðaláfrýjandi einnig orðið að sækja sérstaklega á hendur seljanda. Verður því hafnað þeirri vörn gagnáfrýjenda, að í rétti aðaláfrýjanda til að rifta kaupunum hafi falist trygging fyrir hann um skaðleysi í viðskiptunum.

Gagnáfrýjendur höfðu hluta af fasteigninni nr. 8 við Fornubúðir til sölu fyrir eiganda hennar, Kvistás sf. Þeim bar ekki aðeins að gæta hagsmuna viðsemjanda síns við sölu fasteignarinnar, heldur einnig hagsmuna kaupanda, sbr. II. kafla þágildandi laga nr. 34/1986. Með því að vanrækja þá skyldu urðu gagnáfrýjendur skaðabótaskyldir. Bótakrafa á þeim grundvelli fyrnist á tíu árum, sbr. 2. tölulið 4. gr. laga nr. 14/1905 um fyrning skulda og annarra kröfuréttinda. Verður því hafnað þeirri málsástæðu gagnáfrýjenda, að krafan sé fyrnd.

Samkvæmt öllu framanröktu verður krafa aðaláfrýjanda tekin til greina. Reynir því ekki sérstaklega á þá málsástæðu hans, að tjónið verði einnig rakið til mistaka gagnáfrýjenda í tengslum við það, að Kvistási sf. var veitt leyfi til að veðsetja Fornubúðir 12 fyrir láni félagsins 7. október 1991.

Við úrlausn kröfu aðaláfrýjanda um dráttarvexti verður litið til þess, að hann krafði gagnáfrýjendur fyrst um bætur með bréfi 3. maí 1995. Verður gagnáfrýjendum gert að greiða dráttarvexti frá þeim degi, er mánuður var liðinn frá því, sbr. 15. gr. laga nr. 25/1987. Verður gagnáfrýjendum jafnframt gert að greiða málskostnað, sem er ákveðinn sameiginlega í héraði og fyrir Hæstarétti, eins og í dómsorði segir.

#### D ó m s o r ð:

Gagnáfrýjendur, Valhús sf., Valgeir Kristinsson og Sveinn Sigurjónsson, greiði óskipt aðaláfrýjanda, Slysavarnaeildinni Fiskakletti, 3.783.189 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 3. júní 1995 til greiðsludags.

Gagnáfrýjendur greiði óskipt aðaláfrýjanda samtals 500.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

### **Dómur Héraðsdóms Reykjaness 7. mars 1997.**

Ár 1997, föstudag 7. mars, er á dómþingi Héraðsdóms Reykjaness, sem háð er að Brekkugötu 2, Hafnarfirði, kveðinn upp dómur í málinu nr. E-355/1996: Slysavarnadeildin Fiskaklettur gegn Valgeiri Kristinssyni og Sveini Sigurjónssyni, báðum persónulega og f. h. sameignarfélags þeirra, Valhúsa sf., og svo Scandia hf. til réttargæslu, en málið var dómtekið 23. janúar sl.

Stefnandi málsins er Slysavarnadeildin Fiskaklettur, kt. 540169-7729, Hjallabraut 9, Hafnarfirði, en stefndu Valgeir Kristinsson, kt. 130548-4859, Miðvangi 123, Hafnarfirði, Sveinn Sigurjónsson, kt. 241244-4909, og þeir báðir vegna sameignarfélags þeirra, Valhúsa sf., fasteignasölu, kt. 510185-1299, Reykjavíkurvegi 62, Hafnarfirði.

Réttargæslustefndi er Vátryggingafélagið Scandia hf., kt. 681272-0469, Laugavegi 170, Reykjavík.

Umboðsmaður stefnanda er Jón Auðunn Jónsson hdl., en umboðsmaður stefndu er Valgeir Kristinsson hrl., en ekki hefur verið sótt þing í málinu af réttargæslustefnda.

### **I.**

#### *Dómkröfur.*

1. Stefnandi gerir þær kröfur, að aðalstefndu verði in solidum gert að greiða 3.783.189 kr. með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 með síðari breytingum frá 11. apríl 1996 til greiðsludags.

Þess er og krafist, að áföllnum dráttarvöxtum verði bætt við höfuðstól, sem vextirnir reiknast af, á tólf mánaða fresti, í fyrsta sinn 11. apríl 1996. Þá er gerð krafa um málskostnað að skaðlausu ásamt virðisaukaskatti, sbr. og málskostnaðarreikning, og beri málskostnaðarfjárhæð dráttarvexti skv. III. kafla vaxtalaga frá 15. degi eftir dómsuppsögu, sem verði höfuðstólsfærðir á tólf mánaða fresti.

Ekki eru gerðar neinar kröfur til réttargæslustefnda, en skorað á hann að veita stefnanda styrk í málinu eða gæta réttar síns ella.

2. Stefndu hafa aðallega krafist frávísunar málsins frá dómi, en til vara er krafist sýknu og til þrautavara lækkunar á stefnukröfum. Upphafsdegi vaxta í stefnukröfum er mótmælt, og beri að miða hann við stefnubirtingu. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi stefnanda skv. málskostnaðarreikningi auk 24,5% vsk., og einnig er gerð krafa um, að umboðsmaður stefnanda greiði málskostnað in solidum með stefnanda.

Af hálfu réttargæslustefnda var ekki sótt þing í málinu.

Með úrskurði, upp kveðnum í málinu, var frávísunarkröfu hrundið.

Sáttaumleitanir í málinu urðu árangurslausar.

## II.

### *Málavextir.*

11. september 1994 voru á fasteignasölu stefndu gerðir tveir kaupsamningar milli stefnanda og Kvistáss sf., Garðabæ. Samkvæmt fyrri samningi seldi Kvistás sf. fasteignina Fornubúðir 8, Hafnarfirði, og var söluverðið 4.715.000 kr., sem stefnandi greiddi með veðbandslausri eign sinni að Fornubúðum 12, Hafnarfirði, sem í samningnum var metin á 3.500.000 kr., og var munurinn greiddur með tveimur tékkum, sem voru afhentir á skrifstofu stefndu og fasteignasalan gaf út kvittanir fyrir. Á söludegi hvíldi veðskuldabréf, sem þá var að fjárhæð 2.428.474 kr., á Fornubúðum 8, og átti Kvistás sf. að létta veðskuld þessari af eigninni í síðasta lagi 15. febrúar 1992. Engar ráðstafanir höfðu samt verið gerðar til að tryggja, að afléttingin færi fram, hvorki með ákvæðum í kaupsamningnum né síðar, og voru seljanda afhentir báðir tékkarnir. Fram kemur hjá stefnanda, að stefndi Valgeir hafi lagt áherslu á, að frá kaupum yrði gengið með þessum hætti, og hann hafi fullvissað þá um, að aflétting skuldarinnar væri örugg, enda væri það formsatriði eitt að flytja skuldina yfir á Fornubúðir 12, þegar búið væri að ganga frá kaupnum.

Stefndu höfðu og gengið frá kaupsamningi milli stefnanda og Kvistáss sf. vegna sölu síðarnefndu fasteignarinnar. Fram kom hjá stefndu, að þó að þeir hefðu annast skjalagerð vegna þessara tveggja kaupsamninga, hefðu frá upphafi verið töluverð milliliðalaus samskipti milli stefnanda og Kvistáss og tilboð fyrst farið beint á milli stefnanda og Kvistáss sf., þar sem fram komi umsamið kaupverð á báðum eignum, og einnig, að stefnandi hafði þegar greitt Kvistási sf. 200.000 kr.

Í byrjun október 1991 hafði stefnandi veitt Kvistási sf. leyfi til að veðsetja Fornubúðir 12 fyrir láni, að fjárhæð 1.700.000 kr., þó að þá hefði ekki verið búið að aflétta láninu, sem hvíldi á Fornubúðum 8.

Aðilum málsins ber nokkuð á milli um það, hvernig stofnað hafi verið til veðsetningar þessarar. Hjá stefnanda kemur fram, að 8. eða 9. október 1991 hafi forstöðumenn hans komið til fundar á skrifstofu stefnda og á fundinum hafi verið auk þeirra stefndi Valgeir Kristinsson og Vilhjálmur Ólafsson, framkvæmdastjóri og eigandi Kvistáss sf. Tilefni fundarins hafi verið, að Kvistás sf. hafi óskað eftir leyfi til, að Fornubúðir 12 yrðu til tryggingar skuld, að fjárhæð 1.700.000 kr. Stefndi Valgeir hafi hvatt eindregið til þess,

að leyfið yrði veitt, og margspurður fullyrt, að þetta raskaði ekki á nokkurn hátt hagsmunum stefnanda eða stofnaði þeim í hættu. Hann hafi réttlætt veðleyfisveitinguna með því, að Kvistás sf. vantaði fé til að ljúka framkvæmdum við Fornubúðir 1, sem þá voru í smíðum, en að þeim loknum yrðu bréfin, sem enn hvíldu í Fornubúðum 8, flutt á Fornubúðir 1, en sala þeirra væri þá trygg. Forráðamenn stefnanda hafi því samþykkt veðsetninguna, og var bréfinu svo þinglýst á Fornubúðir 12. Fram kemur hjá stefndu, að stefnandi hafi veitt þetta veðleyfi á eigin ábyrgð og áhættu án nokkurs samráðs við fasteignasöluna Valhús eða starfsmenn hennar. Stefnandi hafi þannig fyrir eigin tilverknað glatað þeirri einu tryggingu, sem honum var búin í kaupsamningnum, og fjárhagstjón hans stafi einungis af þeim aðgerðum. Vilhjálmur Ólafsson f. h. Kvistáss sf. hafi óskað eftir veðleyfi beint við stefnanda, sem tekið hafi sér nokkurra daga umhugsunarfrest og svo samþykkt veðleyfið. Aðilar kaupsamninganna hafi svo sammælt um að hittast á fasteignaskrifstofu stefnda til að ganga skriflega frá veðleyfinu. En svo hafi brugðist sala á Fornubúðum 1 og Kvistás aldrei efnt skyldu sína um að aflétta skuldabréfinu á Fornubúðum 12. Eftir að tvívegis hafði verið gert fjárnám í eigninni vegna skulda Kvistáss sf., var hún seld á nauðungaruppboði 14. apríl 1993 fyrir 2.850.000 kr., en þá var skuldabréfið, sem veðleyfi var veitt fyrir, að fjárhæð 1.810.853 kr. Kvistás sf. greiddi ekki heldur af bréfinu, sem hvíldi á Fornubúðum 8, og safnaði krafan á sig dráttarvöxtum og vanskilakostnaði. Hinn 8. september 1994 var beðið um uppboð á Fornubúðum 8 vegna vanskila á skuld Kvistáss sf., og átti eignin að fara í lokasölu í apríl 1995. Þá var löngu orðið ljóst, að Kvistás sf. myndi ekki greiða kröfuna, og leysti stefnandi hana til sín 11. apríl 1995, en þá nam hún 3.783.189 kr., sem sé fjárhagstjón hans.

Fram kemur hjá stefnanda, að forráðamenn hans hafi verið í stöðugu sambandi við stefndu vegna vanefnda Kvistáss sf. á afléttingu veðskuldarinnar og vegna þess að aldrei væri gengið frá afsölum vegna eignanna. Þá hafi þeir sent stefndu afrit uppboðstilkynninga vegna Fornubúða 12, og í lok mars 1993, hálfum mánuði fyrir sölu hennar á uppboði, hafi stefndu verið send áskorun um að beita sér fyrir lausn málsins, áður en uppboðið færi fram, en án árangurs. Áskorunum hafi ekki verið svarað, og stefndu hafi ekkert gert til að hindra eða takmarka tjón stefnanda. Stefndi Valgeir hafi ekki verið við lokasölu Fornubúða 12 til að gæta hagsmuna stefnanda, né hafi hann veitt forráðamönnum stefnanda einar leiðbeiningar um það, hvernig þeir ættu að bregðast við uppboðinu.

Fram kom hjá stefnda, að hann hefði ráðlagt stefnanda að ráða sér lögmann til að gæta hagsmuna sinna vegna vanefnda á kaupsamningnum, og í

bréfi stefnanda til stefnda, dags. 29. mars 1993, komi fram, að hann hafi fengið sér lögmann, Ævar Guðmundsson hdl., til að gæta hagsmuna sinna vegna uppboðsmálsins. Hann væri þrautreyndur í meðferð uppboðsmála og stefnandi því verið í öruggum höndum að mati stefnda og engin ástæða fyrir stefnda til að aðhafast neitt frekar. Sé stefndu með öllu óviðkomandi, hvað hafi farið úrskeiðis við hagsmunagæslu stefnanda í uppboðsmálinu.

### III.

#### *Málsástæður og lagarök stefnanda.*

Stefnandi reisir bótakröfu sína á hendur stefndu á því, að tjón megi rekja til faglegra mistaka stefndu sem fasteignasala við samningsgerðina og síðar við veitingu leyfis til handa Kvistási sf. til að veðsetja Fornubúðir 12. Stefndi telur, að stefndu hafi með öllu vanrækt að gæta hagsmuna hans sem kaupanda og með því brotið gegn lagareglum um fasteignasölu og starfsvenjum um góða viðskiptahætti á því sviði. Með því að ganga svo frá kaupsamningnum í upphafi, að veðskuld, sem nam tæplega helmingi kaupverðs, hvíldi áfram á hinu selda, þrátt fyrir það að kaupverðið væri að fullu greitt, hafi hann stofnað hagsmunum stefnanda í stórhættu. Engar ráðstafanir hafi verið gerðar af hálfu stefndu til að tryggja efnidir loforðs um afléttingu veðskuldarinnar, sem þó hafi verið þeim í lófa lagið, m. a. með því að halda greiðslu, sem innt var af hendi með tékkum, þar til aflétting hefði farið fram, eða með því að flytja veðskuldina yfir á Fornubúðir 12, um leið og kaupsamningnum um eignirnar var þinglýst. Ef stefndu hefðu rækt skyldur sínar gagnvart kaupanda, hefðu þeir að sjálfsögðu gert hvort tveggja, þ. e. bæði haldið greiðslunni og annast þinglýsingu kaupsamninganna og veðflutningsins fyrir aðila, enda verði að telja þau vinnubrögð í bestu samræmi við starfsvenjur á þessu sviði.

Stefnandi telur enn fremur, að stefndu hafi sýnt af sér alvarlega vanrækslu og hirðuleysi um hagsmuni stefnanda, þegar þeir mæltu með því, að stefnandi heimilaði veðsetningu Fornubúða 12 fyrir veðskuldabréfi, að fjárhæð 1.700.000 kr., en þeim hafi að sjálfsögðu verið fyllilega ljóst, að með þessari ráðstöfun var með öllu fyrirgert möguleikum stefnanda til að afstýra hugsanlegu tjóni af völdum vanefnda seljanda, eins og raun varð á. Þeim hafi að sjálfsögðu borið að koma með öllum ráðum í veg fyrir þessa ráðstöfun, en í þess stað hafi þeir hvatt til hennar með fortölum og fullyrðingum um, að hún fæli í sér bestu lausnina fyrir alla aðila. Með þessum aðgerðum hafi stefndu brotið gegn starfsskyldum, sem lagðar eru á þá sem fasteignasala, bæði í lögum og almennum viðskiptavenjum á þessu sviði.

Samkvæmt kaupsamningnum hafi átt að gefa út afsal fyrir eignunum 15. febrúar 1992. Það hafi ekki farið fram hjá stefndu, að afsalsútgáfa gat ekki

farið fram vegna vanefnda, en þrátt fyrir það hafi þeir ekki gripið til neinna aðgerða til að vernda hagsmuni stefnanda, né heldur hafi þeir leiðbeint honum um hugsanlegar aðgerðir í þá veru. Þegar Fornubúðir 12 hafi verið seldar á uppboði 14. apríl 1993, hafi verið liðnir fjórtán mánuðir, frá því að afsöl átti að gefa út, en þrátt fyrir það að þeir væru margsinnis látnir vita um þróun mála, hefðu þeir ekkert gert til að koma í veg fyrir tjónið, sem varð við sölu. Með þessu aðgerðaleysi hafi stefndu enn og aftur brotið gegn starfsskyldum sínum sem fasteignasalar.

Stefnandi telur, að stefndu hafi með framangreindum athöfnum sínum og athafnaleysi á saknæman og ólögmætan hátt valdið sér tjóni, sem þeim beri að bæta. Þá telur stefnandi, að stefndu Valhús sf. beri ábyrgð á tjóni sínu sem sjálfstæður miðlari í fasteignaviðskiptum, stefndi Valgeir Kristinsson beri ábyrgð sem hæstaréttarlögmaður og löggiltur fasteignasali og að hann og stefndi Sveinn Sigurjónsson, sölustjóri fasteignasölnunnar, beri ábyrgð sem sameigendur að henni.

Stefnandi reisi dómkröfur sínar á almennum reglum skaðabótaréttarins um bótaábyrgð vegna tjóns af völdum réttarbrota utan samninga. Um bóta-grundvöll er enn fremur vísað til laga nr. 34/1986 um fasteigna- og skipa-sölu, einkum II. kafla laganna, svo og til viðskiptavenja á sviði fasteigna-sölu um góð og traust vinnubrögð.

Krafan um, að stefndu beri óskipta ábyrgð á greiðslu stefnukröfunnar, sé studd almennum reglum kröfuréttarins um óskipta ábyrgð.

Stefndu höfðu keypt ábyrgðartryggingu vegna starfsemi sinnar hjá réttar-gæslustefnda, Vátryggingafélaginu Scandia hf., og af þeim sökum sé fé-laginu stefnt til að gæta réttar síns í máli þessu.

Um vexti er vísað til 7. gr. vaxtalaga nr. 25/1987 með síðari breytingum. Krafan um, að dráttarvöxtum sé bætt við höfuðstól á tólf mánaða fresti, er reist á 12. gr. vaxtalaga nr. 25/1987.

Krafan um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun er reist á lögum nr. 50/1988 með síðari breytingum.

Um réttarfar vísar stefnandi til laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Kröfur um málskostnað styður stefnandi við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

#### IV.

*Málsástæður og lagarök stefndu.*

1. Um sýknukröfu.

Stefndu hafa haldið því fram, að þeir hafi einkum annast skjalagerð fyrir stefnanda vegna framangreindra fasteignaviðskipta, en töluverð milliliða-laus samskipti hafi verið milli stefnanda og Kvistáss sf., og verði engir gallar

eða mistök rakin til samningsgerðarinnar. Í samningnum um Fornubúðir 8 hafi verið það afléttingarákvæði vegna lánsins, sem hvíldi á eigninni fyrir, að afléttingin færi eigi síðar fram en 15. 2. 1992, er gefa skyldi út afsal, og innan þessara tímamarka hafi Kvistás sf. haft tækifæri til að flytja lánið á aðra eign eða greiða það upp og félagið engan veginn við samningsgerðina verið skuldbundið til að flytja lánið á Fornubúðir 12. Trygging stefnanda fyrir því, að veðflutningarnir færu fram, hafi samt verið Fornubúðir 12, en verðmæti eignarinnar hafi numið rúmlega milljón króna hærri fjárhæð en lánið. Stefndi hefði í byrjun október 1991 án nokkurs samráðs við stefndu veitt Kvistási sf. leyfi til að veðsetja Fornubúðir 12 fyrir láni, að fjárhæð 1.200.000 kr., þó að Kvistás sf. hefði þá ekki enn aflétt láni sínu af Fornubúðum 8, og hefði stefndi þannig fyrir eigin tilverksað glatað þeirri einu tryggingu, sem honum hefði verið búin í kaupsamningnum. Stefndu hafi enga ábyrgð borið á veitingu leyfisins, heldur hafi það verið veitt beint í milliliðalausum samskiptum milli stefnanda og Kvistáss sf. og þáttur stefnda einungis verið að ganga frá veðleyfinu, og mótmælti stefndi Valgeir því, að hann hefði hvatt til eða beitt fortölum til að fá stefnanda til að veita leyfið. Hið sanna væri, að stefndu hefðu ekki tekið í mál að koma nálægt þessari veðsetningu og stefndi Valgeir varað stefnanda við henni, er talsmenn hans komu á skrifstofuna til að eiga fund við framkvæmdastjóra Kvistáss sf. Þeir hafi komið nokkuð á undan honum, en stefndi Valgeir svo ekki verið viðstaddur, er framkvæmdastjórinn og talsmenn stefndu ræddust við.

Þá er því og haldið fram af stefndu, að stefnukrafan sé fyrnd, en stefndu reki sérfræðipjónustu vegna fasteigna- og skipasölu, og kröfur vegna slíkra mála fyrnist á fjórum árum, en bótaatvikið, sem hér sé fjallað um, hafi gerst í september og október 1991; við það beri að miða upphaf fyrningartímans, og er vísað í hæstaréttardóm 1994, bls. 1117.

Loks er vísað til tómlætis stefnanda. Tjón hans verði aðallega rakið til uppboðsins á Fornubúðum 12 14. apríl 1993, og hafi stefnanda borið að hafa uppi kröfur sínar á hendur stefndu þá þegar og án nokkurra tafa, ef hann ætlaði að gera kröfu á hendur stefndu á þeim grundvelli, að fasteignin Fornubúðir 12 hefði tapast á uppboði. Eigi þetta tómlæti að leiða til sýknu.

## 2. Um lákkun stefnukröfu.

Stefndu halda því fram, að þegar dregist hafi á langinn, að Kvistás sf. létti láninu af Fornubúðum 8, hafi Sveinn Sigurjónsson, sölustjóri stefnda Valhúsa sf., bent þeim á að leita sér lögfræðiaðstoðar. Afsalsgerðin af hálfu stefnda hafi staðið samningsaðilum til reiðu, hvenær sem var, svo sem

stefnandi hafi vitað, en hún hafi engan tilgang haft, fyrr en Kvistás sf. hafði efnt skuldbindingar sínar um að létta láninu af Fornubúðum 8. En mikilvægt hafi verið, að stefnandi gæfi ekki afsal til Kvistáss sf. fyrir Fornubúðum 12, fyrr en aflétting lánsins, að upphæð 2.200.000 kr., væri lokið, því að á meðan stæði riftunarréttur stefnanda til handa um Fornubúðir 12. Stefndu vísuðu til bréfs stefnanda, dags. 29. 3. 1993, dómskj. nr. 9, en þar væri tilgreindur lögmaður stefnanda Ævar Guðmundsson hdl., og hefðu þeir skilið bréfið á þann veg, að hann hefði farið að hvatningu þeirra um að leita sér lögmannaðstoðar til að gæta hagsmuna sinna vegna fasteignaviðskiptanna við Kvistás sf. Í bréfinu komi ekki fram nein beiðni til stefndu um aðstoð í uppboðsmálum, og verði það ekki skilið á annan veg en þann, að stefnandi hafi þá þegar ráðið sér lögmann, sem sé þrautreyndur í meðferð uppboðsmála. Því hafi ekki verið nein ástæða fyrir stefndu til að aðhafast neitt frekar og það því dæmalaus fullyrðing af hálfu stefnanda, að stefnda Valgeiri Kristinssyni hrl. hafi borið skylda til að vera við lokasölu á Fornubúðum 12 og gæta hagsmuna stefnanda og einnig vanrækt að veita forsvarsmönnum stefnanda leiðbeiningar. Hann eigi því að bera ábyrgð á afleiðingum uppboðsins og því tjóni, sem það olli stefnanda.

Stefndu halda því fram, að það hafi ekki verið fyrr en með bréfinu frá stefnanda, dags. 29. 3. 1993, skömmu fyrir lokauppboð á Fornubúðum 12, að þeir hafi fengið tilmæli um að ganga frá afsali fyrir eignunum. Sé það alrangt, að stefnandi hafi haft stöðugt samband við stefndu vegna vanefnda á afléttingu lánsins á Fornubúðum 8, heldur sé vitað, að stefnandi hafi margsinnis haft beint samband við Kvistás sf. vegna þessa á árunum 1992 og 1993.

Hins vegar hafi komið í ljós, að stefnandi hafi vanrækt með öllu að gæta hagsmuna sinna á uppboði, sem fram fór á Fornubúðum 12 14. 3. 1993. Stefnandi hafi átt margvísleg úrræði til að takmarka tjón sitt. Hann hafi getað hrundið uppboðsmálinu, hvenær sem var. Hann hafi einnig getað freistað þess að verða hæstbjóðandi á uppboðinu eða mótmælt fjárnámum á eigninni, þar á meðal því fjárnámi, sem Húsasmiðjan hf. gerði í þeirri eign, og stefnandi hefði einungis þurft að nefna einföld mótmæli við uppboðið til að fá það úr gildi fellt. Eini uppboðsbeiðandinn var fjárnámshafi í réttindum kaupsamningshafa (Kvistáss sf.), sem á þeim tíma hafi verið í verulegum vanefndum við stefnanda.

Engin mótmæli komu fram við uppboðið af hálfu stefnanda, þrátt fyrir það að hann hafði ráðið Ævar Guðmundsson hdl. til að gæta hagsmuna sinna í málinu. Fjárnámshafar í Fornubúðum 12 hefðu orðið að þoka fyrir réttindum stefnanda í eigninni, sem stefnandi var þá þinglesinn eigandi að. Húsasmiðjan hf., sem var fjárnámshafi í réttindum Kvistáss sf., hefði því

með réttu ekki átt að fá neitt af uppboðsandvirðinu, en fengið 997.607 kr. (sjá dskj. 11). Samkvæmt þessu hefði stefnandi, þrátt fyrir veðleyfisveitinguna, átt að bera sig eftir 997.607 kr. 18. 8. 1993 af uppboðsandvirði Fornubúða 12.

Eignin Fornubúðir 12 hafi sjálfsagt verið að verðmæti 3.500.000 kr. til 4.000.000 kr. á almennum markaði á þessum tíma. Stefnandi hefði því átt að geta tryggt sér, miðað við það, að verðmæti eignarinnar væri á uppboðsdegi 4.000.000 kr., allt að 2.189.147 kr. ( $4.000.000 - 1.810.853$ ), en 1.689.147 kr. miðað við 3.500.000 kr. verðmæti á söludegi. Stefnanda hafi borið tvímæla-laus skylda til að takmarka tjón sitt með öllum ráðum.

Lækkunarkröfur stefndu miðist við þessi atriði. Stefnanda hafi borið að takmarka tjón sitt, eftir því sem unnt var, þegar við uppboðssöluna á Fornubúðum 12, eins og að framan greini. Lækka beri kröfur stefnanda á hendur stefndu og reikna þessar fjárhæðir í mars 1993 upp í skuldabréfið, sem upphaflega var 2.200.000 kr. og stóð þá í 2.814.098 kr. ( $2.200.000 \times 3278 / 3009 = 2.396.676 + 8,25\% \times 760 / 360 = 417.421$ , alls 2.814.098 kr.).

Stefnandi hafi ekkert tjón hlotið, sem byggt verði á ákvæðum kaupsamninga né öðrum atvikum eða gerningum, sem leiða megi af athöfnum eða at-hafnaleysi stefndu. Stefnandi hafi ekki sýnt fram á slíkt. Málsókn þessi sé tilefnislaus og ærumeiðandi í garð stefndu og til þess fallin að sverta stefndu og upphaflega tvo starfsmenn stefnanda gagnvart félögum sínum. Svartur blettur sé á málsókn stefnanda og lögmanns hans með því að leggja fram vísvitandi efnislega rangt skjal, samið af lögmanni hans, og er þar vísað til dóm skjals nr. 15, sem sé samið af lögmanni stefnanda, er fengið hafi fyrirvarsmann Kvistáss sf. til að undirrita skjalið í trausti þess, að það væri samhljóða öðru skjali um sama efni, merktu dóm skj. nr. 28, sem útbúið hafi verið áður. Aðalbreytingin á skjali nr. 15, sem síðar var útbúið, er sú, að þar segir, að Valgeir Kristinsson hafi skýrt fyrir þeim, sem sóttu fund hjá honum, stefnanda og fyrirvarsmanni Kvistáss sf., ástæður beiðinnar um veðleyfið. Hafi fyrirvarsmenn stefnanda að því loknu veitt veðleyfið, en Valgeir ekki verið nefndur á nafn í fyrri yfirlýsingunni. Þá er vísað í yfirlýsingar fyrirvarsmanns Kvistáss sf., Vilhjálms Ólafssonar, frá 10. apríl sl., merktar dskj. nr. 29, þar sem fram komi, að hann hafi ritað undir síðari yfirlýsinguna að beiðni lögmanns stefnanda, sem hafi ekki talið hina fyrri nægilega trausta. Vilhjálmur kvaðst ekki hafa borið saman yfirlýsingarnar, sem lögmaðurinn útbjó, en kvað rangt farið með í síðari yfirlýsingu, að Valgeir Kristinsson hefði skýrt ástæður beiðinnar fyrir fyrirvarsmönnum stefnanda. Vilhjálmur kvaðst hafa komið á fundinn nokkru á eftir fyrirvarsmönnum stefnanda, þ. e. Jóni V. Hinrikssyni og Kristbirni Ó. Guðmunds-

syni, og gæti hann ekkert sagt um, hvað þeim og Valgeiri fór á milli, en Valgeir hafi aldrei rætt við þá að sér viðstöddum, heldur kvaðst hann sjálfur og einn hafa talað fyrir veðleyfisbeiðninni og þeir veitt veðleyfið, en Valgeir ekki verið viðstaddur þennan fund með þeim. Hann kvaðst nokkrum dögum fyrir fundinn hafa leitað eftir því við Slysavarnadeildina Fiskaklett að fá veðleyfið til að taka lán til að fjármagna framkvæmdir við Fornubúðir 1, og hafi svo átt að flytja lánið að Fornubúðum 8 á þá fasteign. Hann kvaðst því hafa stungið upp á því við slysavarnamenn, að þeir hittust á skrifstofu Valhúsa sf., og boðað til þess fundar. Stefndu telja þetta framferði lögmanns stefnanda vítavert að því leyti, sem lögmaðurinn geri alvarlega tilraun til að koma röngum sakargiftum á stefnda Valgeir. Ásakanir þær, sem fram komi í dómskjali, hafi stefndu ekki heyrt fyrr en í bréfi lögmanns stefnanda, dags. 26. september 1995, en þær séu ekki nefndar í bréfi lögmannsins, dags. 3. maí 1995, þó að það sé nú grundvallarmálsástæða lögmannsins í málatilbúnunni hans við málsóknina.

Stefndu virðist því nokkuð ljóst af gögnum málsins og framgangi, að hugmyndir að ásökunum á hendur stefnda Valgeiri um ætlaðan þátt hans vegna meints veðleyfis sé hugarfóstur lögmanns stefnanda og tveggja stjórnarmanna stefnanda, sem hafi kviknað 27. september 1995 við skjalagerð þann dag.

Stefndu geri því kröfu um, að umboðsmanni stefnanda verði gert að greiða réttarfarssekt skv. 1. mgr., d-lið, 135. gr. laga nr. 91/1991, þar sem lögmaðurinn hafi sjálfur haft uppi rangar sakargiftir og rangar staðhæfingar í málinu um þátt stefnda Valgeirs Kristinssonar hrl. með því að semja skjal og fá Vilhjálm Ólafsson til að rita undir það, sbr. dskj. nr. 15. Málskostnaðarkrafan til stefnanda sé gerð án tillits til niðurstöðu málsins með vísan til c-liðar 1. tl. 1. mgr. 131. gr. laga nr. 91/1991, með því að stefnandi hafi haft uppi rangar staðhæfingar um þátt stefnda Valgeirs Kristinssonar hrl. í tengslum við veðleyfi vegna láns, að fjárhæð 1.700.000 kr., með veði í Fornubúðum 12.

Stefndu hafna því, að nokkurt tjón verði rakið til samningsgerðarinnar, sem fasteignasalan Valhús sf. annaðist, út af framangreindum fasteignaviðskiptum. Eigi því hér ekki við II. kafli laga nr. 34/1996 né lögin að öðru leyti, en fasteignasöluinni sé ekki skylt að ganga fram fyrir skjöldu í að knýja samningsaðila til efnda á skuldbindingum í deilu- og vanefndarmálum, sem tengjast kunni samningum, er gerðir hafi verið á vegum hennar.

Stefndu vísa til laga um fyrningu nr. 14/1905. Vísað er til almennra reglna um skaðabætur til stuðnings sýknu og lækunarkröfum stefndu í máli þessu. Kröfu um málskostnað styðja stefndu við 129. gr. laga nr. 91/1991.

Krafan um dráttarvexti á tildæmdan málskostnað er reist á 4. tl. 129. gr. laga nr. 91/1991.

## V.

### *Sönnunarfærsla.*

Í málinu hafi verið lagt fram 31 skjal, sem getið er í skrá, merktri dóm-skjal nr. 2, og greinargerð stefndu, en auk þess var lagt fram nr. 33, endurrit úr gerðabók sýslumannsins í Hafnarfirði um árangurslaus fjárnám hjá Kvistási sf. og nr. 32, ljósritaður útdráttur úr Lögbirtingablaði nr. 106/1996, að bú Vilhjálms Ólafssonar hafi verið tekið til gjaldþrotaskipta 9. janúar 1995, en þar sem engar eignir fundust í búinu, var skiptum lokið 4. maí 1995 með vísun til 155. gr. laga nr. 21/1991.

Aðilaskýrslur í málinu gáfu fyrir stefnanda Kristbjörn Óli Guðmundsson rafvirki, Stuðlabergi 36, Hafnarfirði, kt. 150261-2519, Jón Svavar Vídalín Hinriksson, Breiðvangi 62 a, Hafnarfirði, kt. 061252-3479, Gylfi Sigurðsson húsasmíðameistari, Lækjarhvammi 11, Hafnarfirði, kt. 170250-4279, og Sigurjón Einarsson málarameisteri, Álfholti 34 a, Hafnarfirði, kt. 150468-5139, en fyrir stefndu Sveinn Sigurjónsson sölustjóri, Vesturvangi 48, Hafnarfirði, kt. 241244-4909, og Valgeir Kristinsson, Miðvangi 123, Hafnarfirði, kt. 130548-4589.

Vitni bar Vilhjálmur Steinar Ólafsson húsasmiður, Vífilsstöðum, Garðabæ, kt. 291047-4089.

## VI.

### *Niðurstöður.*

Af fram lögðum gögnum, framburði aðila og vitnisins Vilhjálms Ólafssonar er þetta ljóst:

Fasteignin Fornubúðir 8, Hafnarfirði, var til sölumeðferðar hjá Valhúsum, fasteignasölu sf., árið 1991 ásamt fleiri eignum, sem Kvistás sf. hafði reist eða var með í smíðum á þessu svæði, og voru auglýsingaskilti á fasteigninni um það. Þó að fyrirsvarsmenn stefnanda kunni að hafa átt um það einhver samskipti við fyrirsvarsmann Kvistáss sf., vitnið Vilhjálmi Ólafsson, að þeir hefðu áhuga á að kaupa fasteignina, og óformlegar viðræður kunni að hafa orðið um verð og kjör, og jafnvel ekki óhugsandi, að einhver óformleg tilboð hafi farið fram milli þeirra, þá er víst, að sala fasteignarinnar til stefnanda fór fram fyrir milligöngu Valhúsa, fasteignasölu sf., og fasteignasalan áskildi sér venjuleg sölulaun fyrir að annast söluna. Við kaupin á fasteigninni gekk húseignin Fornubúðir 12 upp í kaupverð Fornubúða 8, og var milligjöfin greidd með peningum, svo sem rakið hefur verið. Strax við gerð kaupsamnings og makaskiptasamnings vegna fasteignaviðskiptanna hafði komið í ljós, að brunabótamatsverð húseignarinnar Fornu-

búða 12 var ekki nógu hátt, til að unnt væri að flytja yfir á hana áhvílandi veðskuld á Fornubúðum 8, að fjárhæð um 2.200.000 kr., tryggða með 1. veðrétti, en matsverð var um 2.000.000 kr. Það hafði legið fyrir þá þegar, að til þess að Kvistás sf. gæti létt veðinu af Fornubúðum 8, þyrfti til að koma sala á Fornubúðum 12 eða sala á húseiningum í fasteigninni Fornubúðum 1, sem Kvistás sf. var með í smíðum, en félagið mun hafa verið með kaupendur að miklum hluta þeirrar eignar, sem það taldi tryggja, og hefði þá hluti af því verði, sem fengist við þessar sölur, getað gengið til þess að greiða upp skuldina og létta veðböndum af fasteigninni. Þá hefði og getað komið til þess, að veðskuldin yrði flutt yfir á fasteignina Fornubúðir 1, er byggingin væri orðin fokheld eða einhver hluti hennar. Kvistás sf. hafði samkv. kaupsamningi tímann fram að afsalsdegi, 15. febrúar 1992, til að ganga frá veðflutningum, og verður að telja, að staða þess hafi verið fyrirsvarsmönnum stefnanda nokkuð ljós við samningsgerðina. Ekki verður því séð, að fyrirsvarsmenn stefnanda hafi haft ástæðu til að ætla, er þeir voru boðaðir til fundar á skrifstofu Valhúsa, fasteignaskrifstofu sf., að þá stæði til að flytja veðskuldina af Fornubúðum 8 á Fornubúðir 12, né hafi þeir þá þurft að vera órólegir yfir því, að veðflutningurinn hefði dregist á langinn, en þá var um mánuður liðinn frá gerð kaupsamninga. Á þessum tíma fram að fundinum höfðu Fornubúðir 12 ekki selst, og þeir kaupendur, sem Kvistás sf. taldi örugga að Fornubúðum 1, höfðu brugðist og fest kaup á annarri eign. Samkvæmt kaupsamningi um Fornubúðir 12 skal seljandi, þ. e. stefnandi, veita kaupanda veðleyfi samkvæmt samkomulagi. Ekki er upplýst, hvort sérstakt samkomulag var gert um það, áður en samningurinn var gerður, né með hvaða skilyrðum veðleyfi yrði veitt, og verður miðað við, að veðleyfið hafi verið háð samkomulagi beggja aðila, er það skyldi veitt. Þegar fyrirsvarsmenn stefnanda voru boðaðir til fundar hjá stefndu vegna veðleyfis, sem Kvistás sf. sóttist eftir, mátti þeim vera ljóst vegna ákvæðisins í kaupsamningnum um Fornubúðir 12, að fyrirsvarsmaður vildi nýta þar tilgreinda heimild til veðsetningar og leitaði eftir samkomulagi við þá, og hlutu þeir því að koma á fundinn með það í huga að leggja mat á stöðu mála og um hvaða skilyrði væru til þess að samþykkja veðsetningu. Þó að fyrirsvarsmenn stefnanda kunni að hafa haft væntingar um, að til stæði að létta veðinu af Fornubúðum 8, og þeir talið, að ósk Kvistáss um veðleyfi væri við það miðuð, er ósannað, að það hafi verið gefið í skyn, er þeir voru boðaðir á fundinn. Þá er líklegt, að þeir hafi gert sér grein fyrir skv. því, sem áður er rakið, að ekki var unnt að flytja veðskuldina, sem hvíldi á Fornubúðum 8, beint á Fornubúðir 12.

Fyrirsvarsmenn stefnanda, þeir Kristbjörn Óli og Jón Hinriksson, hittu

stefnda Valgeir á skrifstofu hans, er þeir komu á fundinn, og ræddu við hann einhverja stund, áður en Vilhjálmur Ólafsson kom á fundinn. Ljóst er, að hann skýrði fyrir þeim, að Kvistás sf. vildi fá leyfi til að veðsetja Fornubúðir 12 vegna lántöku, en vísaði á Vilhjálmu Ólafssón um frekari útskýringar. Vilhjálmur hefði komið litlu síðar, og hefðu þeir Kristbjörn og Jón haldið fund með honum, án þess að Valgeir sæti hann, og er ósannað, að hann hafi haft afskipti af honum eða hann hvatt þá Kristbjörn og Jón til að veita leyfið, heldur lét hann þá eina um það. En þarna hefði Vilhjálmur skýrt fyrir þeim, að hann þyrfti veðleyfið til að geta veðsett Fornubúðir 8 fyrir láni, sem hann hugðist taka til að fá fé til að nota við smíði Kvistáss sf. að Fornubúðum 1. Hefði hann lýst yfir því, að ef hann fengi þetta fé, væru allar horfur á því, að hann gæti gert einhvern hluta byggingarinnar að Fornubúðum 1 fokheldan, og mætti þá flytja veðskuldina af Fornubúðum 8 á Fornubúðir 12 eða selja, svo að greiða mætti skuldina, svo sem mun hafa staðið til í upphafi. Þeir Kristbjörn og Jón vissu, að Kvistás sf. var með framkvæmdir að Fornubúðum 1, og höfðu þeir ekki ástæðu til að ætla annað en þar væri allt með eðlilegum hætti og höfðu samþykkt veðleyfið til að greiða fyrir, að aflétting veðskuldarinnar að Fornubúðum 8 gæti farið fram. Hins vegar verður ekki byggt á því, að ákvörðun þeirra hafi ráðið því, að stefndi Valgeir hafi talið þetta hættulaust. Hann var í næsta herbergi við þá, en þeir höfðu fengið fundaherbergi stefndu til afnota og þeim því í lófa lagið að kalla hann og einnig meðstefnda Svein á fundinn, ef þeir vildu fá álit þeirra. Hefði það verið í samræmi við venju í fasteignaviðskiptum og við kaupsamninginn um Fornubúðir 12, að stefndu aðstoðuðu við útgáfu veðleyfis og veittu ráðgjöf í því sambandi. Veðskuldabréfið, sem samþykkt var af stefnanda sem þinglýstum eiganda að Fornubúðum 12, ber það engan veginn með sér, að um það hafi verið fjallað af stefndu Valgeiri eða Sveini, og það er ekki vottað af þeim né starfsmönnum Valhúsa, fasteignasölu sf. Vitnið Vilhjálmur hefur verið nokkuð óstöðugt í yfirlýsingum, og vætti þess um það, hvort stefndi Valgeir hafi lýst yfir, að hann teldi hættulaust fyrir stefnanda að heimila veðsetninguna, er ekki nægilega glögg eða traust, til að það ráði úrslitum um sönnun um það efni, að Valgeir hafi veitt þá ráðgjöf, sem haldið er fram af stefnanda.

Ekki þykir samt fara á milli mála, að stefndi Valgeir vissi, að á fundinum var verið að leita eftir samþykki um framangreint leyfi til veðsetningar á Fornubúðum 12, og á þeim tíma var honum og kunnugt um, að það hafði brugðist, að Kvistás sf. fengi þá kaupendur að Fornubúðum 1, sem þeir töldu tryggja, og að staða félagsins var orðin erfið á þessum tíma. En við þessar aðstæður verður að telja, að stefnda Valgeiri hafa borið að vara

fyrirsvarsmenn stefnanda við að heimila veðsetningu á Fornubúðum 12, nema jafnframt yrðu gerðar ráðstafanir til að tryggja margnefnda afléttingu eða a. m. k. gera þeim ljósa áhættuna, sem þeir tækju með veðsetningu.

Stefndi Valgeir hefur borið, að hann hafi varað við veðsetningu og talið hana mjög áhættusama. Samt hefur honum ekki tekist að sanna þetta, en auðvelt var fyrir hann að haga svo til, að starfsmenn stefndu væru vitni að slíkum varnaðarorðum. Þá bar honum sem lögmanni stefndu að leitast við að fá þetta staðfest í framburði gagnaðila eða vitnisins, og verður hann að bera hallann af sönnunarskorti um þetta.

Með aðgerðaleyfi þessu verður að telja, að stefndu hafi að nokkru brugðist þeim skyldum, sem á þá eru lagðar samkv. lögum nr. 34/1986, og þeir ekki gætt nægilega vel hagsmuna stefnanda sem kaupanda að Fornubúðum 8, en hann hafði greitt kaupverð fasteignarinnar að fullu árið, sem kaupsamningur var gerður, en á henni hvíldi þá veðskuld, sem nam um helmingi kaupverðs. Aðaltrygging stefnanda fyrir afléttingu þessarar veðskuldar var þær takmarkanir, sem hann gat valdið á ráðstöfunarrétti Kvistáss sf. yfir Fornubúðum 12. Verður að ætla, að fyrirsvarsmönnum stefnanda hafi hlotið að vera þetta ljóst og gert sér grein fyrir því, að þeir tóku nokkra áhættu með því að heimila veðsetningu Fornubúða 12, en framburður þeirra um, að þeir hafi verið alveg grandlausir um þetta, þykir lítt trúlegur. Líklegt er samt, að varnaðarorð stefnda hefðu skipt máli, þó að ekkert verði um það fullt.

Þegar allt er virt, þykja báðir aðilar hafa átt þátt í, að framangreint veðleyfi var veitt, en veðsetningin í Fornubúðum 12 á grundvelli þess er meginorsök þess, að stefnandi varð fyrir því fjártjóni, sem hann krefst bóta fyrir í málinu vegna vanefnda Kvistáss sf.

Fallast má á það með stefndu, að stefnandi hefði getað takmarkað tjón sitt töluvert með því að gæta réttar síns við uppboðið á Fornubúðum 12, en fyrir einhvern misskilning eða mistúlkun um fasteignaviðskiptin sýndi hann af sér nær algjört afskiptaleyfi um þetta uppboð. Ekki verður samt talið, að hann hefði getað komið í veg fyrir það með mótmælum, en hins vegar hefði réttur hans sem vanhaldins þinglýsts eiganda gengið fyrir rétti fjárnámshafa, sem náði einungis til réttar kaupanda skv. kaupsamningnum. Því hefði réttur fjárnámshafa orðið að víkja fyrir rétti stefnanda, og hefði hann því við úthlutun uppboðsandvirðis átt að fá það í sinn hlut, sem fjárnámshafa var úthlutað.

Stefndi Valgeir hafði ekki verið beðinn að gæta hagsmuna stefnanda við uppboðið, er fram fór vegna kröfu, sem Kvistás sf. hafði stofnað til óháð viðskiptum þess og stefnanda, og fallast má á það með stefnda Valgeiri, að

hann hafi mátt ætla, að stefnandi væri með lögmann til að gæta réttar síns, sbr. bréf stefnanda til hans, merkt dskj. nr. 9. Það verður því ekki talið stefndu til sakar, að ekki var gætt hagsmuna stefnanda við framangreint uppboð.

Ekki er umdeilt, að fjárhagslegt tjón stefnanda af vanefndum Kvistáss nemur stefnufjárhæðinni, en engin von var til þess, að Kvistás sf. greiddi lengur upp skuldabréfið, sem hvíldi á Fornubúðum 8 og stefnandi varð að leysa til sín til að afstýra því, að eignin yrði seld á uppboði, en annar eigandi Kvistáss sf., vitnið Vilhjálmur Ólafsson, var úrskurðaður gjaldþrota 9. janúar 1995 og skiptum lokið á búinu 4. maí 1995, án þess að nokkrar eignir myndu fundast. Þá var gert árangurslaust fjárnám hjá Kvistási sf. 3. nóvember 1994.

Krafan skv. skuldabréfinu nam 3.783.189 kr., en stefnandi leysti hana til sín 11. apríl 1995, er það fjárhagstjón, sem stefnandi telur sig hafa orðið fyrir í fasteignaviðskiptunum. Frá þessari fjárhæð ber að draga 997.147 kr., sem eru sá hluti uppboðsandvirðis Fornubúða 12, sem fallið hefðu í hlut stefnanda, ef hann hefði gætt réttar síns. Eftir standa þá 2.786.042 kr.

Ekki varð lagt á stefnanda að greiða skuldabréfið upp í mars 1993, svo sem stefndi heldur fram, að hann hafi átt að gera til að takmarka tjón, heldur gat hann áfram vænst þess, að Kvistás sf. myndi greiða skuldina, eða a. m. k. allt fram að því, að vitnið Vilhjálmur Ólafsson varð gjaldþrota. Við framangreinda fjárhæð er því miðað sem óhjákvæmilegt tjón stefnanda. Eins og að framan var rakið, verður þetta tjón stefnanda rakið bæði til gáleysis hans sjálfs og aðgerðaleysis stefndu, og þykir eftir þessum atvikum rétt að skipta sök jafnt í málinu, þannig, að stefndu beri að greiða stefnanda 1.393.021 kr., en hinn hluta tjónsins beri stefnandi sjálfur.

Ekki er fallist á, að krafan sé fyrnd skv. lögum nr. 14/1905, og vísast í því sambandi til hæstaréttardóms í málinu nr. 260/1995. Þá verður ekki heldur fallist á, að krafan hafi fallið niður sakir tómlætis stefnanda, en bæði fram lögð gögn og framburður aðila og vitnis bera með sér, að stefnandi reyndi með eðlilegum hætti að fá stefndu til að hafa áhrif á, að kaupsamningurinn um Fornubúðir 8 yrði efndur af hálfu Kvistáss sf. og það einnig eftir uppboðið á Fornubúðum 12.

Á vaxtakröfu stefnanda þykir mega fallast þannig, að stefndu greiði vexti af dæmdri kröfu skv. 7. gr. vaxtalaga nr. 25/1987 frá 11. apríl 1995 til 7. mars 1996, en frá þeim tíma til greiðsludags dráttarvexti skv. 10. gr. vaxtalaga, og heimilast, að dráttarvextir séu höfuðstólsfærðir svo sem um getur í 12. gr. vaxtalaga og í fyrsta sinn 7. mars 1997.

Þegar virtur er framburður vitnisins Vilhjalms hér fyrir dómi, þykir ekki vera fram komin nægjanleg sönnun um sekt umboðsmanns stefnanda, til að

honum verði gert að greiða sekt samkv. 1. mgr., S-lið, 135. gr. laga nr. 91/1991.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma stefndu til að greiða stefnanda í málskostnað 305.025 kr. að meðtöldum virðisaukaskatti og viðbættum dráttarvöxtum í samræmi við 4. mgr. 129. gr. laga nr. 91/1991, sem höfuðstólsfærist eins og mælt er fyrir um í 12. gr. vaxtalaga.

Dóm þennan kveður upp Guðmundur L. Jóhannesson héraðsdómari.

#### D ó m s o r ð:

Stefndu, Valhús sf., fasteignasala, Valgeir Kristinsson og Sveinn Sigurjónsson, greiði stefnanda, Slysavarnadeildinni Fiskakletti, 1.393.021 kr. auk vaxta skv. 7. gr. vaxtalaga nr. 25/1987 frá 11. apríl 1995 til 7. mars 1996, en dráttarvexti skv. 10. gr. vaxtalaga frá þeim tíma til greiðsludags.

Stefndu greiði stefnanda 305.025 kr. í málskostnað að meðtöldum virðisaukaskatti.

---