

Fimmtudaginn 12. nóvember 1998.

Nr. 414/1997.

Valgerður Jónsdóttir

(Jóhannes Sigurðsson hrl.)

gegn

Sparisjóði Höfðhverfinga

Þórsteini Arnari Jóhannessyni

(Ólafur Birgir Árnason hrl.) og

Þorsteini Auðuni Péturssyni

(Valgarður Sigurðsson hrl.)

Skaðabætur. Fasteignarkaup. Veðréttur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómarnir Pétur Kr. Hafstein, Haraldur Henrysson og Hjörtur Torfason.

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 8. október 1997. Hún krefst þess, að stefndu verði gert að greiða sér óskipt 3.363.431 krónu í skaðabætur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 12. febrúar 1994 til greiðsludags auk málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndu Sparisjóður Höfðhverfinga og Þórsteinn Arnar Jóhannesson krefjast þess hvor um sig, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur, aðallega ásamt því, að áfrýjanda verði gert að greiða þeim málskostnað fyrir Hæstarétti, en til vara, að málskostnaður fyrir Hæstarétti falli niður. Til frekari vara gera þeir þá kröfu, að málskostnaður verði felldur niður í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi Þorsteinn Auðunn Pétursson krefst aðallega staðfestingar á hinum áfrýjaða dómi, en til vara þess, að dómkröfur áfrýjanda verði lækkaðar verulega, meðal annars á grundvelli sakarskiptingar. Jafnframt krefst hann málskostnaðar úr hendi áfrýjanda í héraði og fyrir Hæstarétti.

Nokkur ný gögn hafa verið lögð fyrir Hæstarétt.

I.

Mál þetta hefur áfrýjandi höfðað til greiðslu skaðabóta fyrir missi kröfu sinnar á hendur hlutafélaginu Kaldbaki í Grýtubakkahreppi um greiðslu hluta af kaupverði fasteignarinnar Melgötu 9 á Greni-

vík, er hún seldi félaginu með kaupsamningi og afsali 1. ágúst 1991 í nafni dánarbús eiginmanns síns, Daða Eiðssonar, á grundvelli samþykkt skauttilboðs 16. febrúar sama ár. Kaupverð þetta nam alls 6.700.000 krónum og skiptist í útborgun á 12 mánuðum, samtals 2.000.000 krónur, höfuðstól yfirtekinna áhvílandi lána, samtals 1.038.575 krónur, og eftirstöðvar, að fjárhæð 3.661.425 krónur, sem greiða átti með verðbótum og vöxtum á næstu 8 árum samkvæmt skuldabréfi með veði í eigninni. Lýtur málið að þessum eftirstöðvum, en fyrir þeim gaf stjórn félagsins út tvö skuldabréf, sem dagsett voru 1. ágúst 1991 og rituð á eyðublöð frá Sambandi sparisjóða. Hafði sonur áfrýjanda fyllt út annað þeirra með handritun, en frá hinu var gengið með aðstoð stefnda Þórsteins Arnars Jóhannessonar. Fyrirnefnda bréfinu virðist hafa verið vísað frá þinglýsingu hjá sýslumanni á Húsavík, en atvik að því eru óljós. Byggði áfrýjandi kröfu sína um greiðslu á síðarnefnda bréfinu, sem þinglýst var í byrjun september 1991 og sett til innheimtu hjá stefnda Sparisjóði Höfðhverfinga að því búnu.

Vegna greiðsluörðugleika hjá Kaldbaki hf. urðu vanskil á þessu skuldabréfi, og var skuldin gjaldfelld 1. apríl 1993. Eftir það bárust tvær greiðslur frá félaginu, hin síðari 1. febrúar 1994. Telur áfrýjandi skuldina þá hafa numið 3.363.431 krónu, og er sú fjárhæð tölulega óumdeild. Bú hlutafélagsins var síðan tekið til gjaldþrotaskipta með úrskurði 30. mars sama ár. Í kjölfar þess var fasteignin Melgata 9 seld nauðungarsölu 11. október 1995, án þess að nokkuð af andvirðinu rynni til greiðslu á skuldabréfinu. Skiptum á búinu lauk 15. júlí 1998, og kom ekkert upp í almennar kröfur, er taldar voru nema rúmlega 120 milljónum króna.

Krafa áfrýjanda um frekari greiðslu er þannig glötuð. Auk fjárhagsvanda Kaldbaks hf. er meginástæðan sú, að á þeim tíma, sem gengið var frá kaupnum á Melgötu 9, var félaginu veitt skuldabréfalán að fjárhæð 6.000.000 krónur, frá stefnda Sparisjóði Höfðhverfinga gegn veði í fasteigninni, sem fékk stöðu á undan veðrétti áfrýjanda fyrir eftirstöðvum kaupverðsins samkvæmt hinu þinglýsta skuldabréfi hennar. Í samningi um kaupin var ekki gert ráð fyrir þessari veðsetningu. Skuldabréf félagsstjórnar vegna lánsins var dagsett 1. ágúst 1991 og lánið afgreitt 19. sama mánaðar að lokinni

þinglýsingu. Bréfinu var síðar skipt út fyrir nýtt skuldabréf til sparisjóðsins, að fjárhæð 8.000.000 króna, sem félagið gaf út 28. desember 1993, og veitti áfrýjandi félaginu þá veðleyfi vegna þeirrar skuldbreytingar. Við nauðungarsölu eignarinnar gengu 4.496.022 krónur af söluverði upp í þessa kröfu sparisjóðsins, en hann var sjálfur uppboðskaupandi.

Stefndi Þorsteinn Auðunn Pétursson var framkvæmdastjóri Kaldbaks hf. árið 1991 og annaðist frágang skjala vegna fasteignarkaupanna við áfrýjanda af hálfu félagsins, en skjölin undirrituðu þrír stjórnarmenn. Hann sá einnig um fyrrnefnda lántöku félagsins hjá stefnda Sparisjóði Höfðhverfinga. Stefndi Þorsteinn Arnar Jóhannesson var sparisjóðsstjóri og annaðist lánveitinguna til Kaldbaks hf., sem ætluð var að hluta til að mæta greiðslum á útborgun kaupverðs til áfrýjanda. Hann kom ekki að ákvörðun félagsins um kaup fasteignarinnar eða gerð kaupsamnings milli aðila, en aðstoðaði áfrýjanda hins vegar við frágang endanlegs skuldabréfs fyrir eftirstöðvum kaupverðs, sem fyrr segir. Er málsókn áfrýjanda aðallega á því reist, að stefndu beri allir ábyrgð á því eftir almennum skaðabóta-reglum, að hún komst í þá aðstöðu, sem leiddi til missis eftirstöðva-kröfunnar, og séu þannig skyldir til að bæta tjón hennar.

Málið er höfðað í kjölfar dóms Hæstaréttar 27. ágúst 1996 (H. 1996, 2409) í máli milli áfrýjanda og stefnda Sparisjóðs Höfðhverfinga, þar sem úr því var leyst, hvort skuldabréf sparisjóðsins, að fjárhæð 8.000.000 króna, þyrfti að víkja fyrir eftirstöðvabréfi áfrýjanda við úthlutun á uppboðsandvirði fasteignarinnar þrátt fyrir fremri veðrétt samkvæmt efni sínu og þinglýst veðleyfi fyrir honum. Sönnunaraðstaða í því máli var önnur en hér er til að dreifa, þar sem sjálfstæð gagnaöflun var við aðalmeðferð máls þessa í héraði, en auk þess er úrlausnarefnið hér með öðrum hætti. Meðal annars hefur skýrsla af hálfu stefnda Þorsteins Auðunar Péturssonar ekki komið fram fyrr en nú.

II.

Atvikum málsins og málsástæðum aðila er skilmerkilega lýst í hinum áfrýjaða dómi. Á það ber að fallast með héraðsdómara, að kaupsamning áfrýjanda og Kaldbaks hf. um Melgötu 9 verði að

skilja svo, að veðréttur skuldabréfs fyrir eftirstöðvum kaupverðs kæmi þegar á eftir veðum fyrir áhvílandi skuldum, sem kaupandi tæki við. Samkvæmt því fór veðréttur skuldabréfs til stefnda Sparisjóðs Höfðhverfinga í bága við bein ákvæði samningsins. Eigi að síður var skriflegs veðleyfis frá áfrýjanda ekki aflað. Ekki verður séð, að sérstaks samþykkis áfrýjanda við forgangi sparisjóðsins hafi verið leitað, og er því ekki haldið fram í málinu, að svo hafi verið gert. Hún var á þessum tíma starfsmaður í mötuneyti félagsins og ritaði ein undir endanleg samningsskjöl vegna kaupanna, en hafði notið aðstoðar sonar síns við undirbúning samningsgerðarinnar.

Lán sparisjóðsins var að hluta ætlað til að mæta greiðslum á útborgun til áfrýjanda, sem fyrr segir, en af henni voru 1.400.000 krónur gjaldfallnar við undirritun kaupsamnings. Ekki er fram komið, hvernig greiðslur fóru á milli félagsins og áfrýjanda, og ráðstöfun á andvirði lánsins hefur ekki verið skýrð með öðru en því, að það hafi verið fært á tékkareikning félagsins í sparisjóðnum. Af framburði framkvæmdastjórans og sparisjóðsstjórans verður þó að telja ljóst, að andvirðið hafi að miklu leyti farið til að mæta ýmsum skuldum félagsins við sparisjóðinn, sem óskyldar voru kaupunum. Jafnframt er ljóst, að félagið átti umtalsverð viðskipti við sparisjóðinn, þótt hann væri ekki aðalviðskiptabanki fyrirtækisins, sem þá var helsti atvinnurekandinn á Grenivík.

III.

Sem framkvæmdastjóri Kaldbaks hf. átti stefndi Þorsteinn Auðunn Pétursson hlut að samningu kauptilboðsins 16. febrúar 1991, sem rætt var við áfrýjanda og son hennar á fundi með stjórnarmönnum félagsins, og síðan að gerð kaupsamningsins og hins handritaða skuldabréfs til dánarbús Daða Eiddssonar, sem félagsstjórn undirritaði í tengslum við afhendingu fasteignarinnar, er ætluð var til íbúðar fyrir þennan stefnda og fjölskyldu hans. Jafnframt stóð hann að útgáfu hins upphaflega skuldabréfs til sparisjóðsins, sem undirritað var með sömu dagsetningu. Óljóst er, hvernig skjölum þessum var komið til þinglýsingar, og ódagsett kvittun, sem um ræðir í héraðsdómi, veitir ekki skýra vísbendingu í því efni. Að sögn

stefnda Þorsteins Auðunar gerði hann sér ekki grein fyrir því á þessu stigi, að skuldabréf sparisjóðsins fengi sæti í veðröð á undan hinu við þinglýsingu. Jafnframt kveðst hann ekki hafa fylgst með afdrifum skuldabréfs dánarbúsins eða útgáfu og þinglýsingu skuldabréfsins til áfrýjanda sjálfrar, sem komið hafi í þess stað, en hann var ekki vottur að undirritun stjórnarmanna á hinu síðarnefnda.

Á það má fallast, að ósannað sé, að stefndi Þorsteinn Auðunn hafi haft ásetning um að ná fram því hagræði, sem félagið og sparisjóðurinn öðluðust á kostnað áfrýjanda. Eigi að síður mátti honum vera fullljóst, að samþykki hennar væri nauðsynlegt skilyrði þess, að fært væri að veðsetja fasteignina til fjármögnunar á útborgun kaupverðsins og einnig til tryggingar öðrum skuldum, sem kaupunum væru óviðkomandi. Bar honum og skylda til að tryggja, að þetta samþykki yrði veitt, áður en frá veðsetningu væri gengið. Í skiptum sínum fyrir hönd félagsins við áfrýjanda og sparisjóðinn gerðist hann þannig sekur um stórkostlegt gáleysi, sem leiða hlýtur til þess, að hann teljist bera skaðabótaábyrgð á tjóni áfrýjanda, og þá án tillits til þess, hvað ætla megi um ábyrgð annarra fyrirsvarsmanna félagsins.

IV.

Stefndi Þorsteinn Arnar Jóhannesson hafði kynni af högum Kaldbaks hf. vegna viðskipta félagsins við sparisjóðinn, sem hann veitti forstöðu, og hafði einnig haft spurnir af kaupunum á fasteign áfrýjanda, áður en til hans var leitað vegna þeirra. Honum var kunnugt um fjárhæð kaupverðsins, og honum hlýtur að hafa verið gerð nokkur grein fyrir því, hvernig útborgun ætti að haga, þar sem hann var beðinn um lán til að standa undir henni. Jafnframt þurfti hann að ganga úr skugga um stöðu áhvílandi veðskulda, áður en veð yrði tekið í fasteigninni. Hann gerði það að skilyrði fyrir lánveitingu til félagsins, að sparisjóðurinn fengi veðrétt í eigninni næst á eftir þessum skuldum. Honum var ljóst, að raunhæf veðtrygging í eigninni fyrir kaupverði, sem ógreitt kynni að vera, yrði þar með úr sögunni, þar sem eignin væri þá fullveðsett. Af skýrslu hans og framkvæmdastjórans verður þó ráðið, að hann hafi ekki innt hinn síðarnefnda eftir því, hvort áfrýjandi væri samþykk þessari tilhögun, og ekki heldur rétt við hana sjálfa, áður en lánveitingin var afráðin.

Um skipti sín og áfrýjanda skýrir stefndi Þórsteinn Arnar svo frá, að hún hafi leitað aðstoðar hans um útgáfu skuldabréfs frá Kaldbaki hf. með veði í Melgötu 9 vegna vandkvæða á þinglýsingu annars veðskuldabréfs frá félaginu. Hún hafi ekki haft það meðferðis og honum verið efni þess ókunnugt í einstökum atriðum. Hafi hann útbúið nýtt skuldabréf í samræmi við beiðnina á grundvelli fyrri upplýsinga um stöðu veðskulda og sent það fyrir hana til þinglýsingar, eftir að hún hafi fengið á það undirskrift félagsstjórnar. Honum mátti vera ljóst, að um væri að ræða skuldbindingu vegna kaupa á fasteigninni. Hann gekk þó frá skuldabréfinu án þess að benda henni sérstaklega á, að lán frá sparisjóðnum væri þar talið meðal áhvílandi og undanfarandi veðskulda, og án þess að færa í tal við hana með nokkrum hætti, að veðtrygging samkvæmt skuldabréfinu væri lítils eða einskis virði, þar sem eignin væri í raun ofveðsett fyrir. Var honum brýnna en ella að gera þetta fyrir það, að sparisjóðurinn sjálfur var aðili að veðbandinu, sem mestu skipti. Ætla verður, að áfrýjandi hefði verið betur komin án útgáfu þessa skuldabréfs og enn átt þess kost að rétta hlut sinn að einhverju leyti, hefði henni verið gerð skýr grein fyrir stöðu sinni á þessum tíma.

Með vísan til þessa og annarra atvika verður að líta svo á, að framganga stefnda Þórsteins Arnars við lánveitinguna til Kaldbaks hf. og eftirfarandi aðstoð við áfrýjanda hafi falið í sér gáleysi, sem leiða eigi til skaðabótaábyrgðar á tjóni áfrýjanda af fasteignakaupunum. Stefndi Sparisjóður Höfðhverfinga ber ábyrgð á þessum gerðum sparisjóðsstjórans, sem telja verður innan verkahrings hans. Ætla verður og, að framgangan hafi mjög mótast af því, hvernig hagsmuna sparisjóðsins yrði best gætt, en gáleysi stefnda Þórsteins Arnars verður eftir atvikum að telja stórfellt. Þykir rétt, að hann beri einnig persónulega ábyrgð á tjóninu.

V.

Krafa áfrýjanda um skaðabætur er jafnhá vangoldinni fjárhæð skuldabréfs til hennar, sem fyrr greinir. Stefndu hafa ekki sýnt fram á atvik, sem leiði til lækkunar á henni. Þegar litið er á stöðu áfrýjanda hjá Kaldbaki hf. og hagi hennar að öðru leyti, verður ekki á það fallist, að hún eigi sjálf að bera sök á tjóni sínu að neinum

hluta. Með hliðsjón af því, sem fyrr getur um kaupverð Melgötu 9 og andvirði hennar við nauðungarsölu, þykir því rétt að taka bóta-kröfuna til greina að fullu.

Samkvæmt þessu verður stefndu gert að greiða áfrýjanda óskipt 3.363.431 krónu í skaðabætur með vöxtum og dráttarvöxtum, eins og um er mælt í dómsorði. Þykir rétt eftir atvikum, að upphafstími dráttarvaxta miðist við sölu eignarinnar á nauðungaruppboði, sbr. 15. gr. laga nr. 25/1987. Jafnframt greiði stefndu henni óskipt málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, eins og í dómsorði segir.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Sparisjóður Höfðhverfinga, Þórsteinn Arnar Jóhannesson og Þórsteinn Auðunn Pétursson, greiði áfrýjanda, Valgerði Jónsdóttur, óskipt 3.363.431 krónu með vöxtum samkvæmt 7. gr. vaxtalaga nr. 25/1987 frá 12. febrúar 1994 til 11. október 1995 og dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla sömu laga frá þeim degi til greiðsludags.

Stefndu greiði áfrýjanda óskipt 600.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Norðurlands eystra 11. júlí 1997.

I.

Mál þetta, sem dómtekið var 13. júní sl. að undangengnum munnlegum málflutningi, hefur Valgerður Jónsdóttir, kt. 300832-3269, Lindarsíðu 4, Akureyri, höfðað hér fyrir dómi gegn Þórsteini Arnari Jóhannessyni, kt. 180741-2249, Bárðartjörn, Grýtabakkahreppi, persónulega og sem sparisjóðsstjóra f. h. Sparisjóðs Höfðhverfinga, kt. 610269-6569, Túngötu 11 A, Grenivík, með stefnu, birtri 23. janúar 1997, og Þórsteini Auðuni Péturssyni, kt. 110461-4109, Eskiholdi 6, Garðabæ, með stefnu, birtri 14. janúar 1997.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefndu verði dæmdir til að greiða stefnanda 3.363.431 kr. auk dráttarvaxta skv. 3. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 1. 2. 1994 til greiðsludags. Krafist er málskostnaðar skv. málskostnaðar-reikningi.

Stefndu Þórsteinn A. Jóhannesson og Sparisjóður Höfðhverfinga krefjast þess að verða sýknaðir af öllum kröfum stefnanda og stefnandi verði dæmd til að greiða málskostnað að mati dómsins.

Stefndi Þórsteinn A. Pétursson krefst þess aðallega að verða sýknaður af

öllum dómröfum stefnanda, en til vara, að þær verði lækkaðar verulega og sök skipt. Þá krefst hann málskostnaðar að skaðlausu eftir mati dómsins eða samkvæmt málskostnaðarreikningi auk virðisaukaskatts á málflutningsþóknun.

II.

Málsatvik eru þau, að stefnandi, sem sat í óskiptu búi eftir látinn eiginmann sinn, Daða Eiðsson, auglýsti fasteign sína, Melgötu 9, Grenivík, til sölu í byrjun árs 1991. Starfaði hún þá í mötuneyti Kaldbaks hf., sem rak fiskvinnslu og útgerð á Grenivík og var helsta atvinnufyrirtæki þar. Stefndi Þorsteinn A. Pétursson var þá framkvæmdastjóri þess. Fyrirtækið sýndi kaupum áhuga, og tókust þau með undirritun kauptilboðs 16. febrúar 1991.

Samkvæmt tilboðinu skyldi kaupverðið vera 6.700.000 kr. og greitt með „útborgun“, 2.000.000 kr., sem lúka skyldi með mánaðarlegum greiðslum, 100.000 kr. fyrst 28. febrúar 1991, nema 28. júlí 1991 skyldi greiða 900.000 kr. U. þ. b. 500.000 kr. skyldi greiða með yfirtöku áhvílandi lána. Eftirstöðvar, 4.200.000 kr., skyldi greiða með skuldabréfi til átta ára „með veði í hinu selda“. Átti skuldin að vera verðtrygð frá 1. ágúst 1991 og bera frá þeim degi hæstu meðalvexti banka og sparisjóða samkvæmt mánaðarlegum útreikningi Seðlabanka Íslands og greiða af henni tvisvar á ári, 1. apríl og 1. október. Afsal átti að afhenda 1. ágúst 1991 og afhenda eignina þann dag.

1. ágúst 1991 gáfu stefnandi og stjórn Kaldbaks hf. út kaupsamning og afsal vegna kaupanna. Í kaupsamningnum er efni kauptilboðsins frá 16. febrúar tekið upp nánast óbreytt. Þrjú yfirtekin áhvílandi lán eru tilgreind, á 1., 5. og 7. veðrétti, samtals 1.038.575 kr. Eftirstöðvar á skuldabréfi lækka til samræmis við það í 3.661.425 kr. Skjal þetta barst til þinglýsingar 8. ágúst 1991 og var þinglýst sama dag.

Í afsali er greint, að þegar séu greiddar af kaupverði 1.400.000 kr., eftirstöðvar, 600.000 kr., greiðist fram til 28. 1. '92, yfirteknum veðskuldum er lýst á sama hátt og í fyrra skjali, nema nú eru þær sagðar á 1., 2. og 3. veðrétti, og eftirstöðvar á veðskuldabréfi 3.661.425 kr. Seljandi og afsalsgjafi er samkvæmt báðum þessum skjölum „dánarbú Daða Eiðssonar“. Fram lagt ljósrit þessa afsals ber ekki með sér, hvenær því var þinglýst.

Í málinu liggja fyrir afrit þriggja veðskuldabréfa, sem öll eru dagsett sama dag og ofangreindur kaupsamningur og afsöl og gefin út af stjórn Kaldbaks hf. og tryggt með veði í Melgötu 9. Hið fyrsta er handskrifað á eyðublað auðkennt Sambandi sparisjóða og er að fjárhæð 3.661.425 kr. Liggur fyrir, að Hermann Daðason, sonur stefnanda, útbjó þetta bréf vegna greiðslu á eftirstöðvum kaupverðsins. Greiðsluskilmálar þess eru í samræmi við tilboðið frá 16. febrúar 1991. Á bréfinu kemur fram, að það eigi að vera

tryggt með 5. veðrétti í hinni seldu eign, en þess er ekki getið, hvaða veðskuldir eigi að hvíla frammar á henni. Kröfuhafi er tilgreindur á bréfinu „dánarbú Daða Eiðssonar“.

Næsta bréf er að fjárhæð 6.000.000 kr., til stefnda Sparisjóðs Höfðhverfinga. Skuldin var veðtryggð, og átti að greiða hana með sextán afborgunum á þriggja mánaða fresti, fyrst 2. nóvember 1991. Skuldin er tryggð með 8. veðrétti á eftir nánar tilgreindum skuldum á 1.–7. veðrétti. Er fyrrnefnt handútfyllt skuldabréf, sem eftirstöðvar kaupverðs Melgötu 9 átti að greiða með, ekki þar á meðal. Skjalið barst til þinglýsingar 8. ágúst 1991 og var þinglýst 12. s. m. Bæði þessi skjöl eru vottuð af stefnda Þorsteini Auðuni og hið síðara raunar af honum einum.

Þriðja bréfið er gefið út til stefnanda, að fjárhæð 3.661.425 kr., á 9. veðrétti, næst á eftir hinu síðastnefnda. Er efni þess að undanskildum veðrétti og áhvílandi veðskuldum hið sama og framannefnds handútfyllt skuldabréfs, nema kröfuhafi er nú stefnandi sjálf, en ekki dánarbú Daða Eiðssonar. Fyrir liggur, að þetta skjal samdi stefndi Þorsteinn Jóhannesson. Þetta skuldabréf barst til þinglýsingar 2. september 1991 og var þinglýst 11. s. m. Bréf þetta setti stefnandi til innheimtu í Sparisjóði Höfðhverfinga. Vanskil urðu á greiðslum af því árið 1993, og tók stefnandi það og setti í innheimtu til lögmanns, sem ritaði Kaldbaki hf. innheimtubréf í september 1993. Hinn 15. desember það ár veitti hún Kaldbaki hf. síðan heimild til að veðsetja Melgötu 9 á undan veðrétti sínum samkvæmt bréfinu til tryggingar láni frá stefnda Sparisjóði Höfðhverfinga, að fjárhæð 8.000.000 kr. Barst skuldabréf samkvæmt því til þinglýsingar 30. desember 1993. Framangreindu bréfi, að fjárhæð 6.000.000 kr., var síðan aflýst 15. mars 1994.

Bú Kaldbaks hf. var tekið til gjaldþrotaskipta 30. mars 1994, og lýsti stefnandi kröfu sinni í búið. Fasteignin Melgata 9 var síðan seld nauðungarsölu á uppboði 11. október 1995, og fengust fyrir hana 6.000.000 kr. Kaupandi var stefndi Sparisjóður Höfðhverfinga, sem lýsti kröfu í andvirðið, samtals 10.530.069 kr., skv. áðurnefndu skuldabréfi, að fjárhæð 8.000.000 kr. Samkvæmt frumvarpi sýslumanns greiddust 4.496.022 kr. upp í þessa kröfu.

Stefnandi mótmælti frumvarpinu og krafðist þess, að krafa skv. skuldabréfi hennar greiddist af andvirðinu á undan kröfu sparisjóðsins. Ákvað sýslumaður, að frumvarpið skyldi standa óbreytt, og var sú ákvörðun að endingu staðfest með dómi Hæstaréttar, sem kveðinn var upp 27. ágúst 1996 í máli nr. 312/1996.

III.

Stefnandi kveður kauptilboð, kaupsamning og afsal hafa verið útbúin af stefnda Þorsteini Auðuni. Hafi hún spurt hann, hvort ekki væri ástæða fyrir

hann að leita sér aðstoðar hjá sveitarstjóranum á Grenivík eða öðrum aðila við gerð samninga, en hann talið það óþarft, og myndi það einungis hafa í för með sér kostnað fyrir stefnanda.

Stefnandi kveður kaupsamninginn, afsalið og veðskuldabréfin, dags. 1. ágúst 1991, hafa verið send til þinglýsingar af Sparisjóði Höfðhverfinga, en af óútskýrðum ástæðum hafi þessi stefndi sent eftirstöðvabréfið seinna til þinglýsingar. Hefði því verið vísað frá þinglýsingu og sparisjóðsstjóri tjáð sér, að það hefði verið vegna þess, að kröfuhafi samkvæmt því væri dánarbú Daða Eiddssonar, en ekki hún sjálf, þar sem hún væri skráður eigandi. Telur stefnandi þetta þó ekki fá staðist, þar sem á þessum tíma hafi Kaldbakur hf. verið þinglýstur eigandi Melgötu 9, en líklegra, að bréfinu hafi verið vísað frá, þar sem það hefði ekki gert ráð fyrir því, að á undan því væri skuldabréfið frá Sparisjóði Höfðhverfinga.

Þar sem bréfinu hefði ekki fengist þinglýst, hefði hún óskað eftir því við sparisjóðsstjóra, stefnda Þórstein A. Jóhannesson, að hann útbýggi nýtt bréf, sem unnt yrði að þinglýsa á eignina. Hefði hann gert svo og stjórn Kaldbaks gefið það út. Hefði sparisjóðsstjóri síðan farið með það í þinglýsingu, og er það hefði komið til baka, hefði það verið sett til innheimtu í sparisjóðnum. Kveðst hún ekki hafa kannað sjálf, með hvaða veðrétti það hafi verið tryggt, enda hefði hún treyst sparisjóðsstjóranum til að útbúa það í samræmi við kaupsamning hennar við Kaldbak hf. og fyrra veðskuldabréf, en honum hefði verið kunnugt um efni beggja skjala. Kveðst hún ekki hafa áttað sig á því, að bréfið væri ekki á tryggum veðrétti, fyrr en lögmaður sá, er hún fól að innheimta það, hefði upplýst hana um, að líklega væri engin trygging fyrir bréfinu vegna fremri veðréttar sparisjóðsins. Hefði hún þá fyrst áttað sig á því, að gengið hefði verið á rétt sinn við fasteignarkaupin og útgáfu bréfanna, enda sé hún alls ófróð um fasteignaviðskipti og útgáfu skuldabréfa.

Á þessu stigi hefði Kaldbakur hf. átt í miklum greiðsluerfiðleikum og m. a. óskað eftir greiðslustöðvun og hugað á nauðasamninga við kröfuhafa sína. Þegar hún hefði reynt að innheimta kröfuna, hefðu fyrirsvarsmenn félagsins tjáð sér, að hún yrði að semja um greiðslur á vanskilum og una því, að bréf sitt yrði á eftir skuldabréfi sparisjóðsins, en annars yrði félagið gjaldþrota og hún tapa „öllum sínum peningum“. Hefði hún gengið að þessu, enda ekki viljað, að sér yrði kennt um gjaldþrot félagsins. Hluti af tillögum þess hefði verið, að vanskilin yrðu greidd upp með þremur greiðslum, hverri að fjárhæð 318.510 kr., en einungis tvær þeirra hefðu greiðst.

Stefnandi kveðst reisa kröfur sínar á hendur stefndu á því, að þeir hafi með saknæmri háttsemi valdið sér tjóni með því, að hún fái ekki greiddar

eftirstöðvar kaupverðsins, sem veðskuldabréfið hafi átt að tryggja. Telur hún, að þeir hafi notað sér bágingi sín, einfeldni og fákunnáttu til að afla sér hagsmuna á sinn kostnað og raunar blekkja sig með sviksamlegum hætti til þess að láta þeim umrædda hagsmuni í té.

Saknæma háttsemi sparisjóðsstjóra telur hún felast í því, að hann hafi tekið að sér að útbúa veðskuldabréf, sem gefa hafi átt út til tryggingar greiðslu á eftirstöðvum kaupverðs Melgötu 9. Með því að taka þetta verkefni að sér og í ljósi þekkingar sparisjóðsstjóra á fasteignakaupum, útgáfu veðskuldabréfa og þýðingu veðtrygginga hafi hann átt að gæta þess, að veðskuldabréfið yrði í samræmi við efni kaupsamningsins, venjur í fasteignaviðskiptum og einnig í samræmi við drög að áður út gefnu veðskuldabréfi, sem ekki reyndist unnt að þinglýsa. Segir stefnandi liggja fyrir, að eina beiðni sín til sparisjóðsstjórans hafi verið að „gefa út“ skuldabréfið, en hún hafi engin fyrirmæli gefið um efni þess. Hafi hann því ekki getað sótt upplýsingar um það annað en í kaupsamninginn eða fyrra veðskuldabréf. Hafi hann ekki gætt þessa, hafi hann hegðað sér gáleysislega. Sé ljóst af þessu, að hann hafi í engu gætt hagsmuna stefnanda við útgáfu bréfsins, enda hafi þeir verið andstæðir hagsmunum Sparisjóðs Höfðhverfinga.

Pá kveðst stefnandi telja, að sparisjóðsstjóri hafi einnig sýnt af sér saknæma háttsemi með því að veita atbeina sinn til þess, að sparisjóðurinn fengi veðtryggingu í hinni seldu eign á undan eftirstöðvabréfi stefnanda, þrátt fyrir það að ekkert veðleyfi lægi fyrir skv. kaupsamningi. Hafi honum mátt vera ljóst, þar sem hann hefði m. a. veitt Kaldbaki hf. lán til þess að greiða útborgunargreiðslur í hinni seldu eign, að seljandi ætti eftir að fá út gefið skuldabréf fyrir eftirstöðvunum, eins og tíðkanlegt sé í fasteignaviðskiptum. Að þessu leyti sé því einnig fram haldið, að fráleitt sé annað en honum hafi verið kunnugt um efni kaupsamningsins og fyrra veðskuldabréf. Sé hann persónulega ábyrgur á grundvelli sakarreglu, en auk þess sé sparisjóðurinn ábyrgur á grundvelli reglna um húsbóndaábyrgð eða eftir atvikum á grundvelli sakarreglu vegna sakar stjórnanda.

Sök stefnda Þorsteins A. Péturssonar telur stefnandi fólgná í því, að hann hafi með sama hætti veitt atbeina sinn til þess að rýra tryggingu, sem stefnandi hafi átt rétt á að fá skv. upphaflegum kaupsamningi, með því að gefa út veðskuldabréf til hins stefnda sparisjóðs á veðrétti á undan eftirstöðvabréfi stefnanda í bága við ákvæði kaupsamningsins, eiga þátt í því, að það hafi verið sent síðar til þinglýsingar og að gefa út nýtt bréf, sem hafi ekki verið í samræmi við það, sem samið hafi verið um. Þá sé því fram haldið, að hann hafi í heimildarleysi útbúið tilboð, kaupsamning og afsal og að frágangur þeirra skjala hafi verið með þeim hætti, að ekki hafi verið gætt

hagsmuna stefnanda, svo að eftirstöðvar kaupverðsins yrðu eðlilega tryggðar.

Stefnandi kveðst telja, að hún hafi vegna háttsemi stefndu orðið fyrir tjóni, sem nemi fjárhæð eftirstöðvaskuldabréfsins. Hafi það verið gjaldfellt vegna vanefnda skuldarans 1. apríl 1993. Afborgun 1. apríl 1993 hafi verið að fjárhæð 392.169 kr. og eftirstöðvar eftir greiðslu 3.087.950 kr., samtals gjaldfellt skuld 3.480.119 kr. Sundurliðar stefnandi kröfuna þannig:

Höfuðstóll 1. 4. 1993	kr.	3.480.119
Drv. til 15. 12. 1993	–	443.425
Innáborgun	(	<u>–318.510)</u>
	kr.	3.605.034
Drv. til 1. 2. 1994	kr.	76.907
Innáborgun	(	<u>–318.510)</u>
Stefnufjárhæð	kr.	<u>3.363.431</u>

Stefnandi kveðst miða skaðabótaábyrgð stefndu við almennu sakarregluna og eftir atvikum við reglur um húsbóndaábyrgð. Fjárhæð skaðabóta-kröfu kveðst hún styðja almennum reglum skaðabótaréttarins um útreikninga á tjóni. Þá kveðst hún vísa til laga nr. 34/1986 um fasteigna- og skipasölu, einkum 1. gr., 8. gr. og 12. gr. þeirra laga. Kröfu um dráttarvexti kveðst hún reisa á 2. og 3. kafla laga nr. 25/1987, og kröfu um málskostnað styður hún við 130. gr. laga nr. 91/1991.

IV.

Stefndu Þórsteinn A. Jóhannesson og Sparisjóður Höfðhverfinga kveða það rangt, að kaupsamningi, afsali og veðskuldabréfum hafi verið komið í þinglýsingu á vegum Sparisjóðs Höfðhverfinga. Telja þeir, að stefnandi rugli hér saman handútfyllta eftirstöðvabréfinu og bréfinu, sem þinglýst var á 9. veðrétt og stefndi Þórsteinn hafi útbúið. Segja þeir, að engu öðru skjali af þeim, sem hér um ræðir, hafi verið komið í þinglýsingu á vegum Sparisjóðs Höfðhverfinga. Hann hafi keypt skuldabréf af Kaldbaki hf. 19. 8. 1991. Samkvæmt kaupnótu hafi verið dregið af kaupverðinu lántökugjald, 108.000 kr., en hvorki stimpil- né þinglýsingargjald, og bendi það ótvírætt til þess, að Kaldbakur hf. hafi annast þinglýsingu bréfsins.

Þá telja þessir stefndu ósannað, að handskrifaða bréfið hafi nokkru sinni borist til þinglýsingar, hvað þá, að stefndi Þórsteinn hafi átt að sjá um, að því yrði þinglýst. Fáir það ekki staðist, að því hafi verið vísað frá þinglýsingu af þeirri ástæðu, að þar hafi ekki verið gert ráð fyrir fremri veðrétti Spari-

sjóðs Höfðhverfinga, vegna þess að heimilt og löglegt hefði verið að þinglýsa því með athugasemd, ef það hefði verið tækt til þinglýsingar að öðru leyti.

Þá kveðast þessir stefndu mótmæla því, að þeir hafi komið því til leiðar, að stefnandi seldi fasteign sína, án þess að hún fengi samnings- og venjubundnar tryggingar fyrir eftirstöðvum kaupverðsins. Stefndi Þórsteinn hafi ekki komið nálægt sölunni á Melgötu 9, og hafi hvorki hann né Sparisjóður Höfðhverfinga átt nokkurra hagsmuna að gæta í því sambandi. Hafi þegar verið búið að þinglýsa veðskuldabréfi, að fjárhæð 6.000.000 kr., þegar sparisjóðsstjórinn hafi útbúið eftirstöðvabréfið fyrir stefnanda, og hafi hann engu getað um það breytt. Við gerð þess hafi kaupsamningur um Melgötu 9 ekki legið frammi, og hafi stefndi Þórsteinn Arnar ekkert vitað um efni hans. Sparisjóðurinn hafi þá verið orðinn eigandi sex milljón króna bréfsins á 8. veðrétti, og hafi eftirstöðvabréfið því ekki getað komið nema á 9. veðrétt. Beri stefndi Þórsteinn því ekki ábyrgð á tjóni stefnanda, og þar sem sök hans sé engin, sé ekki til að dreifa húsbóndaábyrgð stefnda, Sparisjóðs Höfðhverfinga.

V.

Stefndi Þórsteinn A. Pétursson lýsir atvikum svo, að eftir að ákveðið hafi verið að ganga til samninga um kaup á fasteigninni Melgötu 9, hafi Hermann Daðason, sonur stefnanda, óskað eftir því, að hann og stefndi sem framkvæmdastjóri Kaldbaks hf. gengju frá sölunni sjálfir. Hafi Hermann talið óþarft að leita til fasteignasölu, enda hafi hann með þessu verið að spara móður sinni sölubókun. Hafi þeir í sameiningu gert tilboð, kaupsamning og afsal, og hafi Hermann útbúið eftirstöðvabréfið sjálfur. Mótmælir hann því sem röngu, að stefnandi hafi spurt sig, hvort ekki væri ástæða að leita aðstoðar hjá sveitarstjóra eða öðrum við gerð samninganna, en stefndi talið það óþarft. Hafi Hermann átt frumkvæði að því, að þeir útbjuggu skjölin í sameiningu. Eftir frágang þessara skjala hafi afskiptum stefnda af málinu lokið. Hafi Hermann sjálfur séð um að koma bréfinu í þinglýsingu, enda á ábyrgð seljanda að sjá til þess, að svo yrði gert. Hafi stefnda verið alls ókunnugt um, að síðar hafi verið útbúið nýtt veðskuldabréf með öðrum veðrétti en settur hefði verið á upphaflega veðskuldabréfið. Hafi hann látið af störfum sem framkvæmdastjóri Kaldbaks hf. í janúar 1992 og ekki haft afskipti af félaginu síðan. Telur hann, að stefnandi hafi beint máli sínu gegn röngum aðila, hvað sig varði, þar sem hann hafi komið fram fyrir hönd Kaldbaks hf. sem kaupanda eignarinnar, en ekki sem þriðji maður. Kveðst hann enga hagsmuni hafa haft af þessu fyrirkomulagi, hvorki sem framkvæmdastjóri Kaldbaks hf. né persónulega. Hafi hann ekki

fengið greitt sérstaklega fyrir vinnu sína og hvorki hagnast beint né óbeint af þessu fyrirkomulagi. Hafi hann innt sína vinnu af hendi í góðri trú og í samræmi við venjur á þessum starfsvettvangi. Þáttur sinn við gerð skjalanna hafi verið forsvaranlegur, og ekkert bendi til saknæmrar hegðunar af sinni hendi.

Milli þátttöku stefnda í gerð tilboðs, kaupsamnings og afsals og ætlaðs tjóns stefnanda séu ekki orsakatengsl. Engir meinbugir séu á þessum skjölum, enda haldi stefnandi því fram, að hún hafi ekki náð fram rétti sínum í samræmi við efni þessara skjala vegna annarra atvika, er síðar hafi komið til. Hafi hún því ekki orðið fyrir tjóni vegna samningsgerðarinnar sjálfrar, heldur sé það atvik, að veðskuldabréfi stefnanda hafi verið vísað frá þinglýsingu, upphafið að atburðarás, þar sem ekki sé um þau orsakatengsl að ræða, að rekja megí hið ætlaða tjón stefnanda til samningsgerðarinnar eða annarra atvika, er stefndi beri ábyrgð á. Hafi stefndi ekki verið sérfróður um kaup og sölu eigna og stefnanda og umboðsmanni hennar, Hermannni Daðasyni, verið það ljóst. Hafi stefnandi tekið áhættu með því að sjá sjálf um viðskiptin með aðstoð stefnda og með því fyrirgert rétti sínum til bóta.

Stefndi Þorsteinn Auðunn kveður það rangt, að hann hafi gefið út veðskuldabréf til Sparisjóðs Höfðhverfinga á veðrétti á undan eftirstöðvabréfi stefnanda, heldur hafi það verið stjórn Kaldbaks hf., sem hafi gefið það út. Hafi hann einungis óskað eftir lánaþyrngreiðslu og ritað á bréfið sem vottur, en það hafi verið útbúið hjá sparisjóðnum. Bréf þetta sé á 8. veðrétti, en eftirstöðvabréfið, sem Hermann hafi útbúið, hafi verið á 5. veðrétti. Hafi stefndi engan þátt átt í því, að eftirstöðvabréfið var sent síðar til þinglýsingar. Hafi Hermann útbúið bréfið og farið með það í sparisjóðinn. Hafi stefndi engin afskipti af því haft og hvorki haft ástæðu né aðstöðu til að hafa áhrif á það, sem fram hefði farið í sparisjóðnum.

Þá mótmælir stefndi kröfu um dráttarvexti frá fyrri tíma en dómsuppsögudegi.

VI.

Við meðferð málsins gáfu skýrslur fyrir dómi stefnandi og stefndu Þorsteinn og Þorsteinn, vitnin Sigurður Jóhann Ingólfsson, Jón Þorsteinsson, sem voru stjórnarmenn í Kaldbaki hf., Hreinn Pálsson hæstaréttarlögmaður og Pétur Jósefsson, sölumaður á Fasteigna- og skipasölu Norðurlands. Þá var tekin skýrsla símleiðis af vitninu Hermannni Daðasyni.

VII.

Ekki þykir hafa verið leitt í ljós, að stefndu hafi notað sér bágindi, einfeldni og fákunnáttu stefnanda til þess að afla sér hagsmuna á hennar

kostnað eða blekkt hana sviksamlega til að láta þeim í té umrædda hagsmuni.

Í skýrslu stefnda Þórsteins Jóhannessonar kom fram, að honum var kunnugt um kaup Kaldbaks hf. á Melgötu 9, fljótlega eftir að þau voru gerð. Kvað hann sér hafa verið kunnugt um fjárhæð kaupverðsins, en ekki um, hvernig það skyldi greitt. Þá kom fram, að Kaldbakur hf. var í viðskiptum við sparisjóðinn, þótt sparisjóðurinn væri ekki eini viðskiptabanki fyrirtækisins. Fram kom einnig hjá honum, að hann mat það svo, er hann f. h. sparisjóðsins lánaði Kaldbaki 6.000.000 kr. í ágúst 1991, að Kaldbakur hf. hefði ekki aðrar raunhæfar tryggingar að setja en Melgötu 9.

Andvirði þessa skuldabréfs var lagt inn á tékkareikning Kaldbaks hf. í sparisjóðnum. Upplýsti stefndi Þórsteinn, að Kaldbakur hf. hefði á þessum tíma haft heimild til yfirdráttar á þeim reikningi. Hins vegar liggur ekki fyrir, hver reikningsstaðan var eða hvort og þá hve mikið Kaldbakur hf. skuldaði sparisjóðnum.

Sparisjóðsstjóra var kunnugt, að lánsféð átti að hluta að nota til greiðslu á útborgun til stefnanda vegna kaupanna á Melgötu 9, en ekki hefur að öðru leyti verið upplýst um tilefni þessarar lánveitingar.

Sýslumaður S.-Þingeyjarsýslu hafði á þessum tíma lögsögu á Grenivík. Kom fram hjá stefnda Þórsteini, að fulltrúi sýslumanns kom reglulega til Grenivíkur, og var ekki óalgengt, að hann tæki að sér fyrir íbúa þar að afhenda sýslumanni skjöl eða erindi, þar sem hann átti gjarna erindi við sýslumann sem sparisjóðsstjóri.

Í málinu liggur fyrir ódagsett og óundirritað kvittunareyðublað, auðkennt sýslumanni Þingeyjarsýslu. Er ritað á það í þar til ætlaðan reit, að gjaldandi sé Sparisjóður Höfðhverfinga „v/ dánarbús Daða Eiðssonar“, og tegund innborgunar er greind vera þinglýsingar- og stimpilgjöld v/ veðskuldabréfs, að fjárhæð 55.530 kr. Er staðhæfing stefnanda um, að sparisjóðurinn hafi annast það að koma handútfyllta skuldabréfinu til þinglýsingar, studd þessari kvittun, þar sem það greinir dánarbú Daða Eiðssonar sem kröfuhafa, en endurgerð þess greinir stefnanda sjálfa sem kröfuhafa. Ekki þykir ástæða til að fjalla sérstaklega um það, hvort leggja eigi þessa staðhæfingu stefndu til grundvallar með stoð í þessari kvittun þegar af þeirri ástæðu, að ekki er unnt að líta svo á, að stefndi Þórsteinn hafi átt að kynna sér efni skjala, sem hann tók að sér fyrir aðra að koma til sýslumanns með þeim hætti, sem að ofan er lýst. Þykir því ekki verða á þessu byggt, að honum hafi átt að vera kunnugt um réttindi stefnanda samkvæmt handútfyllta bréfinu, þegar skuldabréfinu til sparisjóðsins var þinglýst.

Gegn mótmælum stefndu Þórsteins Jóhannessonar og Sparisjóðs Höfð-

hverfinga þykir stefnandi ekki hafa sýnt fram á, að kaupsamningur og afsal hafi verið send til þinglýsingar af sparisjóðnum.

Stefndi Þórsteinn kveðst ekki hafa haft handútfyllta skuldabréfið til hliðsjónar við endurgerð þess. Hefði stefnandi upplýst hann um fjárhæð og skilmála, en við tilgreiningu áhvílandi veðskulda hefði hann farið annaðhvort eftir veðbókarvottorði eða sex milljóna króna bréfinu, sem hann hefði verið búinn að fá úr þinglýsingu.

Bréfið, sem stefndi Þórsteinn útbjó, var síðan gefið út af stjórn Kaldbaks hf. 1. ágúst 1991, en móttekið til þinglýsingar 2. september 1991. Ekki þykir unnt að leggja til grundvallar, að þetta bréf hafi verið gefið út samdægurs handútfylltu frumgerðinni þrátt fyrir útgáfudagsetninguna, sem þáverandi stjórnarformaður Kaldbaks hf. taldi sig hafa ritað á það. Verður að miða við það, að bréfið hafi verið samið eftir 1. ágúst 1991, en ekki hefur verið upplýst nákvæmlega, hvenær það var gert. Telur stefndi Þórsteinn, að það hafi verið einhvern tíma fyrri hluta ágústmánaðar.

Að þessu athuguðu þykir ekki hafa sannast, að stefnda Þórsteini hafi verið eða mátt vera kunnugt um væntanlegan veðrétt stefnanda samkvæmt kaupsamningi og handrituðu eftirstöðvabréfi fyrr en eftir það, að hann f. h. stefnda Sparisjóðs Höfðhverfinga lánaði Kaldbaki hf. 6.000.000 kr. gegn veði í Melgötu 9. Eftir því og með hliðsjón af forsendum framangreinds dóms Hæstaréttar frá 27. ágúst 1996 þykir ekki verða fallist á, að þessir stefndu hafi með saknæmum hætti veitt atbeina sinn til þess, að sparisjóðurinn öðlaðist betri veðrétt í Melgötu 9 en stefnandi.

VIII.

Mál þetta er höfðað á hendur stefnda Þórsteini A. Péturssyni vegna ætl- aðra saknæmra athafna hans, sem stefnandi telur hafa orðið sér til tjóns. Verður bótakröfum vegna þessara ætluðu athafna beint að honum persónulega, þótt þær hafi verið gerðar í starfi hans hjá Kaldbaki hf. Verður því ekki fallist á, að sýkna beri hann vegna aðildarskorts.

Ekki hefur annað komið fram í málinu, þótt skjöl um kaupin á Melgötu 9 séu ófullkomin að því leyti, en það hafi verið sameiginlegur skilningur stefnanda og fyrirsvarsmanna Kaldbaks hf., þ. á m. stefnda Þórsteins, að í kaupsamningnum fælist, að skuld kaupanda á eftirstöðvum kaupverðsins ætti að verða tryggt með veði næst á eftir áhvílandi veðskuldum, enda er því ekki haldið fram, að um annað hafi samist.

Aðilar kaupsamningsins önnuðust sjálfir skjalagerð vegna hans, og þykir eiga að líta svo á, að stefndi Þórsteinn hafi komið þar fram í þágu vinnuveitanda síns, kaupandans. Þykir því ekki verða fallist á það með stefnanda,

að hann hafi í heimildarleysi útbúið tilboð, kaupsamning og afsal, eða að líta eigi svo á, að hann hafi annast kaupin fyrir aðra í skilningi 1. gr. laga nr. 34/1986.

Stefnandi naut að einhverju leyti aðstoðar sonar síns, Hermanns, við kaupin, en frásögnum stefnda Þorsteins og Hermanns ber ekki saman um það, hvort Hermann hafi átt þátt í gerð kaupsamnings og afsals, sem dagsett eru 1. ágúst 1991. Viðurkennt er hins vegar af hálfu stefnda Þorsteins, að hann hafi átt þátt í gerð þessara skjala. Ekki þykir unnt að líta svo á, að þessi skjöl hafi verið svo gáleysislega gerð, að bótaábyrgð verði lögð á stefnda af þeim sökum.

Fram er komið, að stefndi samdi fyrir hönd Kaldbaks hf. við Sparisjóð Höfðhverfinga um sex milljón króna lánveitingu til félagsins gegn veði í Melgötu 9. Var skuldabréf samkvæmt þessu undirritað af stjórn félagsins samdægurs og kaupsamningur og afsal um eignina. Vottaði stefndi undirskriftir stjórnarmannanna. Væntanlegs veðskuldabréfs stefnanda var ekki getið á þessu skjali, en sama dag og fyrrgreind skjöl voru gefin út, gaf stjórnin út margnefnt handritað veðskuldabréf fyrir eftirstöðvum kaupverðs Melgötu 9. Vottaði stefndi sömuleiðis undirskriftir stjórnarmannanna á það bréf. Eins og lýst er hér að framan, var á því skjali tilgreindur 5. veðréttur, en fremri veðskulda var ekki getið.

Gegn mótmælum stefnda þykir varhugavert að telja sannað, að honum hafi verið kunnugt um, að bréfi þessu varð ekki þinglýst og að endurgerð þess var síðan þinglýst á eftir bréfinu til Sparisjóðs Höfðhverfinga.

Pegar þetta er virt og tillit tekið til þess, að stefndi samdi hvorugt veðbréfanna, þykir varhugavert að telja, að honum hafi mátt vera það alveg nægilega ljóst, að svo færi, að veðrétti stefnanda fyrir eftirstöðvum kaupverðs Melgötu 9 yrði þinglýst á eftir veðrétti Sparisjóðs Höfðhverfinga. Er því ekki unnt að fallast á, að hann hafi með saknæmum hætti veitt atbeina sinn til þess, að sparisjóðurinn öðlaðist veðrétt í eigninni á undan rétti stefnanda.

Samkvæmt ofansögðu ber að sýkna stefndu af dómkröfum stefnanda í máli þessu. Eftir atvikum þykir hins vegar rétt að ákveða með heimild í 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, að hver aðili beri sinn kostnað af rekstri málsins.

Dóm þennan kveður upp Erlingur Sigtryggsson, settur héraðsdómari.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Sparisjóður Höfðhverfinga, Þórsteinn A. Jóhannesson og Þorsteinn Auðunn Pétursson, eiga að vera sýknir af dómkröfum stefnanda, Valgerðar Jónsdóttur, í máli þessu.

Málskostnaður fellur niður.
