

Fimmtudaginn 9. desember 1999.

Nr. 225/1999.

Ábyrgðarsjóður Félags fasteignasala

(Ingólfur Hjartarson hrl.)

gegn

Haraldi ehf.

(Árni Pálsson hrl.,

Jóhannes Albert Sævarsson hdl.) og

Vátryggingafélagi Íslands hf.

(Jóhannes Sigurðsson hrl.,

Erlendur Gíslason hdl.)

Vátrygging. Fasteigna- og skipasala. Gáleysi. Fyrning. Sératkvæði.

Með dómi Hæstaréttar 15. júní 1995 var B, löggiltur fasteigna- og skipasali og héraðsdómslögmaður, dæmdur skaðabótaskyldur gagnvart einkahlutafélaginu H vegna mistaka við gerð samninga fyrir H um framsal aflaheimilda á árinu 1990. B, sem úrskurðaður var gjaldþrota í árslok 1993 og var eignalaus, hafði starfsábyrgðartryggingu fasteigna- og skipasala samkvæmt 1. tölulið 3. gr. reglugerðar nr. 520/1987 um löggildingu og tryggingaskyldu fasteigna- og skipasala hjá vátryggingafélaginu S, sem síðar var sameinað V, og einnig svokallaða sjálfskuldarábyrgðartryggingu hjá Á vegna bótaábyrgðar er félli á hann vegna brots er hann eða starfsmaður hans fremdi af ásetningi eða stórkostlegu gáleysi í starfi sínu, sbr. 2. tölulið 3. gr. reglugerðarinnar. H höfðaði mál vegna tjóns síns, aðallega gegn V en til vara gegn Á, sem meðal annars hélt því fram, að krafa H væri fyrnd. Talið var, að meginreglu 1. mgr. 95. gr. laga nr. 20/1954 um vátryggingarsamninga, þar sem kveðið er á um hvenær tjónþoli öðlast rétt vátryggðs á hendur vátryggingafélagi vegna ábyrgðartryggingar, yrði beitt um kröfur tjónþola á hendur ábyrgðarsjóði svo sem Á. Hefði H því þurft að staðreyna skaðabótaskyldu B og umfang tjónsins áður en hann beindi kröfu sinni að Á. Væri krafa H því ekki fyrnd. Fallist var á niðurstöðu héraðsdóms um að háttsemi B hefði falið í sér stórkostlegt gáleysi og bæri því að taka kröfu H á hendur Á til greina, en fyrir Hæstarétti kom ákvæði héraðsdóms um sýknu V af kröfum H ekki til endurskoðunar.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómaramir Pétur Kr. Hafstein, Gunnlaugur Claessen, Haraldur Henrysson, Hjörtur Torfason og Hrafn Bragason.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 9. júní 1999. Hann krefst sýknu af öllum kröfum stefnda Haraldar ehf. og málskostnaðar úr hendi hans í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi Haraldur ehf. krefst staðfestingar héraðsdóms en í því felst, að áfrýjandi verði dæmdur til að greiða þessum stefnda 3.936.064 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 4. ágúst 1995 til greiðsludags og 300.000 krónur í málskostnað. Þá er og krafist málskostnaðar úr hendi áfrýjanda fyrir Hæstarétti.

Stefndi Vátryggingafélag Íslands hf. krefst þess, að héraðsdómur verði staðfestur og áfrýjandi dæmdur til að greiða sér málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Það athugast, að með dómi héraðsdóms var stefndi Vátryggingafélag Íslands hf. sýknaður af kröfum stefnda Haraldar ehf., sem ekki hefur gagnáfrýjað dóminum. Þá hefur áfrýjandi engar kröfur haft uppi í málinu á hendur stefnda Vátryggingafélagi Íslands hf.

Í héraðsdómi er lýst atvikum málsins og málsástæðum aðila. Samkvæmt 95. gr. laga nr. 20/1954 um vátryggingarsamninga, sem á við um ábyrgðartryggingu, öðlast sá, sem tjón bíður, rétt vátryggðs á hendur vátryggingafélagi, þegar staðreynt hefur verið, að vátryggður sé skaðabótaskyldur tjónþola og upphæð bóttanna hefur verið ákveðin. Stefndi Haraldur ehf. gat því ekki haft uppi kröfu á hendur stefnda Vátryggingafélagi Íslands hf. fyrr en að gengnum dómi Hæstaréttar 15. júní 1995 í máli hans gegn Bergi Guðnasyni, sbr. bls. 1692 í dómasafni réttarins 1995. Samkvæmt 3. gr. reglugerðar nr. 520/1987 um löggildingu og tryggingaskyldu fasteigna- og skipasala, sem sett var með heimild í þágildandi lögum nr. 34/1986 um fasteigna- og skipasölu, sbr. nú lög nr. 54/1997 um fasteigna-, fyrirtækja- og skipasölu, var trygging fasteignasala annars vegar ábyrgðartrygging vegna tjóns af völdum gáleysis fasteignasala eða starfsmanns hans og hins vegar svonefnd sjálfskuldarábyrgðartrygging vegna bótaábyrgðar, sem fellur á fasteignasala vegna brots, er hann eða starfsmaður hans fremur af ásetningi eða stórfelldu gáleysi. Í báðum tilvikum skyldi tryggingin ná til tjónsatvika, sem verða á vátryggingartímabili, sbr. 91. gr. laga nr.

20/1954. Samkvæmt 8. gr. samþykktá fyrir áfrýjanda frá 15. mars 1988 féll ábyrgðarsvið hans undir síðarnefndu trygginguna, en í 2. gr. samþykktanna er um tjónsbætur sjóðsins einnig vísað til 2. t. 3. gr. fyrrnefndrar reglugerðar um sjálfskuldarábyrgðartryggingu. Í 3. mgr. 4. gr. hennar sagði, að Félagi fasteignasala væri einnig heimilt að stofna sérstakan ábyrgðarsjóð til þess að koma í stað sameiginlegra trygginga samkvæmt greininni, enda veitti sjóðurinn viðskiptamönnum fasteignasala sömu tryggingarvernd og tryggingar samkvæmt 3. gr.

Af framangreindu er ljóst að ábyrgðarsjóði samkvæmt 3. mgr. 4. gr. reglugerðar nr. 520/1987 var ætlað að veita þeim, sem varð fyrir tjóni vegna saknæmrar háttsemi í starfi fasteigna- og skipasala, sömu vernd og þær tryggingar, er mælt var fyrir um í 3. gr. reglugerðarinnar. Verður að telja, að meginreglu 1. mgr. 95. gr. laga nr. 20/1954 verði einnig beitt um kröfur tjónþola á hendur slíkum ábyrgðarsjóði, þannig að stefndi Haraldur ehf. hafi þurft að staðreyna skaðabótaskyldu fasteignasalans og umfang tjónsins, áður en hann beindi kröfu sinni að áfrýjanda. Var krafan því ekki fyrnd, þegar mál þetta var höfðað.

Með þessum athugasemdum verður héraðsdómur staðfestur með skírskotun til forsendna hans að öðru leyti.

Áfrýjandi skal greiða stefnda Haraldi ehf. málskostnað fyrir Hæstarétti, eins og greinir í dómsorði.

D ó m s o r ð :

Héraðsdómur skal vera óraskaður.

Áfrýjandi, Ábyrgðarsjóður Félags fasteignasala, greiði stefnda, Haraldi ehf., 300.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

S é r a t k v æ ð i Hjartar Torfasonar

Ég er sammála þeirri niðurstöðu meiri hluta dómenda, að krafa stefnda Haraldar ehf. á hendur áfrýjanda, Ábyrgðarsjóði Félags fasteignasala, sé ekki fyrnd, og þá á sömu forsendum og í atkvæði þeirra greinir.

Í atkvæðinu er því lýst, hvornig tryggingar stefndu vegna starfsemi fasteigna- og skipasala eru tvinnnaðar saman, þannig að ábyrgðartrygg-

ing váttryggingafélagsins varðar tjón af gáleysi fasteignasala án frekari afmörkunar, en sjálfskuldarábyrgðartrygging sjóðsins varðar tjón vegna brots í starfi, sem framið er af ásetningi eða stórfelldu gáleysi. Skilja ber þetta svo, að ábyrgð félagsins nái til þeirra gáleysisverka, sem falla ekki undir ábyrgð sjóðsins. Sé félagið eingöngu undanþegið ábyrgð á stórfelldu gáleysi fasteignasala vegna þess, að sjóðurinn hafi tekið hana á sig, og að sama marki. Í þessu tilliti hefur stórfellt gáleysi aðra merkingu en almennt gerist að skaðabótarétti, bæði vegna orðalags á skilmálum trygginganna tveggja og svo þess, að merkingin getur ekki orðið rýmri en telja má við eiga á vettvangi 20. gr. laga um váttryggingarsamninga.

Ráðið verður af atvikum málsins, að Haraldur ehf. hafi leitað til Bergs Guðnasonar sem fasteignasala, þótt kunnátta hans sem lögmanns kæmi þar einnig við sögu, og gengið var frá þeim viðskiptum, er urðu til tjóns fyrir stefnda Harald ehf., sem viðskiptum um skip. Þegar litið er til aðdraganda viðskiptanna og atvika að þeim verða mistök Bergs ekki talin svo alvarleg og vítaverð, að meta beri til stórfellds gáleysis í þeirri merkingu, sem hér á við. Af því leiðir, að tjónið heyrði undir tryggingu váttryggingafélagsins, en ekki sjóðsins. Samkvæmt því er það niðurstaða mín, að áfrýjandi eigi að vera sýkn af kröfum stefnda Haraldar ehf., en hver aðili beri kostnað sinn af málinu í héraði og fyrir Hæstarétti.

S é r a t k v æ ð i **Hrafns Bragasonar**

Samkvæmt 8. gr. samþykktu fyrir Ábyrgðarsjóð Félags fasteignasala átti sjóðurinn að greiða bætur til tjónþola að hluta eða að öllu leyti í samræmi við ákvæði 2. tl. 3. gr. reglugerðar nr. 520/1987 um löggildingu og tryggingarskyldu fasteigna- og skipasala frá 24. nóvember 1987, sbr. lög nr. 34/1986 og lög nr. 10/1987. Sjóðurinn hafði jafnframt að markmiði að hafa milligöngu um ábyrgðartryggingu fyrir félagsmenn samkvæmt 1. tl. 3. gr. sömu reglugerðar. Í þeim tölulíð er fjallað um ábyrgðartryggingu sem greiða á bætur vegna tjónsatvika sem fasteignasali eða starfsmaður hans veldur með gáleysi í starfi svo og kostnað sem af því leiðir. Í 2. tl. sömu greinar er hins vegar rætt um sjálfskuldarábyrgðartryggingu vegna bótaábyrgðar sem fellur á fast-

eignasala vegna brots er hann eða starfsmaður hans fremur af ásetningi eða stórfelldu gáleysi. Í töluliðnum er síðan rætt um tryggingu en ekki vátryggingu þótt sagt sé að hún nái til skaðabóta vegna tjónsatvika er verða á vátryggingartímabili, sbr. 91. gr. laga um vátryggingarsamninga nr. 20/1954. Samkvæmt 8. gr. samþykktanna á sjóðurinn rétt á að annast samninga við tjónþola og eftir atvikum að annast málsvörn. Sjóðurinn er ekki bundinn af því ef sjóðfélagi viðurkennir skaðabótakröfu. Greiði sjóðurinn skaðabætur beint til tjónþola eignast hann við það aðgangsrétt á hendur viðkomandi sjóðfélaga og tjónvaldi.

Lög nr. 60/1994 um vátryggingarstarfsemi gilda ekki um Ábyrgðarsjóð fasteignasala samkvæmt ákvæðum þeirra laga. Það sama verður að segja um lög nr. 20/1954 um vátryggingarsamninga, sbr. 1. gr. þeirra laga, enda verður ekki sagt að sjóðurinn reki vátryggingarstarfsemi. Svo sem að framan er rakið er í 2. tl. 3. gr. reglugerðar nr. 520/1987 rætt um tryggingu gagnstætt því sem er í 1. tl. sömu greinar en þar er rætt um vátryggingu. Þótt í reglugerðinni sé rætt um sjálfskuldarábyrgðartryggingu verður ekki annað ráðið af því sem hér hefur verið rakið, svo og því er segir í samþykktum sjóðsins um gerð hans og eðli, að hér sé um venjulega sjálfsábyrgð að ræða.

Samkvæmt 4. tl. 3. gr. laga nr. 14/1905 um fyrning skulda og annarra kröfuréttinda fyrnast ábyrgðarskuldbindingar á fjórum árum frá þeim tíma sem krafa varð gjaldkræf, sbr. upphafsákvæði 5. gr. sömu laga. Hér verða samþykktirnar ekki skildar öðru vísi en svo að hafa hefði mátt uppi kröfu á hendur sjóðnum um leið og á hendur tjónvaldi, þótt einhverja aðvörun hefði mátt gefa. Ábyrgðarkrafan á hendur sjóðnum varð því til um leið og krafan sem hún átti að ábyrgjast. Þurfti ekki að staðreyna frumkröfuna fyrst sérstaklega. Kaupsamningar þeir sem í málinu greinir voru gerðir í október 1990 en mál var ekki höfðað fyrr en með stefnu birtri 4. apríl 1998. Krafa á hendur sjóðnum var þá samkvæmt framansögðu þegar fyrnd. Af þessu leiðir að sýkna ber áfrýjanda Ábyrgðarsjóð Félags fasteignasala af öllum kröfum stefnda Haralds ehf.

Samkvæmt þessari niðurstöðu er rétt að stefndi Haraldur ehf. greiði áfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Engar kröfur eru hafðar uppi í málinu á hendur stefnda Vátryggingafélagi Íslands hf. fyrir Hæstarétti. Rétt þykir að málskostnaður því til handa falli niður.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 12. apríl 1999.

Mál þetta er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Haraldi ehf., kt. 481184-1269, Hafnarbraut 7, Dalvík, aðallega gegn Vátryggingafélagi Íslands hf., en til vara gegn Ábyrgðarsjóði Félags fasteignasala með stefnu birtri 4. og 6. apríl 1998.

Dómkröfur stefnanda eru þær að aðalstefndi Vátryggingafélag Íslands hf. verði dæmt til að greiða 3.936.064 kr. með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 19. júlí 1995 til greiðsludags. Þá er krafist málskostnaðar samkvæmt mati dómsins.

Til vara er gerð krafa um að varastefndi, Ábyrgðarsjóður Félags fasteignasala, verði dæmdur til að greiða sömu fjárhæð og aðalstefndi, 3.936.064 kr., en með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 4. ágúst 1995 til greiðsludags. Þá er krafist málskostnaðar samkvæmt mati dómsins.

Dómkröfur stefnda, Vátryggingafélags Íslands hf., eru um sýknu af kröfum stefnanda. Þá er gerð krafa um að stefnandi verði dæmdur til þess að greiða stefnda málskostnað samkvæmt málskostnaðarreikningi.

Dómkröfur stefnda, Ábyrgðarsjóðs Félags fasteignasala, eru þær að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda og stefnanda gert að greiða sjóðnum málskostnað með hliðsjón af gjaldskrá Lögfræðipjónustunnar ehf.

Málið var dómtekið hinn 5. mars sl. Gætt var ákvæða 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991 áður en dómur var kveðinn upp.

I.

Atvik máls og ágreiningsefni.

Málsatvik eru þau að í október 1990 voru gerðir tveir kaupsamningar um kaup og sölu á vélbátnum Hildi Ara RE-880 milli stefnanda máls þessa og Gunnlaugs Marteins Símonarsonar. Samkvæmt áritun á samningana samdi þá Þórey Aðalsteinsdóttir lögfræðingur, sem var starfsmaður á fasteignasölnunni Húsafelli hf. Löggingingu vegna fasteignasölnunnar hafði Bergur Guðnason hdl. Tilgangurinn með kaupsamningunum var sá að stefnandi þessa máls var að kaupa aflaheimildir sem bátnum fylgdu en ekki bátinn sjálfan. Viðskiptum þessum lauk þannig að seljandi gat ekki eftir samninginn því að báturinn var seldur á nauðungaruppboði vegna vanskila seljandans. Kaupandi höfðaði mál á hendur Bergi Guðnasyni til heimtu skaðabóta vegna þess tjóns sem hann varð fyrir vegna framangreindra viðskipta. Lauk því máli með dómi Hæstaréttar 15. júní 1995 með því að Bergur Guðnason var dæmdur til að greiða 3.536.064 kr. ásamt dráttarvöxtum og 400.000 kr. í málskostnað eða samtals 3.936.064 kr. sem er stefnufjárhæð þessa máls. Bergur Guðnason hafði starfsábyrgðartryggingu fasteigna- og skipasala, sbr. 1. mgr. 3. gr. reglugerðar nr. 520/1987, hjá Vátryggingafélagi Skandia hf. en félagið hafnaði greiðslu bóta vegna þess að það taldi

að háttsemi Bergs Guðnasonar félli ekki undir þá váttryggingarskilmála sem um starfsábyrgðartrygginguna giltu. Synjunin var einkum byggð á því að um stórkostlegt gáleysi hafi verið að ræða og svo því að störf Bergs Guðnasonar og starfsmanns hans hafi fremur verið lögmannsstörf en störf skipasala.

Varastefndi hafnaði greiðsluskyldu á þeim forsendum að ekki hafi verið um að ræða stórkostlegt gáleysi svo sem áskilið sé í 2. mgr. 3. gr. reglugerðar nr. 520/1987 og svo því að fremur hafi verið um að ræða lögmannsstarf en starf fasteigna- og skipasala.

Krafa stefnanda hafi ekki fengist greidd þar sem Bergur Guðnason hafi verið úrskurðaður gjaldþrota í árslok 1993 og sé eignalaus.

Váttryggingafélagið Skandia hf. hafi verið sameinað aðalstefnda 1. janúar 1997.

Með aðilum er ágreiningur um greiðsluskyldu stefndu í málinu.

II.

Málsástæður og lagarök stefnanda.

Stefnandi byggir á því að sú vinna sem unnin var á fasteignasölu Húsafelli hf. hafi ekki verið lögmannsstörf. Bergur Guðnason héraðsdómslögmaður hafi rekið fasteignasölu Húsafell hf. á árinu 1990 þegar viðskiptin áttu sér stað. Öll skjöl sem gerð voru séu merkt fasteignasölu Húsafelli hf. svo að stefnandi hafi eðlilega talið sig vera að eiga viðskipti fyrir milligöngu löggilts fasteigna- og skipasala, sbr. 3. mgr. 1. gr. laga nr. 34/1986.

Stefnandi hafi greitt 3.500.000 kr. vegna kaupsamnings til fasteignasölu Húsafells hf. og fengið kvittun í samræmi við það. Stefnandi geti því alls ekki fallist á að hann hafi átt viðskipti við Berg Guðnason sem lögmann. Öll skjöl sem viðskiptin varða séu merkt „Fasteignasalan Húsafell hf.“. Í þessu sambandi skipti ekki máli hvaða ástæður hafi verið fyrir því að viðsemjandi stefnanda hafi leitað til Bergs Guðnasonar í upphafi, sbr. 8. gr. laga nr. 34/1986. Það sé ljóst að þeir samningar sem gerðir hafi verið séu „venjulegir“ kaupsamningar og því sú vinna sem unnin hafi verið venjuleg skjalagerð fasteigna- og skipasala. Gerðir hafi verið tveir kaupsamningar. Þó svo að sú skjalagerð hafi átt að miða að því að einungis aflað heimildir bátsins yrðu eign stefnanda þá breytir það ekki því að sú vinna sem unnin var sé venjulegur hluti af starfsemi fasteigna- og skipasala. Stefnandi hafi því getað treyst því að hann væri að eiga viðskipti við fasteigna- og skipasala því að um venjulega kaupsamninga hafi verið að ræða sem unnir hafi verið á skjöl merkt fasteignasölu og af starfsmönnum sem samkvæmt skjölunum hafi verið starfsmenn fasteignasölu.

Aðalstefndi, Váttryggingafélag Íslands hf., hafi hafnað greiðsluskyldu á þeim grundvelli að það hafi verið stórkostlegt gáleysi Bergs Guðnasonar sem hafi valdið tjóni stefnanda. Ekki verði séð að í váttryggingarskilmálanum sem í gildi

voru þegar tjón stefnanda varð hafi verið tekið sérstaklega fram að ekki yrði bætt tjón sem stafaði af stórkostlegu gáleysi. Í váttryggingarskilmálunum segir í t.l. 1 að félagið greiði bætur vegna krafna sem gerðar séu á váttryggingartaka sem stafa af „gálausum verknaði, mistökum eða athafnaleysi“. Ekki verði heldur séð að 3. gr., 1. mgr., 1. t.l., reglug. nr. 520/1987 veiti þeirri fullyrðingu aðalstefnda stöð að stórkostlegt gáleysi sé undanþegið ábyrgð félagsins. Það segi aðeins að trygging skuli vera fyrir hendi vegna tjóns sem fasteignasali eða starfsmaður hans valdi með gáleysi. Stefnandi telur að það hefði þurft að koma skýrt og ótvírátt fram ef greiðsluskylda aðalstefnda hefði átt að takmarkast við einfalt gáleysi. Samkvæmt framansögðu telur stefnandi að hvort sem um stórkostlegt eða einfalt gáleysi sé að ræða þá beri aðalstefnda að bæta honum tjón hans. Fallist dómurinn ekki á framangreinda túlkun á váttryggingarskilmálum þá er á því byggt gagnvart aðalstefnda að um einfalt gáleysi hafi verið að ræða. Þau atriði sem Hæstiréttur telur að leiði til bótaskyldu Bergs Guðnasonar séu einkum þessi: Ekki hafi verið aflað fullnægjandi upplýsinga um veðskuldir og þess ekki gætt að greiðsla stefnanda rynni til greiðslu áhvílandi veðskulda. Þá hafi samningarnir verið málamyndageringar og Bergur ekki kynnt sér lagareglur um framsal aflaheimilda. Í forsendum Hæstaréttar sé ekki vikið að því að um stórkostlegt gáleysi hafi verið að ræða en ólíklegt sé ef rétturinn hefði talið svo vera að það hefði ekki komið fram í forsendum dómsins.

Telji dómurinn að um stórkostlegt gáleysi sé að ræða, sem ekki eigi undir váttryggingarskilmálana, þá sé Ábyrgðarsjóði Félags fasteignasala stefnt til vara.

Hér að framan sé frá því greint sem úrskæiðis hafi farið við samningana. Í dómi Hæstaréttar sé þessi háttsemi talin vera brot á 8. gr., 5. t.l. 1. mgr. 10. gr., sbr. 2. mgr. 10. gr. og 2. mgr. 12. gr. laga nr. 34/1986. Reglur þessar hafi að geyma grundvallarreglur sem fasteignasölum beri að vinna eftir. Vinnubrögð á fasteignasölnunni hafi verið með ólíkindum því að auk þess sem greint sé frá hér að framan þá hafi verið fengið veðbókarvottorð úr röngu umdæmi. Vinnubrögðin hafi verið ámælisverð og því um stórkostlegt gáleysi að ræða. Lög-lærðum starfsmönnum fasteignasölnunnar hafi mátt vera ljóst af þeim takmörkuðu upplýsingum sem aflað hafi verið að yfirgnæfandi líkur væru á að ekki væri hægt að framkvæma samningana. Stefnandi hafi greitt 3.500.000 kr. til fasteignasölnunnar Húsafells hf. Þeirri fjárhæð hafi verið varið til greiðslu á veðskuld sem hvíldi á bátnum að fjárhæð 1.221.000 kr. Í þóknun hafi verið greiddar 39.000 kr. Mismunurinn hafi verið afhentur seljanda bátsins. Þessi vinnubrögð hljóti að flokkast sem stórkostlegt gáleysi sem varastefndi beri ábyrgð á, sbr. 3. gr., 1. mgr., 2. t.l., reglugerðar nr. 520/1987.

III.

Málsástæður og lagarök stefnda, Vátryggingafélags Íslands hf.

Stefndi, Vátryggingafélag Íslands hf., byggir sýknukröfu sína í fyrsta lagi á því að krafa stefnanda sé fyrnd eða fallin niður fyrir tómlæti. Tjónsatburðurinn hafi átt sér stað hinn 25. október 1990 er fyrsti samningurinn hafi verið gerður. Í dómi Hæstaréttar 1995:1962 komi fram að í janúar 1991 hafi fyrirsvarsmenn stefnanda fengið upplýsingar um stórfelld vanskil á veðskuldum. Þá þegar hafi þeir getað hafist handa við innheimtu kröfunnar. Stefndi hafi fyrst fengið upplýsingar um að stefnandi væri með kröfu á hendur Bergi Guðnasyni er lögmaður hans hafi sent félaginu ágrip í greindu hæstaréttarmáli hinn 21. mars 1994. Félagið hafi ekki fengið tækifæri til að koma að vörnum í því máli. Fyrsta krafa stefnanda um greiðslu á kröfunni hafi verið sett fram í bréfi dags. 19. júní 1995. Á því er byggt að krafan á hendur stefnda sé fyrnd samkvæmt 29. gr. laga nr. 20/1954. Samkvæmt þeirri grein hvíli sú skylda á tjónþola að höfða mál á hendur vátryggingafélaginu innan fjögurra ára frá því að hann hafi átt þess kost. Sá frestur hafi verið löngu liðinn er málið var höfðað. Einnig er á því byggt að tjónþoli hafi með því að tilkynna stefnda ekki um kröfuna fyrir en röskum fimm árum eftir tjónsatburð sýnt af sér tómlæti sem leiða eigi til niðurfellingar á meintri kröfu hans á hendur félaginu.

Þá byggir stefndi á því að þau störf sem Bergur tók að sér fyrir stefnanda hafi verið lögmannsstörf en ekki sala á skráningarskyldu skipi. Starfsábyrgðartrygging Bergs taki einungis til starfa hans við fasteigna- og skipasölu eins og fram komi á vátryggingaskírteini og taki því ekki til ábyrgðar sem Bergur stofni til í lögmannsstörfum sínum. Í áðurgreindum hæstaréttardómi komi skýrlega fram að ekki hafi verið um eiginleg kaup á skipi að ræða, heldur hafi tilgangur aðila verið að semja um sölu á aflaheimild. Þá sé því glögglega lýst í dóminum að hinn gálaus verknaður sem leiddi til tjónsins hafi komið til vegna starfa Bergs sem lögmanns en ekki sem fasteignasala.

Ef talið yrði að vátryggingarsvið þeirrar vátryggingar sem Bergur hafi keypt hjá stefnda taki til tjónsverknaðarins, er á því byggt að háttsemi hans við gerð og framkvæmd kaupsamningsins teljist stórkostlegt gáleysi. Samkvæmt 1. og 2. tl. 3. gr. reglugerðar nr. 520/1987 um löggildingu og tryggingaskyldu fasteigna- og skipasala falli tjón vegna háttsemi sem stafar af stórfelldu gáleysi og ásetningi ekki undir vátrygginguna. Stefndi, Ábyrgðarsjóður Félags fasteignasala, greiði hins vegar bætur fyrir tjón sem hljótist af völdum stórkostlegs gáleysis og ásetnings.

Gáleysi Bergs hafi einkum falist í eftirfarandi þáttum eins og fram komi í áðurgreindum hæstaréttardómi:

1. Hann hafi algerlega látið hjá líða að kanna hvort lög heimiluðu sölu á aflaheimildum frá skipi. Viðurkennt sé að Bergur hafi ekki vitað nokkurn skapaðan

hlut um þær lagareglur sem giltu um sölu á aflaheimildum og hafi því verið full ástæða til þess að hann gengi úr skugga um þær reglur er giltu um gerninga af þessu tagi. Þá liggja fyrir að ef Bergur hefði kynnt sér þær lagareglur sem giltu um þetta svið hefði hann komist að því að þeir gerningar sem hann var að gera brytu í bága við lög, og jafnframt að hann hefði getað náð fram sömu markmiðum með því að velja löglega leið. Ef sú leið hefði verið farin hefði tjóninu verið forðað, því samþykki veðhafa hafi þurft fyrir flutningi á kvóta samkvæmt hinni löglegu leið. Sem sérfræðingi, sem hafi tekið að sér að leiðbeina og gæta hagsmuna stefnanda, hafi Bergi borið að kanna lagagrundvöll viðskiptanna.

2. Í málinu liggja fyrir að fjárhæðir veðskulda á skipinu hafi verið langt umfram þær fjárhæðir sem tilgreindar hafi verið í kaupsamningnum. Sé ljóst að Bergur hafi algerlega vanrækt að ganga úr skugga um fjárhæðir veðskulda. Til dæmis liggja fyrir að stuðst hafi verið við gamalt veðbókarvottorð auk þess sem ekki hafi verið fengið vottorð frá réttum sýslumanni um nýrri veðskuldir. Þá hafi þess ekki verið gætt hvar skipið hafi verið staðsett til þess að kanna hvort haldsréttarskuld væri fyrir hendi vegna skipaviðgerðar. Sé þessi vanræksla sérstaklega vítaverð þar sem um grundvallaratriði sé að ræða í samningum af þessu tagi og raunar fullyrt í 6. gr. samninganna að veðskuldir séu í skilum og að þær séu ekki hærri en samningurinn greinir.

3. Ef eðlileg vinnubrögð hefðu verið viðhöfð hefði Bergur fengið upplýsingar um að fjárnám hvíldi á skipinu og að veruleg vanskil voru á veðskuldum. Þessar upplýsingar hefðu verið lögmanni leiðsögn um að gæta ýtrustu varkárni í viðskiptunum.

4. Kaupsamningurinn hafi verið útbúinn með þeim hætti að ekki hafi verið tryggt að kaupverðið rynni til uppgjors á vanskilum á veðskuldum eins og að ofan greinir. Ljóst sé að allar greiðslur hefðu þurft að renna til afléttinga á veðskuldum ef tryggja hefði átt hagsmuni stefnanda.

5. Bergur hafi haft milligöngu um ráðstöfun á kaupsamningsgreiðslu. Hafi hann m.a. séð um að greiða upp áhvílandi veðskuld sem aflétta átti samkvæmt samningnum. Þrátt fyrir að áhvílandi veðskuldir væru í vanskilum hafi hann látið stóran hluta af fyrstu kaupsamningsgreiðslunni, 2.240.000 kr., renna til seljanda án þess að ganga úr skugga um að vanskil væru uppgerð.

6. Kaupsamningarnir séu í raun málamyndageringar sem ætlunin hafi verið að gera til þess að brjóta gegn banni 6. mgr. 11. gr. laga nr. 38/1990 við framsali á kvóta. Sé það vítaverð háttsemi að stuðla að gerð málamyndageringa af þessu tagi, sérstaklega í ljósi þeirrar augljósu tjónshættu sem fyrir hendi var.

Sérstaklega ríkar kröfur séu gerðar til aðgæslu sérfræðinga eins og lögmannna um að vel sé vandað til vinnubragða við gerð samninga sem fjalla um mikilsverð fjárhagsleg réttindi. Mat á sök sérfræðinga sé strangt. Af þeim sökum telj-

ist háttsemi sérfræðings fyrr til stórkostlegs gáleysis en hjá öðrum mönnum. Eins og fram komi í gögnum málsins, og fyrr greinir, hafi verið kastað höndum til þessa verks. Í raun hafi engin tilraun verið gerð til þess að viðhafa lágmarksöryggisráðstafanir eins og að kynna sér lagagrundvöll fyrir gerningi og fjárhæðir áhvílandi skulda. Vanrækslan sé margháttuð og hefðu fullnægjandi vinnubrögð á einhverju af þeim atriðum sem að ofan greinir leitt til þess að tjóni hefði mátt forða.

Ljóst sé af þeim atvikum sem að framan séu rakin að orsök tjónsins sé stórfelld vanræksla Bergs Guðnasonar á því að gæta hagsmuna stefnanda. Með því að ganga frá kaupsamningum með þessum hætti hafi hann brotið gróflega þær reglur og meginsjónarmið sem fram koma í II. kafla laga nr. 34/1987 um fasteigna- og skipasölu og þeirra aðgæslukrafna sem gerðar séu til sérfræðinga eins og lögmanna. Hagsmunum stefnanda hafi verið stefnt í augljósan voða með þeim hætti sem að ofan sé rakið. Með því að láta gerninginn fara fram við þær aðstæður og með þeim hætti sem gert var hafi hagsmunum stefnanda verið fornað.

Til stuðnings ofangreindum sjónarmiðum er vísað til almennra reglna skaðabóta- og vátryggingaréttarins um sakarmat. Þá er vísað til hliðsjónar til laga nr. 34/1987 um fasteigna- og skipasölu, einkum II. kafla svo og reglugerðar nr. 520/1987 um löggildingu og tryggingaskyldu fasteigna- og skipasala. Þá er varðandi fyrningu vísað til 29. gr. laga nr. 20/1954 um vátryggingarsamninga.

IV.

Málsástæður og lagarök stefnda, Ábyrgðarsjóðs Félags fasteignasala.

Sýknukrafa stefnda er reist á eftirfarandi málsástæðum:

1. Mistök þau sem bótakrafa stefnanda er reist á verði eingöngu rakin til lögmannsstarfa Bergs Guðnasonar.
2. Háttsemi sú sem talin sé hafa leitt til tjóns stefnanda falli hvorki undir stórkostlegt gáleysi né ásetning.
3. Krafan sé fyrnd eða niður fallin vegna verulegs tómlætis.

1. Samkvæmt þágildandi reglugerð um tryggingaskyldu fasteignasala nr. 520/1987 hafi tryggingaskylda fasteignasala verið tvíþætt. Annars vegar, sbr. 1. tl. 3. gr., svokölluð ábyrgðartrygging sem skyldi greiða upp að ákveðinni fjárhæð tjón er fasteignasali eða starfsmaður hans valdi með gáleysi í starfi. Hins vegar, sbr. 2. tl. 3. gr., sjálfskuldarábyrgðartrygging sem skyldi greiða, einnig upp að ákveðinni fjárhæð, tjón sem fasteignasali eða starfsmaður hans fremur í starfi af ásetningi eða stórkostlegu gáleysi. Ábyrgð Ábyrgðarsjóðs Félags fasteignasala hafi tekið yfir síðari þáttinn, þ.e. hina svokölluðu sjálfskuldarábyrgðartryggingu. Hafi ábyrgðin að sjálfsögðu einungis tekið til þeirra starfa sem lög

um fasteigna- og skipasölu taki til, þ.e. samkvæmt þágildandi lögum nr. 34/1986, kaup, sölu eða skipti á fasteignum eða skráningarskyldum skipum.

Óumdeilt sé að samningsgerð sú sem talið sé að Bergur Guðnason beri ábyrgð á hafi varðað framsal á kvóta. Beri framlagðir kaupsamningar þess glögg merki að þeir séu gerðir til málamynda til að ná fram sölu á kvóta sem reiknað hafi verið með að yrði úthlutað árið 1991 á grundvelli þess báts sem kaupsamningarnir fjalli um.

Í dómi Hæstaréttar í máli stefnanda gegn Bergi Guðnasyni sé aðdragandanum að kaupsamningnum lýst þannig að Bergur hafi skýrt frá því fyrir héraðsdómi að eigandi bátsins og kvótans, Gunnlaugur Símonarson, hafi fyrst leitað til sín vegna aðstoðar við gerð skattframtals. Síðan hafi Gunnlaugur óskað þess að hann sæi um skjalagerð út af viðskiptum sem Gunnlaugur hugðist eiga við forráðamenn stefnanda. Segi enn fremur að tilætlun samningsaðila hafi í raun ekki verið eigendaskipti á skipinu sjálfu heldur sala á aflaheimild.

Ábyrgðarsjóðurinn vísar jafnframt til framburðar aðila framangreinds máls fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur. Af gögnum máls hafi heldur hvergi komið fram að báturinn eða kvótinn hafi verið til sölumeðferðar hjá Bergi Guðnasyni né fasteignasölu þeirri er hann rak. Segir í forsendum dóms Hæstaréttar að stefndi sé héraðsdómslögmaður og hafi rekið fasteigna- og skipasölu samkvæmt sérstakri löggildingu eftir lögum nr. 34/1986. Hann hafi tekið að sér að annast gerð skriflegs samnings, þar sem tilgangur samningsaðila hafi verið framsal aflaheimildar. Fyrirsvarsmenn stefnanda svo og seljandi hafi verið ólöglerðir og hafi Bergi því borið að kynna sér vandlega réttarreglur á því sviði sem hér um ræðir, svo og að veita samningsaðilum ráð um hvernig þeir gætu náð markmiðum sínum með löglegum hætti. Síðar segir í forsendum dóms Hæstaréttar:

„Af því, sem nú var rakið, verður að telja að hegðun stefnda hafi ekki verið í samræmi við þær kröfur sem gera verður almennt til lögmanna er annast verkefni í tengslum við sölu skipa. Má hér m.a. líta til ákvæða laga nr. 34/1986 um fasteigna- og skipasölu, einkum 8. gr., 5. tl. 1. mgr. 10. gr., sbr. 2. mgr. 10. gr., svo og 2. mgr. 12. gr. þeirra. Við það bætist sú vanræksla stefnda að kynna sér ekki lagareglur um sölu aflahlutdeildar, en samkvæmt 4. lið ákvæðisins til bráðabirgða í lögum nr. 38/1990 er óheimilt að framselja aflahlutdeild skips eftir 6. mgr. 11. gr. laganna án þess að skip hverfi varanlega úr rekstri og sé afmáð af skipaskrá, nema fyrir liggja samþykki þeirra, sem áttu samningsveð í skipinu 1. janúar 1991. Ef stefndi hefði kynnt sér lagaákvæði þessi hefði honum mátt vera ljóst að vegna vanskila eiganda skipsins voru miklir annmarkar á að unnt væri að ná markmiðum samningsaðila með þeirri aðferð sem valin var.“

Af ofangreindum atriðum megi vera ljóst að tilgangur aðila með kaupsamningnum hafi verið framsal aflaheimilda. Hvorki Bergur né sú fasteignasala sem hann rak hafi verið með umræddan bát til sölumeðferðar. Eigandi bátsins hafi

sjálfur auglýst aflaheimildina en vísað á lögfræðiskrifstofu Bergs Guðnasonar hdl. til að sjá um málið en Bergur hafði áður aðstoðað hann við gerð skattframtals. Sé í forsendum dóms Hæstaréttar, eins og að framan sé rakið, vikið beint að því að tilgangur samningsins hafi verið aflaframsal og hefði Bergi því borið að kynna sér vandlega réttarreglur á því sviði. Hafi hegðun hans ekki verið í samræmi við þær kröfur sem gera verði almennt til lögmanna er annast verkefni í tengslum við sölu skipa. Segi enn fremur að hér megi líta til ákvæða laga nr. 34/1986 um fasteigna- og skipasölu. Sé ljóst af orðalaginu að Hæstiréttur telji að Bergur hafi bakað sér skaðabótaábyrgð vegna starfa sinna sem lögmaður en ekki sem fasteignasali. Leitað hafi verið til hans sem lögmans. Tilgangur samningsins hafi verið aflaframsal. Síðan sé vísað til þeirra krafna sem gera verði til lögmanna og talið að líta megi m.a. til ákvæða laga um fasteigna- og skipasölu í stað þess að heimfæra verknaðinn beint undir brot á lögnum.

Samkvæmt framangreindu telur stefndi að bótaábyrgð Bergs Guðnasonar verði ekki rakin til starfa sem þágildandi lög um fasteigna- og skipasölu nr. 34/1986 tóku til og falli þar af leiðandi ekki undir ábyrgð sjóðsins.

2. Forsendur Hæstaréttar fyrir áfellingdómi á hendur Bergi Guðnasyri í máli stefnanda gegn honum séu annars vegar vanræksla Bergs á að kynna sér laga-reglur um sölu aflahlutdeildar og hins vegar sé talið að hegðun hans hafi ekki verið í samræmi við þær kröfur sem gera verði almennt til lögmanna í tengslum við sölu skipa. Af atvikum málsins sé rétturinn þar trúlega að vísa til lélegrar upplýsingaöflunar, en auk tilvísunar til almennra starfsreglna í lögum um fasteigna- og skipasölu nr. 34/1986 sé vísað til 5. tl. 1. mgr. 10. gr. laganna þar sem kveðið sé á um að gera skuli grein fyrir veðskuldum og öðrum eignarhöftum sem á eign kunni að hvíla.

Bæði ofangreind atriði séu þess eðlis að telja verði að vanræksla á þeim geti ekki talist slíkt stórkostlegt gáleysi að sú háttsemi falli undir ábyrgðarreglur sjóðsins samkvæmt 2. tl. 3. gr. þágildandi reglugerðar nr. 520/1987.

Varðandi móttöku Bergs á greiðslu samkvæmt kaupsamningnum, 3.500.000 kr., verði að hafa í huga að hér hafi verið um greiðslu að ræða sem hafi verið innt af hendi við undirritun kaupsamningsins. Hafi greiðslunni verið ráðstafað af Bergi í samræmi við ákvæði kaupsamningsins, þ.e. til seljanda að frádreginni þeirri skuld sem kaupsamningurinn hafi kveðið á um að skyldi aflétta af eigninni.

Hugtakið stórkostlegt gáleysi í framangreindri reglugerð beri að túlka í samræmi við túlkun á hliðstæðum ákvæðum í 18. og 20. gr. váttryggingarsamningalaga nr. 20/1954, það er samkvæmt venju innan váttryggingaréttarins en ekki innan skaðabótaréttarins. Nánast þurfi að liggja fyrir vísvitandi gáleysi, þ.e. viðkomandi þurfi að hafa gert sér grein fyrir því að váttryggingaratburðurinn yrði

hugsanleg afleiðing af verknaði hans. Ábyrgðarsjóðurinn eigi endurkröfurétt á sjóðsfélaga fyrir þeirri fjárhæð sem sjóðurinn kunni að þurfa að greiða vegna þeirra. Telur stefndi ljóst samkvæmt framangreindu að þótt svo kunni að fara að talið verði sannað að stefnandi hafi orðið fyrir tjóni sem Bergur Guðnason sé ábyrgur fyrir sem fasteignasali þá verði það ekki rakið til stórkostlegs gáleysis eða ásetnings. Þar af leiðandi sé sjóðurinn ekki ábyrgur fyrir greiðslu á tjóni stefnanda.

3. Samningsgerð sú sem til umfjöllunar sé í máli þessu hafi farið fram í október 1990. Mál stefnanda á hendur Bergi Guðnasyni hafi verið þingfest 31. mars 1992 án þess að sjóðnum væri stefnt til réttargæslu eða tilkynnt um málið. Dómur Hæstaréttar hafi verið upp kveðinn þann 15. júní 1995 og hafi sjóðnum þá fyrst borist vitneskja um málið með bréfi lögmanns stefnanda í júlí 1995. Stefna hafi síðan verið árituð af forsvarsmanni sjóðsins í apríl 1998 og málið þingfest þann 30. apríl 1998 eða rúmum sjö árum eftir gerð kaupsamninganna.

Telur stefndi með vísan til framangreindra tímamarka að krafa stefnanda sé niður fallin vegna fyrningar eða tómlætis. Er vísað til 29. gr. váttryggingarsamningalaganna nr. 20/1954 og 11. og 14. gr. laga um fyrning skulda og annarra kröfuréttinda. Ef áfellingisdómur verði kveðinn upp á hendur sjóðnum telur hann að tómlæti stefnanda eigi a.m.k. að leiða til þess að einungis almennir innlánsvextir verði reiknaðir á bótafjárhæðina frá upphafsdegi vaxta sem taki jafnframt mið af fjögurra ára fyrningarreglu.

Málskostnaðar er krafist með hliðsjón af gjaldskrá Lögfræðiþjónustunnar ehf. en það sé sú gjaldskrá sem reikningur lögmanns stefnda muni byggjast á. Ábyrgðarsjóður Félags fasteignasala sé ekki virðisaukaskattsskyldur og sé þess því krafist að tekið verði tillit til þess við ákvörðun málskostnaðar að sjóðurinn geti ekki krafist endurgreiðslu á skattinum eða nýtt hann sem innskatt.

Varðandi lagarök er vísað til þágildandi reglugerðar um löggildingu og tryggingaskyldu fasteigna- og skipasala nr. 520/1987. Svo og til þágildandi laga um skipa- og fasteignasölu nr. 34/1986, 18. og 20. gr. laga um váttryggingarsamninga nr. 20/1954 og 11. og 14. gr. laga um fyrning skulda og annarra kröfuréttinda nr. 14/1905. Einnig er vísað til vaxtalaga nr. 25/1987 og XXI. kafla eml. nr. 91/1991 varðandi málskostnað.

V.

Niðurstaða.

Með dómi Hæstaréttar uppkveðnum 15. júní 1995 í málinu nr. 90/1993 var því slegið föstu að stefndi í því máli, Bergur Guðnason héraðsdómsslögmaður og löggiltur fasteignasali, bæri skaðabótaábyrgð á því tjóni, sem stefnandi, Haraldur hf., varð fyrir vegna greindra viðskipta um kaup og sölu á vélbátnum Hildi

Ara RE-880. Sú niðurstaða er grundvöllur þess að hafðar eru uppi bótakröfur á hendur stefndu í máli þessu. Þær kröfur voru því hvorki fallnar niður fyrir fyrningu eða tómlæti þegar málið var höfðað með stefnu birtri í apríl 1998.

Samkvæmt greindum dómi Hæstaréttar var m.a. á því byggt að stefndi hefði ekki rækt starfa sinn svo sem fasteignasala ber að gera samkvæmt ákvæðum laga nr. 34/1986 um fasteigna- og skipasölu, einkum 8. gr., 5. tl. 1. mgr. 10. gr., sbr. 2. mgr. 10. gr., svo og 2. mgr. 12. gr. þeirra. Kaupsamningar þeir sem hér um ræðir voru merktir fasteignasölu Húsafelli hf. og samdir af starfsmanni fasteignasölu. Þá er kvittun fyrir kaupsamningsgreiðslu að fjárhæð 3.500.000 kr. undirrituð af Bergi Guðnasyni hdl. f.h. Húsafells hf., fasteignasölu. Verður því að telja að viðskiptin hafi farið fram með atbeina löggilts fasteignasala sem lög nr. 34/1986 taka til. Kemur því til álita hvort sú trygging, sem um getur í 5. tl. 1. mgr. 2. gr. laganna, sbr. ákvæði 3. og 4. gr. reglugerðar um löggildingu og tryggingaskyldu fasteigna- og skipasala nr. 520/1987 taki til tjóns stefnanda.

Samkvæmt 3. gr. reglugerðar nr. 520/1987 er sú trygging sem hér um ræðir tvíþætt. Annars vegar skv. 1. tl. ábyrgðartrygging, sem greiðir allt að 2.500.000 krónur vegna hvers einstaks tjónsatviks er fasteignasali eða starfsmaður hans veldur með gáleysi í starfi svo og kostnað er af því leiðir. Hins vegar skv. 2. tl. sjálfskuldarábyrgðartrygging, sem greiðir allt að 3.000.000 króna vegna bótaábyrgðar er fellur á fasteignasala vegna brots er hann eða starfsmaður hans fremur af ásetningi eða stórfelldu gáleysi í starfi sínu svo og kostnað er af því leiðir. Vátryggingafjárhæðir skv. tölulið 1 og 2 eru miðaðar við lánskjaravísitölu 1886 stig og breytast 1. desember ár hvert í samræmi við breytingar á lánskjaravísitölu til þess tíma.

Fyrir liggur að Bergur Guðnason hafði keypt starfsábyrgðartryggingu hjá Reykvískri endurtryggingu hf. með gildistíma frá 1. apríl 1990 til 1. apríl 1991. Sú trygging var yfirtekin af stefnda, Vátryggingafélagi Íslands hf. Samkvæmt skilmálum þeirrar tryggingar greiðir félagið bætur sem stafa af „gálausum verknaði, mistökum eða athafnaleysi við framkvæmd þess starfa, sem skilgreindur er í vátryggingaskírteini“.

Samkvæmt 8. gr. samþykktu fyrir Ábyrgðarsjóð Félags fasteignasala skal greiða bætur til tjónþola í samræmi við 2. tl. 3. gr. reglugerðar nr. 520/1987 um sjálfskuldarábyrgðartryggingu, sbr. og 2. gr. samþykktanna um markmið sjóðsins að þessu leyti. Fyrir liggur að Bergur Guðnason var aðili að Ábyrgðarsjóði Félags fasteignasala er greindir kaupsamningar voru gerðir.

Samkvæmt framansögðu er sá munur á greindum tveimur tryggingum að tjón sem fasteignasali veldur viðskiptamönnum sínum af ásetningi eða stórfelldu gáleysi í starfi skal bætt af Ábyrgðarsjóði Félags fasteignasala, en sé gáleysið ekki talið stórfellt skal það bætt af starfsábyrgðartryggingu.

Í fyrrgreindum dómi Hæstaréttar frá 15. júní 1995 er það rakið með hvaða hætti gengið var frá kaupsamningunum af hálfu fasteignasölnunnar sem leiddi til fjártljóns stefnanda máls þessa. Þar kemur m.a. fram að samkvæmt yfirliti dags. 25. október 1990 hafi vanskil skulda, tryggðra með veði í skipinu, numið 5.459.847 kr. Útborgun að fjárhæð 3.500.000 kr. sem fasteignasalan veitti mótöku hafi einungis að hluta verið ráðstafað til greiðslu vanskila, en seljanda afhentar 2.240.000 kr. Engar ráðstafanir hafi verið gerðar í því skyni að koma í veg fyrir að lánardrottinnar leituðu fullnustu í skipinu vegna hinna miklu vanskila. Ekki var með fullnægjandi hætti aflað gagna um veðbönd á skipinu og ekki var upplýst um haldsrétt skipasmíðastöðvar í skipinu til tryggingar viðgerðarkostnaði, eins og nánar greinir í dómi Hæstaréttar. Þá voru kaupsamningar þessir málamyndagerningar vegna sölu aflahlutdeildar en fasteignasalinn hafði ekki kynnt sér lagareglur þar að lútandi. Þegar þetta er virt verður að telja að um stórfellt gáleysi hafi verið að ræða af hálfu fasteignasalans. Ber því að taka til greina varakröfu stefnanda á hendur stefnda, Ábyrgðarsjóði Félags fasteignasala, um greiðslu að fjárhæð 3.936.064 kr., sem ekki hefur verið andmælt tölulega, og með þeim dráttarvöxtum sem krafist er og nánar greinir í dómsorði. Sú niðurstaða leiðir til þess að sýkna ber stefnda, Vátryggingafélag Íslands hf., af kröfum stefnanda í málinu, en málskostnaður verður felldur niður að því er þann stefnda varðar.

Samkvæmt þessum úrslitum málsins ber að dæma stefnda, Ábyrgðarsjóð Félags fasteignasala, til að greiða stefnanda málskostnað, sem telst hæfilega ákveðinn 300.000 kr.

Eggert Óskarsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð :

Stefndi, Vátryggingafélag Íslands hf., skal vera sýkn af kröfum stefnanda, Haraldar ehf., í máli þessu. Málskostnaður fellur niður að því er þann stefnda varðar.

Stefndi, Ábyrgðarsjóður Félags fasteignasala, greiði stefnanda, Haraldi ehf., 3.936.064 kr. með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 4. ágúst 1995 til greiðsludags og 300.000 kr. í málskostnað.