

Föstudaginn 3. febrúar 1989.

Nr. 84/1988. **Ákærvaldið**

(Hallvarður Einvarðsson ríkissaksóknari)
gegn

Val Magnússyni

(Jón Oddsson hrl.)

Fjárdráttur. Skattsvik.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðmundur Jónsson, Haraldur Henrysson, Hrafn Bragason og Þór Vilhjálmsson og Arnljótur Björnsson, settur hæstaréttardómari.

Héraðsdómi var skotið til Hæstaréttar með áfrýjunarstefnu 4. mars 1988 að ósk ákærða, og jafnframt af hálfu ákærvaldsins til staðfestingar sakfellingu en til þyngingar refsingar. Ágrip dómsgerða barst Hæstarétti 22. júní s.á.

Ákærði krefst þess að hann verði algjörlega sýknaður af kröfum ákærvaldsins. Til vara, að honum verði einvörðungu dæmd vægasta refsing, er lög leyfa, og hún þá skilorðsbundin. Til frádráttar refsingu komi gæsluvarðhaldsvist ákærða frá 14. júlí 1983 til 30. s.m. Þá komi til frádráttar tildæmdri refsingu frelsissvipting ákærða, er honum var gert að sæta um borð í m/s Eddu vegna handtökuskipunar, dags. 8. júlí 1983, til kvölds 13. s.m. er skipið kom til Reykjavíkur. Einnig verði við ákvörðun refsingar tekið tillit til frelsisskerðingar ákærða, farbanns frá 30. júlí 1983, skyldu til tilkynningar um dvalarstað og afhendingar vegabréfs. Þá er krafist málsvarnarlauna.

Málsatvik eins og þeim er lýst í hinum áfrýjaða dómi eru staðfest með játningu ákærða, framburði vitna og öðrum gögnum málsins. Fram er komið að ákærði var eignalaus og skuldugur þegar hann tók að kaupa og selja fasteignir þær sem í málinu greinir. Honum gat því ekki dulist að með því að verja fé því sem hann fékk fyrir endursölu fasteignanna til annars en greiðslu kaupverðs þeirra stefndi hann hagsmunum viðsemjenda sinna í verulega hættu, enda kom á daginn að hann var ófær um að standa skil á skuldbindingum sínum. Samkvæmt þessu og annars með tilvísun til raka hins áfrýjaða dóms ber að staðfesta hann um sakfellingu vegna brota samkvæmt ákæru 6. nóvember 1984.

Ákærði ritaði undir samning 22. júlí 1982 við Nesco hf. um kaup á myndbandstæki með eignarréttarfyrrvara. Hann ráðstafaði tækinu áður en kaupverð þess var að fullu greitt og þannig í andstöðu við ákvæði samningsins. Ber því með tilvísun til raka hins áfrýjaða dóms að staðfesta hann um sakfellingu vegna brots samkvæmt ákæru 23. janúar 1985.

Kaup ákærða samkvæmt ákæru 6. nóvember 1984 fóru fram á tímabilinu frá 16. mars 1982 til 22. júní s.á. Refsingu ákærða ber því að ákveða sem hegningarauka, sbr. 78. gr. almennra hegningarlaga nr. 19/1940, annars vegar við 3ja mánaða fangelsi samkvæmt dómi 17. september 1982 og hins vegar 45 daga varðhald samkvæmt dómi 26. júlí 1983.

Refsingu ákærða ber einnig að ákveða með vísan til 77. gr. almennra hegningarlaga. Brot ákærða samkvæmt ákæru 6. nóvember 1984 er stórfellt. Hann hafði haft atvinnu af fasteignaviðskiptum og þá kunnáttu notfærði hann sér við brotin. Þykir því rétt að þyngja refsivist hans frá ákvörðun héraðsdóms í 18 mánaða fangelsi.

Gæsluvarðhaldsvist ákærða skal koma til frádráttar refsingu hans eins og í héraðsdómi greinir. Lagaheimild skortir til að taka aðrar kröfur ákærða um frádrátt frá refsingu til greina.

Staðfesta ber ákvæði héraðsdóms um sakarkostnað og málsvarnarlaun og dæma ákærða til að greiða allan áfrýjunarkostnað, þar með talin saksóknarlaun í ríkissjóð og málsvarnarlaun skipaðs verjanda síns, svo sem segir í dómsorði.

D ó m s o r ð:

Ákærði, Valur Magnússon, sæti 18 mánaða fangelsi. Gæsluvarðhaldsvist hans frá 14. til 30. júlí 1983 komi að fullu til frádráttar refsingunni.

Ákvæði hins áfrýjaða dóms um sakarkostnað á að vera óraskað.

Ákærði greiði allan áfrýjunarkostnað, þar með talin saksóknarlaun í ríkissjóð, 75.000,00 krónur, og málsvarnarlaun skipaðs verjanda síns, Jóns Oddssonar hæstaréttarlögmans, 75.000,00 krónur.

Dómur sakadóms Reykjavíkur 18. desember 1987.

Ár 1987, föstudaginn 18. desember, er á dómþingi sakadóms Reykjavíkur, sem háð er í Borgartúni 7 af Helga I. Jónssyni sakadómara, kveðinn upp dómur í sakadómsmálinu nr. 717/1987: Ákærvaldið gegn Val Magnússyni, sem tekið var til dóms 2. þ.m.

Málið er höfðað á hendur ákærða með tveimur ákærum.

Með ákæru, dagsettri 6. nóvember 1984, er málið höfðað á hendur ákærða, sem fæddur er 26. júní 1952 í Reykjavík, „fyrir fjársvik með því að hafa á árinu 1982 með sviksamlegum hætti haft af viðsemjendum sínum í fasteignaviðskiptum allt að kr. 1.512.000,00 á þann hátt að hafa á tímabilinu frá 16. mars fram til 22. júní 1982 fest kaup á fimm fasteignum í Reykjavík og nágrenni og selt þær jafnharðan aftur og hagnýtt sér verulegan hluta söluandvirðisins til persónulegra nota og til greiðslu eldri fjárskuldbindinga en jafnframt vanefnt að mestu greiðsluskýldur sínar við seljendur fasteignanna, allt á sama tíma og ákærði vissi að fjárhag hans var svo komið að hann átti ekki lengur fyrir skuldum, sem leiddi síðan til þess að ákærði var þann 5. apríl 1983 úrskurðaður gjaldþrota og hætt er við að viðsemjendur hans í framangreindum efnum tapi þessu fé. Framanlýst fjársvik ákærða má rekja til eftirgreindra fasteignaviðskipta hans:

I.

Með kaupsamningi, dagsettum 16. mars 1982, keypt af þeim Jóhannesi Björgvinssyni, Ásgeiri Björgvinssyni, báðum til heimilis að Mikluabraut 84, Reykjavík, og Hjördísi Jónsdóttur, Vallarbraut 14, Seltjarnarnesi, húseignina nr. 32 við Miðbraut á Seltjarnarnesi á kr. 1.000.000,00. Við undirritun kaupsamningsins greiddi ákærði kr. 100.000,00 og síðan ekki meir. Með makaskiptasamningi, dagsettum 6. apríl 1982, seldi ákærði Tryggva Birni Stefánssyni, Furulundi 2A, Akureyri, húseignina fyrir kr. 1.300.000,00 og hafði mótttekið frá Tryggva Birni við gjaldþrot sitt samtals kr. 300.000,00 í peningum upp í kaupverðið auk þess sem ákærði fékk hjá Tryggva Birni sem greiðslu upp í kaupin íbúð Tryggva Björns að Furugrund 70, Kópavogi, sem metin var til nettóverðs á kr. 753.817,00. Ákærði seldi síðan þá íbúð með kaupsamningi, dagsettum 30. apríl 1982, Guðlaugu Þorbergsdóttur, Grettisgötu 31, Reykjavík, fyrir kr. 900.000,00 og hafði fengið við gjaldþrot sitt samtals kr. 592.000,00 greiddar upp í söluverð þeirrar íbúðar. Þessu til viðbótar hafði svo ákærði þann 23. mars 1982 veðsett Miðbraut 32 með leyfi seljanda fyrir peningaláni að fjárhæð kr. 100.000,00. Ákærði hafði því við gjaldþrot sitt náð undir sig með sviksamlegum hætti samtals kr. 992.000,00 í framanlýstum fasteignaviðskiptum en látið af hendi í þeim efnum kr. 100.000,00, mismunur kr. 892.000,00.

II.

Með kaupsamningi, dagsettum 30. apríl 1982, keypt af Kjartani Skaftasyni, nnr. 9155-0784, 2ja herbergja íbúð á 5. hæð í húsinu nr. 49 við Hverfisgötu í Reykjavík á kr. 530.000,00 og greitt við samningsgerðina kr. 120.000,00 og síðan ekki meir. Með kaupsamningi, dagsettum 22. júní 1982, seldi ákærði Louisu Matthíasdóttur, nnr. 6174-6277, íbúðina á kr. 650.000,00 og hafði móttengið samtals kr. 380.000,00 upp í söluverðið við gjaldþrot sitt. Þessu til viðbótar hafði svo ákærði þann 14. maí 1982 veðsett íbúðina með leyfi seljanda fyrir peningaláni að fjárhæð kr. 120.000,00. Ákærði hafði því við gjaldþrot sitt náð undir sig með sviksamlegum hætti samtals kr. 500.000,00 í framanlýstum fasteignaviðskiptum en látið af hendi í þeim efnum kr. 120.000,00, mismunur kr. 380.000,00.

III.

Með kaupsamningi, dagsettum 12. maí 1982, keypt af Jónu Margréti Kristinsdóttur, nnr. 5228-7197, 2ja herbergja íbúð í kjallara hússins nr. 32 B við Njálsgötu í Reykjavík á kr. 343.858,00 og hafði greitt upp í kaupverðið kr. 150.000,00 við gjaldþrot sitt. Með kaupsamningi, dagsettum 27. ágúst 1982, seldi ákærði þeim Karli Sigurjónssyni, nnr. 5512-6798, og Ester Jónsdóttur, nnr. 2255-6118, íbúðina á kr. 400.000,00 og hafði móttengið við gjaldþrot sitt samtals kr. 230.000,00 upp í söluverðið. Þessu til viðbótar hagnýtti ákærði veðleyfi, dagsett 15. maí 1982, til að veðsetja íbúðina fyrir lántöku að fjárhæð kr. 50.000,00. Ákærði hafi því við gjaldþrot sitt náð undir sig með sviksamlegum hætti samtals kr. 280.000,00 í framanlýstum fasteignaviðskiptum en látið af hendi í þeim efnum kr. 150.000,00, mismunur kr. 130.000,00.

IV.

Með kaupsamningi, dagsettum 22. júní 1982, keypt af þeim Þorsteini Eggertssyni, nnr. 9733-6636, og Þóru Hreinsdóttur, nnr. 9380-7243, 3ja herbergja íbúð á 2. hæð hússins nr. 22 við Vesturgötu í Reykjavík á kr. 650.000,00 og hafði greitt upp í kaupverðið kr. 250.000,00 við gjaldþrot sitt. Með kaupsamningi, dagsettum 22. október 1982, seldi ákærði Hildi Biering, nnr. 4094-2491, íbúðina á kr. 750.000,00 og hafði móttengið við gjaldþrot sitt kr. 140.000,00 upp í söluverðið. Þessu til viðbótar hagnýtti ákærði tvö veðleyfi, dagsett 28. júní og 30. júlí 1982, til að veðsetja íbúðina fyrir tveimur peningalánum að fjárhæð kr. 70.000,00 og kr. 150.000,00. Ákærði hafði því við gjaldþrot sitt náð undir sig með sviksamlegum hætti samtals kr. 360.000,00 í framanlýstum fasteignaviðskiptum en látið af hendi í þeim efnum kr. 250.000,00, mismunur kr. 110.000,00.

Framanlýst atferli ákærða telst varða við 248. gr. almennra hegningarlaga nr. 19, 1940.

Þess er krafist að ákærði verði dæmdur til refsingar og til greiðslu alls sakarkostnaðar.“

Þá er málið einnig höfðað á hendur ákærða með ákæru, dagsettri 23. janúar 1985, „fyrir að hafa með samningi, dagsettum 22. júlí 1982, fest kaup á myndbandstæki af Orion-gerð af Nesco hf., Laugavegi 10, Reykjavík, með afborgunarskilmálum og eignarréttarfyrirvara af hálfu seljanda, en síðan selt tækið þrátt fyrir að hann átti þá eftir að greiða í því kr. 16.246,00 og hagnýtt sér söluandvirðið kr. 15.000,00 án þess að hirða um að greiða eftirstöðvar kaupverðsins.

Telst þetta varða við 1. mgr. 247. gr. almennra hegningarlaga nr. 19, 1940, en til vara við 2. tl. 1. mgr. 250. gr. sömu laga.

Þess er krafist að ákærði verði dæmdur til refsingar, til greiðslu skaðabóta, verði þeirra krafist, og til greiðslu alls sakarkostnaðar.“

Málavextir eru þessir:

Ákæra, dagsett 6. nóvember 1984.

Hinn 27. júní 1983 ritaði Ragnar Halldór Hall, skiptaráðandi í Reykjavík, ríkissaksóknara bréf, þar sem hann óskaði eftir rækilegri lögreglunnarsókn á fasteignaviðskiptum ákærða. Í bréfinu kemur fram, að bú ákærða hafi verið tekið til gjaldprotaskipta með úrskurði skiptaréttar Reykjavíkur, uppkveðnum 5. apríl 1983. Segir m.a. svo í bréfinu: „Þrotamaður þessi hefur á undanförnum misserum keypt í eigin nafni og selt jafnharðan allmargar íbúðir og verður ekki betur séð en að þar hafi hann vísvitandi beitt svikum í stórum stil og haft umtalsvert fé af viðsemjendum sínum.“ Í bréfinu er síðan gerð grein fyrir þessum viðskiptum, sem rakin eru í I. - IV. kafla ákæru þessarar. Þá kemur einnig fram í því að ákærði hafi við skiptameðferð búsins lýst sig algerlega eignalausan.

Með bréfi, dagsettu 29. júní 1983, sendi ríkissaksóknari mál þetta til Rannsóknarlögreglu ríkisins með kröfu um opinbera rannsókn á ætluðum auðgunarbrotum ákærða á grundvelli bréfs skiptaráðanda. Í bréfinu er sérstaklega óskað rannsóknar á því hvað orðið hafi um það fé sem ákærði virðist hafa fengið í hendur úr viðskiptunum umfram það sem hann lét af hendi til þeirra.

Rannsóknarlögreglan hóf rannsókn máls þessa hinn 8. júlí 1983. Þar sem ákærði fannst ekki þrátt fyrir leit, var óskað eftir við sakadóm Reykjavíkur, að gefin yrði út handtökuskipun á hendur honum. Var sama dag gefin út handtökuskipun á hendur ákærða. Fengust upplýsingar um að hann væri farþegi um borð í m.s. Eddu, sem væri á leið til Newcastle í Englandi og Bremerhaven í Vestur-Þýskalandi. Var ákærði að beiðni rannsóknarlögreglunnar færður í fangageymslu skipsins við komu til Newcastle að tilhlutan skipstjóra þess. Hinn 10. sama mánaðar tóku rannsóknarlögreglumenn

ákærða síðan í vörslu sína í Bremerhaven. Kom skipið aftur til Reykjavíkur 13. júlí, og var ákærði færður til yfirheyrslu hjá rannsóknarlögreglunni sama dag. Næsta dag krafðist rannsóknarlögreglan gæsluvarðhalds yfir ákærða til 3. ágúst 1983. Var sú krafa tekin til greina með úrskurði, uppkveðnum 14. júlí 1983. Sætti ákærði gæsluvarðhaldi til 30. júlí 1983, en þann dag var ákærða birt ákvörðun rannsóknarlögreglunnar um að hann skyldi sæta farbanni til 1. september sama ár.

Í málinu hefur verið lögð fram tilkynning til firmaskrár Reykjavíkur, dagsett 15. september 1978, þar sem fram kemur að ákærði og Brynjólfur Bjarkan viðskiptafræðingur hafi keypt fyrirtækið Skálafell sf. Tilgangur firmans var fasteignasala og önnur skyld starfsemi. Þá liggur einnig frammi í málinu samlagsfélagssamningur milli ákærða og nefnds Brynjólfs, dagsettur 14. september 1978, þar sem segir m.a. að ábyrgð Brynjólfs sé takmörkuð við 50.000,00 krónur sem hann hafi lagt til félagsins. Ákærði átti samkvæmt samningnum að sjá um alla stjórnun og daglegan rekstur fyrirtækisins og bera allan kostnað af rekstri þess. Brynjólfur átti að sjá um alla skjalagerð sem lyti að sölu á fasteignum, en ákærði átti þó að sjá um alla vélritun á tilboðum og kaupsamningum. Tekjuskipting samkvæmt samningnum var á þann veg, að Brynjólfur skyldi fá í sinn hlut 15% af heildartekjum fyrirtækisins en ákærði afganginn.

Bú ákærða var tekið til gjaldþrotaskipta með úrskurði uppkveðnum 5. apríl 1983.

Ákærði gaf skýrslu í skiptarétti Reykjavíkur hinn 3. maí 1983, er fram fór uppskrift á búi hans vegna gjaldþrotameðferðar þess. Kvaðst ákærði ekki eiga neina fasteign, bifreið eða innanstokksmuni til heimilis. Kvaðst hann hugsanlega eiga einhver fjárhagsleg réttindi samkvæmt kaupsamningnum um Furugrund 70 í Kópavogi, Vesturgötu 22, Njálsgötu 42 og Hverfisgötu 49 í Reykjavík og Miðbraut 32, Seltjarnarnesi, auk lítilfjörlégra innbúsmuna að Bolholti 6, þar sem hann hefði rekið fasteignasölu. Ákærði kvaðst hafa verið í sambúð þar til sl. haust, en þá hefði slitnað upp úr henni. Kvaðst ákærði ekkert tilkall hafa gert til eigna úr búinu við lok sambúðarinnar. Væri fyrrum sambýliskona hans þinglýstur eigandi að íbúð í Fífuseli 7. Ákærði kvað að sambúðin hefði varað sl. þrjú ár, en áður hefðu þau verið í hjónabandi og samanlagður sambúðartími um 11 ár. Ákærði upplýsti að auk skuldar við Gjaldheimtuna næmu skuldir hans vegna krafna ýmissa lögmanna um 400.000,00 krónum með vöxtum og kostnaði, og auk þess skuldaði hann innheimtustofnun sveitarfélaga einhverja upphæð sem ekki væri há.

Ákærði kvað ekki auðvelt að tilgreina einhverja eina ástæðu fyrir því að svo væri komið fjárhag hans. Væri um að ræða margra ára óreiðuskuldir sem hefðu undið upp á sig með tilheyrandi vöxtum og kostnaði. Enn-

fremur hefði hann gengið í ábyrgðir fyrir vin sinn, Hákon Antonsson, sem hefði látist eignalaus á sl. ári. Væru þær ábyrgðir eitthvað á þriðja hundrað þúsund króna. Ákærði kvaðst ekki hafa skilað skattframtölum undanfarin 2 ár, hvorki vegna sín né Fasteignasölnunnar Skálafells.

Svo sem áður greinir var ákærði fyrst yfirheyrdur hjá Rannsóknarlög-reglu ríkisins hinn 13. júlí 1983. Skýrði ákærði svo frá að hann væri búinn að eiga í fjárhagserfiðleikum lengi sem síðan hefðu leitt til gjaldþrotameðferðar þeirrar sem áður getur. Kvað ákærði um að ræða skuldahala sem hann hefði framlengt milli ára. Ákærði kvaðst hafa keypt húseignina að Miðbraut 32, Seltjarnarnesi, í mars 1982 til að „braska með“ og rétta fjárhaginn við, en hann hefði verið illa staddur fjárhagslega um þær mundir. Kvaðst ákærði hafa keypt þessa eign, svo og aðrar eignir sem greinir í máli þessu, til að hagnast á þeim. Ákærði kvaðst hafa talið að hann gæti staðið í skilum með greiðslur og annað sem hann hefði skuldbundið sig til að gera. Kvaðst hann hafa gert sér grein fyrir því að með því að nota þetta fjármagn til að borga gamlar skuldir myndi hann svíkja fólk sem hann stóð í fasteignaviðskiptum við. Kvaðst ákærði hafa haldið að hann myndi geta bjargað þessu með hagnaði vegna þessara viðskipta. Ákærði kvaðst hafa ætlað að standa í skilum, þótt hann hefði vitað að hann gæti það ekki á umsömdum tímum. Kvaðst hann hafa stundað svona viðskipti sem fasteignasali og hagnast á þeim. Ákærði kvaðst hafa þekkt markaðinn og vitað að framboð og eftirspurn réð íbúðaverðinu. Jafnframt kvaðst hann hafa vitað hvaða eignir voru seljanlegar og öfugt. Kvaðst hann hafa talið að hann gæti notað þessa þekkingu sína til að kaupa og selja íbúðir með hagnaði. Ákærði kvaðst hafa keypt allar íbúðirnar í þeim tilgangi að selja þær strax aftur og miðað við að söluhagnaðurinn kæmi sem allra fyrst með því að fá sem mest útborgað. Hefði hann talið að hann gæti með þessu móti staðið í skilum og haft peninga að auki. Kvaðst ákærði hafa keypt íbúðirnar með litilli útborgun og selt þær með meiri útborgun og þannig hefði hann ætlað að hagnast á verðbólgunni.

Ákærði kvaðst hafa byrjað viðskiptin með því að kaupa húseignina að Miðbraut 32 á Seltjarnarnesi án þess að hafa neitt „veltufé“. Eftir þessi fyrstu viðskipti hefðu svo komið önnur. Upp úr mánaðaótum júlí/ágúst 1982 hefði hann farið að lenda í vanskilum vegna þess að hann hefði verið búinn að nota peningana til greiðslu á einhverjum gömlum, uppsöfnuðum skuldum. Hefði hann keypt sér tímabundinn frið með því að benda á eignirnar til fjárnáms. Kvaðst hann hafa gert þetta til að kaupa sér frið og fá frest. Er fór að líða fram á haust, kvaðst ákærði hafa séð að þetta væri ekki framkvæmanlegt og þá hefði hann numið staðar.

Ákærði kvaðst hafa rekið Fasteignasöluna Skálafell fram í apríl eða maí árið 1982 og tekið við henni aftur í september sama ár. Kvaðst ákærði hafa

leigt hana í millitíðinni og fengið í leigu ákveðna prósentu af heildarsölu-
launum.

Ákærði kvaðst ekkert fé eða eignir eiga til að gera upp við fólk það
sem átti fasteignaviðskipti við hann, en kvaðst vera allur af vilja gerður
til að reyna að gera þetta upp með þeim peningum sem hann ynni sér inn.

Við meðferð málsins kvað ákærði það rétt að upp hefði verið komin
fjáróreiða hjá honum sem hefði orðið til þess að hann fór út í þau viðskipti
sem ákært er út af. Kvað ákærði að upphaflega hefði vakað fyrir sér að
standa í skilum og hefðu seljendurnir vitað að hann ætlaði að selja eignirn-
ar aftur. Ákærði kvaðst hafa gert sér ljóst um það leyti sem hann varð
gjaldþrota að hann myndi ekki geta staðið við skuldbindingar sínar. Kvað
ákærði það rétt vera að hann hefði notað verulegan hluta af söluandvirði
til greiðslu á persónulegum þörfum og eldri skuldbindingum. Ákærði
kvaðst ekki geta bent á neina sérstaka ástæðu fyrir því að hann missti stjórn
á fjármálum sínum og hefði þetta einvern veginn undið upp á sig. Kvaðst
hann aldrei hafa tekið okurlán og ekki einu sinni staðið í íbúðarkaupum
fyrir sjálfan sig á þeim árum sem skuldirnar byrjuðu að hlaðast upp. Kvað
ákærði af og frá að hann hefði staðið í fasteignaviðskiptum fyrir annan
eða í samráði við annan.

I. kafli ákæru.

Með kaupsamningi, dagsettum 16. mars 1982, keypti ákærði einbýlishús-
ið að Miðbraut 32, Seltjarnarnesi, af Jóhannesi Björgvinssyni, Ásgeiri H.
Björgvinssyni og Hjördísi Jónsdóttur. Var kaupverð umsamið 1.000.000,00
krónur. Átti ákærði að greiða 100.000,00 krónur við undirskrift samnings,
100.000,00 krónur 1. júlí 1982, 150.000,00 krónur 1. október sama ár,
100.000,00 krónur 1. janúar 1983 og 100.000,00 krónur 1. mars sama ár.
Eftirstöðvar kaupverðsins, 450.000,00 krónur, skyldi ákærði greiða með
verðtrygghu veðskuldabréfi sem bæri hæstu lögleyfðu vexti og yrði tryggt
í eigninni á 3. veðrétti, næst á eftir 200.000,00 krónum á 1. og 2. veðrétti.
Ákærði átti að fá veðleyfi í eigninni fyrir 200.000,00 krónum, en þó aldrei
hærri upphæð en greidd hefði verið hverju sinni. Samkvæmt samningnum
skyldi eignin vera laus til afnota fyrir kaupanda 7. apríl 1982 eða fyrr og
afsal skyldi gefið út 1. mars 1983.

Undir þennan kaupsamning rita ákærði sem kaupandi og Njáll Ingjalds-
son, Vallarbraut 14, Seltjarnarnesi, sem seljandi samkvæmt umboði selj-
enda, dagsettu 12. mars 1982. Þá ritar á kaupsamninginn sem vottur Lúðvík
Gizurarson hrl., en hann gekk frá kaupum þessum.

Greiddi ákærði 1. samningsgreiðslu hinn 6. mars 1982 með ávísun að
fjárhæð 100.000,00 krónur sem reyndist innstæðulaus.

Sama dag og gengið var frá kaupsamningnum fékk ákærði veðleyfi hjá

seljendum til að veðsetja hina seldu eign til tryggingar láni að fjárhæð 100.000,00 krónur, sem ákærði notfærði sér með því að gefa út veðskulda-bréf hinn 23. mars 1982, en því var þinglýst á eignina 23. mars 1982.

Samkvæmt gögnum málsins greiddi ákærði 1. samningsgreiðslu aftur með tékka, útgefnum 2. apríl 1982, sem fékkst innleystur 5. sama mánaðar.

Með makaskiptasamningi, dagsettum 6. apríl 1982, seldi ákærði Tryggva Stefánssyni, Furulundi 2a, Akureyri, framangreinda húseign að Miðbraut 32, Seltjarnarnesi, fyrir 1.300.000,00 krónur. Skyldi kaupverðið greiðast þannig:

1. Við undirskrift samnings kr. 100.000,00
2. Hinn 19. apríl 1982 — 100.000,00
3. Hinn 1.10. - 1.11. 1982 — 100.000,00
4. Með andvirði eignarhluta Tryggva Stefánssonar í húseigninni nr. 70 við Furugrund í Kópavogi, sem metin var á 900.000,00 krónur að frádregnum lánum að fjárhæð 146.183,00 krónur, sem hvíldu á eigninni, og nam greiðsla samkvæmt þessum lið samningsins því 753.817 krónum.
5. Tryggvi átti að gefa út veðskuldabréf að fjárhæð 246.183,00 krónur, tryggt í eigninni (Miðbraut 32) sem skyldi greiðast á næstu 4 árum með jöfnum árlegum afborgunum, í fyrsta sinn 15. apríl 1983.

Þá skyldi ákærði aflétta áhvilandi veðskuldabréfi að fjárhæð 100.000,00 krónur á 1. veðrétti. Upplýst er að ákærði afhenti Tryggva þetta veðskulda-bréf við kaupin.

Samkvæmt samningi þessum seldi Tryggvi Stefánsson ákærða eignarhluta sinn í fjögurra herbergja íbúð að Furugrund 70, Kópavogi, sbr. það sem að ofan greinir í 4. lið samningsins.

Afhendingartími beggja eigna skyldi vera 15. apríl 1982 eða fyrr og afsal fyrir báðum eignum skyldi gefa út 1. október 1982.

Í samningnum kemur fram að Miðbraut 32 sé ennþá þinglýst eign Jóhannesar Björgvinssonar, Ásgeirssonar (sic) og Hjördísar Jónsdóttur og að Njáll Ingjaldsson sé umboðsmaður þeirra.

Fasteignasalan Húseignin annaðist samningsgerð þessa.

Með kaupsamningi, dagsettum 30. apríl 1982, seldi ákærði Guðlaugu Þorbergsdóttur, Grettisgötu 31, Reykjavík, ofangreinda íbúð að Furugrund 70, Kópavogi, fyrir 900.000,00 krónur, og skyldi kaupverðið greiðast sem hér segir:

1. Við undirritun kaupsamnings kr. 150.000,00
2. Hinn 7. maí 1982 kr. 250.000,00
3. Hinn 20. júlí 1982 kr. 50.000,00
4. Hinn 20. október 1982 kr. 50.000,00
5. Hinn 10. janúar 1983 kr. 90.000,00
6. Hinn 15. mars 1983 kr. 50.000,00
7. Hinn 15. apríl 1983 kr. 50.000,00

Þá tók kaupandi að sér greiðslu eftirstöðva áhvilandi veðskulda að fjárhæð 146.182,00 krónur.

Afsal skyldi gefið út 15. apríl 1983.

Í samningnum er ákvæði þess efnis að seljanda bresti þinglýsta eignarheimild til hins selda og að hann sé eigandi samkvæmt kaupsamningi, dagsettum 6. apríl 1982, en að hann skuldbindi sig til þess að hafa þinglýst eigninni á sitt nafn eigi síðar en 1. október 1982.

Frá samningi þessum var gengið á Fasteignasölu Högna.

Með bréfi, dagsettu 10. ágúst 1982, fór Lúðvík Gizurarson hrl. þess á leit við bæjarfógetann á Seltjarnarnesi að leigutaki í húseigninni nr. 32 við Miðbraut á Seltjarnarnesi yrði borinn út úr húsinu ásamt því fólki er með honum væri í húsinu. Segir m.a. svo í útburðarbeiðni þessari að umrædd eign hafi verið seld 16. mars 1982. Hafi fyrsta greiðsla verið greidd með tékka, útgefnum af Hákon Sævari Antonssyni sem nú væri látinn. Hafi ekki reynst innstæða fyrir tékkanum og svo farið að lokum að Hákon hafi komið 2. apríl 1982 og tekið tékkann, en látið í staðinn nýjan tékka sem hafi fengist greiddur 5. apríl.

Hafi Njáll Ingjaldsson, sem gengið hafi frá kaupunum f.h. seljenda, tekið þann kost að taka við nýjum tékka, þar sem ákærði hafði fengið veðleyfi fyrir kr. 100.000,00 á þeim forsendum að tékkinn frá 16. mars væri „góður“ og fyrsta greiðsla þannig verið innt af hendi. Hafi þetta reynst „útspekúleruð“ svik af hálfu ákærða, hann greitt með ónýtum tékka og fengið á þann hátt samninginn og veðleyfi að fjárhæð kr. 100.000,00. Ákærði hafi stuttu eftir kaupin óskað eftir að fá lykil að húsinu „til þess að taka mál af gardinum“ og þá jafnframt sagst sjálfur ætla að flytja í húsið. Þennan lykil hafi hann síðan notað til að láta gera eftir honum aukalykla og þannig náð vörslum hússins. Þrátt fyrir að í húsinu væri innbú og margir verðmætir munir hafi ákærði látið lyklana á margar fasteignasölur og fjöldi fólks verið kominn með lykla stuttu seinna. Hafi Njáll Ingjaldsson þá skipt um læsingu til að gæta verðmæta í húsinu. Njáll hafi fallist á að láta ákærða hafa aftur lykil að húsinu um miðjan apríl, enda hafi öllu fögru verið lofað að nýju. Greiðslan 1. júlí hafi ekki fengist greidd og riftun verið tilkynnt bæði munnlega og með skýti. Seinast hafi verið rætt við ákærða á heimili hans að Fífuseli 7 í gærkvöldi (9. ágúst 1982) og ákærði þá talið að hann mundi líklega samþykkja riftun úr því sem komið væri. Væri nauðsynlegt að bera leigutakann út til að forða seljanda frá frekara tjóni.

Var kveðinn upp úrskurður í málinu í fógetarétti Seltjarnarness hinn 8. september 1982. Var kröfu gerðarbeiðanda synjað, þar sem greiðsla samkvæmt 2. lið kaupsamningsins um Miðbraut 32 hafði verið boðin fram af hálfu ákærða með því að við þingfestingu málsins hinn 12. ágúst 1982 hafði verið sýnd í réttinum sparisjóðsbók með innstæðu að fjárhæð 100.000,00

krónur. Var ekki talið að gerðarbeiðendur hefðu sýnt fram á þær vanefndir á kaupsamningnum er rennt gætu stoðum undir kröfu þeirra um útburð.

Í málinu liggur frammi ljósrít af innleggsnótu, dagsettri 12. ágúst 1982, þar sem fram kemur að lagðar eru inn 100.000,00 krónur á sparisjóðsbók nr. 160693 við Landsbanka Íslands. Eigandi bókarinnar er tilgreindur Hjördís Jónsdóttir o.fl., Vallarbraut 14, Seltjarnarnesi, og sá sem leggur inn er Kristján Stefánsson hdl., lögmaður gerðarþola í framangreindu útburðarmáli.

Með símskeyti 24. febrúar 1983 fór Lúðvík Gizurarson hrl. fram á afhendingu bankabókar þessarar, en skeyti þetta sendi hann Kristjáni Stefánsyni hdl.

Skeyti þessu virðist ekki hafa verið svarað, og hinn 1. apríl 1982 kvittar ákærði fyrir afhendingu bókarinnar frá lögfræðiskrifstofu Kristjáns Stefánssonar, og samkvæmt úttektarnótu tók ákærði innstæðuna, að fjárhæð 128.910,29 krónur með vöxtum, út hinn 20. apríl 1983.

Hinn 24. febrúar 1983 var síðan, að kröfu Lúðvíks Gizurarsonar hrl., gert árangurslaust lögghald hjá ákærða, og með bréfi, dagsettu sama dag, krafðist lögmaðurinn þess að bú ákærða yrði tekið til skiptameðferðar sem gjaldþrota. Var málið þingfest og tekið til úrskurðar í skiptarétti Reykjavíkur 25. mars 1983 og úrskurður um að bú ákærða væri tekið til gjaldþrotameðferðar kveðinn upp 5. apríl s.á. Lauk skiptum 16. febrúar 1987. Námu almennar kröfur, sem lýst var í búið og viðurkenndar voru réttmætar, á upphafsdegi skipta hinn 2. september s.á. samtals kr. 3.432.853,59 auk áfallandi vaxta og kostnaðar. Greiddust upp í kröfurnar kr. 278.006,00 eða 8.0983 af hundraði, sem skiptist sem hér segir:

<i>Kröfuhafi:</i>	<i>Fjárhæð kröfu:</i>	<i>Úthlutun:</i>
Gjaldheimtan í Rvík.	kr. 286.556,00	23.206,00
Alþjóða liftr.félagið	— 16.024,45	1.298,00
Samband ísl. samv.fél.	— 11.096,00	900,00
Ragnar Björnsson	— 21.280,00	1.723,00
Innh.st. sveitarfélaga	— 30.545,70	2.475,00
Höldur sf.	— 28.477,00	2.306,00
Árvakur hf.	— 145.670,84	11.797,00
Hilmar Ingimundarson hrl.	— 360.510,60	29.195,00
Jóna Sólveig Magnúsd.	— 120.000,00	9.718,00
Tryggvi Stefánsson	— 432.000,00	34.985,00
Guðlaug Þorbergsdóttir	— 814.384,00	65.951,00
Hjördís Jónsd. o.fl.	— 145.002,00	11.743,00
Kjartan Skaftason	— 67.622,00	5.476,00
Louisa Matthíasdóttir	— 539.973,00	43.730,00

Karl Sigurjónsson o.fl.	— 293.076,00	23.734,00
Póra Hreinsdóttir	— 116.188,00	9.409,00
Skiptagjald	— 4.448,00	360,00

Ákærði skýrði svo frá að hann hefði ætlað að rétta af fjárhaginn, sem hefði verið slæmur, með því að kaupa húseignina að Miðbraut 32 og selja hana aftur með hagnaði. Ákærði kvaðst hafa gert bindandi tilboð í eignina enda þótt hann ætti ekki fyrir samningsgreiðslunni, og var tilboðið samþykkt. Kvaðst ákærði hafa fengið veðleyfi fyrir handhafaskuldabréfi, að fjárhæð 100.000,00 krónur, í eigninni og hafa ætlað að selja það fyrir þessari greiðslu, en þá hefði Hákon Antonsson, vinur sinn, boðist til að láta sig hafa ávísun að fjárhæð 100.000,00 krónur, sem hefði verið sú upphæð sem ákærða hefði vantað. Ákærði kvaðst hafa vitað að ekki var til innstæða fyrir ávísuninni, en hann hefði ekki fengið skuldabréfið í hendur fyrr en hann hafði látið seljendurna hafa ávísunina. Ákærði kvaðst hafa beðið umboðsmann seljenda, Njál Ingjaldsson, um að biða með að leggja ávísunina inn, en ákærði mundi ekki í hve langan tíma. Ætlaði ákærði síðan að nota þennan tíma til að útvega sér peninga með skuldabréfinu. Til þess hefði þó aldrei komið, þar sem Hákon Antonsson hefði fengið leyfi hjá móður sinni til að veðsetja íbúð hennar fyrir skuldabréfum að nafnverði 170.000,00 krónur. Hefði Hákon síðan selt bréfin og fengið yfir 100.000,00 krónur fyrir þau en gefið út „gúmmitékkann“ meðan beðið var eftir að þau seldust, en þá hefði hann leyst fyrri tékkann til sín og gefið annan út. Ákærði kvaðst svo hafa lánað Hákon 100.000,00 krónur þann 6. apríl 1982, sem hann hefði notað sem útborgun í íbúð að Kriuhólum 2, Reykjavík.

Ákærði kvaðst hafa sett húsið að Miðbraut 32 á nokkrar fasteignasölur þegar eftir kaupin og selt það síðan í makaskiptum hinn 6. apríl. Fékk ákærði m.a. upp í kaupverðið íbúð að Fururgrund 70, Kópavogi, sem hann setti strax á sölu á nokkrar fasteignasölur og seldi það síðan Guðlaugu Þorbergsdóttur hinn 30. apríl.

Samkvæmt makaskiptasamningnum um Miðbraut 32 og Fururgrund 70 fékk ákærði eftirtaldar greiðslur í hendur:

1. Miðbraut 32.	
a) Hinn 6. apríl 1982	kr. 100.000,00
b) Hinn 19. apríl 1982	— 100.000,00
c) Hinn 19. október 1982	— 70.000,00
d) Hinn 22. október 1982	— 30.000,00
Samtals	kr. 300.000,00

Ákærði gerði eftirfarandi grein fyrir ráðstöfun þessara greiðslna:

- a) Ákærði kvaðst hafa lánað Hákon 100.000,00 krónur þessa greiðslu vegna

kaupa hans á íbúðinni að Kríuhólum 2, sbr. það, sem rakið er hér að fram-
an.

b) Ákærði kvað tæplega 60.000,00 krónur af þessari greiðslu hafa farið til Ólafs Axelssonar hrl., sem hefði verið búinn að láta gera löghald í skrifstofuhúsgögnum í Fasteignasölnunni Skálafelli og einnig verið kominn með vörslusviptingarheimild. Afganginn kvaðst ákærði hafa greitt Pétri Gunnlaugssyni í sölulaun og 20.000,00 krónur hefðu farið í auglýsingaskuldir til Morgunblaðsins.

c) Ákærði kvaðst hafa ráðstafað þessari greiðslu til Bergs Guðnasonar hdl., sem hefði verið með kröfu á ákærða vegna vanskila á greiðslu samkvæmt kaupsamningi um Njálsgötu 32b, Reykjavík.

d) Ákærði kvað hið sama gilda um ráðstöfun þessarar greiðslu og þeirrar, sem um ræðir í lið c.

2. Fururgrund 70.

a) Ákærði fékk greiddar 150.000,00 krónur hinn 30. apríl 1982 og 250.000,00 krónur hinn 7. maí sama ár.

b) Hinn 10. ágúst 1982 fékk ákærði 52.000,00 krónur.

c) Hinn 20. október fékk ákærði 50.000,00 krónur.

d) Hinn 10. janúar 1983 fékk ákærði 90.000,00 krónur.

Samtals fékk ákærði því greiddar vegna sölu á þessari íbúð 592.000,00 krónur.

Ákærði gerði svofellda grein fyrir ráðstöfun þessara greiðslna:

a) Ákærði kvað þessar greiðslur hafa verið lagðar inn á ávísanareikning fyrrverandi eiginkonu ákærða, Elínar Þorvaldsdóttur, nr. 2879 hjá Iðnaðarbankanum, 150.000,00 krónur 3. maí og 240.000,00 krónur 10. maí. Þær 10.000,00 krónur sem á vantaði hefðu farið í að greiða af veðdeildarláni sem hvíldi á Fururgrund 70. Varðandi ráðstöfun á þeim 390.000,00 krónum sem eftir standa gerði ákærði eftirfarandi grein, en greiðslurnar eru allar samkvæmt tékkum sem Elín Þorvaldsdóttir gaf út af ofangreindum ávísanareikningi sínum:

1. Heimilshald og persónulegar þarfir	kr.	51.200,00
2. Rekstur Fasteignasölnunar Skálafells	—	21.000,00
3. Greiðslur ýmissa lausaskulda	—	93.713,00
4. Greidd sölu. v/sölu Fururgrundar 70	—	18.000,00
5. Greidd laun til Elínar Þorvaldsdóttur	—	25.000,00
6. Veitt lán til Hauks Þorvaldssonar	—	10.000,00
7. Greitt v/kaupa á Hverfisgötu 49	—	120.000,00
8. Greitt v/kaupa á Njálsgötu 32b	—	50.000,00

Samtals kr. 388.913,00

b) Ákærði kvaðst hafa lagt þetta fé inn á sparisjóðsbók hjá Landsbanka

Íslands að frádregnum vöxtum, 2.000,00 krónum, en samtals hefði hann lagt inn á bókina 100.000,00 krónur. Gerði ákærði þetta til sönnunar á að hann gæti staðið í skilum með greiðslu vegna Miðbrautar 32, en seljandi hefði verið búinn að neita að taka við greiðslu. Ákærði kveðst svo hafa tekið innstæðuna út hinn 20. apríl 1983. Um helmingur hefði farið til Kristjáns Stefánssonar hdl. en hinn helmingurinn til eigin nota.

c) Ákærði kvað 12.000,00 krónur af þessari greiðslu hafa farið í framkvæmdir vegna Furugrundar 70, sem honum hefði borið að taka þátt í, en mismunurinn til greiðslu á skuldum til ýmissa lögmanna.

d) Þetta fé kvað ákærði hafa farið í eigin neyslu, heimilishald, „sukk og öreglu“.

Samtals fékk ákærði því greiddar vegna sölu á framangreindum húseignum 890.000,00 krónur auk þess sem hann fékk veðleyfi fyrir 100.000,00 krónum í Miðbraut 32 og gaf út veðskuldabréf á eignina fyrir þeirri fjárhæð, en það bréf gekk til Tryggva Stefánssonar er ákærði seldi honum einbýlishúsið að Miðbraut 32.

Svo sem rakið er hér að framan skuldbatt ákærði sig til að gefa út afsal fyrir Miðbraut 32 til Tryggva Stefánssonar hinn 1. október 1982, en samkvæmt samningi ákærða við seljendur eignarinnar átti ákærði ekki að fá afsal fyrir eigninni fyrr en 1. mars 1983. Ákærði gaf þá skýringu á þessu að er hann seldi eignina hefði útborgunarféð komið á skemmri tíma en þegar hann keypti. Ákærði kvaðst hafa ætlað að gefa út víxil með tryggingarbréfi fyrir því sem hann skuldaði, en það væri mjög algengt í fasteignaviðskiptum. Ákærði kvaðst þó ekki hafa verið búinn að fá vilyrði fyrir þessu hjá þeim sem seldu honum, en ákærði kvað að ef hann hefði staðið í skilum hefði þetta ekki orðið neitt vandamál.

Er ákærði keypti einbýlishúsið að Miðbraut 32, skuldbatt hann sig til að gefa út fyrir eftirstöðvum kaupverðs veðskuldabréf að fjárhæð 450.000,00 krónur. Er ákærði gerði makaskiptasamninginn við Tryggva Stefánsson er ekkert minnst á þetta veðskuldabréf, en Njáll Ingjaldsson, umboðsmaður seljenda Miðbrautar 32, gaf svohljóðandi yfirlýsingu að beiðni ákærða, sem dagsett er 11. maí 1982:

„Fyrir hönd þinglesinna eigenda skv. umboði lýsi ég því hér með yfir að veðskuldabréf þau fyrir eftirstöðvum kaupverðs, samtals að fjárhæð kr. 450.000,00, mega vera tryggð með öðru veði en Miðbraut 32, svo fremi sem hið nýja veð verði viðunandi og eigi síðra en Miðbraut 32 að mínu mati.“

Var ákærði spurður sérstaklega um þetta við rannsókn málsins.

Ákærði kvaðst hafa beðið um ofangreint leyfi, eftir að hann seldi Miðbraut 32, vegna þess að hann hefði ekki fengið greiðslu frá Tryggva Stefánssyni fyrr en hann hefði verið búinn að „skaffa“ þessa yfirlýsingu.

Ákærði var enn fremur við rannsókn málsins spurður sérstaklega um

bankabók þá á Landsbanka Íslands, aðalbanka, nr. 160693, sem hann sýndi hinn 12. ágúst 1982 í útbuðarmálinu fyrir fógetarétti Seltjarnarness, en inn á þessa bók voru lagðar 100.000,00 krónur sama dag.

Ákærði kvað að greiðslan sem hann átti að inna af hendi 1. júlí 1982 hefði verið búin að dragast. Hefðu Njáll Ingjaldsson og Lúðvík Gizurarson hrl. komið einu sinni heim til ákærða til að rukka hann, en þeir hefðu verið búnir að því nokkrum sinnum. Er ákærði var tilbúinn með peningana hefðu þeir ekki viljað taka við þeim, heldur viljað rifta. Ákærði kvað að sér hefði þótt eðlilegra að „deponera“, en Kristján Stefánsson hdl. hefði talið að það væri jafngóð lausn að leggja peningana inn á bankabók á nafni seljenda Miðbrautar 32. Peninga þá sem lagðir voru inn kvað ákærði hafa verið úr afborgunum af Hverfisgötu 49 og Furugrund 70 og hefði Kristján Stefánsson hdl. lagt peningana inn á bókina. Ákærði kvaðst ekki hafa vitað til þess að beðið hefði verið um bókina, en hún hefði legið hjá Kristjáni. Hann hefði beðið Kristján um bókina í apríl 1983, þar sem hann hefði þá þurft peninga til að eyða. Hefði Kristján fengið helminginn af því sem var í bókinni, en ákærði kvaðst hafa verið ósáttur við það, þar sem hann hefði skuldað Gjaldheimtunni og talið peningunum betur borgið þar en hjá Kristjáni.

Verður nú gerð grein fyrir framburði vitna.

Njáll Ingjaldsson, Vallarbraut 14, Seltjarnarnesi, kvaðst hafa annast sölu á einbýlishúsinu að Miðbraut 32, Seltjarnarnesi, samkvæmt umboði frá eigendum þess. Kom tilboð frá ákærða í eignina á Fasteignasölnunni Húseignum, sem gengið var að. Var kaupsamningur gerður 16. mars 1982 og afhenti ákærði á fasteignasölnunni sem fyrstu greiðslu ávisun, útgefna af Hákoní Antonssyni, að fjárhæð 100.000,00 krónur. Var ávisunin ekki gefin út fram í tímann. Vitnið kvað ákærða hafa sagt að hann væri að selja íbúð í Breiðholti og að hann ætlaði að flytja inn í þetta hús og búa í því. Er búið var að ganga frá þessu og aðilar ætluðu að fara út úr fasteignasölnunni gat ákærði þess að ekki væri innstæða fyrir ávisuninni, en það yrði fljótlega, og minnti vitnið að um hefði verið að ræða örstuttan frest, í mesta lagi einn til tvo daga. Sagði ákærði að útgefandi ávisunarinnar væri með skuldabréf í sölu hjá lögfræðingi og peningarnir sem kæmu út úr bréfunum færu inn á reikninginn. Hikaði vitnið aðeins við, enda var það að fara til útlanda nokkrum dögum seinna og ætlaði að nota peningana áður, en þar sem þeir áttu að vera komnir áður en vitnið færi og búið var að ganga frá öllu varðandi sölna, gaf vitnið sig á þessu.

Vitnið taldi að ákærði hefði komið strax daginn eftir heim til þess og fengið lykla hjá eiginkonu sinni að húsinu, sem hann átti samkvæmt samningi ekki að fá afhent fyrr en 7. apríl. Hefði þetta mjög styrkt yfirlýsingar ákærða um að hann ætlaði sjálfur að búa í húsinu. Ákærði hefði síðan, í fullkomnu heimildarleysi, látið smíða eftir lyklinum marga lykla sem hann hefði dreift

á fasteignasölur. Vitnið kvaðst hvorki fyrr né síðar hafa séð Tryggva Stefánsson og því síður sýnt húsið að Miðbraut 32.

Hinn 19. mars 1982 fór vitnið til útlanda og kom ekki aftur fyrr en viku síðar. Þá frétti það að ákærði hefði auglýst húsið til sölu. Vitnið reyndi stöðugt að fá ákærða og Hákon til að borga, en viðkvæðið hefði alltaf verið að þetta væri að koma næsta dag eða seinna sama dag, en þá hefði ekki náðst til þeirra. Föstudaginn 2. apríl kom Hákon síðan með aðra ávísun að fjárhæð 100.000,00 krónur og sýndi vitninu innlegg á ávísanareikningnum. Hringdi vitnið í bankann og fékk uppgefið að innstæða væri fyrir ávísuninni. Lagði vitnið ávísunina inn mánudaginn 5. apríl.

Næstu afborgun, 100.000,00 krónur, átti að greiða 1. júlí sama ár. Greiddi ákærði hana ekki. Var hann margrukkaður, bæði með símötum og eins farið heim til hans og á Fasteignasöluna Skálafell. Lofaði ákærði ávallt að borga en stóð aldrei við það. Ræddu vitnið og Lúðvík Gizurarson hrl. síðast við ákærða vegna þessarar greiðslu hinn 9. ágúst sama ár, en þá sagðist ákærði ekki eiga peninga og því ekki geta greitt þetta. Jafnframt sagði hann þá að úr því sem komið væri væri sennilega best að samningnum yrði rift.

Var ákærða, Tryggva Stefánssyni og Fasteignasöluinni Húseigninni síðan sent riftunarskeyti og farið fram á útburð. Útburður fékkst hins vegar ekki, þar sem Kristján Stefánsson hdl., lögmaður ákærða, framvísaði í þinghaldi í útburðarmálinu bankabók með innstæðu að fjárhæð 100.000,00 krónur á nafni seljenda Miðbrautar 32. Vitnið vildi að svo stöddu ekki taka við greiðslu þessari, þar sem það taldi að það gæti skemmt fyrir í útburðarmálinu, en kröfu um útburð hefði síðan verið synjað.

Ekkert var síðan greitt og sendi Lúðvík Gizurarson hrl. Kristjáni Stefánssyni hdl. skeyti, þar sem óskað var afhendingar bankabókarinnar, en því var ekki svarað. Gerði Lúðvík síðan árangurslaust löghald hjá ákærða, þar sem ákærði gat ekki bent á neinar eignir til tryggingar kröfunni og sagðist heldur ekkert geta borgað. Í framhaldi af þessu hafi svo verið krafist að ákærði yrði gerður gjaldþrota.

Vitnið kvað að samkvæmt samningnum um Miðbraut 32 hefði ákærði átt að gefa út við útgáfu afsals í lok útborgunar hinn 1. mars 1983 verðtryggt veðskuldabréf, að fjárhæð 450.000,00 krónur, með veðrétti í Miðbraut 32. Hefði ákærði, einhvern tíma eftir 5. apríl og fyrir 1. júlí 1982, beðið um að fá að hafa þetta skuldabréf þinglýst á aðra eign. Kvaðst vitnið hafa gefið út yfirlýsinguna frá 11. maí 1982 vegna mikils þrýstings frá ákærða. Taldi vitnið sig hafa þetta allt í hendi sér, þar sem það hefði verið háð mati vitnisins hvaða eign það tæki gilda sem andlag veðs. Var þetta á engan hátt háð því hvort eignin yrði seld aftur, enda aldrei leitað eftir slíku leyfi og það aldrei gefið. Kvað vitnið þetta alls ekki hafa verið leyfi fyrir því að vitnið afsalaði sér því að skuldabréfinu yrði þinglýst á Miðbraut 32, heldur aðeins um að vitnið yrði

til umræðu um það, þegar þar að kæmi, enda hefði það fyrst orðið að vita um eignina og veðréttinn áður en slíkt leyfi yrði gefið.

Lúðvík Gizurarson hæstaréttarlögmaður kannaðist við að hafa séð umrædda yfirlýsingu frá Njáli Ingjaldssyni, dagsetta 11. maí 1982. Vitnið kvaðst ekki hafa útbúið þessa yfirlýsingu sjálft, en kvað þó geta verið að orðunum „að mínu mati“ hefði verið bætt við og dagsetningu yfirlýsingarinnar breytt á skrifstofu vitnisins. Vitnið minntist þess ekki að ákærði hefði rætt um, er hann keypti húseignina að Miðbraut 32, að hann hygðist selja hana. Spurði vitnið ákærða um hvernig hann hygðist fjármagna kaupin og hefði ákærði sagt að hann væri með skuldabréf í sölu og einnig hefði hann í hyggju að selja íbúð sína í Breiðholti. Vitnið mundi eftir að hafa farið með Njáli Ingjaldssyni heim til ákærða og síðan á Fasteignasöluna Skálafell í þeim tilgangi að ganga eftir greiðlu samkvæmt 2. lið kaupsamningsins. Mundi vitnið ekki nákvæmlega hverju ákærði svaraði, en fékk það á tilfinninguna að hann vildi snúa þá Njál af sér. Kvaðst vitnið í framhaldi af þessu hafa sent ákærða, Tryggva Stefánssyni, og Fasteignasölnunni Húseigninni símskeyti, þar sem fram hefði komið að kaupum ákærða á Miðbraut 32 væri rift.

Vitnið mundi eftir að hafa sent Kristjáni Stefánssyni hdl. símskeyti hinn 24. febrúar 1983, þar sem það fór fram á afhendingu bankabókar á nafni seljenda Miðbrautar 32 með innstæðu að fjárhæð 100.000,00 krónur. Hefði Kristján ekki haft samband við vitnið út af þessu en talað við skrifstofustúlku á skrifstofu vitnisins og þau orð sem hann lét falla ekki verið neitt svar um hvort hann vildi afhenda bókina eða ekki. Fór vitnið í lögaldsmál gegn ákærða, er bókin var ekki afhent og gert hafði verið árangurslaust lögald hjá honum. Fór vitnið þá fram á fyrir hönd umbjóðenda sinna að ákærði yrði úrskurðaður gjaldþrota og úrskurður þar að lútandi gengi 5. apríl 1983.

Tryggvi Björn Stefánsson læknir kvað sig og eiginkonu sína hafa verið að leita að einbýlishúsi árið 1982. Hefðu þau gert tilboð í Miðbraut 32, Seltjarnarnesi, á Fasteignasölnunni Húseigninni. Var tilboðið samþykkt. Áttu þau hjónin íbúð að Furugrund 70 í Kópavogi, og gekk hún m.a. upp í kaupverðið. Var gengið frá samningi í vikunni á eftir, og sendi vitnið systur sinni, Valgerði, umboð um að ganga frá samningi fyrir hönd þeirra hjónanna. Sendi vitnið tvær fyrstu greiðslurnar í giróseðli til Péturs Gunnlaugssonar, lögfræðings fasteignasölnunar, en þriðju greiðsluna, sem greiðast átti á tímabilinu frá 1. október til 1. nóvember 1982, sendi vitnið bróður sínum, Guðna, sem starfaði sem sölumaður á fasteignasölnunni, en hann benti vitninu á umrædda eign. Lét Guðni ákærða svo hafa greiðslurnar sem vitnið sendi í tvennu lagi.

Í júlí sendi Njáll, umboðsmaður fyrri eigenda, þeim hjónunum riftunarskeyti, en þau voru þá með húsið á leigu. Taldi vitnið að það hefði verið í byrjun október að Kristján Stefánsson hdl. hringdi í vitnið og spurði hvort

það gæti greitt afborgunina, sem greiddast átti á tímabilinu frá 1.10. - 1.11. 1982, þar sem hann sagðist eiga von á öðru riftunarmáli. Höfðu þau hjónin ekki þessa peninga til reiðu þá, enda litu þau á 1. nóvember sem greiðsludag.

Vitnið bauð síðan Njáli samninga, en hann vildi einungis riftunarsamning. Var ákærði boðaður á tvo fundi sem hann kom ekki á.

Að síðustu bauð vitnið ákærða að aðstoða hann eins og hægt væri til að standa í skilum við Njál með því að þeir sem hlut ættu að máli legðust allir á eitt. Kvað vitnið þetta sennilega hafa verið föstudaginn 4. febrúar 1983. Ætlaði ákærði að hafa samband við Kristján Stefánsson hdl. strax næsta mánudag og bjarga þessu, en ekkert hefði gerst í málinu og vitnið þá látið það í hendur lögfræðings.

Vitnið kvað rétt hjá ákærða að hann hefði afhent þeim hjónum veðskulda-bréf að fjárhæð 100.000,00 krónur, er gengið var frá kaupunum.

Pétur Gunnlaugsson lögfræðingur kvaðst hafa gengið frá makaskipta-samningnum milli ákærða og Tryggva Stefánssonar. Var ákærði ekki þing-lýstur eigandi Miðbrautar 32, en eigandi samkvæmt kaupsamningi. Var ákærði búinn að skuldbinda sig samkvæmt þeim samningi til að gefa út verð-tryggt skuldabréf að fjárhæð 450.000,00 krónur, tryggt með veði í Miðbraut 32. Til að Tryggvi gæti keypt Miðbraut 32 varð að fá leyfi hjá umboðsmanni þinglýstra eigenda til að þetta skuldabréf mætti koma á aðra eign. Gaf um-boðsmaðurinn, Njáll Ingjaldsson, skriflegt leyfi um það. Ætlaði ákærði síð-an, með samþykki Njáls, að benda á aðra eign til tryggingar á skuldabréfinu. Hefði ákærði nefnt m.a. Fífusel 7, Reykjavík, í þessu sambandi, og taldi vitnið að ákærði ætti hana. Vitnið kvað ákærða hafa gefið munnlegt loforð um þessa yfirlýsingu við söluna á Miðbraut 32.

Varðandi það atriði, að ákærði átti að fá afsal fyrir Miðbraut 32 hinn 1. mars 1983, en skuldbatt sig til að gefa Tryggva Stefánssyni afsal fyrir eigninni 1. október 1982, kvað vitnið að það hefði viljað flýta þessu máli á sínum tíma, enda hefði verið miðað þarna við seinustu greiðslu frá Tryggva. Sagðist ákærði verða búinn að ganga frá þessu fyrir þennan tíma, enda þótt hann ætti ekki að fá afsal fyrr en 16. mars 1983. Vissi ákærði sjálfur að hann gæti ekki gefið út afsal nema hann væri búinn að fá sitt afsal, enda búinn að vera með fasteignasölu í mörg ár.

Vitnið kvaðst hafa, ekki löngu eftir umræddan makaskiptasamning, hitt ákærða og hann þá sagst vera búinn að selja íbúðina að Furugrund 70 með mikilli útborgun, 400.000,00 krónum að vitnið minnti. Taldi vitnið að maður sem gerði slíka sölu sem ákærði ætti ekki að vera í vandræðum með að standa í skilum varðandi Miðbraut 32.

Guðlaug Hólmfríður Þorbergsdóttir, Maríubakka 2, Reykjavík, kvað íbúðina að Furugrund 70 hafa verið til sölu á Fasteignasöluinni Högun, sem nú heiti Huginn. Voru settar 900.000,00 krónur á íbúðina. Gerði vitnið

tilboð í eignina upp á þá fjárhæð og var því tilboði strax tekið. Vitninu var minnisstætt að Óskar Mikaelsson fasteignasali lagði fast að því að kaupa eignina og benti m.a. á hve kaupverðið væri hagstætt. Virtist vitninu liggja mikið á að selja íbúðina og hefði fljótlega verið gengið frá kaupsamningi. Greiddi vitnið við undirritun hans hinn 30. apríl 1982 150.000,00 krónur og 7. maí s.á. greiddi vitnið 250.000,00 krónur, svo að um mikla útborgun var að ræða. Innti vitnið síðan greiðslur af hendi fyrir milligöngu fasteignasölnunnar, en tvær síðustu greiðslurnar samkvæmt samningnum voru stöðvaðar er vanskil ákærða komu í ljós.

Vitnið seldi Ástu Einarsdóttur íbúðina hinn 9. júlí 1982, og stöðvaði hún greiðslur til vitnisins þar sem vitnið fékk ekki afsal frá ákærða, sem það átti að fá 15. apríl 1983.

Óskar Mikaelsson, löggiltur fasteignasali, Espilundi 10, Garðakaupstað, kvað íbúðina að Furugrund 70 ekki hafa verið nema stuttan tíma á sölu á Fasteignasölnunni Hugni (áður Högun), er tilboð kom í hana frá Guðlaugu Þorbergsdóttur. Var tilboðið með óvenju góðri útborgun og mikill „greiðsluhraði“ í því framan af. Við samningsgerð lá fyrir afrit af makaskiptasamningi, þar sem fram kom að ákærði fékk þessa íbúð upp í skipti á einbýlishúsi að Miðbraut 32, Seltjarnarnesi. Greiddi Guðlaug 150.000,00 krónur við gerð kaupsamnings og viku seinna 250.000,00 krónur. Þriðja greiðslan átti að koma 20. júlí 1982, og átti fyrrverandi eiginmaður Guðlaugar að borga hana. Varð seinkun á því, en ákærði kom strax á gjalddaga og heimtaði greiðslu. Sendi hann Guðlaugu síðan símskeyti þar sem hann gaf henni 16 klukkutíma frest til að greiða. Kom vitninu þetta mjög á óvart og hafði það aldrei heyrt um að slíkt hótunarskeyti hefði verið sent svo stuttu eftir gjalddaga eða á öðrum degi. Fékk ákærði síðan innborgun inn á þetta hinn 7. ágúst s.á., 15.000,00 krónur, og þann 10. ágúst s.á. fékk hann 37.000,00 krónur og þar af voru 2.000,00 krónur í vanskilavexti. Fékk ákærði svo 50.000,00 krónur 21. október s.á. og 90.000,00 krónur 10. janúar 1983. Átti hann að fá 50.000,00 krónur 15. mars s.á., en þá hafði komið beiðni um að sú greiðsla yrði stöðvuð. Fór greiðslan inn á geymslu-reikning Fasteignasölnunnar Hugins í Búnaðarbanka Íslands, aðalbanka, sem og greiðslan 15. apríl s.á., að fjárhæð 50.000,00 krónur.

Elín Þorvaldsdóttir, Asparfelli 8, Reykjavík, fyrrverandi eigin- og sam-býliskona ákærða, kvaðst hafa vitað um að ákærði ætlaði að kaupa og selja húseignir, en kvaðst sjálf hafa staðið fyrir utan þetta. Talaði ákærði um að þau myndu flytja á Miðbraut 32, Seltjarnarnesi, en vitnið kvaðst ekki hafa viljað það, enda hefði það þá nýlega eignast íbúðina að Fífuseli 7. Mundi vitnið ekki til þess að ákærði hefði beðið það um að fá að veð-setja húseignina að Fífuseli 7 sem þinglýst var á nafn vitnisins í byrjun árs 1982.

Vitnið kvað ákærða síðan hafa selt einbýlishúsið að Miðbraut 32, tekið upp í íbúð að Furugrund 70, Kópavogi, og fengið jafnframt greitt á milli. Bað ákærði vitnið um að fá að leggja peningana inn á ávísanareikning vitnisins í Íðnaðarbankanum í Breiðholti, en ákærði var ekki með neinn bankareikning sjálfur þar sem alls staðar var búið að loka á hann. Var fyrsta greiðslan, 150.000,00 krónur, lögð inn á reikninginn mánudaginn 3. maí 1982 og síðan voru 240.000,00 krónur lagðar inn á hann 10. maí sama ár. Gaf vitnið síðan út ávísanir af reikningnum, eftir því sem ákærði bað það um, og fékk það ekkert af þessum peningum nema það sem rann til heimilisins. Vitnið vissi ekki um hvað orðið hefði af þeim peningum sem ákærði fékk út úr þessum viðskiptum, en kvað hann hafa eytt „alveg brjálæðislega“ og lifað mjög hátt, t.d. með því að fara út á dýra staði til að borða.

Brynjólfur Bjarkan viðskiptafræðingur kvaðst hafa gengið frá kaupsamningnum um Kriuhóla 2, sem Hákon Antonsson keypti hinn 6. apríl 1982. Vitnið vissi þá að ákærði skuldaði Hákonni peninga og mundi að ákærði lagði fram útborgunina, 100.000,00 krónur. Vitnið vissi að Hákon hafði látið ákærða innstæðuslausa ávísun í té til útborgunar í húseign sem ákærði var að kaupa úti á Seltjarnarnesi. Ástæðan fyrir því að ávísunin var innstæðulaus var sú að móðir Hákons hafði gefið út skuldabréf á húseign sína á Akureyri og beðið hefði verið eftir að þau seldust, en vitnið kvaðst hafa útbúið þessi skuldabréf fyrir Hákon. Mundi vitnið að eitthvert „peningamöndl“ var á milli ákærða og Hákons, en vissi ekki hvernig það var.

Kristján Stefánsson héraðsdómslögmaður kvað umrædda bankabók á Landsbanka Íslands, aðalbanka, nr. 160693, hafa verið í sinni vörslu fram til 1. apríl 1983 að hún var afhent ákærða. Vitnið kannaðist við að hafa fengið skeytið frá Lúðvík Gizurarsyni hrl. hinn 24. febrúar 1983, en kvað að ekkert hefði verið kallað frekar eftir bókinni. Vitnið mundi eftir að hafa vorið 1983 tekið við 30.000,00 krónum frá ákærða fyrir lögfræðiaðstoð.

Jóhannes Reynisson, Austurbrún 29, Reykjavík, kannaðist við að hafa haft milligöngu um að selja skuldabréf að fjárhæð samtals 170.000,00 krónur, þinglýst á Þórunnarstræti 117, Akureyri. Vitnið kvað Hákon Antonsson hafa komið með þessi skuldabréf til sín. Kvaðst vitnið hafa selt bréfin fyrir um 100.000,00 krónur og afhent Hákonni og ákærða peningana á skrifstofu vitnisins. Kvað vitnið að ákærði hefði sagt sér þarna eða stuttu síðar að þessir peningar hefðu bjargað því að ekki var rift á hann kaupunum á Miðbraut á Seltjarnarnesi, en ákærði hefði verið kominn með fyrstu greiðslu, samningsgreiðsluna, í vanskil.

II. kafli ákæru.

Með kaupsamningi, dagettum 30. apríl 1982, keypti ákærði 2ja herbergja íbúð á 5. hæð til vinstri að Hverfisgötu 49 í Reykjavík af Kjartani Skafta-

syni. Var kaupverð umsamið 530.000,00 krónur og skyldi það greiðast sem hér segir:

1. Á samningsdegi	kr.	120.000,00
2. 1. september 1982	—	110.000,00
3. 1. febrúar 1983	—	110.000,00
4. 1. maí 1983	—	92.128,00
5. Áhvílandi lán	—	97.872,00
Samtals		kr. 530.000,00

Samkvæmt samningnum skyldi eignin vera laus til afnota 1. maí 1982 og afsal átti að gefa út 1. maí 1983.

Gengið var frá kaupum þessum á Fasteignasölnunni Húseigninni, Skóla-vörðustíg 18, Reykjavík.

Hinn 22. júní 1982 seldi ákærði ofangreinda íbúð Louisu Matthíasdóttur fyrir 650.000,00 krónur með kaupsamningi, dagsettum þann dag.

Samkvæmt þessum samningi átti kaupverðið að greiðast á eftirfarandi hátt:

1. 22. júní 1982	kr.	180.000,00
2. 5. ágúst 1982	—	50.000,00
3. 5. september 1982	—	100.000,00
4. 20. desember 1982	—	100.000,00
5. 28. febrúar 1982	—	118.156,00
6. Áhvílandi lán	—	101.844,00
Samtals		kr. 650.000,00

Eignin átti að afhendast strax á samningsdegi samkvæmt samningnum og afsal skyldi gefið út 28. febrúar 1983.

Í samningnum er ákvæði, þar sem segir að seljanda bresti þinglýsta eignarheimild til hins selda, en skuldbindi sig til að hafa þinglýst eigninni á sitt nafn fyrir 1. janúar 1983.

Frá þessum samningi var gengið á Fasteignasölnunni Gimli, Þórsögðu 26, Reykjavík.

Ákærði greiddi vegna þessara kaupa 153.896,30 krónur, en fékk greiddar 380.000,00 krónur jafnframt því að hann gaf út veðskuldabréf á eignina að höfuðstól 120.000,00 krónur. Mismunur milli þess sem ákærði lét afhendi vegna þessara kaupa og fékk í hendur er því 346.103,70 krónur.

Þá liggja frammi í málinu endurrit 5 fjárnáma, sem gerð voru í íbúðinni að Hverfisgötu 49 á tímabilinu frá 7. ágúst til 8. október 1982. Voru öll fjárnámin gerð á hendur ákærða og 4 samkvæmt ábendingu ákærða.

Voru kröfur vegna fjárnáma þessara samtals að fjárhæð 95.570,80 krónur.

Voru því öll fjárnámin gerð eftir að ákærði seldi Louisu Matthíasdóttur íbúðina.

Með stefnu, birtri 27. október 1982, fór Kjartan Skaftason í riftunarmál við ákærða út af þessum kaupum. Var dómur í málinu kveðinn upp í bæjarþingi Reykjavíkur hinn 14. apríl 1983 og var riftunarkrafa Kjartans tekin til greina.

Hinn 10. febrúar 1983 sneri Kjartan Skaftason, nú til heimilis að Frakkastíg 12, Reykjavík, sér til Rannsóknarlögreglu ríkisins og kærði ákærða fyrir svik í viðskiptum með ofangreinda fasteign.

Kjartan kvaðst hafa selt ákærða eignina hinn 30. apríl 1982, og var gengið frá kaupnum á Fasteignasölnunni Húseigninni, Skólavörðustíg 18, Reykjavík. Var söluverð 530.000,00 krónur. Greiddi ákærði við gerð kaupsamnings 30.000,00 krónur og u.þ.b. 10 dögum seinna 90.000,00 krónur. Tveimur dögum eftir að ákærði hafði greitt samningsgreiðsluna, 120.000,00 krónur, fékk hann veðleyfi hjá vitninu fyrir 120.000,00 krónum. Ekkert hefði verið rætt um að ákærði ætlaði að selja íbúðina strax eða í hvaða tilgangi ákærði hefði keypt hana.

Vitnið kvað ákærða ekki hafa staðið í skilum með afborgunina hinn 1. september 1982 og heldur ekki afborgunina 1. febrúar 1983. Kvað vitnið ákærða hafa greitt lögfræðingi sínum snemma í október 1982 um 18.000,00 kr. og fékk þá sjálft um 15.000,00 krónur af því. Hafði ákærði samband við vitnið í janúar 1983 og bað það að koma og sækja 20.000,00 krónur sem hann sagðist þá hafa til reiðu, en jafnframt sagði ákærði að hann myndi hafa alla greiðsluna, þ.e. það sem upp á vantaði af 1. september greiðslunni, tilbúna um kvöldið. Er vitnið kom til ákærða var það sem ákærði gat borgað því komið niður í 16.000,00 krónur, og lét vitnið ákærða hafa kvittun fyrir móttöku þeirrar fjárhæðar.

Vitnið ræddi við ákærða eftir að greiðslan 1. febrúar 1983 var gjaldfallin. Sagðist ákærði þá ekkert skilja í þessu og að þetta ætti að vera komið í lag. Talaði vitnið við lögfræðing sinn, sem sagði vitninu að hann vissi ekki til þess að neitt hefði breyst. Vitnið kvað ekkert hafa verið að marka ákærða. Hefði það haft samband við hann ótal sinnum og hann þá yfirleitt sagt eitthvað á þá leið að hann væri að koma með peningana til sín sama kvöld, en það hefði aldrei staðist.

Ákærði kannaðist við að hafa keypt íbúðina að Hverfisgötu 49 af Kjartani Skaftasyni hinn 30. apríl 1982. Kvaðst hann hafa greitt sem fyrstu greislu 120.000,00 krónur, er hann hefði fengið sama dag út úr sölnunni á íbúðinni að Furugrund 70 í Kópavogi. Ákærði kvaðst hafa ætlað að selja íbúðina með mikilli útborgun. Kvaðst ákærði hafa sett íbúðina á sölu á

nokkrum fasteignasölum, en hún hefði verið erfið í sölu og ekki selst strax.

Skömmu eftir að ákærði keypti íbúðina datt honum í hug að skreppa í skemmtiferð til Þýskalands með sambýliskonu sína, Elínu Þorvaldsdóttur. Vantaði ákærða peninga fyrir ferðinni og fékk veðleyfi hjá Kjartani Skaftasyni í íbúðinni að Hverfisgötu 49 að fjárhæð 120.000,00 krónur. Fór ákærði með veðleyfið til Ólafs Thoroddsen hdl., sem útbjó handhafaskuldabréf fyrir ákærða að nafnverði 120.000,00 krónur, og keypti það af ákærða fyrir 80.000,00 krónur að ákærða minnti. Fóru ákærði og Elín síðan í þessa skemmtiferð, og stóð hún í viku. Fóru allir peningarnir í ferðina.

Ákærði seldi íbúðina 22. júní 1982 Louisu Matthíasdóttur. Fékk ákærði tilboð frá dóttur Louisu, Temmu Bell, fyrir hönd móður hennar með fyrirvara um sölu á íbúð Louisu að Ránargötu 36, sem hún var með til sölu á Fasteignasölnunni Skálafelli hjá þeim sem leigðu hana af ákærða. Til að láta dæmið ganga upp keypti ákærði íbúð að Vesturgötu 22 í Reykjavík af Þorsteini Eggertssyni, en hann keypti íbúðina af Louisu Matthíasdóttur.

Ákærði kvaðst hafa lent í vanskilum með að borga Kjartani Skaftasyni hinn 1. september 1982 vegna þess að honum hafði ekki tekist að selja íbúðina að Vesturgötu 22 fyrr en í október sama ár. Greiddi ákærði smáupphæð til lögfræðings Kjartans í október og síðan eitthvað til Kjartans sjálfs í janúar. Kvað ákærði kæruskýrslu Kjartans rétta í öllum atriðum.

Eftir að ákærði seldi Louisu íbúðina benti hann fjórum sinnum á íbúðina til fjárnáms, einu sinni 7. ágúst 1982 og þrisvar 1. september sama ár. Ákærði kvaðst á þessu tímabili enga eign hafa átt sem hann hefði getað bent á, svo að hann hefði að öðrum kosti strax verið tekinn til gjaldþrotaskipta. Benti hann því á þessa eign til að bjarga sér frá gjaldþroti. Ákærði var ekki búinn að sjá neina leið til að losa þessi fjárnám af eigninni og vonaðist til að geta greitt skuldirnar seinna, en það hefði brugðist. Kvað ákærði að allt hefði farið í hnút vegna þessara fjárnáma og greiðslur verið stöðvaðar til sín. Var ákærði alltaf að vonast til að geta selt íbúðina á Vesturgötunni, en þegar hann seldi þá eign fóru peningarnir í annað.

Ákærði mundi ekki af hverju hann lét ekki vita af handhafaskuldabréfinu að fjárhæð 120.000,00 krónur, er hann seldi Louisu Matthíasdóttur íbúðina að Hverfisgötu 49.

Ákærði kvað að af þeim 180.000,00 krónum sem hann fékk sem útborgun í Hverfisgötu 49 frá Louisu Matthíasdóttur hinn 22. júní 1982 hefðu 100.000,00 krónur farið til greiðslu á húseigninni að Vesturgötu 22 sem ákærði keypti sama dag. Af þeim 80.000,00 krónum sem voru eftir borgaði ákærði 30.000,00 krónur til lögfræðings, en afgangurinn fór í almenna eyðslu, en ákærði kvaðst hafa verið „staurblankur“ þarna á undan.

Ákærði fékk síðan 50.000,00 krónur 5. ágúst 1982. Fóru þeir peningar inn á bankabókina við Landsbanka Íslands, aðalbanka, sem trygging vegna Miðbrautar 32. Tók ákærði peningana út af bókinni hinn 20. apríl 1983. Fóru um 50.000,00 krónur til Kristjáns Stefánssonar hdl., en það sem eftir var og vextir fóru í almenna eyðslu ákærða.

Ákærði taldi sig hafa haft möguleika á að standa við kaupsamninginn við Kjartan Skaftason og bentu í því sambandi á þau fasteignaviðskipti sem um getur í I. kafla ákæru, en ákærði kvaðst hafa hugsað sér að nota innborgarir úr þeim viðskiptum í kaupin á Hverfisgötu 49 svo og eitthvað af atvinnutekjum sínum.

Ákærði mundi ekki skýringuna á því að hann lofaði Louisu Matthíasdóttur afsali fyrir Hverfisgötu 49 hinn 28. febrúar 1983 en átti ekki sjálfur að fá afsal fyrir eigninni frá Kjartani Skaftasyni fyrr en 1. maí sama ár.

Pétur Gunnlaugsson lögfræðingur kvað Kjartan Skaftason hafa sett íbúðina að Hverfisgötu 49 á sölu hjá Fasteignasölnunni Húseigninni. Hefði honum legið á að selja eignina, þar sem rifta átti kaupum á sömu íbúð vegna ágreinings Kjartans og kaupendanna sem vildu hætta við. Voru þessir aðilar hættir að greiða og hafi Kjartan þá ekki getað staðið í skilum með kaup á íbúð í Breiðholti. Voru kaupin um Hverfisgötu 49 því látin ganga til baka.

Tilboð kom frá ákærða hinn 29. apríl 1982, sem Kjartan gekk að. Átti ákærði að greiða 120.000,00 krónur sem fyrstu greiðslu, og ætlaði Kjartan að láta greiðsluna ganga beint upp í íbúðina í Breiðholti. Gat ákærði ekki greitt þessar 120.000,00 krónur í einu, heldur greiddi hann strax 30.000,00 krónur og nokkrum dögum seinna 90.000,00 krónur. Áttu aðrar greiðslur síðan að ganga beint frá ákærða til Kjartans. Vitnið kvað ákærða ekkert hafa rætt um að hann ætlaði að selja íbúðina strax aftur.

Árni Erlendur Stefánsson viðskiptafræðingur kvað Louisu Matthíasdóttur hafa keypt íbúðina að Hverfisgötu 49 á Fasteignasölnunni Gimli, sem vitnið er ábyrgðarmaður fyrir. Vitnið kvað Ástu Grímsdóttur, sem verið hefði skrifstofumaður á fasteignasölnunni, hafa farið með samninginn um eignina á Fasteignasölnuna Skálafell til ákærða og hún tekið þar við greiðslu. Kvað vitnið ákærða hafa leynt veðskuld að fjárhæð 120.000,00 krónur, sem af vangá hefði ekki verið þinglýst á eignina, en ákærði hefði gefið umrætt skuldabréf út sjálfur og auðvitað vitað af því. Kom þessi veðskuld því ekki fram á veðbókavottorði.

Ástríður Sólrún Grímsdóttir, Leirutanga 2, Mosfellsbæ, kvaðst hafa útbúið kaupsamninginn milli ákærða og Louisu Matthíasdóttur. Vitnið fór með gögn varðandi kaup þessi á Fasteignasölnuna Skálafell að beiðni ákærða. Vitnið kvað að við kaupin hefði aldrei komið til tals handhafa-skuldabréf, að fjárhæð 120.000,00 krónur, og kvaðst vitnið alveg hafa

komið af fjöllum er fram kom að sú skuld hefði átt að hvíla á eigninni. Var vitnið visst um að ákærði minntist ekkert á þessa skuld í eyru vitnisins, enda hefði vitnið þá tekið hana fram í kaupsamningnum.

Einar Matthíasson, Nesbala 54, Seltjarnarensi, kvaðst hafa komið inn í þetta mál er fara átti að rifta kaupunum milli ákærða og Kjartans Skaftasonar, en vitnið er bróðursonur Louisu Matthíasdóttur. Hefði komið í ljós að ákærði hefði leynt veðskuld að fjárhæð 120.000,00 krónur við samningsgerðina við Louisu og síðan bent á eignina að Hverfisgötu 49 til fjárnáms, eftir að hann hafði selt Louisu hana. Áður en Temma Bell, dóttir Louisu, og eiginmaður hennar, Ingimundur Sveinsson Kjarval, fluttu búferlum til Bandaríkjanna í lok júlí 1982, kvað vitnið hafa verið búið að ganga frá greiðslum til ákærða að fjárhæð 380.000,00 krónur.

Eftir riftunina keypti Louisa þessa sömu íbúð af Kjartani Skaftasyni, og var þá umrætt skuldabréf, sem var að nafnverði 120.000,00 krónur, gert upp á milli þeirra sem hluti af kaupverðinu, en það hefði þá verið komið í um 210.000,00 krónur. Unnu allir að því að fá ákærða til að leysa þessi mál. Sagðist ákærði alltaf vera að fá peninga, en það hefði aldrei staðist og aldrei orð að marka það sem hann sagði.

Elín Þorvaldsdóttir, fyrrum sambýlis- og eiginkona ákærða, kvað að farseðlarnir til Þýskalandsferðarinnar hinn 16. maí 1982 hefðu verið greiddir af vitninu með ávísun að fjárhæð 6.300,00 krónur hinn 13. maí, en ferðin hefði verið ákveðin með stuttum fyrirvara. Var bílaleigubifreið innifalin í farseðlinum. Vitnið kvað peningana sem fóru í Þýskalandsferðina hafa komið út úr sölu ákærða á íbúðinni að Fururgrund 70, Kópavogi. Vitnið kvað sig og ákærða hafa farið með gjaldeyri í ferðina fyrir um 25.000,00 krónur og þau ekkert keypt þarna úti nema í sambandi við uppihaldið og lítið eitt af fötum. Kvað vitnið aðeins þessar 25.000,00 krónur hafa farið í þessa ferð, en vitnið kvaðst ekkert hafa vitað af þessum 80.000,00 krónum sem ákærði kveðst hafa fengið fyrir veðskuldabréfið sem hann fékk út á Hverfisgötu 49. Kvað vitnið að þeir peningar hefðu ekki farið í þessa ferð nema þá þessar 25.000,00 krónur sem gjaldeyririnn var keyptur fyrir.

III. kafli ákæru.

Með kaupsamningi, dagsettum 12. maí 1982, keypti ákærði 2ja herbergja kjallaríbúð í húsinu nr. 32b við Njálsgötu í Reykjavík af Jónu Margréti Kristinsdóttur. Kaupverð var umsamið 343.858,38 krónur, og skyldi það greiðast þannig:

1. Við undirskrift samnings	kr.	50.000,00
2. Hinn 15. september 1982	—	100.000,00
3. Hinn 15. nóvember 1982	—	60.000,00

4. Hinn 15. febrúar 1983	—	50.000,00
5. Hinn 15. apríl 1983	—	50.000,00
6. Með yfirtöku áhvílandi láns	—	33.857,38

Samtals kr. 343.858,38

Samkvæmt samningnum skyldi íbúðin vera laus til afnota fyrir kaupanda 1. ágúst 1982 og afsal skyldi gefið út 15. apríl 1983.

Í samningnum er ákvæði, þar sem seljandi veitir kaupanda veðheimild fyrir 100.000,00 krónum, en þó aldrei fyrir hærri fjárhæð hverju sinni en kaupandi hefur innt af hendi.

Með veðleyfi, dagsettu 15. maí 1982, veitti ofangreind Jóna Margrét ákærða eða öðrum, sem hann framvísaði veðleyfinu til, heimild til að veðsetja ofangreinda eign fyrir allt að 50.000,00 króna verðtryggðu láni.

Veðleyfi þetta notaði Brynjólfur Bjarkan viðskiptafræðingur með því að gefa hinn 18. maí 1982 út veðskuldabréf til handhafa að fjárhæð 50.000,00 krónur, sem átti að greiðast með tveimur afborgunum á 12 mánaða fresti, í fyrsta skipti 18. maí 1983. Bréfið bar hæstu lögleyfðu skuldabréfavexti, eins og þeir voru ákveðnir á hverjum tíma.

Frá kaupsamningi þessum var gengið á Fasteignasölnunni Þingholti.

Með kaupsamningi, dagsettum 27. ágúst 1982, seldi ákærði eignina Karli Sigurjónssyni og Ester Jónsdóttur fyrir 400.000,00 krónur, og skyldi kaupverðið greiðast þannig:

1. Við undirskrift samnings	kr.	50.000,00
og með andvirði Toyota Hi-Lux bifreiðar, árgerð 1982.....	—	155.000,00
2. Hinn 10. nóvember 1982	—	25.000,00
3. Hinn 10. febrúar 1983	—	30.000,00
4. Hinn 10. apríl 1983	—	30.000,00
5. Hinn 10. júní 1983	—	30.000,00
6. Hinn 10. júlí 1983	—	10.000,00
7. Hinn 10. ágúst 1983	—	32.851,55
8. Með yfirtöku eftirstöðva áhvílandi lána	—	37.148,45

Samtals kr. 400.000,00

Eignin átti að afhendast kaupendum 27. ágúst 1982 og afsal skyldi gefið út 10. ágúst 1983.

Ákærði átti samkvæmt samningnum að yfirtaka framangreint handhafa-skuldabréf, að fjárhæð 50.000,00 krónur, sem hann fékk veðleyfi fyrir hjá Jónu Margréti Kristinsdóttur, og tvö fjárnám sem gerð voru í íbúðinni 27. maí 1982 að ábendingu ákærða. Fjárhæða fjárnámanna er ekki getið í

kaupsamningi, en samkvæmt veðbókarvottorði, dagsettu 7. júlí 1983, var annað fjárnámið vegna kröfu að fjárhæð 61.196,00 krónur og hitt vegna kröfu að fjárhæð 95.236,00 krónur, samtals 156.432,00 krónur.

Í kaupsamningi þessum er þess getið að veðbókarvottorð, dagsett 26. ágúst 1982, liggi frammi við söluna og að kaupandi hafi kynnt sér það og hafi ekkert við það að athuga.

Frá þessum kaupsamningi var gengið á Fasteignasölunni Húseigninni.

Með bréfi, dagsettu 22. apríl 1983, kærði Bergur Guðnason hdl. f.h. Jónu Margrétar Kristinsdóttur ákærða í máli þessu fyrir fjársvik. Kvað hann ákærða hafa verið í stöðugum vanskilum við Jónu Margréti frá því að hann keypti íbúðina að Njálsgötu 32b, þrátt fyrir að hann hefði selt hana aftur 27. ágúst 1982. Greiðslu þá sem ákærði átti að inna af hendi 15. september 1982 hefði hann greitt með því að greiða 70.000,00 krónur 19. október 1982 og 30.000,00 krónur 22. október sama ár. Síðan hefði ákærði ekkert greitt, þrátt fyrir að hann hefði lofað óteljandi sinnum að gera skil. Virtist ákærði hafa frá því fyrsta hafa haft svik í huga, enda vitað að hann hefði ekkert fjárhagslegt bolmagn til að fjármagna íbúðar-kaupin. Auk þessa virtist endursala íbúðarinnar og það fjármagn sem ákærði náði í með því móti engu hafa breytt um vilja hans til að standa í skilum við Jónu Margréti.

Með bréfi, dagsettu 1. júní 1983, rifti Edda Sigrún Ólafsdóttir hdl. kaup-samningnum milli ákærða og Jónu Margrétar Kristinsdóttur f.h. Jónu Margrétar.

Samkvæmt gögnum málsins greiddi ákærði vegna þessara kaupa 50.000,00 krónur hinn 12. maí 1982, 70.000,00 krónur 19. október og 30.000,00 krónur 22. október 1982 eða samtals 150.000,00 krónur.

Ákærði fékk greiddar vegna kaupanna 205.000,00 krónur 27. ágúst 1982 og 25.000,00 krónur 10. nóvember sama ár. Auk þess var íbúðin veðsett hinn 18. maí sama ár með 50.000,00 króna handhafaskuldabréfi sem ákærði notaði til að greiða gamla skuld.

Fékk ákærði því samtals út úr þessum kaupum 280.000,00 krónur.

Ákærði kvað kæru Bergs Guðnasonar hdl. rétta að öðru leyti en því að hann féllst ekki á að hann hefði frá upphafi vitað að hann hefði ekkert bolmagn haft til að fjármagna íbúðarkaupin. Ákærði kvaðst hins vegar hafa gert sér ljóst að til þess gæti komið að hann þyrfti að draga eitthvað að borga, en hann hefði verið bjartsýnn með að geta staðið í skilum. Ákærði kvaðst hafa greitt Jónu Margréti 150.000,00 krónur áður en hann varð gjaldþrota. Einnig kvaðst ákærði hafa hagnýtt sér veðleyfi, dagsett 15. maí 1982, til að veðsetja íbúðina fyrir lántöku að fjárhæð 50.000,00 krónur. Ákærði kannaðist einnig við að hafa mótttekið frá Karli Sigurjóns-syni og Ester Jónsdóttur 230.000,00 krónur fyrir gjaldþrot sitt. Ákærði

kvaðst hafa haft alla möguleika á að standa við samninginn við Jónu Margréti Kristinsdóttur þegar hann var gerður. „Bæði hafi verið að koma inn peningar úr öðrum íbúðarsölum og svo hafi hann átt von á peningum vegna endursölu.“

Ákærði kvaðst hafa gert tilboð í íbúðina á Fasteignasölnunni Þingolti og greitt 50.000,00 krónur við undirskrift samnings með peningum sem hann hefði fengið vegna sölu á íbúðinni að Furugrund 70, Kópavogi.

Ákærði kvað Brynjólf Bjarkan viðskiptafræðing hafa gengið í ábyrgð fyrir sig á vixli og búið hafði verið að gera aðför hjá honum út af því. Ákærði kvaðst hafa „átt rétt á veðleyfi“ út á íbúðina og fengið það nokkrum dögum eftir samningsgerð. Hefði Brynjólfur látið útbúa handhafaskuldabréf að fjárhæð 50.000,00 krónur, sem þinglýst hefði verið á íbúðina, og með þessu bréfi hefði hann gert upp umrædda skuld.

Ákærði kvaðst strax hafa sett íbúðina á nokkrar fasteignasölur, en hún hefði ekki selt fyrr en 27. ágúst 1982. Hefði hann fengið 50.000,00 krónur við samningsgerð og eins hefði hann tekið „bíldrúslu“ upp í kaupverðið. Hefði salan farið fram á Fasteignasölnunni Húseigninni. Kvað ákærði að þessar 50.000,00 krónur hefðu örugglega farið til eigin framfærslu. Bifreiðina hefði hann selt og fengið aðra bifreið upp í og 30.000,00 krónur á milli sem fóru í rekstur Fasteignasölnunnar Skálafells. Ákærði kvaðst svo hafa skipt á þessari bifreið og fengið aðra sömu tegundar upp í, en eldri árgerð, og fengið um 15.000,00 krónur og 35.000,00 krónur í vixlum í milli. Þessa bifreið kvaðst ákærði svo hafa selt og fengið um 15.000,00 krónur í peningum og 2 skuldabréf, samtals að höfuðstól 60.000,00 krónur, fyrir hana. Fóru peningarnir í fasteignasölnuna, en skuldabréfin til greiðslu skulda hjá lögmönnum. Ákærði fékk síðan 25.000,00 krónur hinn 10. nóvember 1982 og taldi hann að þeir peningar hefðu runnið til reksturs fasteignasölnunnar.

Ákærði kvaðst sjálfur hafa komist í vanskil með greiðslur til Jónu Margrétar. Hefði Bergur Guðnason hdl. verið farinn að hóta ákærða kæru og ákærði greitt Jónu Margréti 70.000,00 krónur 19. október og 30.000,00 krónur 22. október vegna afborgunar sem ákærði átti að inna af hendi 15. september samkvæmt kaupsamningi. Ákærði kvað þessa peninga hafa komið út úr kaupsamningi um Miðbraut 32, Seltjarnarnesi.

Ákærði kvaðst hafa bent tvisvar á íbúðina til fjárnáms áður en hann seldi hana, en skuldbundið sig til að aflétta því fyrir 1. maí 1983 er hann seldi hana. Kvaðst ákærði hafa ætlað að greiða fjárnámsskuldirnar með skuldabréfum sem hann hefði átt að fá út úr Miðbraut 32, eftir að hann hefði fengið vexti og afborgun sjálfur vegna þeirra viðskipta. Allt hefði hins vegar setið fast, þar sem ákærði hefði ekki getað efnt kaupsamninginn um Miðbrautina.

Ákærði kvað vel geta verið að þessi fjárnám hefðu ekki verið rædd fyrir en verið var að skrifa undir kaupsamninginn.

Jóna Margrét Kristinsdóttir, nú til heimilis að Geirbjarnarstöðum, Ljósavatnshreppi, Suður-Þingeyjarsýslu, kvaðst hafa sett íbúðina að Njálsgötu 32b í sölu á Fasteignasöluna Þingholt. Kom ákærði eftir mánuð og skoðaði íbúðina. Gerði hann daginn eftir tilboð í hana upp á 300.000,00 krónur, en vitnið og sambýlismaður þess, Gunnar Haraldsson, gerðu gagntilboð að fjárhæð 310.000,00 krónur, en auk þess átti ákærði að yfirtaka áhvilandi skuldir á íbúðinni að fjárhæð 33.858,38 krónur. Gekk ákærði að þessu tilboði og var gerður kaupsamningur 12. maí 1982. Ákærði gat ekkert um hvernig hann ætlaði að fjármagna kaupin, en talaði um það, er hann skoðaði íbúðina, að hann ætlaði að nota hana fyrir frænda sinn utan af landi sem vantaði íbúð í borginni. Kom aldrei annað til tals en að ákærði ætlaði sér að eiga íbúðina. Kom vitninu því mjög á óvart er stúlka að nafni Ester kom til vitnisins og tjáði því að hún hefði keypt íbúðina af ákærða. Var Ester þessi þá búin að greiða ákærða hærri upphæð en vitnið var búð að fá frá honum.

Ákærði greiddi við samningsgerð 50.000,00 krónur með ávísun frá konu sinni, og reyndist ávísunin í lagi. Um viku til hálfum mánuði seinna hringdi ákærði og bað um að fá veðleyfi í íbúðinni fyrir 50.000,00 krónum, en hann sagðist hafa tekið lán til að greiða samningsgreiðsluna. Daginn eftir eða tveimur dögum seinna kom Brynjólfur Bjarkan með veðleyfi og bað vitnið að skrifa undir það. Vitnið vildi ekki skrifa undir það strax, en gerði það daginn eftir. Minnti vitnið að Brynjólfur hefði gert þeim Gunnari grein fyrir að þau yrðu að gefa ákærða veðleyfið samkvæmt kaupsamningnum. Vitnið skrifaði síðan undir veðleyfi daginn eftir.

Hinn 15. september átti ákærði að borga samkvæmt samningi 100.000,00 krónur, en gerði það ekki á réttum tíma. Báðu þau Gunnar þá Berg Guðnason hdl. að annast innheimtu á þessu. Greiddi ákærði þessa afborgun seint, en aðrar greiðslur innti hann ekki af hendi. Töluðu þau Gunnar oft við ákærða og rukkuðu hann. Átti hann alltaf von á peningum og ætlaði að koma daginn eftir og borga, en það stóðst hins vegar aldrei.

Gunnar Haraldsson, nú til heimilis að Geirbjarnarstöðum, Ljósavatnshreppi, Suður-Þingeyjarsýslu, kvað íbúðina að Njálsgötu 32b hafa verið í sölu hjá Fasteignasölnunni Þingholti í um mánuð er þau Jóna Margrét höfðu samband við fasteignasöluna og spurðu hvort ekki væri sett of hátt verð á íbúðina, en 400.000,00 krónur voru settar á hana. Var því svarað neitandi, en í mesta lagi tveimur dögum seinna hringdi ákærði og bað um að fá að skoða íbúðina, og gerði hann það sama dag. Skoðaði ákærði hana mjög lítið, bankaði í einn vegg eða svo, en sagði að þegar hann keypti

svona íbúð, þá borgaði hann á borðið eða á árinu. Næsta dag gerði ákærði tilboð í eignina og þau Jóna gagntilboð sem ákærði samþykkti.

Ekki löngu seinna hringdi ákærði á laugardagskvöldi og sagðist vera að vinna í Þjóðleikhúskjallaranum og bað um veðleyfi fyrir því sem hann var búinn að borga eða 50.000,00 krónum. Bað ákærði um að fá að senda mann daginn eftir til þeirra Jónu Margrétar til að láta þau undirrita það. Var það talið sjálfsagt af hálfu þeirra Jónu Margrétar. Þetta sama kvöld kom hins vegar maður sem kynnti sig sem Brynjólf Bjarkan, og var hann með veðleyfið tilbúið. Vildi hann láta þau skrifa undir það strax, en þau vildu ekki fallast á það. Báðu þau hann að koma daginn eftir þar sem hann var greinilega ölvaður, og eins vildu þau kynna sér þetta nánar. Kom Brynjólfur síðan daginn eftir og undirritaði Jóna Margrét veðleyfið. Vitnið mundi að Brynjólfur sagði að ákærði skuldaði sér þá fjárhæð sem veðleyfið var veitt fyrir.

Friðrik Stefánsson, viðskiptafræðingur hjá Fasteignasölnunni Þingholti, kvað íbúðina að Njálsgötu 32b hafa verið setta á sölu hjá vitninu hinn 20. apríl 1982. Uppsett verð var í upphafi 430.000,00 krónur, en skömmu síðar var það lækkað í 400.000,00 krónur. Tilboð ákærða hljóðaði upp á 300.000,00 krónur. Kom gagntilboð frá eigendum um að útborgun myndi hækka um 10.000,00 krónur, og samþykkti ákærði það. Ákærði greiddi 50.000,00 krónur við undirskrift kaupsamnings. Er ákærði keypti íbúðina sagðist hann vera að kaupa hana fyrir stúlku sem vann hjá honum, Bryndísi að nafni. Talaði ákærði alls ekkert um það að hann ætlaði að selja íbúðina í beinu framhaldi af kaupnum.

Ester Jónsdóttir, Austurbergi 8, Reykjavík, kvað íbúðina að Njálsgötu 49b hafa verið auglýsta á nokkrum fasteignasölum. Fóru vitnið og sam-býlishausti þess, Karl Sigurjónsson, að skoða íbúðina samkvæmt samkomulagi við eina fasteignasölnuna. Var ákærði þá staddur í íbúðinni ásamt einhverjum kunningja sínum. Bauð ákærði þeim Karli heim til sín í kaffi eftir að þau höfðu skoðað íbúðina, en vitnið vann með ákærða á þessum tíma í Þjóðleikhúskjallaranum. Gerðu þau greiðsluáætlun og ræddu um að þau létu bifreið sína af tegundinni Toyota, nokkurra mánaða gamla, ganga upp í kaupverðið. Varð að samkomulagi að þau skyldu hittast daginn eftir á Fasteignasölnunni Húseigninni, en það hefði ekki verið sú fasteignasala sem þau Karl höfðu hringt til út af eigninni. Mættu þau Karl á fasteignasölnunni á tilsettum tíma og með þeim maður, Kristján Sigurðsson að nafni, sem búsettur var á Húsavík, en hann hafði áður verið fasteignasali í Reykjavík. Voru þau rétt komin inn er sölumaður sagði stúlku á skrifstofunni að fara að vélrita kaupsamninginn. Þar sem kaupin voru ekki ákveðin, en þau Karl aðeins komin til að ræða hugsanleg kaup, fór umræddur Kristján að blanda sér í þetta og spurði hvað væri að gerast. Sagði hann

þetta vera eitthvað skrítið. Tæki hann ekki þátt í þessu, við réðum hvað við gerðum en hann væri farinn.

Um hálfum mánuði seinna höfðu þau Karl aftur samband við sömu fasteignasölu og spurðu hvort íbúðin væri enn til sölu, og reyndist svo vera. Fór vitnið þangað daginn eftir. Voru þar þá staddir ákærði og Pétur Gunnlaugsson, lögfræðingur sölunnar, ásamt sölumanni. Sagði vitnið hvað þau Karl vildu borga, en það var 50.000,00 krónum minna en þau höfðu rætt um á sínum tíma. Gekk ákærði að því. Fór vitnið svo eftir hádegi sama dag á fasteignasöluna til að ganga frá kaupsamningi sem þá var tilbúinn til undirskriftar. Við undirskriftina tók vitnið eftir því að á samningnum stóð að veðskuldir væru á eigninni sem ekki áttu að vera þar. Var um að ræða skuld á 4. veðrétti að fjárhæð 50.000,00 krónur og fjárnám á 5. og 6. veðrétti. Spurði vitnið hvað þetta væri, þar sem þetta hafði aldrei verið rætt. Sagði ákærði að þetta væri það sem hann væri með og þessu yrði aflétt 1. maí 1983. Vissi vitnið ekki hvað það átti að gera og leit á Pétur, sem sagði að þetta væri allt í lagi þar sem þessu yrði aflétt fyrir 1. maí 1983 og þeim Karli óviðkomandi. Vissi vitnið ekki annað en það gæti treyst lögfræðingnum og skrifaði undir kaupsamninginn. Greiddi vitnið 50.000,00 krónur sama dag og afhenti nefnda bifreið, Toyota Hilux, árgerð 1982, sem var í mjög góðu lagi, enda svo til ný og rétt tilkeyrð. Greiddu þau Karl ákærða næstu afborgun hinn 10. nóvember 1982, 25.000,00 krónur, í samræmi við samninginn.

Áður en kom að næstu afborgun í febrúar 1983 höfðu þau tal af Jónu Margréti Kristinsdóttur sem selt hafði ákærða íbúðina, en hún hafði ekki fengið greitt frá ákærða. Sagði vitnið ákærða að þau Karl myndu ekki borga neitt meira fyrr en hann stæði í skilum við Jónu Margréti. Sagði ákærði þá að þetta myndi lagast. Leið síðan fram í maí 1983 og spurði vitnið ákærða um hverja einustu helgi, en vitnið vann sem fyrr getur með honum í Þjóðleikhúskjallaranum, hvenær veðböndum yrði aflétt af íbúðinni. Var alltaf sama svarið hjá ákærða, þetta væri að leysast og talaði hann um að hann myndi flytja umrædd veð á aðra íbúð. Skildist vitninu að um væri að ræða íbúð að Vesturgötu 22. Þrátt fyrir að þau Karl margítrekuðu þetta við ákærða aflétti hann aldrei þessum veðböndum, og urðu þau að borga handhafabréfið upp ásamt vöxtum og kostnaði, yfir 200.000,00 krónur.

Karl Sigurjónsson, Austurbergi 8, Reykjavík, skýrði frá mjög á sama veg og fyrrnefnd Ester Jónsdóttir. Kvað vitnið þau Ester hafa farið á Fasteignasöluna Húseignina öðru sinni hinn 27. ágúst 1982, þar sem þau hefðu gert tilboð sem var 50.000,00 krónum lægra en þau höfðu gert áður. Var ákærði staddur á fasteignasöluinni ásamt lögfræðingi hennar og sölumanni. Var skrifað niður hvernig þetta ætti að vera og átti að skrifa undir eftir hádegi. Þar sem vitnið gat ekki fengið frí aftur í vinnunni var ákveðið að Ester

gengi ein frá kaupsamningnum, þ.e. undirritaði hann. Skoðaði vitnið veðbókarvottorð sem vitninu fannst vera af svipaðri stærð og veðbókarvottorð vegna bifreiða. Var vottorðið helmingi styttra en blað af stærðinni A-4. Mundi vitnið ekki til þess að neinar veðskuldir væru áhvilandi á eigninni samkvæmt vottorðinu og var ekkert rætt um að fjárnám hvíldu á henni. Vissi vitnið ekkert af þessum veðskuldum fyrr en eftir að kaupin höfðu farið fram. Jafnframt minnti vitnið að á veðbókarvottorðinu hefði komið fram að ákærði væri þinglýstur eigandi eignarinnar.

Vitnið kvað þau Ester margsinnis hafa reynt að fá ákærða til að aflétta þessum veðskuldum. Gaf hann ávallt loforð um það, sem hann síðan sveik. Þegar einnig kom í ljós að ákærði borgaði ekki þeim sem hann keypti íbúðina af kvað vitnið að þau Ester hefðu neitað honum um greiðslur, enda þá verið hætt að treysta honum.

Pétur Gunnlaugsson lögfræðingur kvað íbúðina að Njálsgötu 32b hafa verið í sölu á fasteignasölu vitnisins og fleiri fasteignasölum í nokkrar vikur, er tilboðið kom frá Ester og Karli. Aflaði vitnið veðbókarvottorðs og sá að tvö fjárnám voru á eigninni sem ákærði hafði ekki minnst á. Sagði vitnið ákærða að geta yrði um þessi fjárnám á kaupsamningnum og gera yrði kaupendum grein fyrir þeim. Lofaði ákærði að aflétta fjárnámunum sem allra fyrst, en handhafaskuldabréfinu ætlaði hann að aflétta fyrir 1. maí 1983. Fékk ákærði bifreið upp í kaupverðið, sem hann lofaði að selja og nota andvirðið til að leysa fjárnámin af eigninni. Vitnið kvaðst hafa gert Ester grein fyrir þessu og hún treyst á að ákærði aflétti fjárnámunum sem fyrst og viljað halda við kaupin.

Brynjólfur Bjarkan viðskiptafræðingur kvað ákærða hafa keypt bifreið hjá Toyotaumboðinu um haustið 1981 og greitt kaupverðið að hluta með víxlum. Ritaði vitnið á þessa víxla sem útgefandi í greiðaskyni sem kunningi ákærða. Greiddi ákærði ekki þessa víxla og var gert fjárnám vegna þeirra í íbúð vitnisins. Bað vitnið ákærða um að láta aflétta þessu en það hefði dregist. Kom síðan að því að vitnið ætlaði að fá lán út á íbúðina, en það hefði strandað á þessu fjárnámi. Var vitnið búíð að ræða þetta ítrekað við ákærða í maí 1982 og hinn 14. maí sama ár lét ákærði vitnið hafa 3.000,00 bandaríska dollara og nokkur þúsund í íslenskum krónum. Nægði þetta ekki og spurði vitnið ákærða hvernig hann ætlaði að borga það sem á vantaði. Sagðist ákærði hafa skuldabréf fyrir því að fjárhæð 50.000,00 krónur. Er vitnið ætlaði að sækja bréfið til ákærða var hann með óundirritað veðleyfi, sem hann sagði að fasteignasali hefði útbúið fyrir hann. Átti eftir að útbúa skuldabréfið og fá veðleyfið undirritað. Fór vitnið á Njálsgötu 32b, þar sem Jóna Margrét Kristinsdóttir skrifaði undir veðleyfið. Útbjó vitnið síðan sjálft skuldabréfið, skrifaði undir það og seldi og leysti síðan fjárnámið af íbúð sinni.

IV. kafli ákæru.

Hinn 22. júní 1982 keypti ákærði 3ja herbergja íbúð á 2. hæð í suðurenda hússins nr. 22 við Vesturgötu í Reykjavík af Þorsteini Eggertssyni og Þóru Hreinsdóttur. Samkvæmt kaupsamningi, dagsettum sama dag, var umsamið kaupverð 650.000,00 krónur, sem greiðast átti sem hér segir:

1. Við undirskrift samnings	kr.	100.000,00
2. 5. september 1982	—	100.000,00
3. 10. desember 1982	—	50.000,00
4. 20. febrúar 1983	—	110.000,00
5. 20. mars 1983	—	156.000,00
6. 20. júní 1983	—	110.000,00
7. Yfirtaka láns hjá Byggingarsjóði ríkisins	—	24.000,00
Samtals	kr.	650.000,00

Eignin átti samkvæmt samningnum að afhendast til afnota fyrir kaupanda 20. ágúst 1982 og afsal skyldi gefið út 20. júní 1983.

Seljandi gaf kaupanda veðheimild „að vali kaupanda“ eins og segir í samningnum.

Gengið var frá samningi þessum á Fasteignasöðlunni Skálafelli, Bolholti 6, Reykjavík.

Hinn 23. júní 1982 gerðu ákærði og Hákon Antonsson, sem áður er getið, með sér málamyndakaupsamning um ofangreinda íbúð í þeim tilgangi að fá með þeim hætti lán hjá Byggingarsjóði ríkisins út á íbúðina fyrir Hákon. Fékk Hákon 70.000,00 króna verðtryggt lán út á íbúðina hinn 1. júlí 1982, eftir að Þorsteinn Eggertsson og Þóra Hreinsdóttir höfðu heimilað það með veðleyfi, dagsettu 28. júní 1982. Fé þetta rann að mestu til ákærða.

Þann 30. júlí sama ár heimiluðu Þorsteinn Eggertsson og Þóra Hreinsdóttir veðsetningu íbúðarinnar fyrir verðtryggðu handhafaskuldabréfi, útgefnu af Elínu Þorvaldsdóttur, sambýliskonu ákærða, að fjárhæð 150.000,00 krónur. Veðskuldabréf þetta notaði ákærði til að kaupa bifreið af tegundinni BMW af Ólafi Thoroddsen héraðsdómslögmanni.

Ákærði greiddi samtals vegna þessara kaupa 250.000,00 krónur.

Sama dag og Þorsteinn Eggertsson og Þóra Hreinsdóttir seldu ákærða ofangreinda íbúð keyptu þau fasteignina nr. 36 við Ránargötu í Reykjavík af Louisu Matthíasdóttur fyrir 1.400.000,00 krónur, en svo sem rakið er í II. kafla málavaxtalýsingar keypti Louisa Matthíasdóttir jafnframt sama dag íbúðina að Hverfisgötu 49 í Reykjavík af ákærða fyrir 530.000,00 krónur.

Með kaupsamningi, dagsettum 22. október 1982, seldi ákærði Hildi

Biering íbúðina að Vesturgötu 22 fyrir 750.000,00 krónur. Skyldi kaupverðið greiddast þannig:

1. Við undirskrift samnings	kr.	120.000,00
2. Hinn 20. mars 1983	—	160.000,00
3. Hinn 20. júní 1983	—	110.000,00
4. Hinn 20. febrúar 1983	—	20.000,00
(Kaupandi samþykkti víxil með þessum gjalddaga).		
5. Með yfirtöku lána hjá Byggingarsjóði ríkisins ..	—	100.000,00
6. Með yfirtöku veðskuldabréfs á Ólaf Thoroddsen	—	150.000,00
7. Með útgáfu veðskuldabréfs	—	90.000,00
Samtals		kr. 750.000,00

Afhendingardagur eignarinnar var umsaminn sama dag og kaupsamningurinn var gerður og afsal skyldi gefið út 20. júní 1983.

Umsamið var að greiðslur samkvæmt 1. og 4. lið hér að ofan skyldi inna af hendi til ákærða, en greiðslur samkvæmt 2. og 3. lið skyldu fara til Þorsteins Eggertssonar.

Áður en ákærði seldi Hildi Biering íbúðina hafði hann þrívægis bent á íbúðina til fjárnáms, tvisvar 30. september 1982 og einu sinni 7. október sama ár, til tryggingar kröfum, samtals að fjárhæð 110.744,00 krónur. Samkvæmt samningnum við Hildi Biering lofaði ákærði m.a. að aflétta þessum fjárnámum eigi síðar en 20. mars 1983.

Með bréfi Borgarfégetaembættisins, dagsettu 17. nóvember 1982, var ákærða tilkynnt um að uppboð ætti að fara fram á íbúðinni hinn 4. febrúar 1983 til lúkningar kröfum, samtals að fjárhæð 178.000,00 krónur.

Gengið var frá sölu Þorsteins Eggertssonar og Þóru Hreinsdóttur til ákærða á íbúðinni að Vesturgötu 22 og sölu Louisu Matthíasdóttur á húsinu að Ránargötu 36 til Þorsteins Eggertssonar og Þóru Hreinsdóttur á Fasteignasölunni Skálafelli, Bolholti 6, Reykjavík.

Frá sölu ákærða á íbúðinni að Vesturgötu 22 til Hildar Biering var gengið á Fasteignasölunni Grund, Grundarstíg 11, Reykjavík, og frá sölu hans á íbúðinni að Hverfisgötu 49 til Louisu Matthíasdóttur var gengið á Fasteignasölunni Gimli, Þórsstötu 26, Reykjavík.

Ákærði fékk greiddar samtals 140.000,00 krónur vegna sölu hans á íbúðinni að Vesturgötu 22 til Hildar Biering samkvæmt 1. og 4. lið samningsins við hana.

Þá fékk ákærði greiddar 2.240,00 krónur í sölulaun vegna sölnnar á Ránargötu 36 og 1.040,00 krónur vegna sölu Þorsteins Eggertssonar og Þóru Hreinsdóttur á íbúðinni að Vesturgötu 22 til hans, en svo sem að ofan greinir var gengið frá þessum sölum á Fasteignasölunni Skálafelli,

sem ákærði leigði gegn því að fá ákveðinn hundraðshluta af sölulaunum.

Ákærði greiddi hinn 22. október 1982 11.250,00 krónur í sölulaun til Fasteignasölnunnar Grundar vegna sölu þann dag á íbúðinni að Vesturgötu 22.

Ákærði kvaðst hafa ætlað að hagnast á íbúðaviðskiptunum með Vesturgötu 22 eins og öðrum viðskiptum hans með íbúðir árið 1982. Kvaðst ákærði hafa á þeim tíma sem hann keypti ofangreinda íbúð verið með íbúðina að Hverfisgötu 49 til sölu á Fasteignasölnunni Gimli. Kom tilboð í íbúðina að Hverfisgötu, sem hefði verið með fyrirvara um sölu á íbúð að Ránargötu 36 í Reykjavík, en sú íbúð hefði verið til sölu á Fasteignasölnunni Skálafelli. Höfðu eigendur Vesturgötu 22, Þorsteinn Eggertsson og Þóra Hreinsdóttir, áhuga á húsinu að Ránargötu, en það þurfti að selja til að eigandi þess gæti keypt íbúðina að Hverfisgötu 49 af ákærða. Til að Þorsteinn og Þóra gætu keypt íbúðina að Ránargötu 36, þurftu þau að selja íbúð sína að Vesturgötu 22 og þar sem tilboðið sem ákærði hafði fengið í Hverfisgötu 49 var mjög gott, datt honum í hug að kaupa íbúðina að Vesturgötu 22 til að láta dæmið ganga upp. Var ákærða líka farið að vanta peninga á þessum tíma.

Ákærði kvaðst á þessum tíma hafa verið búinn að leigja Fasteignasöluna Skálafell, sem hann átti. Hafði ákærði leigt fasteignasöluna um mánaðamót apríl og maí 1982 en tekið síðan aftur við rekstrinum í september sama ár. Var leigan greidd með ákveðnum hundraðshluta af heildarsölulaunum, sem ákærða minnti að hefði verið í upphafi 15% en síðan verið lækkaður.

Var gengið sameiginlega frá þessu á Fasteignasölnunni Skálafelli þannig að Louisa Matthíasdóttir keypti íbúðina að Hverfisgötu 49 af ákærða, Þorsteinn og Þóra keyptu húseignina að Ránargötu 36 af Louisu og ákærði keypti íbúðina að Vesturgötu 22 af Þorsteini og Þóru. Voru greiðslurnar gerðar upp sameiginlega, þannig að skipst var á kvittunum, og fékk ákærði 80.000,00 krónur í reiðufé í hendur. Fór það fé í eigin eyðslu ákærða, en ákærði vann ekkert á þessu tímabili.

Strax eftir þessa sölu setti ákærði íbúðina á sölu hjá ýmsum fasteignasölum og m.a. á Fasteignasöluna Skálafell. Hækkaði ákærði verðið á henni og fór fram á meiri útborgun. Ákærði gerði málamyndakaupsamning við Hákon Antonsson um íbúðina, eingöngu til að komast yfir lán hjá Húsnæðisstofnun. Var Hákon einungis að aðstoða ákærða við að ná fénu út með þessum málamyndasamningi. Af þeim 70.000,00 krónum sem ákærði fékk til láns kvað ákærði um 20.000,00 krónur hafa farið til Hákons og í lántökugjald, 30.000,00 krónur til greiðslu á húsaleigu vegna Fasteignasölnunnar Skálafells og 20.000,00 krónur í almenna eyðslu ákærða. Ákærði kvaðst á þessu tímabili hafa farið mikið á dýra veitingastaði og ekki þótt

mikið að eyða milli þrjú og fjögur þúsund krónum á dag í mat, vín og leigubifreiðir.

Ákærði kvaðst á þessum tíma hafa verið að spyrjast fyrir um bifreið gegn greiðslu skuldabréfa, en hann var búinn að ákveða að gefa út skuldabréf á íbúðina að Vesturgötu 22. Frétti Ólafur Thoroddsen hdl. af þessu og bauð ákærða bifreið af gerðinni BMW gegn skuldabréfi. Var útbúið verðtryggt skuldabréf að fjárhæð 150.000,00 krónur, sem var staðgreiðsluverð bifreiðarinnar. Gaf ákærði síðan sambýliskonu sinni bifreiðina.

Ákærði benti á eignina til fjárnáms, tvisvar 30. september 1982 og einu sinni 7. október sama ár, vegna krafna sem samtals voru að fjárhæð 110.744,00 krónur.

Ákærði gerði kaupsamning við Hildi Biering um íbúðina hinn 22. október 1982. Yfirtók hún lánið, sem tekið var út á nafn Hákonsonar, og greint veðskuldabréf að fjárhæð 150.000,00 krónur. Skuldbatt ákærði sig til að láta aflýsa fjárnámunum fyrir 20. mars 1983. Eitt fjárnámanna, að fjárhæð 40.119,00 krónur frá Árna Einarssyni hdl., var ekki tekið fram í kaupsamningnum, þar sem ekki var búið að þinglýsa því. Ákærði kvaðst auðvitað hafa gert sér grein fyrir að þessi fjárnám myndu koma í veg fyrir að fólkið gæti tekið lán út á íbúðina. Réð ákærði síðan ekki við þetta og lenti í vanskilum.

Ákærði fékk greiddar 120.000,00 krónur hjá Hildi Biering við undirskrift samningsins hinn 22. október 1982. Fóru 50.000,00 krónur til greiðslu afborgunar af íbúð á Langholtsvegi 35, 11.250,00 krónur fóru í greiðslu sölulauna til Fasteignasölnunnar Grundar en afgangurinn í almenna neyslu ákærða.

Ákærði kvaðst ekki hafa beitt neinum blekkingum, er hann fékk Þorstein og Þóru til að skrifa undir veðleyfið fyrir umræddu 150.000,00 króna skuldabréfi. Ákærði kvaðst ekki heldur hafa haldið íbúðinni að Vesturgötu 22 frá sölu meðan Þorsteinn og Þóra áttu hana, en hins vegar hefði meiri kraftur verið settur í söluna eftir að ákærði eignaðist hana. Þá kvaðst ákærði ekki hafa beitt Hildi Biering neinum þrýstingi er hún keypti umrædda íbúð af honum.

Þorsteinn Eggertsson, Bergþórugötu 17, Reykjavík, kvað þau Þóru Hreinsdóttur hafa verið að hugsa um „að stækka við sig“ árið 1982, og sáu þau húseignina að Ránargötu 36 auglýsta í Morgunblaðinu, en auglýsingin var frá Fasteignasölnunni Skálafelli. Fóru þau á fasteignasöluna og töluðu við sölumann, Ómar að nafni, og fengu að skoða eignina. Gerðu þau tilboð í hana og settu um leið íbúð sína að Vesturgötu 22 í sölu á sömu fasteignasölu, og sagði fyrrnefndur Ómar þeim að þau gætu selt íbúð sína strax og það gegn staðgreiðslu. Voru settar á íbúð þeirra 750.000,00

krónur, og reiknaði vitnið með $\frac{3}{4}$ hlutum kaupverðs á árinu, en það hefði verið talið til útborgunar.

Liðu nú tveir dagar og hringdi þá Ómar í þau og sagði að komið væri tilboð í eignina frá ákærða upp á 625.000,00 krónur sem myndu greiðast upp á einu ári. Vildu þau ekki taka þessu tilboði og gerðu gagntilboð að fjárhæð 700.000,00 krónur. Biðu þau í nokkra dag, en enginn kom til að skoða íbúðina. Höfðu þau þá samband við Ómar og spurði hann þá hvort þau vildu ekki lækka verðið á íbúðinni eitthvað. Kom síðan nýtt tilboð frá ákærða að fjárhæð 650.000,00 krónur. Gerðu þau Þóra síðan gagntilboð upp á 680.000,00 krónur, en ákærði vildi ekki ganga að því. Síðan leið um vika til 10 dagar og enginn kom til að skoða íbúðina. Voru þau Þóra alltaf í sambandi við Ómar, sem sagði þeim eftir þessa bið að ganga að tilboði ákærða. Gerðu þau það gegn því að þau fengju meira greitt út fyrir áramótin. Vildi ákærði ekki fallast á það og breytti í engu tilboði sínu. Voru liðnar um 3 vikur frá því að þau Þóra höfðu gert tilboðið í Ránargötuna og voru þá komnir aðrir aðilar sem höfðu áhuga á að kaupa þá eign. Vitnið var búíð að segja Ómari að það væri staðráðið í að kaupa þessa húseign og leit vitnið á það sem Ómar sagði sem ráðleggingar, en ekki sem svo að hann væri að þrýsta á þau að ganga að tilboði ákærða, sem vitnið rétt vissi hver var en þekkti ekki.

Mæltu þau Þóra og ákærði sér síðan mót á Fasteignasölnunni Skálafelli, og var gengið þar frá kaupunum. Voru þarna einnig umræddur Ómar, Brynjólfur Bjarkan viðskiptafræðingur, sem gekk frá samningnum, og umboðsmenn eiganda Ránargötu 36, en ákærði var um leið að selja eigandannum, Louisu Matthíasdóttur, íbúð að Hverfisgötu 49. Var skipst á kvittunum með því að þær gengu milli vitnisins, ákærða og umboðsmanns seljanda Ránargötu 36, sem einnig var kaupandi að Hverfisgötu 49. Greiddi ákærði þannig 250.000,00 krónur til vitnisins vegna kaupa hans á Vesturgötu 22, en það fé rann beint til seljanda Ránargötu 36 með því að skipst var á kvittunum, svo sem fyrr greinir. Fékk vitnið því enga peninga í hendur út af þessum viðskiptum. Efndi ákærði þannig ákvæði í 1. - 3. lið kaupsamningsins við þau Þóru, þ.e. greiðslur við undirskrift samnings, 5. september 1982 og 5. desember sama ár.

Ákærði átti að greiða 110.000,00 krónur 20. febrúar 1983, sem áttu að ganga til þeirra Þóru, en gerði það ekki. Rukkaði vitnið ákærða eins oft og það gat. Lofaði ákærði öllu fögru og mælti sér í nokkur skipti mót við vitnið til að borga, en kom ekki. Hafði Ólafur Geirsson hjá Fasteignasölnunni Grund síðan samband við vitnið, eftir að Hildur Biering hafði keypt íbúðina að Vesturgötu 22. Var ákærði þá búinn að láta þinglýsa skuldaþréfum á eignina og jafnframt hafði hann bent á hana til fjárnáms nokkrum sinnum. Urðu þau Hildur að gefa út tryggingarbréf með veði í

Vesturgötu 22, þar sem Hildur hefði ellegar ekki getað fengið lán út á íbúðina.

Vegna þessara vanskila ákærða, sem að framan getur, var svo um samið að Hildur borgaði þeim Þóru beint en ekki ákærða. Gengu þær greiðslur sem Hildur átti að inna af hendi til þeirra Þóru til greiðslu á vanskilaskuldum ákærða, sem hann hafði látið tryggja með veði í Vesturgötu 22.

Eftir að ákærði keypti íbúðina kom seinni hluta dagsins stúlka frá Fasteignasölnunni Skálafelli með veðleyfi til Hákons Antonssonar til tryggingar láni hjá Veðdeild Landsbankans að fjárhæð 70.000,00 krónur. Það hún þau Þóru að skrifa undir veðleyfið og sagði að ákærði hefði sent sig með þetta. Sagði hún að ákærði ætlaði að selja þessum Hákon íbúðina. Fannst þeim Þóru þetta skrítið, þar sem Hákon hafði ekkert komið til að skoða íbúðina, en skrifuðu þó undir skjalið.

Fékk ákærði síðan annað veðleyfi hjá þeim Þóru. Hélt vitnið að það hefði verið fyrir láni að fjárhæð 50.000,00 krónur. Taldi vitnið útilokað að lánið hefði verið að fjárhæð 150.000,00 krónur, en kannaðist við undirskrift sína á veðskuldabréfinu.

Vitnið kvað þessi viðskipti hafa farið mjög illa með það fjárhagslega, félagslega og sálarlega. Kvað það þau Þóru hafa skilið um vorið 1983 og mætti rekja ástæður skilnaðarins að langmestu leyti til þeirra erfiðleika sem þau lentu í vegna viðskiptanna við ákærða.

Þóra Hreinsdóttir, Hringbraut 80, Reykjavík, kvað íbúðina að Ránargötu 36 hafa verið auglýsta til sölu á Fasteignasölnunni Skálafelli. Höfðu vitnið og Þorsteinn Eggertsson áhuga á þessari íbúð, og sagðist sölumaðurinn á fasteignasölnunni, Ómar að nafni, geta selt íbúð þeirra Þorsteins að Vesturgötu 22. Er ákærði gerði tilboð í íbúð þeirra Þorsteins var hann sá eini sem hafði komið og skoðað. Sagði Ómar að ákærði hefði mikinn áhuga á íbúð þeirra. Vissi Ómar hvernig staðan var, þ.e. að þau gætu ekki keypt íbúðina á Ránargötu, nema þau gætu selt eigin íbúð. Var Ómar búinn að segja þeim að þau gætu selt íbúðina fyrir 700 til 800 þúsund krónur. Kom tilboð frá ákærða að fjárhæð 625.000,00 krónur. Þrýsti Ómar á þau Þorstein um að taka fljótt ákvörðun svo að þau misstu ekki af íbúðinni á Ránargötu. Talaði Ómar alltaf um ákærða sem einhvern „ókunnugan mann úti í bæ“, og höfðu þau Þorsteinn ekki hugmynd um að ákærði var fasteignasali eða viðloðandi þessa fasteignasölu. Fór ekkert á milli mála að Ómar lét eins og hann þekkti ákærða ekkert.

Skömmu eftir söluna kom stúlka frá fasteignasölnunni, Bryndís að nafni, til þeirra Þorsteins með veðleyfi til Hákons Antonssonar. Kvaðst Bryndís vera send af ákærða með veðleyfið vegna þess að Hákon ætlaði að kaupa íbúðina að Vesturgötu 22 af ákærða. Sagði vitnið Bryndísi að sér fyndist þetta skrítið, þar sem Hákon hefði ekki skoðað íbúðina, en þar sem ákærði

hafði sagt þeim Þorsteini að hann ætlaði að selja íbúðina aftur kvað vitnið sér ekki hafa þótt þetta óeðlilegt og skrifað undir.

Varðandi veðskuldabréfið að fjárhæð 150.000,00 krónur, sem útgefið er 30. júlí 1982, kannaðist vitnið við undirritun sína á því. Taldi vitnið sig þó hafa verið að skrifa undir 50.000,00 króna veðsetningarheimild til ákærða, en alls ekki upp á 150.000,00 krónur. Kvaðst vitnið hafa lesið vandlega yfir það skjal sem ákærði lét það skrifa undir, og þar hefði fjárhæðin 50.000,00 krónur komið fram. Vitnið kvað ákærða hafa verið mikið að flýta sér umrætt sinn. Var hann með fleira en eitt blað, svo að vitnið taldi mögulegt að hann hefði sýnt þeim Þorsteini annað blað en það sem þau undirrituðu, en vitnið hafði þó ekki frekari skýringu á þessu.

Vitnið lenti í miklum erfiðleikum vegna þessara viðskipta og missti íbúðirnar að Ránargötu 36 og Vesturgötu 22, en þá íbúð kvað vitnið þau Þorstein hafa átt skuldlausu. Vitnið kvað þau Þorstein hafa fengið 100.000,00 krónur frá ákærða við undirskrift kaupsamningsins, en síðan hefðu kvittanir „gengið hringinn“ er gengið var frá kaupunum á Vesturgötu 22, Ránargötu 36 og Hverfisgötu 49. Þá hefðu þau Þorsteinn fengið einhverjar greiðslur beint frá Hildi Biering.

Vitnið kvað að allir þeir erfiðleikar sem þau Þorsteinn lentu í vegna þessara viðskipta hefðu átt mikinn þátt í því að þau skildu um vorið 1983.

Bryndís Jenný Þráinsdóttir, Stórholti 47, Reykjavík, kvað ákærða og Hákon Antonsson hafa beðið sig einn daginn að fara með veðleyfi til Þorsteins Eggertssonar og Þóru Hreinsdóttur að Vesturgötu 22 og láta þau skrifa undir, en vitnið vann þá á Fasteignasölnunni Skálafelli. Vissi vitnið ekki hvað varð um þessa peninga.

Hildur Biering, Stífluseli 5, Reykjavík, kvaðst hafa verið vel kunnug starfsmönnum Fasteignasölnunnar Grundar og sagði sölustjórinn þar, Guðni Stefánsson, eitt sinn við vitnið að hann væri með „draumaíbúð“ þess, en hann vissi að vitnið var að leita sér að íbúð. Vitnið gerði tilboð í íbúðina að fjárhæð 750.000,00 krónur, sem ákærða fannst of lágt, en hann gerði ekki gagntilboð. Gerði vitnið ekki annað tilboð í eignina og fór að hugleidda kaup á annarri íbúð. Um viku eftir að vitnið hafði gert umrætt tilboð samþykkti ákærði það skyndilega og þrýsti mikið á vitnið að ganga frá þessu strax, þ.e. að koma með peningana. Vitnið vissi að ákærði var í fjárhagserfiðleikum og gerði ráð fyrir að honum lægi á að selja þess vegna. Vitninu varð hins vegar ljóst nokkru síðar hvers vegna ákærða lá svona á að selja því íbúðina, er í ljós kom að hann hafði rétt fyrir sölu íbúðarinnar bent á hana til fjárnáms í þrjú skipti. Fannst vitninu alveg ljóst að ákærði vildi hraða þessu áður en fjárnámunum yrði þinglýst á eignina. Kvað vitnið það ekki hafa verið gert er salan fór fram og vitnið verið leynt þessum fjárnámum. Urðu vitnið og Þorsteinn Eggertsson að gefa út tryggingarbréf,

sem þinglýst var á eignina, þar sem þau gengu í ábyrgð á þessum fjárnámum þótt þau væru þeim algjörlega óviðkomandi, en íbúðin hafði verið komin á uppboð vegna þeirra. Fékk Þorsteinn ekkert greitt hjá ákærða og gat vitnið ekki tekið lífeyrissjóðslán út á eignina vegna fjárnámanna. Lánaði fasteignasalinn Guðni Stefánsson vitninu veð í íbúð sinni til að vitnið gæti leyst þetta og bjargað bæði vitninu og Þorsteini.

Vitnið greiddi ákærða 120.000,00 krónur við samningsgerðina og aðrar 20.000,00 krónur með vixli, sem það greiddi síðan. Vitnið innti ekki aðrar greiðslur af hendi til ákærða, enda hafði hann ekki staðið við skilmála sína í samningnum um að aflétta veðum. Auk þess var aldrei hægt að ná sambandi við hann. Í samráði við fyrrnefndan Guðna Stefánsson svo og Ólaf Geirsson, viðskiptafræðing Fasteignasölnunar Grundar, borgaði vitnið beint til Þorsteins. Var þetta allt mjög snúið og flókið, þar sem vitninu var ógjörningur að fá lán út á íbúðina vegna fjárnáma og annarra veðbanda ákærða viðkomandi. Kvað vitnið að á endanum hefði tekist að leysa þessi mál og vitnið ekki orðið fyrir neinu fjárhagslegu tjóni út af viðskiptum þessum.

Ómar Másson, Stóragerði 4, Reykjavík, kvað þau Sigrúnu Sigurjónsdóttur hafa tekið Fasteignasöluna Skálafell á leigu hjá ákærða í mars árið 1982. Sömdu þau þannig við ákærða um leiguna að þau greiddu honum 7% eða 8% af sölulauninum, en þau sáu um allan rekstrarkostnað. Minnti vitnið að ákærði hefði komið íbúðinni að Ránargötu 36 í sölu hjá vitninu og Sigrúnu og að búið hefði verið að gera tilboð í íbúð ákærða að Hverfisgötu 49 fyrir hönd eiganda fyrrnefndu íbúðarinnar.

Var Þorsteinn Eggertsson mjög áhugasamur um að kaupa íbúðina að Ránargötu 36, en til að geta keypt hana varð hann að selja íbúð sína að Vesturgötu 22. Voru settar á íbúðina á Vesturgötunni 700 - 750.000,00 krónur, og var það í hærri kantinum. Var íbúðin auglýst og spurðu margir um hana, en ekki var auðvelt að selja hana þar sem hún var ekki á góðum stað og eins leit húsið illa út að mati vitnisins. Kom síðan tilboð frá ákærða og taldi vitnið aðalástæðuna fyrir því að með því að kaupa þessa íbúð gat ákærði selt íbúðina að Hverfisgötu 49.

Vitnið kannaðist ekki við að hafa þrýst neitt óeðlilega á Þorstein og Þóru um að taka tilboði ákærða. Kvaðst vitnið engra annarra hagsmuna hafa haft að gæta um söluna en að fá sölulaun. Mundi vitnið ekki til þess að eftirspurn eftir íbúðinni hefði verið meiri eftir að ákærði keypti hana, enda hefði það verð sem ákærði vildi fá fyrir hana, eða 800 til 850 þúsund krónur, verið algjörlega óraunhæft.

Vitnið minntist þess ekki að um það hefði verið rætt við Þorstein og Þóru að ákærði væri eigandi Fasteignasölnunar Skálafells. Kvað vitnið að ákærði hefði komið á fasteignasöluna „eins og hver annar viðskiptamaður“.

Sigrún Sigurjónsdóttir, Sólheimum 40, Reykjavík, kvað þau Ómar Másson hafa tekið Fasteignasöluna Skálafell á leigu af ákærða um miðjan maí 1982 til reynslu. Átti ákærði að fá í leigu 8% af sölulaunum og Brynjólfur Bjarkan, hinn eigandinn, 15% fyrir að ganga frá samningum og að vera ábyrgðarmaður fasteignasölnunnar. Vann vitnið á fasteignasölnunni fram í byrjun júlí, en Ómar hélt áfram fram í september.

Vitnið kvað Þorstein Eggertsson hafa haft áhuga á að kaupa íbúðina að Ránargötu 36. Skoðuðu vitnið og Ómar íbúð Þorsteins að Vesturgötu 22, er Þorsteinn setti hana á sölu hjá vitninu. Var íbúðin metin á 700 til 750 þúsund krónur. Bauð ákærði minna í íbúðina, en hann bauð hins vegar góða útborgun. Sömdu þeir Þorsteinn og ákærði síðan um þetta milli sín. Vitnið taldi öruggt að Þorsteini hefði ekki verið sagt að ákærði væri eigandi Fasteignasölnunnar Skálafells eða í tengslum við hana, enda hefði ákærði komið þangað „eins og hver annar kúnni“.

Guðni Stefánsson, Grundarstíg 11, Reykjavík, kvað Fasteignasöluna Grund hafa verið opnaða 5. september 1982. Setti ákærði íbúðina að Vesturgötu 22 á sölu þar. Vitnið var kunnugt bæði ákærða og Hildi Biering, en Hildur var húsnæðislaus á þessum tíma. Taldi vitnið þarna vera um mjög heppilega íbúð handa Hildi að ræða. Gerði Hildur tilboð í hana, sem ákærði hafnaði, en tók því síðan lítið breyttu vegna óvenju hárrar útborgunar við samning að sögn ákærða. Vitnið vissi að ákærði var í peningavandræðum og lét hann því útskýra rækilega hvernig hann myndi standa við sinn hluta samnings, þ.e.a.s. uppgjórið til Þorsteins Eggertssonar. Var sett inn í samninginn að greiðslur Hildar yrðu látnar ganga beint til Þorsteins. Vantaði eina greiðslu upp á að þetta næði saman, og sýndi ákærði vitninu og Ólafi Geirssyni, viðskiptafræðingi og ábyrgðarmanni fasteignasölnunnar, kaupsamning er sýndi að hann fengi greiðslu sem gæti komið á móti því sem á vantaði. Vitnið kvað þá Ólaf ekki hafa haft hugmynd um að umrædd fjárnám hvíldu á eigninni, er hún var seld Hildi.

Um mánuði eftir samningsgerðina kom Ólafur Geirsson til vitnisins og skýrði því frá að Þorsteinn Eggertsson hefði reynt að fá veðleyfi í íbúðinni hjá Ólafi Thoroddsen hdl., sem var með skuldabréf á 3. veðrétti í henni. Þurfti að hleypa því veði fram hjá til að Hildur gæti fengið veðdeildarlán hjá Landsbankanum. Hefði með því verið hægt að leysa fjárnámin af eigninni og gefa út afsal til Hildar. Sagði Ólafur Geirsson að áðurnefndur Ólafur Thoroddsen neitaði að verða við þessu, málið væri þar með tapað og fjórar manneskjur yrðu þar með eignalausar.

Til þess að fólkið missti ekki aleigu sína, gaf vitnið veðleyfi í íbúð sinni.

Ólafur Geirsson viðskiptafræðingur kvaðst hafa verið ábyrgðarmaður Fasteignasölnunnar Grundar og útbúið þar kaupsamninga og afsöl. Vitnið gekk frá kaupsamningnum frá 22. október 1982 milli ákærða og Hildar

Biering. Var hinn 14. október aflað veðbókarvottorðs frá Borgarfógeta-embættinu og samningurinn útbúinn með hliðsjón af því. Komu þar fram tvö fjárnám. Spurðu vitnið og Guðni þá ákærða hvort eitthvað meira væri á eigninni óþinglýst, en ákærði sagði það ekki vera. Þegar leið að því að Hildur ætti að borga samingsgreiðslu hinn 20. mars 1983, en til þess þurfti hún að taka lífeyrissjóðslán, kom í ljós að ekki var búið að aflétta öllum veðskuldunum. Síðan gerðist það, að það fólk sem selt hafði Þorsteini Eggertssyni íbúðina að Ránargötu 36 rifti þeim kaupum við Þorstein. Þá hafði verið rift kaupum Louisu Matthíasdóttur á íbúð sem hún hafði keypt af ákærða að Hverfisgötu 49, en það hefði verið gert vegna vanskila ákærða. Var reynt að leysa þetta með sameiginlegu átaki allra til þess að Þorsteinn og Louisa gætu eignast íbúðir sínar aftur. Fékkst þá ekki veðleyfi hjá Árna Einarssyni hdl., en Ólafur Thoroddsen hdl. var með veðskulda-bréf á 3. veðrétti íbúðarinnar að Vesturgötu 22. Vildi Árni ekki hleypa þessu veði á undan, en vitnið kvað þá Árna og Ólaf hafa rekið saman lög-fræðiskrifstofu. Var Ólafur ekki við og hefði vitnið því rætt þetta við Árna. Vitnið kvað að ef þetta hefði tekist hefði verið hægt að leysa þessa flækju. Til að þetta færi ekki veg allrar veraldar lánaði Guðni Stefánsson veð í húseign sinni.

Brynjólfur Bjarkan viðskiptafræðingur kvaðst á umræddum tíma hafa verið ábyrgðarmaður Fasteignasölnunnar Skálafells og séð um alla skjalagerð.

Leigði ákærði rekstur fasteignasölnunnar um 15. maí 1982, en hafði fram að þeim tíma séð sjálfur um hann. Áttu leigutakarnir Ómar Másson og Sigrún Sigurjónsdóttir að greiða allan kostnað af rekstri fasteignasölnunnar og hirða af henni allan arð að öðru leyti en því að vitnið átti að fá 15% af heildarsölulaunum og ákærði 8%, en það átti að vera leigutekjur. Mundi vitnið ekki til þess, að tengsl ákærða við fasteignasöluna hefðu verið rædd, er gengið var frá sölnum á Vesturgötu 22 og Ránargötu 36.

Elín Þorvaldsdóttir, Asparfelli 8, Reykjavík, mundi eftir að ákærði keypti bifreið af Ólafi Thoroddsen hdl. á árinu 1982. Vildi ákærði að bifreiðin yrði á nafni vitnisins þar sem hann skuldaði m.a. skatta. Lét ákærði vitnið undirrita skuldabréfið, að fjárhæð 150.000,00 krónur, þar sem vitnið átti að vera skráður eigandi bifreiðarinnar. Vitnið seldi bifreiðina í mars 1983 fyrir 170.000,00 krónur og notaði andvirðið til að leysa lögtak af húseigninni að Fífuseli, sem gert hafði verið í henni vegna skattskulda ákærða.

Ólafur Thoroddsen héraðsdómslögmaður kvað ákærða hafa boðist til þess á árinu 1982 að kaupa af vitninu bifreið af gerðinni BMW, en ákærði hefði óskað eftir því að bifreiðin yrði á nafni Elínar Þorvaldsdóttur, sambýliskonu ákærða. Hafði vitnið ekkert við það að athuga, og greiddi ákærði bifreiðina með veðskuldabréfi að fjárhæð 150.000,00 krónur, sem var staðgreiðsluverð. Við meðferð málsins hinn 28. október sl. kvað vitnið

að sambærileg bifreið kostaði nú að minnsta kosti á milli 800.000,00 og 900.000,00 krónur.

Niðurstöður.

Af gögnum málsins er ljóst að ákærði hafði átt í fjárhagserfiðleikum um langan tíma og var skuldum vafinn, er hann fór út í þau viðskipti sem að framan eru rakin. Hefur hann sjálfur skýrt svo frá að um hafi verið að ræða margra ára óreiðuskuldir sem hann hafi framlengt milli ára. Hefðu þessar skuldir svo undið upp á sig með tilheyrandi vöxtum og kostnaði. Þú ákærða var tekið til gjaldþrotaskipta með úrskurði, uppkveðnum 5. apríl 1983. Voru skuldir ákærða, aðrar en þær er tengjast máli þessu, við upphaf skiptameðferðar hinn 1. september 1983 samtals að fjárhæð 1.020.160,59 krónur (að núvirði skv. lánskjaravísitölu 2.448.384,00 krónur). Heildarskuldir ákærða voru þá 3.432.853,59 krónur (að núvirði skv. lánskjaravísitölu 8.238.848,60 krónur). Er hér eingöngu um að ræða skuldir sem viðurkenndar voru réttmætar af skiptaráðanda. Af skuldunum greiddust við skiptameðferðina 278.006,00 krónur (að núvirði skv. lánskjaravísitölu 667.214,00 krónur) eða 8.0983 af hundraði.

Ákærði fór út í viðskipti þessi í fjáröflunarskyni. Kveðst hann hafa ætlað að bjarga fjárhag sínum með ágóða af þeim á þann hátt að kaupa eignirnar með lítilli útborgun og selja þær á hærra verði með meiri útborgun. Viðskipti þessi áttu sér stað á rúmlega 6 mánaða tímabili. Voru þau öll með áþekkingu hætti. Borgaði ákærði sjálfur lítið út í eignunum, seldi þær fljótlega eftir kaupin og fékk veðleyfi í þeim, sem hann hagnýtti sér til persónulegra nota og til að létta á skuldunum. Af gögnum málsins er og ljóst að ákærði notaði verulegan hluta þess fjár sem hann fékk í hendur vegna viðskipta þessara til greiðslu eldri skuldbindinga sinna og persónulegra nota, en vanefndi að verulegu leyti eigin greiðsluskyldur. Ákærði var vanur fasteignaviðskiptum og hafði átt hlut að rekstri fasteignasölu frá árinu 1978. Þá var hann kunnugur hinum ýmsu fasteignasölum sem sáu um viðskipti hans og fólks þess sem kemur við sögu í máli þessu. Viðskiptavinir ákærða voru á hinn bóginn flestir lítt eða ekki kunnugir þessum málum, og virðist ákærði hafa notfært sér það.

Það er álit dómsins að ákærði hafi ekki haft neitt fjárhagslegt bolmagn til að standa við skuldbindingar sínar samkvæmt þeim kaupsamningum sem hann gerði, enda varð reyndin sú. Hlaut honum að vera ljóst að hann mundi stofna fjárhag þess fólks sem hann átti viðskipti við og mál þetta varðar í mikla hættu með því að nota verulegan hluta þess fjár sem hann fékk í hendur til að greiða gamlar, uppsafnaðar skuldir og til mikillar eigin neyslu.

Einstök fasteignaviðskipti.

1. Miðbraut 32, Seltjarnarnesi, og Furugrund 70, Kópavogi.

Er ákærði festi kaup á einbýlishúsinu að Miðbraut 32 á Seltjarnarnesi hinn 16. mars 1982, var hann skuldum vafinn, svo sem áður greinir. Greiddi kunningi ákærða fyrstu samningsgreiðsluna, 100.000,00 krónur, með ólöglegri greiðslu, þ.e. tékka sem ákærði vissi að var innstæðulaus. Aflaði ákærði sér með þessari háttsemi veðleyfis í eigninni að sömu fjárhæð og tékkinn. Hugðist ákærði notfæra sér veðleyfið til að gefa út veðskuldabréf, selja það og hagnýta sér andvirðið til að efna framangreinda samningsskyldu. Til þess kom þó ekki, þar eð fyrrgreindur kunningi ákærða leysti tékkann til sín hinn 2. apríl 1982 og gaf út nýjan sem fékkst innleystur 5. sama mánaðar. Samkvæmt framburði Lúðvíks Gizurarsonar hæstaréttarlögmanns, sem sá um samningsgerðina, kvaðst ákærði ætla að fjármagna fasteignakaup þessi með því að selja íbúð sem hann sagðist eiga í Breiðholti og með sölu veðskuldabréfa. Er framburður Lúðvíks studdur vætti Njáls Ingjaldssonar, umboðsmanns seljenda Miðbrautar 32. Ákærði átti þó ekki neina fasteign á þessum tíma, en hins vegar átti sambýliskona hans íbúð að Fífuseli 7 í Reykjavík, sem hún hafði engin áform um að láta af hendi. Þá er upplýst að áðurnefndur kunningi ákærða seldi um þetta leyti veðskuldabréf að nafnverði 170.000,00 krónur fyrir um 100.000,00 krónur. Lét hann andvirðið inn á tékkareikning og gaf síðan út tékkann hinn 2. apríl 1982, sem áður er getið. Fékk kunningi ákærða síðan tékkann endurgreiddan er ákærði seldi Tryggva Birni Stefánssyni húsið hinn 6. apríl 1982 og fékk í sínar hendur 100.000,00 krónur.

Ákærði átti samkvæmt samningi sínum við seljendur Miðbrautar 32 að fá afsal fyrir eigninni hinn 1. mars 1983. Er ákærði seldi Tryggva Birni Stefánssyni húseignina hinn 6. apríl 1982 skuldbatt ákærði sig til að láta Tryggva Björn hafa afsal fyrir henni hinn 1. október 1982 eða fimm mánuðum áður en hann átti sjálfur að fá afsal. Þá skuldbatt ákærði sig til þess í ofangreindum samningi hans og eigenda Miðbrautar 32 að gefa út veðskuldabréf fyrir eftirstöðvum kaupverðs hinn 1. mars 1983 að fjárhæð 450.000,00 krónur. Áttu skuldabréfin að vera tryggð með veði í hinni seldu eign. Ekkert er minnst á veðskuldabréf þessi í samningi ákærða og Tryggva Björns. Hinn 11. maí 1982, eða rúmlega mánuði eftir að ákærði seldi Tryggva Birni húsið, gaf fyrrnefndur Njáll Ingjaldsson út yfirlýsingu að þrábeiðni ákærða, þar sem því er lýst yfir að veðskuldabréf þessi megi vera tryggð með öðru veði en Miðbraut 32, svo fremi sem hið nýja veð verði viðunandi og eigi síðra en Miðbraut 32 að mati Njáls. Samkvæmt gögnum málsins hafði ákærði ekki fengið neina heimild til að veðsetja fasteign fyrir umræddu skuldabréfi er hann seldi Tryggva Birni húsið. Þá hefur ákærði ekki gert líklegt að hann hafi haft einhverja eign tiltæka til svo hárrar veðsetningar.

Ákærði fékk greiddar 300.000,00 krónur frá Tryggva Birni Stefánssyni vegna kaupa Tryggva Björns á umræddri fasteign. Einnig fékk ákærði upp í kaupverðið íbúð að Furugrund 70 í Kópavogi. Seldi hann þessa íbúð Guðlaugu Þorbergsdóttur hinn 30. apríl 1982 og fékk greiddar frá henni 592.000,00 krónur áður en hann varð gjaldþrota. Samtals fékk ákærði þannig greiddar 892.000,00 krónur, en lagði sjálfur út 100.000,00 krónur. Umrætt veðskuldabréf afhenti ákærði hins vegar Tryggva Birni Stefánssyni, eftir að ákærði seldi honum húsið. Fékk ákærði þannig út úr þessum viðskiptum 792.000,00 krónur. Samkvæmt framburði ákærða og gögnum málsins runnu rúmlega 400.000 krónur af framangreindri fjárhæð til greiðslu eldri skuldbindinga ákærða og persónulegra nota hans, 270.000,00 krónur fóru í frekari fasteignakaup og 50.000,00 krónur inn á sparisjóðsbók sem ákærði tók síðan út úr og hagnýtti sér féð til greiðslu skulda og persónulegra nota. Afgangurinn fór í ýmislegt annað, m.a. greiðslu sölu-launa vegna fasteignaviðskipta ákærða.

Samkvæmt því sem að framan er rakið þykir vera sannað að ákærði hafi með sviksamlegum hætti komið á kaupsamningi um fasteignina að Miðbraut 32 á Seltjarnarnesi og selt hana í beinu framhaldi af kaupunum án nokkurrar heimildar frá þeim er seldu honum eignina. Ákærði þykir einnig vera sannur að því að hafa beitt Tryggva Björn Stefánsson blekkingum við sölu á eigninni til hans með því að lofa Tryggva Birni afsali fimm mánuðum áður en ákærði átti sjálfur að fá það og gefa honum í skyn að ákærði hefði aðra eign en Miðbraut 32 til framangreindrar 450.000,00 króna veðsetningar. Seldi ákærði síðan Guðlaugu Þorbergsdóttur íbúðina að Furugrund 70 og leyndi hana vísvitandi þessum staðreyndum. Þykir ákærði samkvæmt framansögðu hafa með sviksamlegum hætti alls 792.000,00 krónur af viðsemjendum sínum.

2. Hverfisgata 49, Reykjavík.

Ákærði keypti íbúðina að Hverfisgötu 49 í Reykjavík hinn 30. apríl 1982. Greiddi hann 120.000,00 krónur stuttu eftir samningsgerð, en fékk hálfum mánuði síðar veðleyfi í hinni seldu eign fyrir 120.000,00 krónum, sem hann hagnýtti sér strax með því að gefa út veðskuldabréf og veðsetja eignina til tryggingar greiðslu skuldabréfsins. Andvirði þess notaði ákærði síðan til þess að fara í skemmtiferð til Þýskalands. Ákærði greiddi síðar 33.896,30 krónur til viðbótar til seljanda íbúðarinnar. Ákærði átti að fá afsal fyrir eigninni hinn 11. maí 1983 samkvæmt samningi sínum við seljanda. Er hann seldi íbúðina þann 22. júní 1982 án nokkurrar heimildar þess, er seldi honum eignina, skuldbatt hann sig til að láta þinglýsa íbúðinni á sitt nafn fyrir 1. janúar 1983 og gefa út afsal til kaupanda hinn 28. febrúar sama ár. Hefur ákærði ekki getað gefið skýringar á þessu misræmi. Er ákærði seldi íbúðina leyndi hann kaupanda ofangreindu veðskuldabréfi sem hann

gaf sjálfur út á eignina. Þá benti hann fjórum sinnum á eignina til fjárnáms eftir að hann seldi hana til þess að bjarga sér frá gjaldþrotaskiptum. Átti það sér stað 7. ágúst og 1. september 1982. Ákærði fékk greiddar 380.000,00 krónur vegna sölu íbúðarinnar. Notaði hann 100.000,00 krónur til að kaupa fasteign að Vesturgötu 22, Reykjavík, en afgangurinn fór til greiðslu eldri skuldbindinga, til persónulegra nota og inn á bankabók. Samkvæmt framansögðu greiddi ákærði vegna þessara kaupa 153.896,30 krónur, en fékk greiddar 380.000,00 krónur og hagnýtti sér veðleyfi fyrir 120.000,00 krónur. Ákærði nýtti sér síðan það fé sem hann fékk út úr viðskiptum þessum aðallega til þess að kaupa aðra fasteign, til persónulegra nota og greiðslu eldri skuldbindinga, en ekki til að efna greiðsluskyldur sínar samkvæmt kaupsamningi um íbúðina.

Þykir ákærði með framangreindu atferli hafa á sviksamlegan hátt haft samtals 346.103,70 krónur af ofangreindum viðsemjendum sínum í þessum viðskiptum.

3. Njálsgata 32b, Reykjavík.

Ákærði keypti íbúðina að Njálsgötu 32b í Reykjavík hinn 12. maí 1982. Samkvæmt vætti Jónu Margrétar Kristinsdóttur, seljanda íbúðarinnar, lýsti ákærði því yfir við kaupin að hann hygðist nota íbúðina fyrir frænda sinn úti á landi. Þá hefur vitnið Friðrik Stefánsson, viðskiptafræðingur og ábyrgðarmaður fasteignasölu þeirrar er gekk frá kaupsamningi um íbúðina, greint svo frá að ákærði hafi sagt því, er hann gekk frá umræddum kaupum, að hann væri að kaupa íbúðina fyrir starfsmann á fasteignasölu ákærða. Ákærði greiddi við undirskrift kaupsamnings 50.000,00 krónur, en fékk þremur dögum seinna útgefið veðleyfi í eigninni hjá seljanda að fjárhæð 50.000,00 krónur, sem ákærði hagnýtti sér á þann hátt að hann greiddi kunningja sínum gamla skuld með útgáfu veðskuldabréfs. Hinn 27. maí 1982 benti ákærði tvisvar á eignina til fjárnáms til tryggingar kröfum á hendur honum að fjárhæð 95.236,00 krónur. Ákærði átti að inna næstu greiðslu, 100.000,00 krónur, af hendi hinn 15. september 1982. Það gerði hann ekki fyrr en rúmum mánuði síðar. Greiddi ákærði ekki meira vegna þessara kaupa en seldi íbúðina hinn 12. ágúst 1982 án nokkurrar heimildar eða vitneskju fyrri viðsemjanda síns og fékk þann dag í hendur 50.000,00 krónur í peningum og bifreið sem metin var á 155.000,00 krónur. Þá fékk hann til viðbótar þann 10. nóvember sama ár 25.000,00 krónur. Við sölu þessa virðist kaupendum, sem voru ungir og reynslulausir í slíkum viðskiptum, ekki hafa verið ljóst fyrr en við undirskrift kaupsamnings, að ofangreind fjárnám og veðskuldir hvíldu á eigninni, en þar sem ákærði lofaði að aflétta þessum veðböndum fyrir 1. maí 1983 var skrifað undir samninginn. Ákærði efndi ekki þetta loforð. Fékk ákærði því samtals 230.000,00 krónur út úr þessari sölu. Fór féð til persónulegra nota ákærða og til

greiðslu eldri skuldbindinga hans. Einnig notaði hann hluta fjárins til rekstrar fasteignasölu þeirrar er hann átti hlut í. Svo sem áður greinir hagnýtti ákærði sér til viðbótar fyrrgreint veðleyfi, að fjárhæð 50.000,00 krónur. Ákærði greiddi sjálfur vegna þessara viðskipta 150.000,00 krónur.

Sannað þykir að ákærði hafi, er hann fór út í framangreind viðskipti, hlotið að gera sér grein fyrir að fjárhag hans var svo komið að hann átti ekki lengur fyrir skuldum. Þá er einnig í ljós leitt að ákærði vanefndi að verulegu leyti eigin greiðsluskyldur, en notaði þær greiðslur sem hann fékk í hendur að miklu leyti í persónulegar þarfir og til greiðslu eldri skuldbindinga. Þykir samkvæmt því sem rakið hefur verið hér að framan sannað að ákærði hafi með sviksamlegum hætti haft samtals 130.000,00 krónur af viðsemjendum sínum í ofangreindum viðskiptum.

4. Vesturgata 22, Reykjavík.

Ákærði keypti fasteignina að Vesturgötu 22 í Reykjavík hinn 22. júní 1982. Fóru kaupin fram fyrir milligöngu Fasteignasölnunnar Skálafells, sem ákærði átti hlut í. Á þeim tíma sem viðskiptin áttu sér stað hafði ákærði leigt fasteignasöluna og átti að fá í leigu ákveðinn hundraðshluta af heildarsölulaunum hverrar seldrar eignar. Ákærði vissi nákvæmlega um áhuga seljenda Vesturgötu 22 á að kaupa fasteignina að Ránargötu 36, sem einnig var til sölu á nefndri fasteignasölu, en var um sama leyti að reyna að selja eiganda þeirrar eignar íbúð að Hverfisgötu 49. Ákærði keypti svo fasteignina að Vesturgötu 22 til þess að geta selt íbúðina að Hverfisgötu 49, þrátt fyrir að hann hlaut að vita að hann var stórskuldugur og stofnaði með þessum hætti hagsmunum viðsemjenda sinna í mikla hættu. Ákærði aflaði sér síðan veðleyfa í Vesturgötu 22 fyrir samtals 220.000,00 krónum, sem hann hagnýtti sér til að kaupa bifreið, til greiðslu eldri skuldbindinga og persónulegra nota. Ákærði seldi íbúðina hinn 22. október 1982, en hafði nokkrum sinnum áður bent á hana til fjárnáms til tryggingar kröfum á hendur honum, samtals að fjárhæð 110.774,00 krónur. Ákærði greiddi vegna þessara viðskipta 250.000,00 krónur, en fékk í hendur 140.000,00 krónur og ofangreind veðleyfi, sem hann hagnýtti sér á þann hátt sem lýst er hér að ofan.

Ákærði þykir með framangreindri háttsemi hafa með sviksamlegum hætti haft 110.000,00 krónur af viðsemjendum sínum í umræddum viðskiptum.

Samkvæmt því sem rakið hefur verið hér að framan fékk ákærði í sinn hlut vegna framangreindra fasteignaviðskipta 2.032.000,00 krónur (að núvirði skv. lánsklaravísitölu 9.062.720,00 krónur) en lét sjálfur af hendi 655.896,30 krónur (að núvirði skv. lánsklaravísitölu 2.916.377,50 krónur).

Er sannað með eigin framburði ákærða og öðrum gögnum málsins, að hann hafi í viðskiptum þessum haft alls 1.378.103,70 krónur (að núvirði

skv. lánskjaravísitölu 6.124.342,00 krónur) af viðsemjendum sínum með sviksamlegum hætti. Varðar þessi háttsemi ákærða við 248. gr. almennra hegningarlaga nr. 19, 1940.

Ekki liggur fyrir að ákærði hafi greitt skaðabætur til viðsemjenda sinna, en skaðabótakröfur hafa ekki verið hafðar uppi í máli þessu.

Ákæra, dagsett 23. janúar 1985.

Með samningi, dagsettum 22. júlí 1982, festi ákærði kaup á myndbands-tæki af gerðinni Orion VH-1 hjá Nesco hf., Laugavegi 10, Reykjavík.

Kaupverðið var umsamið 18.500,00 krónur. Greiddi ákærði 3.000,00 krónur við samningsgerð en gaf út skuldabréf fyrir eftirstöðvunum. Í kæru-bréfi Sigurmars K. Albertssonar hrl., dagsettu 28. maí 1984, segir að ákærði hafi lofað að greiða eftirstöðvar kaupverðsins með 6 jöfnum afborgunum á eins mánaðar fresti, í fyrsta sinn 20. apríl 1983. Í framangreindum samningi er ákvæði þess efnis að kaupandi samþykki að seljandi sé eigandi samningsmunanna þar til samningsupphæðin er að fullu greidd og sé kaupanda með öllu óheimilt að selja, veðsetja, lána eða gefa þá.

Ákærði stóð ekki við samning þennan og hinn 1. mars 1984 fór ofangreindur lögmaður þess á leit f.h. Nesco hf. að myndbandstækið yrði með innsetningargerð tekið úr umráðum ákærða. Í beiðni þessari kemur fram að greiðsluloforð ákærða á eftirstöðvum kaupverðs hafi verið yfirfært á sérstakt veðskuldabréf sem útgefið hafi verið sama dag og kaupsamningurinn var gerður. Hafi ákærði enga afborgun greitt þrátt fyrir ítrekuð greiðslutilmæli.

Samkvæmt vottorði fulltrúa borgarfégeta, dagsettu 9. apríl 1984, hafði hann haft eftir ákærða að ákærði væri búinn að selja tækið og jafnframt neitaði hann að segja til um hverjum hann hefði selt það.

Ákærði hefur við rannsókn og meðferð málsins játað að hafa selt umrætt myndbandstæki fyrir 15.000,00 krónur eftir að hann keypti það. Ákærði kvaðst hafa við samningsgerðina um myndbandstækið gefið út skuldabréf fyrir eftirstöðvum kaupverðs, sem hann hefði átt að greiða með jöfnum afborgunum. Hefði skuldabréfið gjaldfallið, en þá hefði ákærði gefið út annað skuldabréf til Nesco hf. Það hefði einnig gjaldfallið, en hann hefði þó greitt eitthvað af kaupverðinu og einhverja dráttarvexti, en selt það sem fyrr greinir, enda þótt talsvert væri þá ógreitt af kaupverðinu. Kvaðst ákærði ekki vita hverjum hann hefði selt tækið og ekki heldur nákvæmlega hvenær hann gerði það. Við meðferð málsins kvaðst ákærði vera búinn að greiða verulega upp í tækið beint til Nesco hf., aðallega með nýju skuldabréfi. Var skorað á ákærða að leggja fram gögn því til staðfestingar í þinghöldum 14. mars 1986 og 11. nóvember 1987. Engin slík gögn hafa borist dóminum.

Sannað er með eigin játningu ákærða, sem er í samræmi við annað það sem fram er komið í málinu, að ákærði hafi gerst sekur um háttsemi þá sem honum er gefin að sök í ákæru þessari. Þykir ákærði hafa með atferli þessu brotið gegn 1. mgr. 247. gr. almennra hegningarlaga nr. 19, 1940.

Samkvæmt sakavottorði hefur ákærði sætt eftirtöldum refsingum:

— — —

[Sakavottorð tilgreinir 13 sektir samkvæmt dómsátt og fimm refsidóma, þrjá vegna umferðarlagabrota, einn vegna brots gegn tékkalögum og einn vegna brots gegn 249. gr. alm. hegningarlaga (1982 3 mánaða skilorðsbundið fangelsi og 5000 króna sekt).]

Ákvörðun refsingar.

Við mat á refsingu ákærða þykir verða að hafa hliðsjón af því að hann bakaði flestu af því fólki sem átti viðskipti við hann verulegt fjárhagstjón með þeirri háttsemi sinni sem lýst er í fyrri ákæru máls þessa. Þykir refsing ákærða samkvæmt því og með hliðsjón af 77. og 78. gr. almennra hegningarlaga hæfilega ákveðin fangelsi 15 mánuði.

Ákærði sætti gæsluvarðhaldi frá 14. til 30. júlí 1983 vegna rannsóknarinnar á fasteignaviðskiptum hans, og þykir sá tími eiga að koma með fullri dagatölu til frádráttar refsingu hans samkvæmt 76. gr. almennra hegningarlaga.

Að lokum ber samkvæmt 1. mgr. 141. gr. laga nr. 74, 1974 að dæma ákærða til greiðslu alls sakarkostnaðar, þar með talin réttargæslu- og málsvarnarlaun skipaðs verjanda ákærða, Jóns Oddssonar hæstaréttarlögmanns, sem þykja hæfilega ákveðin samtals 100.000,00 krónur.

Dómarinn fékk mál þetta til meðferðar 1. desember 1986.

D ó m s o r ð:

Ákærði, Valur Magnússon, sæti fangelsi 15 mánuði. Til frádráttar refsingunni komi gæsluvarðhaldsvist ákærða frá 14. til 30. júlí 1983, samtals 17 dagar.

Ákærði greiði allan sakarkostnað, þar með talin réttargæslu- og málsvarnarlaun skipaðs verjanda síns, Jóns Oddssonar hæstaréttarlögmanns, 100.000,00 krónur.