

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness mánudaginn 24. mars 2014 í máli nr. E-54/2013:

M.H.M. ehf.

(Elva Ósk S. Wiium hdl.)

gegn

Agnari Agnarssyni,

Þórunni Þórðardóttur og

Verði tryggingum hf.

(Magnús H. Magnússon hrl.)

Mál þetta, sem dómtekið var 27. janúar sl., höfðaði stefnandi, M.H.M. ehf., Grandahvarfi 2, Kópavogi, 29. desember 2012 og 15. og 16. janúar 2013 gegn stefndu, Agnari Agnarssyni, Lækjarási 5, Garðabæ, Þórunni Þórðardóttur, Njörvasundi 22, Reykjavík, og Verði tryggingum hf., Borgartúni 25, Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda eru að stefndu Agnari og Þórunni verði gert að greiða stefnanda in solidum 35.971.079 krónur með vöxtum skv. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 30. mars 2006 til „upphafsdags dráttarvaxta“. Einnig krefst stefnandi þess að stefndu verði gert að greiða stefnanda dráttarvexti skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, aðallega frá 2. desember 2010 en til vara frá síðara tímamarki, í báðum tilvikum til greiðsludags. Stefnandi krefst þess enn fremur að stefnda Verði tryggingum hf. verði gert að greiða stefnanda 13.000.000 króna með vöxtum skv. 8. gr. laga nr. 38/2001 frá 30. mars 2006 til „upphafsdags dráttarvaxta“ en dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, aðallega frá 2. október 2010 en til vara frá síðara tímamarki, til greiðsludags. Þá krefst stefnandi þess að öllum stefndu verði gert að greiða stefnanda málskostnað in solidum, félaginu að skaðlausu.

Dómkröfur stefndu eru þær að stefndu verði sýknuð af öllum kröfum stefnanda og þeim dæmdur málskostnaður úr hendi félagsins.

I

Atvik málsins eru um margt umdeild og óljós. Þó liggur fyrir að 24. mars 2006, sbr. framlagðan kaupsamning dagsettan þann dag, keypti stefnandi 22 íbúðir í byggingu í fjölbýlishúsinu Fossvegi 8 á Selfossi af Fremd ehf. Samkvæmt 5. gr. samningsins

var kaupverðið 369.770.586 krónur sem greiddist að fullu „... með yfirteknum skuldum við VBS fjárfestingabanka hf.“ Með kaupsamningi stefnanda og Hítarness ehf., dagsettum 27. mars 2006, voru sömu 22 íbúðir seldar hinu síðarnefnda félagi með sömu kjörum og stefnandi hafði keypt þær á, þ.e. með yfirtöku skulda við VBS fjárfestingarbanka hf. að fjárhæð 369.770.586 krónur. Í 7. gr. kaupsamningsins kom fram að Hítarnes ehf. „... leggur fram tryggingarvixil útg. í dag 27.03.2006, gjalddagi 27.6.2006, til tryggingar fullnaðargreiðslu kaupverðs beggja samninga að fjárhæð kr. 45.971.079,-. vixill þessi skal hafður í vörslu Stórhúsa fasteignasölu.“

Með kaupsamningi 30. mars 2006 seldu Arnar Bergmann og Bjarki Bergmann Gunnlaugssynir stefnanda „... 100% hlutafjár í einkahlutafélaginu Fossvegi 10 ehf., kt. [...]“. Kaupverðið var greitt annars vegar með „... nettó andvirði kaupanda í Iðnaðarhúsinu Dalshrauni 13, Hafnarfirði, ehl. 03-0101, skv. kaupsamn. og afsali um þá eign dags. í dag. kr. 35.971.079.“ og „... með 10 veðskuldabréfum útg. með veði í Fossvegi 8, Selfossi með gjalddaga 01.07.2006 að núvirði kr. 25.000.000. Samtals kr. 60.971.079.“

Degi síðar, sbr. kaupsamning dagsettan 31. mars 2006, seldi stefnandi allt hlutaféð í Fossvegi 10 ehf. til Hítarness ehf. Kaupverð hlutafjárins var í 4. gr. samningsins sagt vera „... greitt með yfirteknum skuldum við VBS fjárfestingarbanka, kr. 349.154.563.“ Af hálfu stefnanda er til þess vísað að í kaupsamningnum frá 30. mars 2006 komi fram að heildarkostnaður við framkvæmdir sé 349.154.563 krónur og af þeim samningi megi ráða að um sé að ræða skuld við VBS fjárfestingarbanka hf. Því telji stefnandi ljóst að Hítarnes ehf. hafi í orði kveðnu fengið hlutabréfin afhent endurgjaldslaust, enda hafi framangreindar skuldir við VBS fjárfestingarbanka hf. verið skuldir félagsins sjálfs.

Af hálfu stefndu er til þess vísað að stefnandi og stefndi Agnar hafi bæði fyrir og eftir framangreind atvik átt í talsverðum samskiptum og viðskiptum. Þau samskipti hafi byrjað í tengslum við ítrekaðar tilraunir stefnanda til að selja fasteign í eigu félagsins á Hólmavík með því að setja hana upp í dýrari fasteign á höfuðborgar svæðinu. Hafi stefnandi gert nokkur kautilboð í þeim tilgangi. Þá halda stefndu því fram að stefnandi hafi meðal annars verið í leit að fasteignum sem fyrisvarsmáður stefnanda gæti unnið í og félagið síðan selt með hagnaði. Eignina á Hólmavík hafi stefnandi loks sett upp í fasteign að Dalshrauni í Hafnarfirði með kaupsamningi 9. mars 2005.

Stefndu halda því og fram í málinu að þegar eignirnar að Fossvegi 8 og 10 á Selfossi hafi komið í sölu hafi stefnandi strax sýnt þeim áhuga. Stefnandi hefur mótmælt því og segir frumkvæði að þeim viðskiptum hafa komið frá stefnda Agnari. Stefndu aftur á móti fullyrða að Hítarnes ehf. hafi einfaldlega sýnt eignunum áhuga á sama tíma og stefnandi. Í kjölfarið hafi mál þróast þannig að stefnandi seldi því félagi eignirnar.

Hinn 14. september 2006 gerðu stefnandi og Hítarnes ehf. með sér samkomulag „... vegna Fossveg 8 og 10, Selfossi.“ Með samkomulaginu veitti Hítarnes ehf. stefnanda frekari tryggingar fyrir greiðslu tryggingarvixils, sem útgefinn var 27. júní 2006, að fjárhæð, 45.971.079 krónur. Skjal þetta ber ekki með sér að stefndu Agnar og Þórunn hafi komið að gerð þess.

Samkvæmt áðursögðu hafa stefndu haldið því fram í málinu að eftir áðurlýst viðskipti í mars 2006 hafi stefnandi og stefndi Agnar átt í talsverðum samskiptum og viðskiptum. Þau hafi meðal annars tengst byggingarverkefnum í Danmörku sem stefndi Agnar hafi kynnt fyrir stefnanda. Hafi þetta orðið til þess að 14. desember 2007 hafi stefndi Agnar og stefnandi ritað undir sameiginlega yfirlýsingu þar sem sérstaklega sé vísað til áðurnefndra kaupsamninga Hítarness ehf. og stefnanda, sem og viðskiptanna um Fossveg 8 og 10 á Selfossi. Samkvæmt yfirlýsingunni hafi stefnandi átt að fá hlutdeild í hagnaði af fyrirhuguðum verkefnum stefnda Agnars eða fyrirtækja í hans eigu í Kaupmannahöfn. Í yfirlýsingunni sé sérstaklega tekið fram að þetta væri gert án viðurkenningar á sök stefnda Agnars í tengslum við greiðslufall á fyrrnefndum víxli. Þá eru þar útlistaðar í þremur liðum hugsanlegar greiðslur stefnda Agnars til stefnanda vegna hagnaðarhlutdeildar í verkefnum í Danmörku. Í niðurlagi yfirlýsingarinnar segir síðan svo:

„Forráðamaður M.H.H [sic] ehf. Magnús H. Magnússon, staðfestir að vegna samkomulags þessa verða ekki gerðar kröfur á hendur Agnari Agnarssyni eða viðkomandi fasteignasölu vegna framangreindra viðskipta.“

Með bréfi til stefnda Varðar trygginga hf. 2. nóvember 2010 gerði stefnandi kröfu í starfsábyrgðartryggingu stefndu Agnars og Þórunnar, sem óumdeilt er í málinu að í gildi hafi verið er atvik máls gerðust. Stefnandi höfðaði síðan mál þetta gegn stefndu 29. desember 2012 og 15. og 16. janúar 2013 samkvæmt áðursögðu.

II

Stefnandi vísar til þess að í sinni einföldustu mynd hafi viðskiptaflétta sú sem stefndi Agnar hafi ráðlagt honum að ráðast í falist í því að stefnandi útvegaði sér fasteignirnar við Fossveg 8 og 10 á Selfossi og endurseldi Hítarnesi ehf. þær í beinu framhaldi. Fyrir það hafi stefnandi átt að fá greiddar 45.971.079 krónur þegar búið væri að ljúka við að byggja eignirnar og selja þær og hafi víxill því til tryggingar verið lagður í vörslu Stórhúsa ehf. Það hafi því aðeins getað orðið að hægt yrði að gera upp við VBS fjárfestingarbanka hf. sem fjármagnað hafi byggingarnar. Til að koma þessu í kring hafi stefnandi þurft að láta af hendi fasteign sína að Dalshrauni 13 í Hafnarfirði, en nettó-eign stefnanda í henni hafi numið 35.971.079 krónum. Nemi sú fjárhæð tjóni stefnanda af umræddum viðskiptum, eða að minnsta kosti því tjóni sem stefnandi hafi ákveðið að sækja í þessu máli. Skuldabréf upp á 25.000.000 króna virðist hafa verið bóluþréf (sic), þau komið úr verkefnum sjálfum án þess að nokkuð væri í reynd á bak við þau.

Stefnandi kveðst telja stefnda Agnar, löggiltan fasteignasala, vera heilann á bak við ráðgjöf vegna hinna umdeildu viðskipta. Stefnda Þórunn, einnig löggiltur fasteignasali, hafi annast samningsgerðina og hún ekki gætt að réttmætum hagsmunum aðila, svo sem henni hafi borið. Stefndu Agnar og Þórunn hafi verið starfsmenn Stórhúsa ehf. og hafi félagið borið húsbóndaábyrgð á störfum stefndu. Gjaldþrotaskiptum á búi Stórhúsa ehf. hafi lokið 19. mars 2008.

Kröfur sínar segir stefnandi byggjast á því að stefndu Agnar og Þórunn hafi brugðist skyldum sínum sem fasteignasalar með gáleysislegum hætti, sbr. meðal

annars 15. gr. laga nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, svo sem ákvæðið hafi hljóðað á þeim tíma er atvik máls gerðust. Stefnu Agnar og Þórunn hafi ekki gætt að ákvæðum tilvitnaðrar greinar. Liðsinni við stefnanda hafi verið ófullnægjandi og ekki hafi verið gætt réttmætra hagsmuna hans, en stefnandi hafi á þessum tíma ekki borið skynbragð á viðskipti sem þessi.

Kostir þeir sem stefnanda hafi verið settir í samningum hafi ekki einungis verið ósanngjarnir heldur einnig afar óeðlilegir. Þannig hafi stefnandi látið af hendi fasteign sem metin hafi verið að nettóvirði 35.971.079 krónur. Að viðskiptunum loknum hafi stefnandi setið uppi með tryggingarvígil að fjárhæð 45.971.079 krónur. Afar ótryggt hafi verið um innheimtu víxilsins og svo hafi farið að ekki tókst að innheimta hann. Liggi raunar fyrir að innheimta víxilsins hefði aldrei getað tekist þar sem skuldarar hans hafi verið ófærir um að standa við skuldbindingar sínar.

Með framangreindu athæfi hafi hagsmunum stefnanda verið stefnt í hættu, enda hafi viðskiptin farið illa. Fasteignasalarnir hefðu átt að ráða stefnanda frá viðskiptunum í stað þess að stuðla að þeim. Stefnanda sé ekki ljóst hver hlutur stefnu Þórunnar hafi verið við að koma viðskiptunum á. Henni hafi borið sem löggiltum fasteignasala að gæta að sér þegar gengið var til kaupsamnings. Hún hefði ekki átt að ganga frá skjölum nema hagsmunir stefnanda væru betur tryggðir.

Um bótaábyrgð fasteignasala vísar stefnandi jafnframt til 27. gr. laga nr. 99/2004. Skyldur fasteignasala segir hann einnig verða leiddar af 2. mgr. 6. gr., 3. mgr. 7. gr., 1. mgr. 8. gr., ákvæðum 10. og 11. gr. um efni söluyfirlita og almennum reglum um kröfur til sérfræðinga. Enn fremur sé á því byggt af hálfu stefnanda að miða beri við hert culpa þar sem um sérfræðinga sé að ræða. Þá vísar stefnandi til dóma Hæstaréttar í eftirtöldum málum, kröfum sínum til stuðnings: Nr. 248/1992, 405/1994, 216/1995, 260/1995, 250/1998, 197/2000, 262/2000, 284/2000, 350/2000, 223/2002, 33/2007, 105/2005 og 75/2012.

Hvað varðar kröfur sínar á hendur stefnda Verði tryggingum hf. vísar stefnandi til þess að stefnu Agnar og Þórunn hafi verið tryggð með ábyrgðartryggingu hjá tryggingafélaginu. Óumdeilt sé að félagið beri ábyrgð á meðstefnu í samræmi við þá vátryggingu sem keypt hafi verið. Geri stefnandi 6.500.000 króna kröfu vegna hvors fasteignasala um sig.

Upphafsdag dráttarvaxta af kröfum á hendur stefnda Verði tryggingum hf. segir stefnandi miðast við það tímamark þegar mánuður hafi verið liðinn frá fyrsta bréfi stefnanda til félagsins.

- - -

Stefnandi mótmælir þeim málatalibúnaði stefnu að fyrirsvarsmaður stefnanda sé reynslumikill aðili í viðskiptum. Hafnar stefnandi því einnig að það hafi verið hann sem hafði frumkvæði að hinum umdeildu viðskiptum. Frumkvæðið hafi komið frá stefnda Agnari.

Enn fremur segir stefnandi rangt að ástæða kaupanna á Fossvegi 8 og 10 hafi verið sú að fyrirsvarsmaður stefnanda hafi ætlað sér að annast alla raflagnavinnu við eignirnar. Þá kveður stefnandi úttektir hans á efni hjá Húsasmiðjunni hafa skýrst af því að búið var að loka fyrir úttektir Hítarness ehf.

Stefnandi kveðst hafa haft af því áhyggjur að tryggingarvígillinn innheimtist ekki og fyrirsvarsmáður félagsins margrætt þær áhyggjur við stefnda Agnar. Hann hafi hins vegar ávallt ráðlagt stefnanda að bíða þolinmóður. Aldrei hafi stefndi Agnar bent stefnanda á það sem raunhæfan möguleika að rifta kaupunum.

Yfirlýsingu frá 14. desember 2007 segir stefnandi bera með sér að tilefni hennar hafi verið vitneskja stefnda Agnars um ábyrgð hans á tjóni stefnanda. Yfirlýsingin sé hins vegar ekki skuldbindandi fyrir stefnanda nú þar sem stefndi Agnar hafi vanefnt sinn hluta samkomulagsins og engar greiðslur borist stefnanda á grundvelli þess.

Viðskipti þau sem stefndu vísi til á árunum 2006-2009 segir stefnandi ýmist hafa verið að undirlagi stefnda Agnars og/eða verið hugsuð til að losa stefnanda úr fyrri viðskiptum og vandræðum sem hann hafi verið kominn í að tilhlutan stefnda Agnars.

Að endingu hafnar stefnandi því að krafa hans sé niður fallin vegna fyrningar. Fyrningarfrestur bótakröfu stefnanda sé tíu ár, enda fari um skaðabótaábyrgð fasteignasala eftir reglum um skaðabætur utan samninga. Þá mótmælir stefnandi því að hann hafi ekki takmarkað tjón sitt og áréttar að stefndi Agnar hafi ráðið stefnanda frá því að rifta kaupunum og sagt honum að bíða heldur átekta.

III

Stefndu taka fyrst af öllu fram að hvað sem líði hugsanlegri sök stefndu Þórunnar og Agnars, ábyrgð stefnda Varðar trygginga hf., sönnun fjártjóns og orsakatengslum, sé ljóst að stefnandi hafi, með gerð yfirlýsingar 14. desember 2007, lýst því yfir með skuldbindandi hætti að hann eigi engar kröfur á hendur stefnda Agnari eða fasteignasölu hans vegna viðskiptanna með eignirnar að Fossvegi 8 og 10 á Selfossi. Sú yfirlýsing nái einnig til stefndu Þórunnar, en hún hafi verið starfsmaður fasteignasölnunnar. Undir tilvitnaða yfirlýsingu hafi stefnandi ritað án nokkurs fyrirvara. Engu breyti í þessu samhengi þótt ekkert hafi orðið úr hugsanlegum hagnaði vegna tilgreindra framtíðarverkefna. Yfirlýsingin lúti að nákvæmlega þeim sömu viðskiptum og séu grundvöllur málsóknar stefnanda. Hin bindandi yfirlýsing leiði einnig til sýknu stefnda Varðar trygginga hf., enda ljóst að yfirlýsing um að stefndi Agnar og fasteignasala hans verði ekki krafín bóta vegna viðskiptanna feli jafnframt í sér að slík krafa verður ekki gerð í ábyrgðartryggingu hans. Þegar af þessari ástæðu beri að sýkna stefndu af öllum kröfum stefnanda.

Verði ekki á framangreint fallist ber að sögn stefndu allt að einu að sýkna þau af kröfum stefnanda. Stefndu mótmæli þeim málatilbúnaði stefnanda að stefndu Þórunn og Agnar hafi sýnt af sér saknæma háttsemi eða gerst brotleg við ákvæði laga nr. 99/2004 eða aðrar óskráðar réttarreglur eða venjur. Stefnandi byggir á því að stefndu Agnar og Þórunn hafi ekki gætt þeirrar skyldu sem á þeim hafi hvílt skv. 15. gr. laga nr. 99/2004 og því beri þeim að bæta stefnanda fjártjón að fjárhæð 35.971.079 krónur. Stefnandi hafi ekki reynt að útskýra hvaða samningur það sé sem stefndu eigi að hafa brugðist skyldum sínum gagnvart. Um sé að ræða alls fjóra kaupsamninga við þrjá mismunandi viðsemjendur. Stefna málsins verði ekki skilin öðruvísi en svo að hin meinta bótaskylda sé byggð á heildarmati á niðurstöðu stefnanda úr öllum viðskiptunum, án þess að nokkur tilraun hafi verið gerð til að

benda á hver þessara viðskipta hafi leitt til meints bótaskylds tjóns eða í tengslum við gerð hvaða skjals hina saknæmu vanrækslu sé að finna. Um sé að ræða tvo kaupsamninga um hlutafé og tvo kaupsamninga um fasteignir. Stefnu hafi ekki ábyrgst réttar efndir þeirra viðskipta sem á hafi komist við viðsemjendur stefnanda. Stefnandi hafi sjálfur ákveðið að taka við greiðslu í formi tryggingarvixils. Stefnu geti ekki borið ábyrgð á vanefndum þeirra viðsemjenda sem stefnandi hafi kosið að eiga viðskipti við.

Stefnu benda sérstaklega á að stefnandi sé félag en ekki einstaklingur. Félag sem annars vegar hafi keypt og selt hlutafé í öðru félagi og hins vegar keypt og selt fjölda íbúða. Um slík viðskipti gildi ekki sami sakarmælikvarði og þegar einstaklingur kaupir íbúð til eigin nota af öðrum einstaklingi. Einnig hafi áhrif á sakarmat að stefnandi og forsvarsmáður hans séu langt frá því að vera nýgræðingar á sviði viðskipta. Forsvarsmáður stefnanda sé stjórnarmaður í fimm fyrirtækjum, framkvæmdastjóri tveggja og stofnanda fjögurra til viðbótar. Þar á meðal félagsins Grjótár ehf. sem stundað hafi umfangsmikil fasteignaviðskipti. Þá verði ekki betur séð en að hann sé skráður endurskoðandi Miðbæjar fasteignasölu. Í ljósi þessa mótmæli stefnu sérstaklega þeirri fullyrðingu stefnanda að hann hafi ekki borið skynbragð á fasteignaviðskipti eða að þau hafi á einhvern hátt verið honum framandi.

Stefnu benda á að ein af ástæðum þess að samningar hafi verið gerðir milli stefnanda og Hítarness ehf. hafi verið sú að fyrirsvarsmönnum félaganna hafi samist svo um að fyrirsvarsmáður stefnanda myndi sjá um alla raflagnavinnu við eignirnar, sem enn voru ókláraðar, og fá greitt fyrir samkvæmt útgefnum reikningum. Hafi stefnandi að lágmarki gefið út átta reikninga í maí og júní 2006 til Hítarness ehf., samtals að fjárhæð 4.356.755 krónur.

Þá byggi stefnu á því að við sakarmat á ráðgjöf og/eða verki fasteignasala samkvæmt lögum nr. 99/2004 sé ekki hægt að leggja saman á einhvern hátt samanlagða útkomu fjögurra kaupsamninga, annars vegar um hlutafé og hins vegar um fasteignir, við þrjá mismunandi aðila, með þeim afleiðingum að ef hin endanlega niðurstaða sé tilteknum aðila óhagfelld, þá falli bótaábyrgð á fasteignasalann án þess að bent sé á neina saknæma vanrækslu hans, aðra en þá að hann hafi átt að vara við heildarviðskiptunum og þar með líklega sjá fyrir, frá upphafi, hver hin endanlega niðurstaða yrði. Svo langt nái sakarábyrgð fasteignasala ekki. Gildi þá einu hvort miðað sé við strangan sakarmælikvarða eða ekki. Auk þess byggi stefnu á því að eingöngu eigi að beita hefðbundnu sakarmati í málinu, enda um viðskipti fagaðila að ræða en ekki einstaklinga. Þá benda stefnu á að stefnandi hafi margítrekað leitað til stefnda Agnars eftir hin nú umdeildu viðskipti í mars 2006.

Stefnu benda á að stefnandi vísi í stefnu til fjölda annarra greina laga nr. 99/2004, þar með talið 2. mgr. 6. gr., 3. mgr. 7. gr., 1. mgr. 8. gr., auk 10. og 11. gr. laganna. Engin tilraun sé gerð til þess að skýra út hvernig stefnu eigi að hafa brotið gegn nefndum ákvæðum, svo bótaskyldu þeirra varði. Málsgrundvöllur stefnanda sé því vanreifaður að þessu leyti. Allt að einu mótmæli stefnu því sem röngu og ósönnuðu að sök á þessum grunni sé til að dreifa og einnig að nokkur orsakatengsl séu á milli meintra brota á tilvitnuðum lagagreinum og meints tjóns stefnanda. Þá sé því mótmælt að dómur þeir sem nefndir séu í stefnu hafi fordæmisgildi í málinu.

Telji dómurinn sök fullsannaða segja stefndu á því byggt af þeirra hálfu að fjártjón stefnanda vegna viðskiptanna sé með öllu ósannað. Stefnandi haldi því fram að tjón hans nemi verðmæti eignarinnar að Dalshrauni 13 í Hafnarfirði. Sú eign hafi verið hluti af kaupverði samkvæmt einum þeirra kaupsamninga sem stefnandi telji mynda hér umrædd heildarviðskipti. Samkvæmt kaupsamningi um nefnda eign frá 30. mars 2006 hafi samningsaðilar lagt til grundvallar að nettó-verðmæti eignar stefnanda í Dalshrauni 13 væri 35.971.079 krónur. Hvorki liggi fyrir hvaða forsendur hafi legið þeirri samningsniðurstöðu til grundvallar né hafi stefnandi gert tilraun til að útskýra hvaðan það verðmat sé fengið eða á hverju það byggist. Þó virðist mega ráða af málatilbúnaði stefnanda að allt það sem stefnandi hafi tekið við til greiðslu kaupverðs samkvæmt kaupsamningum, dags. 24., 27. og 31. mars 2006, hafi verið verðlaust strax í upphafi og hin meinta eignarmyndun stefnanda í eigninni að Dalshrauni 13 sé því að fullu tjón hans. Þetta segja stefndu vera ósannað. Þvert á móti bendi framlögð gögn til annars, sbr. nauðungarsöluafsal frá 24. ágúst 2007, þar sem eign stefnanda samkvæmt sérstöku samkomulagi frá 14. september 2006 hafi verið afsalað til VBS fjárfestingarbanka hf. Ljóst megi vera að nauðungarsöluandvirðið hafi að lágmarki komið til frádráttar skuld hjá bankanum. Jafnframt verði að taka tillit til þess að nauðungarsöluandvirðið hafi vart endurspeglad raunverulegt verðmæti eignarinnar að Skógarlöndum 3, Egilsstöðum, en verðmæti þeirrar eignar komi í öllu falli til frádráttar hinu meinta tjóni stefnanda.

Þá verði ekki fram hjá því litið að stefnandi hafi enga tilraun gert til að innheimta tryggingarvixil, útgefinn 27. júní 2006, hjá útgefanda þó svo honum hafi mátt vera ljóst að ólíklegt væri að Hítarnes ehf. myndi geta efnt ákvæði kaupsamninga réttilega. Þrátt fyrir þetta og þrátt fyrir að hafa haft til þess fullan rétt samkvæmt kaupsamningi, dagsettum 27. mars 2006, hafi stefnandi aldrei gert neina tilraun til að innheimta vixilinn á hendur útgefanda hans, Arngeiri Lúðvíkssyni, en gjalddagi vixilsins hafi verið í júní 2006. Það hafi fyrst verið í júní árið eftir sem gögn lágu fyrir um að nefndur Arngeir væri í vanskilum. Látið hafi verið nægja að stefna greiðanda samkvæmt vixlinum, sbr. framlagt ljósrit stefnu frá 18. febrúar 2007. Að áeggjan stefnda Agnars hafi stefnandi hins vegar síðar leitað fulltingis hæstaréttarlögmans við að innheimta vixilinn.

Af hálfu stefndu er einnig á það bent að svo virðist sem stefnandi hafi ekki freistað þess að beita vanefndarúrræðum gagnvart kaupanda, svo sem að rifta kaupunum. Það hefði þó verið fær leið til takmörkunar tjóns, teldi stefnandi kaupsamning hafa verið vanefndan. Hefði samningnum verið rift 2006 eða 2007 hefði stefnandi haft færi á að selja eignirnar aftur. Stefnandi hafi því ekki uppfyllt skyldu sína til takmörkunar á hinu meinta tjóni sínu.

Á stefnanda hvíli sönnunarbyrðin fyrir sök stefndu Agnars og Þórunnar, hvaða kaupsamningi hún eigi að tengjast og þá hvert fjártjón félagsins hafi verið vegna þess kaupsamnings. Ekkert af þessu hafi stefnanda tekist að sanna. Þá séu orsakatengsl milli hinnar meintu saknæmu háttsemi og meints tjóns stefnanda jafnframt ósönnuð. Til að sanna orsakatengslin þurfi stefnandi að upplýsa í hverju hin saknæma háttsemi stefndu Agnars og Þórunnar hafi falist. Af stefnu megi ráða að stefnandi telji sök þeirra í því fölgna að hafa ekki gefið stefnanda nægjanlega góð ráð og ekki ráðið honum frá því að ganga til viðskiptanna. Samkvæmt framansögðu sé það stefnanda að sanna hvaða samningur það sé sem stefndu hafi

átt að ráða stefnanda frá því að gera og hvernig sá samningur hafi leitt til þess að stefnandi tapaði stefnufjárhæð málsins. Það hafi stefnandi ekki gert. Sama gildi um þau fjölmörgu ákvæði sem stefnandi haldi fram að stefndu Agnar og Þórunn hafi brotið. Ósönnuð séu með öllu orsakatengsl milli þeirra meintu brota og meints fjártjóns stefnanda. Þá sé sérstaklega á því byggt að ósannað sé að meint tjón stefnanda sé sennileg afleiðing af hinni meintu saknæmu háttsemi stefndu Agnars og Þórunnar.

Stefndu kveða ljóst að hin meintu bótaskyldu viðskipti hafi átt sér stað í mars 2006. Engin merki þess sé að finna í gögnum málsins að stefnandi hafi beint bótakröfu að stefndu Þórunni eða Agnari. Þvert á móti hafi stefnandi lýst því sérstaklega yfir samkvæmt áðursögðu að hann ætlaði sér ekki að beina slíkri kröfu að þeim vegna viðskiptanna. Kröfu hafi svo fyrst verið beint að stefnda Verði með bréfi í nóvember 2010. Fyrning meintrar bótakröfu hafi hins vegar ekki verið rofin fyrir en með birtingu stefnu í janúar 2013.

Þótt með óljósum hætti sé virðist sem bótakrafa stefnanda sé að einhverju leyti á því byggð að stefndu Þórunn og Agnar hafi á einhvern hátt borið ábyrgð á því að stefnandi ákvað að taka gildan, sem fullnægjandi tryggingu fyrir greiðslu samkvæmt kaupsamningum, dagsettum 27. og 31. mars 2006, fyrrnefndan tryggingarvixil, útgefinn 27. júní 2006. Bótakrafa stefnanda vegna þess að víxillinn var ekki greiddur ekki, eða víxilréttur fór forgörðum, geti ekki hafa stofnast fyrir en ljóst varð að víxillinn fengist ekki greiddur frá greiðanda. Það hafi ekki orðið ljóst fyrir en skiptum á þrotabúi Hítarness ehf. lauk, án þess að úthlutað væri til almennra kröfuhafa. Það hafi verið árið 2008. Þá hafi verið komin í gildi lög nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda sem mæli fyrir um að krafa stefnanda fyrnist á fjórum árum, sbr. 9. gr. laganna. Krafan hafi því verið fallin niður vegna fyrningar þegar stefna hafi verið birt stefndu í janúar 2013. Óháð fyrningu verði að telja kröfuna allt að einu fallna niður vegna tómlætis, enda hafi stefnandi enga tilburði viðhaft til að krefja stefndu um greiðslur fyrir en í nóvember 2010.

Jafnvel þó svo dómurinn teldi sök stefndu Agnars og Þórunnar fullsannaða, sem og fjárhæð hins meinta tjóns, þá beri engu að síður að sýkna stefndu af fjárkröfu stefnanda, eða í öllu falli að lækka kröfuna verulega, þar sem stefnandi hafi ekki reynt að takmarka tjón sitt. Úrræði til þess hafi honum þó staðið til boða. Bæði hafi stefnanda verið mögulegt að innheimta títtnefndan tryggingarvixil hjá útgefanda hans, Arngeiri Lúðvíkssyni, og þá hafi stefnanda verið tækur sá möguleiki að rifta kaupunum þegar honum varð ljóst að til vanefnda kæmi. Mjög mikið hafi verið umleikis á fasteignamarkaði árin 2006 og 2007 og því hefði stefnanda ekki átt að verða skotaskuld úr að selja eignirnar að nýju ef til beitingar þess vanefndaúrræðis hefði komið.

Telji dómurinn sök stefndu Þórunnar og Agnars fullsannaða, sem og fjárhæð hins meinta tjóns, sé af hálfu stefndu sérstaklega á því byggt að lækka beri fjárkröfu á hendur þeim. Bæði þar sem tilraunir stefnanda til að takmarka tjón sitt hafi verið ófullnægjandi og einnig með vísan til 24. gr. skaðabótalaga nr. 50/1993. Um sé að ræða margþætt og flókin viðskipti sem á endanum hafi farið illa vegna þátta sem stefndu Agnar og Þórunn hafi enga aðkomu haft að. Ósanngarnt sé því að ætla þeim að bera að fullu það tjón sem stefnandi hafi orðið fyrir vegna þeirrar ákvörðunar sinnar að standa í áhættusömum fasteignaviðskiptum. Þá sé til þess að líta að dómkrafan á hendur stefndu Agnari og Þórunni nemi tæplega sjöfaldri

hámarksfjárhæð þeirrar váttryggingar sem til staðar hafi verið, en til þess sé heimilt að líta, sbr. upptalningu 24. gr. laganna.

Verði fallist á fjárkröfu stefnanda sé á því byggt af hálfu stefnda Varðar að fjárkrafa á hendur tryggingafélaginu geti að hámarki numið 6.500.000 krónum, sbr. framlagða váttryggingastaðfestingu og váttryggingarskírteini. Í þeim skjölum komi skýrt fram að váttryggingarfjárhæð vegna hvers tjónsatburðar sé að hámarki 6.500.000 krónur. Skírteinið nái bæði til stefnda Agnars og stefndu Þórunnar. Engin leið sé að skilja skírteinið þannig að hægt sé að tvöfalda þá hámarksfjárhæð með því að krefja stefnda Vörð um þá fjárhæð fyrst í nafni Agnars og svo í nafni Þórunnar. Slíkri túlkun sé mótmælt sem rangri. Engin grein sé gerð fyrir því í stefnu að stefndu Agnar og Þórunn hafi hvort um sig valdið tjóni með sjálfstæðum athöfnum, enda órökrétt að þau hafi þar með valdið sama tjóninu með ólíkum hætti. Ekki sé gerð grein fyrir því hvernig bótakrafa stefnanda geti verið talin byggð á mörgum tjónsatvikum, enda slíkt ekki tilfellið.

Stefndu mótmæla dráttarvaxtakröfu stefnanda. Segja stefndu því fara fjarri að þau hafi haft nægjanlegar upplýsingar til að taka afstöðu til bótakröfu með bréfi stefnanda frá 2. nóvember 2010. Sé þess krafist, verði fallist á kröfur stefnanda, að dráttarvextir verði reiknaðir frá dómsuppsögu.

Til stuðnings kröfum sínum vísa stefndu til ákvæða laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, laga nr. 99/2004 um fasteignasölu og meginreglna skaðabótaréttar um sönnun sakar, tjóns og orsakasambands. Krafa um málskostnað styðjist við 130. gr. laga nr. 91/1991.

IV

Mál þetta hefur stefnandi höfðað gegn tveimur fasteignasölum, stefndu Agnari og Þórunni, og tryggingafélagi fasteignasölnunnar Stórhúsa ehf., stefnda Verði tryggingum hf., en stefndi Agnar mun hafa verið eigandi nefndrar fasteignasölu er atvik máls gerðust. Stefndu Agnar og Þórunn störfuðu bæði á fasteignasölnunni þegar viðskipti þau sem lýst er í kafla I hér að framan áttu sér stað í mars 2006.

Um þátt stefndu Þórunnar í því að stefnandi varð fyrir hinu meinta tjóni segir svo í stefnu málsins: „... er ekki ljóst hver hlutur stefndu Þórunnar var við að koma viðskiptunum á en hún átti sem löggiltur fasteignasali að gæta að sér þegar gengið var til kaupsamnings og ekki ganga frá skjölum nema að hagsmunir stefnanda væru betur tryggðir.“

Samkvæmt framburði stefndu Agnars og Þórunnar var þáttur stefndu Þórunnar í gerð umræddra fjögurra kaupsamninga sá að setja samningana upp í samræmi við fyrirmæli stefnda Agnars, sem að sögn beggja sá nær eingöngu um samskipti fasteignasölnunnar við fyrirsvarsmann stefnanda. Samræmist þessi framburður stefndu vel því sem fram kom hjá fyrirsvarsmanni stefnanda fyrir dómi en af framburði hans mátti ráða að samskipti hans við stefndu Þórunni hefðu verið lítil sem engin.

Í máli þessu krefur stefnandi stefndu Agnar og Þórunni um skaðabætur utan samninga. Það er meginregla í skaðabótarétti að það er tjónþoli sem ber sönnunarbyrðina fyrir því að meintur tjónvaldur hafi sýnt af sér saknæma og

ólögmæta háttsemi. Samkvæmt framansögðu og að virtum gögnum málsins hefur ekkert annað komið fram um þátt stefndu Þórunnar í umræddum fasteignaviðskiptum en henni hafi verið falið af samstarfsmanni sínum, fasteignasalanum stefnda Agnari, að setja upp kaupsamningana fjóra í samræmi við fyrirmæli Agnars. Verður ekki séð að stefndu Þórunni hafi við þær aðstæður á einhverjum tímapunkti borið skv. 15. gr. laga nr. 99/2004 að hefja sjálfstæða athugun eða skoðun á fasteignaviðskiptum stefnanda, hvorki í heild né að hluta. Þykir stefnda því ekki hafa brotið gegn skyldum sínum samkvæmt tilvitnuðu lagaákvæði með uppsetningu kaupsamninganna.

Í stefnu vísar stefnandi til fjölda annarra greina laga nr. 99/2004 um fasteignakaup, þar með talið 2. mgr. 6. gr., 3. mgr. 7. gr., 1. mgr. 8. gr., auk 10. og 11. gr. laganna, án þess að reifa sérstaklega hvernig stefnda Þórunn á að hafa brotið gegn nefndum ákvæðum, svo bótaskyldu hennar varði. Málsgrundvöllur stefnanda er því að þessu leyti vanreifaður. Að því sögðu og með vísan til framangreindrar niðurstöðu dómsins verður stefnda Þórunn sýknuð af öllum kröfum stefnanda í málinu.

Hið sama gildir um margt um kröfu stefnanda á hendur stefnda Agnari og áður segir um kröfu félagsins á hendur stefndu Þórunni. Meint krafa stefnanda á hendur stefnda Agnari er bótakrafa utan samninga og ber stefnandi samkvæmt áðursögðu sönnunarbyrðina fyrir því stefndi hafi sýnt af sér saknæma og ólögmæta háttsemi sem leitt hafi til tjóns fyrir stefnanda.

Fallast verður á það með stefnda Agnari að af stefnu málsins verði ekki annað ráðið en meint bótaskylda hans sé byggð á heildarmati á fjárhagslegri niðurstöðu allra umræddra viðskipta fyrir stefnanda, án nánari sérgreiningar á meintri saknæmri háttsemi stefnda Agnars í því sambandi. Ljóst er að viðskipti þau sem stefnandi byggir ætlaða bótakröfu sína heildstætt á komust á með tveimur kaupsamningum um hlutafé og tveimur kaupsamningum um fasteignir. Með hinum umdeildu samningum keypti stefnandi og seldi annars vegar hlutafé í einkahlutafélagi og hins vegar fjölda íbúða. Var um háar fjárhæðir að ræða, bæði almennt talið og í samanburði við þá fjárhæð sem stefnandi byggir á að hann hafi lagt í viðskiptin og telur vera tjón sitt vegna þeirra.

Þó svo ekki verði á það fallist með stefnda Agnari, að virtum framlögðum gögnum og framburði stefnanda og vitna fyrir dómi, að fyrirsvarsmaður stefnanda hafi haft þá viðtæku reynslu af viðskiptum sem fram er haldið í greinargerð stefndu verður að telja upplýst í málinu að hann hafi, er atvik máls gerðust, haft nokkra reynslu af fyrirtækjarekstri, sem og einhverja reynslu af setu í stjórnnum fyrirtækja. Þá verður hér ekki framhjá eðli umræddra viðskipta litið, en eins og stefnandi hefur lagt málið fyrir dóminn verður ekki annað séð en félagið hafi ætlað sér verulegan hagnað af viðskiptunum á stuttum tíma, gengju áætlanir eftir. Í ljósi alls þessa verður að telja að það hafi staðið fyrirsvarsmanni stefnanda næst að gæta að hagsmunum félagsins við gerð umræddra kaupsamninga, enda gat honum samkvæmt framansögðu alls ekki dulist sú áhætta sem félagið tók með viðskiptunum. Að þessu athuguðu þykir stefnanda ekki hafa tekist sanna að stefndi Agnar hafi með aðkomu sinni að viðskiptunum brotið gegn 15. gr. laga nr. 99/2004.

Svo sem áður var rakið er í stefnu vísað til ýmissa annarra greina laga nr. 99/2004, þar með talið 2. mgr. 6. gr., 3. mgr. 7. gr., 1. mgr. 8. gr., auk 10. og 11. gr. laganna, án þess að reifað sé sérstaklega hvernig stefndi Agnar á að hafa brotið gegn þeim

ákvæðum, svo bótaskyldu hans varði. Málgrundvöllur stefnanda er að þessu leyti vanreifaður samkvæmt áðursögðu. Að því sögðu og með vísan til framangreindrar niðurstöðu dómsins verður stefndi Agnar einnig sýknaður af öllum kröfum stefnanda í málinu.

Af framangreindu leiðir að sýkna ber stefnda Vörð tryggingar hf. af öllum kröfum stefnanda í málinu.

Eftir úrslitum málsins, sbr. 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, verður stefnandi dæmdur til greiðslu málskostnaðar. Að umfangi málsins virtu þykir málskostnaður til hvers stefndu um sig, sbr. 2. mgr. 132. gr. sömu laga, hæfilega ákveðinn svo sem í dómsorði greinir.

Dóm þennan kveður upp Kristinn Halldórsson héraðsdómari. Fyrir uppkvaðningu dómsins var gætt fyriræla 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

D Ó M S O R Ð:

Stefndu, Agnar Agnarsson, Þórunn Þórðardóttir og Vörður tryggingar hf., skulu sýkn af öllum kröfum stefnanda, M.H.M ehf., í máli þessu.

Stefnandi greiði stefndu, hverju fyrir sig, 250.000 krónur í málskostnað.

Kristinn Halldórsson