

# D Ó M U R

**Héraðsdóms Reykjavíkur 21. júní 2016 í máli nr. E-2477/2015:**

**M.H.M. ehf.**

*(Einar Gautur Steingrímsson hrl.)*

**gegn**

**Agnari Agnarssyni,**

**Þórunni Þórðardóttur og**

**Verði tryggingum hf.**

*(Magnús Hrafn Magnússon hrl.)*

## I.

Mál þetta var þingfest þann 30. júní 2015 og dómtekið 24. maí 2016.

Stefnandi er M.H.M. ehf., Grandahvarfi 2, Kópavogi, en stefndu eru Agnar Agnarsson, til heimilis að Lækjarási 5, Garðabæ, Þórunn Þórðardóttir, til heimilis að Njörvasundi 22, Reykjavík og Vörður tryggingar hf., Borgartúni 25, Reykjavík.

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru þær að stefndu verði sameiginlega gert að greiða stefnanda 13.000.000 króna með vöxtum samkvæmt 8. gr. laga nr. 38/2001 frá 30. mars 2006 til upphafs dags dráttarvaxta. Þá er þess krafist að stefndu verði gert að greiða stefnanda dráttarvexti samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, aðallega frá 2. október 2010 en til vara frá síðara tímamarki til greiðsludags. Þá krefst stefnandi málskostnaðar.

Stefndu krefjast aðallega sýknu af öllum kröfum stefnanda, auk málskostnaðar. Til vara er þess krafist að kröfur stefnanda verði lækkaðar verulega á hendur öllum stefndu og að málskostnaður verði felldur niður.

## II.

Með samningi, dags. 24. mars 2006, gerðu Fremd ehf. og stefnandi með sér samning, sem bar yfirskriftina „Kaupsamningur og afsal“ þar sem stefnandi keypti af Fremd ehf. 22 íbúðir í byggingu í fjölbýlishúsinu að Fossvegi 8, Selfossi. Var gert ráð fyrir að kaupverðið yrði greitt með yfirtöku allra skulda við VBS fjárfestingarbanka hf. sem hvíldu á Fossvegi 8, að fjárhæð 369.770.586 krónur.

Með samningi, dags. 27. mars 2006, seldi stefnandi Hítarnesi ehf. sömu eignir í fjölbýlishúsinu að Fossvegi 8, Selfossi fyrir sama verð með því að það félag yfirtæki áðurgreindar skuldir við VBS fjárfestingarbanka hf. Fyrirsvarsmaður Hítarness ehf. var Arngeir Lúðvíksson. Í 7. gr. samningsins sem bar yfirskriftina „Uppgjör á milli aðila“ sagði m.a. að samhliða samningnum hefðu aðilar gert

samning um kaup/sölu á húsi nr. 10 við Fossveg á Selfossi. Kaupandi, Hítarnes ehf., legði fram tryggingarvixil, útg. 27. mars 2006 með gjalddaga 27. júní 2006, til tryggingar fullnaðargreiðslu kaupverðs beggja samninga að fjárhæð 45.971.079 krónur. Skuli víxillinn hafður í vörslu Stórhúsa fasteignasölu. Kaupandi skuldbindur sig jafnframt til þess að láta allar greiðslur, er koma vegna endursölu á fullbúnum íbúðunum í húsum nr. 8 og 10 við Fossveg Selfossi, ganga fyrst til uppgjörs við VBS, samkvæmt uppgreiðslusamningi á milli aðila og VBS. Það sem eftir standi renni svo til seljanda til lækkunar og síðar uppgreiðslu á tryggingarvixli áður en kaupandi fái greiðslur. Stórhúsum fasteignasölu sé ekki heimilt að afhenda seljanda fyrrgreindan tryggingarvixil nema um vanefndir verði að ræða af hálfu kaupanda samkvæmt ákvæðum samningsins. Í samræmi við tilvitnað samningsákvæði gaf Arngeir Lúðvíksson út tryggingarvixil 27. mars 2006, að fjárhæð 45.971.079 krónur, þar sem samþykkjandi og greiðandi var Hítarnes ehf. Gjalddagi víxilsins var 27. júní sama ár.

Með samningi, 30. mars 2006 keypti stefnandi 100% hlutafjár í Fossvegi 10 ehf. af Arnari Bergmann Gunnlaugssyni og Bjarka Bergmann Gunnlaugssyni. Tekið var fram í samningnum að einu eignir félagsins væru „22 íbúðir í byggingu í fjölbýlishúsinu nr. 10 við Fossveg á Selfossi“. Enn fremur að stefnandi hefði með kaupum á félaginu samþykkt að yfirtaka „allan kostnað við framkvæmdir“, sem næmi samkvæmt upplýsingum VBS fjárfestingarbanka hf. og ÁK húsa hf. 349.154.563 krónum, og „að hann og VBS hafi gert með sér samkomulag um greiðslu á“ kostnaðinum „og yfirtöku og framlengingu á áhvílandi veðskuldum“. Í 4. gr. samningsins sagði að kaupverð hlutafjárins væri 60.971.079 krónur. Yrði það annars vegar greitt með „nettó andvirði“ kaupanda í iðnaðarhúsinu Dalshrauni 13 í Hafnarfirði, að fjárhæð 35.971.079 krónur, og hins vegar með með tíu skuldabréfum útgefnum með veði í Fossvegi 8, Selfossi, að núvirði 25.000.000 króna.

Með samningi, dags. 31. mars 2006, seldi stefnandi Hítarnesi ehf. „100% hlutafjár í einkahlutafélaginu Fossvegi 10 ehf.“. Tekið var fram í þessum samningi, eins og þeim sem gerður hafði verið daginn áður, að einu eignir félagsins væru „22 íbúðir í byggingu í fjölbýlishúsinu nr. 10 við Fossveg á Selfossi“. Jafnframt kom þar fram að kaupandi hefði kynnt sér hverjar væru skuldbindingar félagsins og sætt sig við þær að öllu leyti. Hins vegar sagði að kaupverð hlutafjárins hefði verið „greitt með yfirteknum skuldum við VBS fjárfestingarbanka, kr. 349.154.563“.

Þau fjögur skjöl, sem að framan greinir, voru öll rituð á bréfsfni Stórhúsa ehf., sérhæfðrar atvinnuhúsamiðlunar, þar sem fram komu nöfn stefndu Þórunnar Þórðardóttur og Agnars Agnarssonar, löggiltra fasteignasala. Einnig báru skjölin með sér að vera samin af stefndu Þórunni.

Þann 14. september 2006 var undirritað samkomulag á milli stefnanda og Hítarness ehf. vegna fasteignanna við Fossveg 8 og 10, Selfossi. Með því samkomulagi veitti Hítarnes ehf. stefnanda frekari tryggingar fyrir greiðslu tryggingarvixils sem fólust í því að Hítarnes ehf. afsalaði stefnanda byggingarrétti við Skógarlönd 3 á Egilsstöðum. Eignina missti stefnandi síðar á nauðungarsölu til VBS fjárfestingarbanka hf. í ágúst 2007. Var þetta samkomulag gert án aðkomu stefndu og var víxillinn á þessum tímum í vörslum Stórhúsa, fasteignasölu stefnda Agnars. Skömmu eftir að samkomulag þetta var gert leitaði stefnandi til Ingólfs Hjartarsonar lögmanns. Hóf lögmaðurinn í kjölfarið innheimtuaðgerðir gegn Hítarnesi ehf., sbr. innheimtubréf lögmannsins, dags. 23. janúar 2007.

Þann 20. september 2006 var undirritað afsal um eignina að Fossvegi 8, Selfossi, þar sem eigninni er afsalað frá Fremd ehf. til Hítarness ehf. Kemur fram í afsali þessu að afsalshafi, þ.e. Hítarnes ehf., muni beina kröfum sínum, ef einhverjar slíkar kynnu að koma upp síðar, gegn M.H.M. ehf. í stað afsalsgjafa.

Í mars 2006 áttu stefnandi og stefndi Agnar í samskiptum og viðskiptum í tengslum við byggingarverkefni í Danmörku. Varð það til þess að 14. desember 2007 gerðu stefndi Agnar og stefnandi með sér samkomulag. Í því samkomulagi eða yfirlýsingu, eins og heiti skjalsins er orðað, er vísað til fyrrgreinds kaupsamnings Hítarness ehf. og stefnanda og viðskiptanna um Fossveg 8 og 10 á Selfossi, dags. 27. mars 2006. Í yfirlýsingunni er vísað til þess að Hítarnes ehf. hafi lagt fram til tryggingar efndum á kaupsamningi aðila víxil að fjárhæð 45.971.079 krónur. Kaupandi Hítarnes ehf. hafi verið samþykkjandi en forráðamaður félagsins, Arngeir Lúðvíksson, útgefandi og að víxillinn væri í vörslum Stórhúsa ehf. Í yfirlýsingunni kemur fram að víxillinn hafi ekki farið til innheimtu í greiðslubanka þrátt fyrir vanefnd á kaupsamningnum og því hafi fallið niður víxilréttur á hendur Arngeiri Lúðvíkssyni. Að sögn Stórhúsa ehf. hafi það komið til af því að Arngeir hafði samþykkt að leggja fram fasteignatryggingu í stað víxilsins. Hafi hann gert það eftir gjalddaga víxilsins en sú trygging hafi reynst gagnslaus þar sem hann hafi leynt veðböndum sem fóru á eignina áður en hægt hafi verið að þinglýsa hinni nýju tryggingu. Hítarnes ehf. hafi verið dæmt til greiðslu víxilsins en ljóst sé af árangurslausu fjárnámi að fyrirtækið sé eignalaust. Þá er tekið fram í samkomulaginu að stefndi Agnar sem hafi komið að umræddum kaupsamningum og hafi varðveitt víxilinn, hafi samþykkt, án þess þó að viðurkenna bótaskyldu, að mæta tjóni M.H.M. ehf. með nánar tilgreindum hætti, sem laut að hlutdeild í hugsanlegum hagnaði af fyrirhuguðum verkefnum í Kaupmannahöfn. Í samkomulaginu er einnig tekið fram að þar sem veruleg óvissa sé um bótakröfu úr ábyrgðartryggingu fasteignasölnunnar eða ábyrgðartryggingu viðkomandi fasteignasala samþykki Agnar m.a. að mæta hugsanlegri bótafjárhæð, 7.500.000

krónum, með afslætti af sölubókun fyrir Magnús og fyrirtæki hans, auk þess sem stuðlað yrði að því að stefnandi eða eigandi fyrirtækisins Magnús H. Magnússon, fengi tækifæri til þess að taka þátt í arðbærum verkefnum sem bærust á borð hjá Agnari. Í niðurlagi yfirlýsingarinnar segir síðan eftirfarandi: „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. Jafnframt er staðfest að leitað verður eftir skaðabótum hjá Arngeiri Lúðvíkssyni vegna meintrar blekkingar með fasteignatryggingu í stað tryggingarvixilsins. Ábyrgist Agnar fulla samvinnu í því máli. Samþykkir M.H.M ehf. að hugsanlegar skaðabætur sem félagið fær skiptist milli aðila í samræmi við heildartjón þeirra og skal þá taka tillit til greiðslna samkvæmt liðum 1 og 2 hér að framan.“ Vottur að umræddu skjali var lögmaður stefnanda, Ingólfur Hjartarson hrl.

samkomulag var gert þann 19. mars 2007 vegna eignanna að Fossvegi 8 og 10 á Selfossi. Stefndu áttu ekki aðild að því samkomulagi, en það var á milli ÁK húsa ehf., sem var upphaflegur eigandi og byggingarverktaki greindra fjölbýlishúsa að Fossvegi 8 og 10 og viðsemjandi VSB um fjármögnun verkefnisins, Ásgeirs Vilhjálmssonar annars eigenda ÁK húsa ehf., Hítarness ehf., Fossvegar 10 ehf., M.H.M. ehf., VBS fjárfestingarbanka hf. og Fremdar ehf. Var um að ræða „HEILDARSAMKOMULAG um uppgjör á öllum skuldum og lok allra ágreinings- og uppgjörsmála vegna fjármögnunar-, byggingar- og sölu á Fossvegi 8 og Fossvegi 10, Selfossi“. Í 1. gr. þessa samnings er tekið fram að hann taki ekki til innbyrðis lögskipta M.H.M. ehf. og Hítarness ehf.

Með bréfi til stefnda Varðar trygginga hf., 2. nóvember 2010, gerði stefnandi kröfu í starfsábyrgðartryggingu stefndu Agnars og Þórunnar, sem óumdeilt er að hafi verið í gildi þegar atvik máls urðu.

Fyrirsvarsmaður stefnanda hefur verið stjórnarmaður í fimm fyrirtækjum, framkvæmdastjóri tveggja og stofnandi fjögurra. Þá hefur hann verið skráður endurskoðandi Miðbæjar fasteignasölu ehf. Hann stofnaði eignarhaldsfélagið M.H.M. ehf. til að halda utan um rekstur og eignir. Félagið keypti elsta hús Hólmavíkur til að gera það upp og stunda þar veitingarekstur. Fyrirsvarsmaður stefnanda stofnaði sérstakt félag, Ástjörn ehf., um leiguíbúðir sem hann hafði í hyggju að byggja á Ástjörn 11-13. Tilgangur þess félags er „Rekstur og útleiga á íbúðarhúsnæði sem langtímaverkefni, bygging kaup og sölu íbúðarhúsnæðis og iðnaðar-skrifstofu og verslunarhúsnæðis, auk umsýslu, viðskipta og endurbóta fasteigna ásamt lánastarfsemi og öðrum verkefnum er tengjast starfsemi félagsins“.

Skýrslu fyrir dóminum gáfu fyrirsvarsmaður stefnanda, Magnús Hans Magnússon, stefndu Agnar Agnarsson og Þórunn Þórðardóttir, löggiltir fasteignasalar, Þorbjörn Sigurðsson, fyrrverandi starfsmaður Fremdar ehf., Ásgeir

Vilhjálmsson, starfsmaður ÁK húsa ehf., Arnar Bergmann Gunnlaugsson og Bjarki Bergmann Gunnlaugsson.

### III.

#### *1. Helstu málsástæður og lagarök stefnanda*

Stefnandi telur að virða verði stefnda Agnari til sakar að gera ekki söluyfirlit yfir eignirnar sem hann seldi, þar sem allt kæmi fram er máli skiptir, þ.m.t. staða framkvæmda, verðmæti þeirra, áhvílandi skuldir, gjalddagi þeirra og greiðslubyrði, fjármögnun o.fl., sbr. 10.-11. gr. laga nr. 99/2004. Þá hefði komið í ljós að engar líkur væru til þess að Hítarnes ehf. gæti staðið við samninga. Þá hefði Agnar ekki átt að leggja til svo áhættusöm viðskipti. Hann átti að gæta réttmætra hagsmuna stefnanda og beinlínis ráða honum frá viðskiptum, en alls ekki að leggja á ráðin um þau. Brást stefndi þeirri skyldu sinni að gæta þess að ekki yrðu settir óeðlilegir kostir í viðskiptunum og þar með að gera stefnanda ekki grein fyrir þeirri áhættu sem í viðskipunum fólust. Einnig með því að kanna ekki fjárhagsstöðu Hítarnes ehf. og Arngeirs betur en í ljós hafi komið að hún var mjög slæm. Honum hafi mátt vera kunnugt um skuldir Hítarnes á Skógarlöndum 3C, Fljótsdalshéraði enda hafi hann komið að málum þegar til þeirra var stofnað. Þessu tengt verði að virða stefnda Agnari til sakar að efnahagur Hítarnes ehf. og sjálfskuldarábyrgð Arngeirs væru einu tryggingarnar fyrir efdum svo áhættusamra viðskipta þegar verið væri að láta tryggja eign af hendi sem fasteignin að Dalshrauni 13 var. Stefnandi gengur út frá því að aldrei hefði verið hægt að greiða umræddan víxil og vangeymsla hans hafi því engu máli skipt. Verði hinu gagnstæða haldið fram sé á því byggt að stefndi Agnar hafi með saknæmum hætti brugðist skyldu sinni sem vörslumaður víxilsins og valdið því að Arngeir, útgefandi hans, gat ekki greitt hann. Tók stefndi Agnar að sér að gæta hagsmuna stefnanda að þessu leyti.

Í málsatvikakafla stefnunnar tekur stefnandi fram að stefndi Agnar hafi lagt upp fléttu sem stefnandi hafi ekki kunnað skil á og hafi í sjálfu sér ekki sett sig inn í, en stefnandi hafi vitað það eitt að hann ætti að fá fyrir Dalshraunið 45.971.079 krónur nokkrum mánuðum síðar. Aldrei hafi staðið til að stefnandi ætti raunverulega hús í byggingu á Selfossi eða annars staðar. Samningarnir hafi ekki heldur alltaf sýnt veruleikann. Þeir hafi verið tilbúnir furðuverk sem ómögulegt hafi verið að ráða í til fulls. Þá tekur stefnandi fram að samningurinn við Hítarnes ehf. frá 27. mars 2006, hafi falist í því að stefnandi útvegaði Hítarnesi ehf. Fossveg 8 ásamt samkomulagi við VBS um umlíðun áhvílandi skulda og hlutaféð í Fossvegi 10 með því að leggja til Dalshraun 13 en fá nettóeign þess félags endurgreidda þegar Hítarnesi ehf. tækist að losa fjármagn með framkvæmdum og sölu eigna í húsinu. Þrátt fyrir að talað sé um tryggingarvíxil séu aðilar sammála um að efni

samkomulagsins væri að stefnandi fengi greidda fyrrgreinda fjárhæð, 45.971.079 krónur.

Stefndi, Agnar hafi haldið því fram að stefnandi hafi ætlað að eiga Fossveg 8 og 10 og hagnast á þeirri framkvæmd. Í því sambandi hafi hann ekki skýrt hvernig á því standi að eignunum var ráðstafað áfram til annarra jafnóðum og að fyrir fram væri gert ráð fyrir slíkri ráðstöfun í 7. gr. samningsins frá 27.3.2006, sem stefndi Agnar vélaði um að gerður yrði. Hann hafi ekki heldur skýrt hvernig hann mætti stuðla að slíkum viðskiptum gagnvart hlutafélagi eins og stefnanda. Hafi stefndi Agnar brugðist þeim skyldum sínum að sjá til þess að hagsmunir stefnanda væri tryggðir í skilningi 16. gr. laga nr. 99/2004.

Um sök stefndu Þórunnar vísar stefnandi til þess sem rakið er varðandi sök stefnda Agnars. Óháð því hvort hún hafi lagt á ráðin um viðskiptin eða ekki átti hún ekki að ganga frá þeim með þeim hætti sem hún gerði. Hún átti að sjá að hagsmunum stefnanda var stefnt í voða með því að ganga til viðskipta þar sem fasteign, þ.e. Dalshraun13, var yfirhöfuð látin af hendi fyrir tryggingarvixil og að auki án þess að hún gerði nokkurn reka að því að kanna greiðsluskyldu greiðanda og útgefanda víxilsins. Brást hún þar með þeim skyldum sínum að gæta réttra hagsmuna stefnanda og tryggja að honum yrðu ekki settir óeðlilegir kostir eða að tryggja, í skilningi 16. gr. laga nr. 99/2004, að hagsmunir stefnanda væru tryggðir.

Um bótaskyldu stefndu vísar stefnandi til almennu skaðabótareglunnar og 27. gr. laga nr. 99/2004. Byggt er á því að stefndu beri sérfræðiábyrgð og að við sakarmat beri að styðjast við hert saknæmi (culpa). Telur stefnandi að stefnda, Þórunn geti ekki skýlt sér á bak við eignarhald stefnda Agnars á Stórhúsum fasteignasölu, enda felist ábyrgðin í starfsréttindum hennar sem hún sé tryggð fyrir. Er á því byggt að á fasteignasala hvíli sjálfstæðar skyldur til að skoða þau atriði sem áhrif geta haft á efni samninga. Hefði hann gert það og upplýst í söluyfirliti verði að ætla að umræddir samningar hefðu aldrei verið gerðir. Á því er byggt að ekkert hjálpi að halda því fram að stefnandi hafi tekið áhættu. Þvert á móti hafi stefndu borið að ráða stefnanda frá viðskiptunum. Felist þetta m.a. í skyldum fasteignasala til að sjá til þess að hagsmunir aðila séu tryggðir.

Á því er byggt að enginn ávinningur hafi verið af því að selja fasteignina að Dalshrauni 13 á framangreindum furðukjörum enda næg eftirspurn og söluverð hennar lágt. Fasteignin hafi verið seld fyrir langtum hærra verð en stefnandi seldi hana á.

Þá hafi stefndu haldið því fram að stefnandi hafi haft reynslu af viðskiptum þegar hann gekk til leiks. Svo hafi ekki verið og alls ekki í svona viðskiptum.

Stefndu hafi haldið því fram að viðskiptin um eignirnar á Selfossi hafi verið aðskilin viðskipti. Slíkt standist ekki, sbr. 7. gr. samningsins frá 27. mars 2006. Þótt

svo væri séu þau haldin öllum sömu annmörkum og lýst hafi verið áður að því viðbættu að það sé látið viðgangast að stefnandi kaupi Fossveg 10 ehf. á um 60.000.000 króna og gefi félagið síðan með kaupsamningi þrem dögum síðar. Væri þá annaðhvort eitthvað bogið við ráðgjöfina við kaupin eða söluna og skiptir ekki máli hvort væri. Bæru bæði stefndu ábyrgð á slíkri ráðgjöf sem á endanum leiddi til þeirrar niðurstöðu að stefnandi hefði komið á fasteignasöluna með fasteign og farið til baka með ónýtan víxil.

Eins og að framan er lýst hafi stefndi Agnar lagt á ráðin um viðskipti sem hann hefði frekar átt að ráða stefnanda frá. Hann stóð að þeim þannig að hætta var á að kaupverð Dalshrauns 13 yrði ekki greitt. Stefnandi átti örugga eign en fékk í staðinn ótryggan víxil. Stefnda Þórunn hafi komið að skjalagerðinni og átti hún að ráða frá þessu en ekki að ljá atbeina sinn til þessara gerninga. Engu breytti þótt hún hafi verið í vinnusambandi við Stórhús, hún sé með sjálfstæð starfsréttindi og beri að standa að málum samkvæmt því. Hefðu stefndu staðið rétt að málum hefði stefnandi ekki orðið fyrir því tjóni sem af hlaust.

Stefndi Vörður tryggingar hefur tryggt stefndu Agnar og Þórunni ábyrgðartryggingu og sundurliðar stefnandi kröfu sína á hendur félaginu þannig: vegna stefnda Agnars 6.500.000 krónur og vegna stefndu Þórunnar 6.500.000 krónur eða samtals 13.000.000 króna. Stefnandi bendir á að stefndu Agnar og Þórunn beri ekki ábyrgð á störfum hvort annars. Af þeim sökum geti 4. mgr. 4. gr. reglugerðar nr. 940/2004 ekki átt við um þau. Stefndu geti því ekki með neinu móti haldið því fram að um uppgjör trygginga fari eins og um einn váttryggðan sé að ræða. Vaxtakrafan miðist við þegar mánuður er liðinn frá fyrsta bréfinu til stefnda Varðar trygginga.

## *2. Helstu málsástæður og lagarök stefndu.*

Stefndu krefjast sýknu og byggja meðal annars á því að sök sé ósönnuð, tjón sé ósannað og orsakatengsl séu ósönnuð. Þau byggja einnig á því að stefnandi hafi þegar ráðstafað sakarefni þessa máls á bindandi hátt. Stefndu mótmæla öllum málsástæðum stefnanda.

Stefndu taka fram í greinargerð sinni að þann 20. september 2006 hafi verið undirritað afsal um eignina að Fossvegi 8, Selfossi, þar sem eigninni sé afsalað frá Fremd ehf. til Hítarness ehf. án aðkomu stefnanda að því er virðist. Stefndu hafi ekki verið kunnugt um þennan gerning og hafi ekki komið nálægt honum. Aðilar afsalsins, Fremd ehf. og Hítarnes ehf., hafi þó báðir verið meðvitaðir um kaupsamning milli Fremdar ehf. og stefnanda. Með þessu skjali virðist Fremd ehf. því hafa afsalað eign til Hítarness ehf. án heimildar þar sem félagið hafi áður selt stefnanda eignina. Ekki verði séð að nokkrum kröfum hafi verið beint til Fremdar

ehf. vegna þessa af hálfu stefnanda, enda hafi stefnandi afsalað sér réttinum til slíkra málaferla með heildarsamkomulagi sem gert var sjö mánuðum síðar, þann 19. mars 2007.

Þá benda stefndu á að þegar kaupsamningar voru gerðir við Hítarnes ehf. í mars 2006, hafi hvergi í opinberum gögnum og aðgengilegum skráum verið hægt að finna þess merki að það félag ætti í fjárhagsvandræðum. Í tæmandi yfirliti yfir vanskilaskrá þess félags sést að þar geti fyrst að líta áritaða stefnu, og þar með einhver merki um fjárhagsvandræði, í mars 2007. Þannig hafi ekki verið að finna færslur á vanskilaskrá Hítarnes ehf. þegar stefnandi, fyrir tilstuðlan stefnda og með atbeina lögmanns, byrjaði að innheimta víxilin í janúar 2007, sbr. innheimtubréf, dags. 23. janúar 2007.

#### Ráðstöfun sakarefnis:

Stefndu telja ljóst að stefnandi hafi með gerð yfirlýsingar, dags. 14. desember 2007, lýst því yfir með skuldbindandi hætti að hann ætti engar kröfur á hendur stefnda Agnari eða fasteignasölu hans vegna viðskiptanna með eignirnar að Fossvegi 8 og 10, Selfossi. Sú yfirlýsing nái einnig til stefndu Þórunnar, sem hafi verið starfsmaður fasteignasölnunnar. Undir þá yfirlýsingu ritaði stefnandi án fyrirvara. Breytir í þessu samhengi engu þó ekkert hefði orðið úr hugsanlegum hagnaði vegna tilgreindra framtíðarverkefna í samkomulaginu. Um hafi verið að ræða von um hagnað. Á þeim grundvelli, hafi stefnandi án fyrirvara fallið frá meintum rétti sínum til að viðhafa þá bótakröfu sem nú sé höfð uppi. Stefndi tekur fram að yfirlýsingin lúti að nákvæmlega þeim sömu viðskiptum og séu grundvöllur málsóknar stefnanda nú. Þessi bindandi yfirlýsing leiðir einnig til sýknu Varðar trygginga hf. Stefndu taka fram að stefnandi virðist hafa notið lögmannsaðstoðar við gerð yfirlýsingarinnar en hún sé vottuð af þáverandi lögmanni hans. Stefndu byggja sérstaklega á því að þögn stefnanda um þetta skjal í stefnu hafi réttaráhrif. Stefndu hafi verið fullkunnugt um skjalið og afstöðu stefndu til þess í ljósi fyrri málaferla en hafi samt kosið að hafa um það engin orð eða mótmæla gildi þess. Í því felist ráðstöfun á sakarefni málsins. Verði að líta svo á að stefnandi geri ekki athugasemdir við gildi þessa skjals, hvorki að formi né efni.

Stefndu byggja einnig á því að í heildarsamkomulagi frá 19. mars 2007, felist þriðjamannslöggerningur til hagsbóta fyrir stefndu þar sem stefnandi skuldbindur sig til að höfða ekki mál gegn stefndu vegna ofangreindra viðskipta.

#### Sök ósönnuð:

Stefndi mótmælir því orðfæri í stefnu sem bendir til þess að stefndi Agnar hafi á einhvern hátt haft einhverja hagsmuni af því að ljúka þessum viðskiptum eða koma þeim á. Þá er því mótmælt að stefndu, Þórunn eða Agnar, hafi sýnt af sér saknæma háttsemi eða gerst brotleg við ákvæði laga nr. 99/2004 eða aðrar óskráðar

réttarreglur eða venjur. Þá sé það enn svo að þrátt fyrir sjálfkrafa frávisun (*ex officio*) vegna vanreifunar, sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr. 422/2014, verði ekki skýrt af stefnu ráðið í hverju hin saknæma háttsemi stefndu á að hafa falist. Vísað er til þess í stefnu, stefnda Agnari til sakar að hafa lagt til „svo áhættusöm viðskipti“ yfirhöfuð og að hann hefði átt að ráða stefnanda frá viðskiptunum. Ekki er hins vegar vísað til þess eða reynt að skýra hvaða viðskipti það eru. Stefnandi geti ekki skautað yfir þá staðreynd að um sé að ræða alls fjóra kaupsamninga við þrjá mismunandi viðsemjendur. Stefna málsins verði ekki skilin öðruvísi en að hin meinta bótaskylda háttsemi sé byggð á heildarmati á niðurstöðu stefnanda úr öllum viðskiptunum, án þess að nokkur tilraun sé gerð til að benda á hver þessara viðskipta leiddu til bótaskylds tjóns eða í tengslum við gerð hvaða skjals hina saknæmu vanrækslu er að finna. Úr því hafi áður verið leyst fyrir dómstólum að það valdi ekki bótaskyldu eða hafi réttaráhrif viðkomandi til hagsbóta að hafa ráðist í viðskipti sem reyndist óráð að efna til þegar upp var staðið. Það sé ekki saknæmt og bótaskyld fyrir fasteignasala að spákaupmennska sem kaupandi ráðist í leiði ekki til hagnaðar fyrir hann.

Vissulega sé það svo að þeir samningar sem stefnandi gerði við félagið Hítarnes ehf. séu tengdir saman með grein 7 í samningi, dags. 27. mars 2006. Hins vegar sé engin tenging milli samninga stefnanda við Hítarnes ehf. og þeirra skjala sem stefnandi undirritaði sem kaupandi sömu verðmæta, annars vegar við Arnar og Bjarka Gunnlaugssyni og hins vegar við Fremd ehf. Þessi viðskipti og þessir viðsemjendur séu ótengdir. Þetta voru ekki sömu viðskiptin. Þar af leiðandi nægir stefnanda ekki að vísa til „áhættusamra viðskipta“ án þess að tilgreina hvaða viðskipti það voru og sanna í hverju áhættan var fólgin. Það sé stefnanda að sanna í hverju sök var fólgin. Á einum stað í stefnu, tiltekur stefnandi það til sakar að stefnandi hafi verið að gefa eignir með kaupsamningi og því hafi verið „eitthvað bogið“ við ráðgjöf stefnda Agnars. Sá kaupsamningur sem stefnandi vísar þar til er sá samningur þar sem stefnandi kaupir eignir af Arnari og Bjarka Gunnlaugssonum. Reifun stefnanda gangi því ekki upp. Stefnandi gaf ekkert í þeim viðskiptum. Efnislega röng fullyrðing um gjöf er svo í beinni andstöðu við yfirlýsingu stefnanda undir lið 13 í stefnu þess efnis að aðilar séu sammála um að efni samkomulags við Hítarnes ehf. hafi verið að stefnandi fengi greiddar 45.971.079 krónur. Það verði óljóst lesið úr stefnu að stefnandi telji tjón sitt stafa af því að hann hafi með kaupum og sölu á margnefndum eignum látið frá sér eignarhluta sinn í Dalshrauni 13, án þess að vera tryggð greiðsla fyrir. Á meintu verðmæti þeirrar eignar hafi bótakrafa fyrra máls verið byggð og virðist það einnig núna, sbr. m.a. áður nefndar ósannaðar fullyrðingar um innsláttarvillu að fjárhæð 10.000.000 króna í kaupsamningi. Enn er hins vegar ekkert með það gert af hálfu stefnanda að um hafi

verið að ræða tvö ótengd viðskipti. Þannig var eignarhlutur stefnanda í Dalshrauni 13 hluti kaupverðs á öllu hlutafé í félaginu Fossvegi 10 ehf. Það sé stefnanda að benda á og sanna hvað hafi verið óeðlilegt eða áhættusamt við þau viðskipti sem útlistuð eru í kaupsamningi, en með þeim viðskiptum hafi stefnandi látið eignina að Dalshraun 13 frá sér, óháð því hvað síðar hafi orðið. Í þeim efnum beri að taka fram að óumdeilt sé að stefnandi óskaði aldrei eftir því við stefnda Agnar að skjalinu yrði þinglýst, enda hefði stefnandi þá þurft að greiða stimpilgjald af allri kaupsamningsfjárhæðinni. Einnig sé það stefnanda að sanna að móttaka greiðslu í formi víxils frá félaginu Hítarnesi ehf. í mars 2006, í öðrum ótengdum viðskiptum, hafi falið í sér slíka augljósa áhættu að sök verði felld á fasteignasala. Stefndi Agnar tók aldrei á sig ábyrgð á kaupsamningsgreiðslum eða víxilskuld enda slíkt ekki hlutverk fasteignasala. Þá liggur einnig fyrir að í mars 2006 var ekki vitað til þess að Hítarnes ehf. eða ábyrgðarmaður að víxlinum, Arngeir Lúðvíksson, væru í vanskilum við nokkurn mann. Vanskilaskrá beggja var þannig án færslna á útgáfutíma víxilsins. Mótmælt er þeim forsendum stefnanda að stefndu hefðu einhvern veginn átt að sjá fyrir að ári síðar yrði Hítarnes ehf. og Arngeir í fjárhagsvandræðum. Auk þess sem telja verði að á forsvarsmanni einkahlutafélags, sem standi í samningaviðræðum um kaup á heilli blokk við annað einkahlutafélag, hvíli skylda til að kynna sér viðsemjanda sinn að einhverju leyti. Skortur á slíku teljist eigin sök. Fyrirsvarsmáður stefnanda hefur lýst því yfir fyrir dómi að þessi fjárhæð víxilsins sé það sem stefnandi hafi átt að fá út úr viðskiptunum við Hítarnes ehf. Þannig hafi viðskiptin verið sett upp. Það hafi ekki gengið eftir þar sem viðsemjandi stefnanda vanefndi greiðsluskyldu sína skv. víxlinum sem og ábyrgðarmaðurinn Arngeir. Á því geti fasteignasali ekki borið ábyrgð. Telji dómurinn sannað að líta beri á öll viðskiptin, bæði kaup og sölu fasteigna og hlutafé einkahlutafélags, sem eina heild, þá sé það í raun svo að stefnandi hafi verið eigandi að íbúðunum að Fossvegi 8 á Selfossi í þrjú daga og að einkahlutafélaginu að Fossvegi 10 í einn dag og hafi ætlað sér 10.000.000 króna í hagnað á því enda sé 10.000.000 króna munur á þeim eignum sem stefnandi lagði inn sem kaupverð í kaupsamningi við Arnar og Bjarka Gunnlaugssyni og fjárhæð víxilsins sem greiða átti sem hluta söluverðs gagnvart Hítarnesi ehf. Tekið er undir þá niðurstöðu hæstaréttardóms í máli nr. 422/2014 að stefnandi verði að sýna fram á hvað sé ósanngjarnt við slíka kosti frá sjónarhóli stefnanda. Sér í lagi þegar litið sé til þess að stefnandi lagði í raun eingöngu rúmar 19 milljónir af eigin fé í eignina Dalshraun 13 með kaupsamningi ári fyrr, en ætlaði sér, með kaupum og sölu á eignunum á Fossvegi 8, og hlutafé Fossvegs 10 ehf., að nýta þá 19 milljóna króna fjárfestingu ári síðar til að tryggja sér rúmlega 45 milljóna króna greiðslu. Það sé stefnanda að sanna hvað sé ósanngjarnt við slíka kosti eða hvernig þeir geti talist

stefnanda þannig í óhag að sagnæmt teljist fyrir stefndu.

Stefndu byggja á því sem sérstakri málsástæðu að jafnvel aðili sem enga reynslu hafi af viðskiptum megi gera sér ljóst að vonir um slíkan ofsagróða á jafn skömmum tíma feli að jafnaði í sér einhverja áhættu. Gildir þá einu hvort litið sé til eignarhalds á blokkunum að Fossvegi, eða ársins sem leið frá því að stefnandi setti sjálfur rúmar 19 milljónir í eignina að Dalshrauni 13. Slíkt gildi þess heldur um fyrisvarsmann stefnanda, sem sannarlega hafi ekki verið reynslulaus í viðskiptum. Þá byggir stefnandi á því að við sakarmat á ráðgjöf og/eða verkum fasteignasala skv. lögum nr. 99/2004, sé ekki hægt á einhvern hátt að leggja saman samanlagða útkomu fjögurra kaupsamninga við þrjá mismunandi aðila, með þeim afleiðingum að sé hin endanlega niðurstaða tilteknum aðila óhagfelld, þá falli bótaábyrgð á fasteignasalann án þess að bent sé á neina sagnæma 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. Auk þess byggja stefndu á því að eingöngu eigi að beita hefðbundnu sakarmati í málinu enda um viðskipti fagaðila að ræða en ekki einstaklinga. Því er einnig mótmælt að stefndi Agnar hafi á einhvern hátt valdið réttarspjöllum í tengslum við nefndan víxil. Þvert á móti hafi það verið Agnar sem vísaði stefnanda á lögmann til að innheimta víxilin í janúar 2007, í stað þess að reyna að semja við Hítarnes ehf., þegar stefndi í vanefndir þess félags. Þá hafi Agnar bent stefnanda á þann möguleika að rifta viðskiptunum. Sök stefndu Þórunnar er einnig mótmælt sem ósannaðri en aðilar máls eru allir sammála um að þátttaka hennar í viðskiptunum hafi verið algerlega minni háttar. Gilda allar sömu málsástæður sem áður hafa verið raktar um hana að breyttu breytanda.

#### Tjón ósannað:

Telji dómurinn sök fullsannaða í málinu er á því byggt að fjártjón stefnanda vegna viðskiptanna sé algerlega ósannað. Stefnandi heldur því fram nú að tjón hans nemi 45.971.079 krónum, en um vanreifun þeirrar fjárhæðar er að ræða og hvergi í stefnu skýrt hvaðan fjárhæðin kemur. Til staðar eru tveir möguleikar. Annars vegar getur þetta verið fjárhæð víxilsins. Hins vegar getur þetta endurspeglað meint verðmæti eignarinnar að Dalshrauni 13 í Hafnarfirði skv. kaupsamningi, dags. 30. mars 2006 við Arnar og Bjarka Gunnlaugssyni, en stefnandi heldur því fram að einhvers konar mistök hafi verið gerð í þeim kaupsamningi. Þar hafi átt að standa dómkrafa málsins þegar verðmæti eignar að Dalshrauni 13 var tiltekið en ekki 35.971.079. Ekkert liggur fyrir um þetta og kaupsamningurinn sjálfur ber þetta ekki með sér. Þetta er ósannað. Með vísan til ofangreinds er algerlega óljóst á hverju bótakrafan byggir sem dómkrafan endurspeglar.

Í fyrra dómsmáli hafi dómkrafa stefnanda verið 35.971.079 eins og áður gat og hafi þá byggt á meintu verðmæti eignarinnar Dalshrauni 13. Ekki liggur fyrir

hvaða forsendur lágu því til grundvallar að sú fjárhæð var tilgreind í kaupsamningi þar sem hún var hagnýtt sem greiðslueyrir né er gerð tilraun til að útskýra hvaðan það verðmat er fengið eða á hverju það byggir. Stefndi hefur sýnt fram á að fjárframlag stefnanda vegna þeirrar eignar nam rúmum 19 milljónum í mars ári áður.-

Þá gerði stefnandi enga tilraun til að innheimta víxil gagnvart útgefanda, Arngeiri Lúðvíkssyni, en gjalddagi víxilsins var í júní 2006. Það er svo fyrst í júní árið eftir, sem gögn liggja fyrir um að nefndur Arngeir sé í vanskilum eins og áður er rakið. Látið var nægja að stefna greiðanda skv. víxlinum. Þá virðist stefnandi ekki hafa freistað þess að að rifta kaupunum, sem þó hefði verið fær leið til takmörkunar tjóns teldi hann vanefndir kaupsamnings til staðar. Hefði það verið gert á árunum 2006 eða 2007, hefði stefnanda verið tækt að selja eignirnar aftur. Þá virðist stefnandi ekki hafa beint neinni kröfu að félaginu Fremd ehf., sem engu að síður virðist hafa afsalað eign til þriðja manns, sem það hafði stuttu áður selt stefnanda sbr. afsal, dags. 20. september 2006. Stefnandi hefur því ekki uppfyllt skyldu sína til að takmarka hið meinta tjón sitt.

#### Orsakatengsl

Stefndu byggja á því að ósönnuð séu orsakatengsl milli hinnar meintu saknæmu háttsemi og hins meinta tjóns. Hin meinta saknæma háttsemi á, samkvæmt stefnu, að hafa falist í því að stefndu hafi ekki gefið stefnanda nægjanlega góð ráð og ekki ráðið honum frá því að ganga til viðskiptanna. Stefnanda er að sanna hvaða samningur það er sem stefndu áttu að ráða stefnda frá því að gera og hvernig sá samningur leiddi til þess að stefnandi tapaði stefnufjárhæð málsins. Það hefur stefnandi ekki gert. Auk þess hefur stefndi Agnar borið að hann hafi bent stefnanda á að um áhættusöm viðskipti væri að ræða. Jafnframt er á því byggt að ósannað sé að hið meinta tjón stefnanda sé sennileg afleiðing af hinni meintu saknæmu háttsemi. Sú staðreynd að ekki verður lesið úr stefnu á hverju stefnandi byggir bótakröfu sína gerir stefndu erfitt fyrir að taka til varna hvað þennan þátt varðar. Stefnandi beri hallann af því.

Þó skal því sérstaklega mótmælt að skortur á sölufirliti vegna kaupa á eigninni að Fossvegi 8 annars vegar og hlutafé í Fossvegi 10 ehf. hins vegar geti hafa leitt til tjóns stefnanda eins og haldið sé fram í stefnu. Stefnandi byggir á því að með gerð slíks skjals hefði „komið í ljós að engar líkur væru til þess að Hítarnes gæti staðið við samninga“. Þessu er mótmælt sem ósönnuðu enda enginn þeirra þátta sem talinn er upp í 10. og 11. gr. laga nr. 99/2004 um innihald sölufirlits tengdur greiðslugetu hugsanlegra kaupenda eignar. Sölufirlit hefði engu breytt í þeim efnum. Þar að auki var stefnandi fullmeðvitaður um stöðu mála. Hann undirritaði m.a., þann 21. mars 2006, áður en kaupsamningar voru undirritaðir,

sérstakt minnisblað þar sem tiltekið var að áhvílandi á eignunum að Fossvegi 8 og 10 væru samtals 718.925.149 krónur. Stefndu höfðu enga aðkomu að því skjali eða undirbúningi þess. Stefndu mótmæla því þar af leiðandi sérstaklega að orsakatengsl séu á milli meints tjóns stefnanda og þess að stefndi Agnar útbjó ekki söluyfirlit yfir eignirnar.

#### Fyrning/tómlæti

Hin meintu bótaskyldu viðskipti áttu sér stað í mars 2006. Engin merki þess er að finna í gögnum málsins að stefnandi hafi beint bótakröfu að stefndu Þórunni eða Agnari. Þvert á móti hafði stefnandi lýst því sérstaklega yfir að hann ætlaði sér ekki að beina slíkri kröfu að þeim vegna viðskiptanna eins og áður er rakið. Kröfu er svo fyrst beint að stefnda Verði tryggingum hf. með bréfi í nóvember 2010.

Þótt óljóst sé virðist bótakrafa stefnanda á því byggð að einhverju leyti að stefndu, Þórunn og Agnar, hafi á einhvern hátt borið ábyrgð á því að stefnandi ákvað að taka gildan tryggingavíxil sem fullnægjandi greiðslu samkvæmt kaupsamningum við Hítarnes. Verði fallist á slíkt er á því byggt að slík bótakrafa stefnanda, vegna þess að víxillinn var ekki greiddur eða víxilréttur fór forgörðum, geti ekki stofnast fyrr en ljóst var að víxillinn fengist ekki greiddur en það var ekki ljóst fyrr en skiptum á þrotabúi Hítarness ehf. var lokið án þess að greiðsla bærist til almennra kröfuhafa. Það gerðist árið 2008. Þá höfðu tekið gildi lög nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda sem mæla fyrir um að krafa stefnanda fyrnist á fjórum árum, sbr. 9. gr. laganna. Hún hafi því verið fallin niður vegna fyrningar þegar stefna var birt stefndu í janúar 2013.

Í öllu falli verður að telja kröfuna niður fallna vegna tómlætis enda viðhafði stefnandi enga tilburði til að krefja stefndu um greiðslur fyrr en í nóvember 2010.

#### Tjónstakmörkun

Stefndu byggja á því að telji dómurinn sök fullsannaða sem og fjárhæð hins meinta tjóns þá beri engu að síður að sýkna af fjárkröfu stefnanda eða lækka hana verulega þar sem stefnandi gerði ófullnægjandi tilraunir til að takmarka tjón sitt. Slíkt stóð honum þó til boða. Bæði var stefnanda fært að innheimta víxilinn á hendur útgefanda Arngeiri Lúðvíkssyni og þá stóð honum enn nær að rifta kaupunum þegar honum varð ljóst að til vanefnda kæmi. Mjög mikið var umleikis á fasteignamarkaði á árunum 2006 og 2007 og því hefði stefnanda ekki átt að verða skotaskuld úr því að selja þær að nýju ef til beitingar þess vanefndaúrræðis hefði komið.

#### Lækkunarkrafa

Telji dómurinn fullsannaða sök stefndu Þórunnar og Agnars sem og fjárhæð hins meinta tjóns er sérstaklega á því byggt að lækka beri fjárkröfu á hendur þeim. Bæði þar sem stefnandi gerði ófullnægjandi tilraunir til að takmarka tjón sitt, sbr.

Það sem að ofan er rakið, og einnig með vísan til 24. gr. laga nr. 50/1993. Um er að ræða margþætt og flókin viðskipti sem á endanum fóru illa vegna þátta sem stefndu Agnar og Þórunn höfðu enga aðkomu að. Stefndu Agnar og Þórunn voru bæði starfsmenn Stórhúsa ehf., fasteignasölu. Stefndu Þórunn og Agnar byggja einnig á því að teljist sök annars þeirra eða beggja sönnuð að einhverju leyti þá beri að skerða bótafjárhæð eða fella niður að öllu leyti með vísan til 23. gr. skaðabótalaga nr. 50/1993, sér í lagi 2. mgr. Í öllu falli sé bersýnilegt að öll tilsjónarskilyrði 1. mgr. 23. gr. laganna eiga við um stefndu Þórunni til þess að unnt sé að fella niður bótaskyldu hennar og í öllu falli lækka verulega.

Lækkunarkrafa stefnda Varðar trygginga hf.

Verði fallist á fjárkröfu stefnanda er á því byggt að fjárkrafa á hendur stefnda Verði tryggingum hf. geti að hámarki numið 6.500.000 krónum, sbr. váttryggingastaðfestingu og váttryggingarskírteini. Þar komi skýrt fram að váttryggingarfjárhæð vegna hvers tjónsatburðar sé að hámarki 6.500.000 krónur. Málsástæðum stefnanda um hið gagnstæða er mótmælt.

Skírteinið hafi verið gefið út til Stórhúsa ehf. fasteignasölu og nái bæði til stefnda Agnars og stefndu Þórunnar. Ekki er um að ræða eitt skírteini vegna stefnda Agnars og annað vegna stefndu Þórunnar. Í skírteininu komi skýrt fram að hámarksfjárhæð fyrir hvern tjónsatburð sé 6.500.000 krónur. Sérstaklega er mótmælt málsástæðu stefnanda sem virðist byggja á einhvers konar gagnályktun frá 4. mgr. 4. gr. reglugerðar nr. 940/2004. Ekkert í þeirri grein leysir stefnanda undan þeirri skyldu sinni að afmarka hvert hans tjónsatvik sé skv. skilmálum tryggingarinnar og rökstyðja á hvaða forsendum geti verið um tvö tjónsatvik að ræða.

Úr málatilbúnaði stefnanda má lesa að stefndi Agnar hafi af ásetningi leitt stefnanda til viðskipta sem stefndi Agnar á að hafa vitað hvernig myndu enda, og að það hafi hann gert viljandi til að greiða götu þriðja aðila. Þannig er tiltekið undir málslið 9 í stefnu að stefndi Agnar hafi „lagt upp með fléttu“, undir málslið 24 að hann hafi „vélað um“ að tiltekinn samningur yrði gerður og í málslið 15 að hann hafi „lagt á ráðinn“ um að aðstoða Hítarnes með því að nota eign stefnanda í Dalshrauni í „þess þágu“, þ.e.a.s. Hítarnes ehf. Allar þessar ávirðingar og þá sér í lagi sú síðasta eru þess eðlis að útilokað er að lesa þær öðruvísi en að stefnandi haldi því fram að stefndi Agnar hafi af ásetningi sett upp viðskiptafléttu þar sem stefnandi átti að bera skarðan hlut frá borði en aðrir að hagnast. Verið sé að lýsa ásetningsverknaði. Stefndu mótmæla þessu öllu staðfastlega eins og að ofan er rakið, en fallist dómurinn á þennan málatilbúnað er þess krafist að stefndi Vörður verði sýknaður enda eru undanskilin í skilmálum tjón sem rakin verða til ásetnings váttryggingartaka.

Verði fallist á málatilbúnað stefnanda er þess krafist gagnvart öllum stefndu að bótakrafa verði lækkuð verulega vegna eigin sakar. Ef tekið er undir málatilbúnað stefnanda er fallist á að reynslulaus fyrirvarsmaður stefnanda hafi ákveðið að ráðast í viðskipti með eignir upp á hundruð milljóna, sem honum var ljóst að væru gríðarlega skuldsettar, í þeim tilgangi að selja þær nánast jafnóðum aftur og græða á því milljónir að hafa „keypt þessar blokkir einn daginn og selt þær þann næsta“, svo notað sé orðalag fyrirvarsmanns stefnanda sjálfs í aðilaskýrslu í fyrra málinu. Virðist hann hafa lagt af stað í þá vegferð án þeirrar varkárni sem almennt má ætlast til af manni sem ekki ber skynbragð á fasteignaviðskipti, svo aftur sé vísað til málatilbúnaðar stefnanda. Í þessu felst eigin sök.

Þá er dráttarvaxtakröfu stefnanda mótmælt enda fer því fjarri að stefndu hafi haft nægjanlegar upplýsingar til að taka afstöðu til bótakröfu með bréfi stefnanda dags. 2. nóvember 2010. Sér í lagi telst þetta útilokað þar sem málið hefur nú tafist verulega í kjölfar frávísunar í Hæstarétti sem tilkomin var eingöngu vegna vanreifunar stefnanda og hafði ekkert með stefnda að gera. Er þess krafist, verði fallist á kröfur stefnanda, að dráttarvextir verði reiknaðir frá dómsuppsögu.

#### IV.

##### Niðurstaða

Mál þetta höfðar stefnandi gegn tveimur fasteignasölum, stefndu Agnari og Þórunni, og tryggingarfélagi fasteignasölnunnar Stórhúsa ehf., stefnda Verði tryggingum hf. Stefndi Agnar var eigandi fasteignasölnunnar og störfuðu bæði Agnar og Þórunn á fasteignasölnunni þegar atvik þau sem lýst er í málsatvikakafli hér að fram áttu sér stað í mars árið 2006.

Stefnandi reisir kröfur sínar á hendur stefnda Agnari á því að hann hafi brugðist skyldum sínum með því að gæta ekki hagsmuna stefnanda í fasteignaviðskiptum, sem stefnandi tók þátt í á árinu 2006, um fasteignirnar að Fossvegi 8 og 10 á Selfossi og um fasteignina að Dalshrauni 13 í Hafnarfirði. Telur stefnandi að tjón sitt hafi falist í því að láta Dalshraun 13 af hendi í umræddum viðskiptum í staðinn fyrir tryggingarvixil sem ekki hafi fengist greiddur. Telur stefnandi að Agnar hafi lagt á ráðin um viðskiptin og beri hann ábyrgð á tjóni stefnanda. Stefnandi telur að sök Agnars felist í því að hafa ekki gert söluyfirlit um eignirnar, hann hafi ekki átt að leggja til svo áhættusöm viðskipti, honum hafi borið að kanna fjárhagsstöðu Hítarness ehf. og fyrirvarsmanns þess félags og sjá til þess að nægar tryggingar væru fyrir efndum skuldbindinga þeirra. Þá hafi stefndi brugðist skyldum sínum með því að geyma fyrrgreindan víxil sem hafi leitt til þess að hann fékkst ekki greiddur af útgefanda. Hafi stefndi Agnar því brugðist skyldum sínum samkvæmt 16. gr. laga nr. 99/2004. Enginn ávinningur hafi verið fyrir

stefnanda að selja fasteignina að Dalshrauni 13. Stefnandi kveðst hafa lagt allt sitt traust á stefnda Agnar í umræddum viðskiptum og að efni samninganna hafi átt að leiða af sér greiðslu til stefnanda að upphæð 45.971.079 krónur þegar búið væri að byggja fasteignirnar við Fossveg 8 og 10 á Selfossi, selja þær og gera upp við VBS fjárfestingarbanka hf. Umræddur víxill hafi verið verið lagður til tryggingar í vörslu Stórhúsa ehf. Til að koma þessu í kring hafi stefnandi þurft að láta af hendi fasteign sína að Dalshrauni 13 í Hafnarfirði, en söluverð hennar var 35.971.079 krónur, sbr. samning frá 30. mars 2006.

Stefnandi byggir á almennum skaðabótareglunni og að styðjast beri við hert saknæmi (culpa) vegna sérfræðiabyrgðar stefndu.

Samkvæmt 15. gr. þágildandi laga nr. 99/2004, um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, sbr. nú lög nr. 70/2015, um sölu fasteigna og skipa, skal fasteignasali í hvívetna leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur bjóða. Hann skal liðsinna báðum aðilum, seljanda og kaupanda, og gæta réttmætra hagsmuna þeirra. Hann skal einnig gæta þess að aðila séu eigi settir ólögmætir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum. Við túlkun lagagreinarinnar verður, m.a. að hafa hugfast að með lögunum veitir ríkisvaldið tilteknum hópi manna einkarétt til þess að stunda fasteignasölu í atvinnuskyni. Þeir sem hljóta slíkan einkarétt frá ríkisvaldinu verða að sæta því að til þeirra séu gerðar ríkar kröfur, einkum þegar þeim er heimilað að sýsla með mikla hagsmuni. Því eru gerðar strangar kröfur um að farið sé að lögum og reglum í starfseminni. Það er hins vegar meginregla í skaðabótarétti að tjónþoli beri sönnunarbyrði fyrir því að meintur tjónvaldur hafi sýnt af sér saknæma og ólögmæta háttsemi vegna atvika sem leiði til þess tjóns sem tjónþoli telur sig hafa orðið fyrir.

Víkur þá að hinni meintu sök stefnda Agnars. Stefnandi ber eins og áður segir sönnunarbyrðina fyrir því að stefndi Agnar hafi sýnt af sér saknæma og ólögmæta háttsemi, með þeim hætti sem fyrr greinir, sem hafi leitt til tjóns fyrir stefnanda. Upplýst er í málinu að fyrirsvarsmáður stefnanda hafði nokkra reynslu af rekstri fyrirtækja og hann hafði auk þess setið í stjórnnum félaga á þeim tíma sem hér skiptir máli. Samkvæmt framansögðu var markmið fyrirsvarsmanns stefnanda með framangreindum samningnum að ná verulegum hagnaði af umræddum viðskiptum með tiltekinni aðferð. Þar skipti m.a. máli að stefnandi varð eigandi að íbúðunum að Fossvegi 8 á Selfossi aðeins í þrjú daga og að einkahlutafélaginu Fossvegi 10 í einn dag. Verður ekki séð að samningarnir, sem gerðu ráð fyrir að hagnaður stefnanda af þessum viðskiptum næmi 10.000.000 króna, hafi falið í sér ósanngjarna kosti í hans garð. Þvert á móti er ljóst að stefnandi ætlaði sér verulegan hagnað af umræddum viðskiptum með eignarhaldi á fasteignum í stuttan tíma miðað við áætlanir hans. Við þessar aðstæður verður að telja að fyrirsvarsmanni

stefnanda hafi staðið það næst að gæta hagsmuna félagsins við gerð umræddra samninga. Gat honum vart dulist sú áhætta sem samningunum fylgdi enda fremur auðvelt að afla upplýsinga eða kalla eftir upplýsingum um gjaldþol útgefanda tryggingarvixilsins sem í málinu greinir. Ekkert er heldur komið fram í málinu sem bendir til þess að stefndi, Agnar hafi vitað eða mátt vita að áðurgreindar 45.971.079 krónur yrðu ekki greiddar þegar á reyndi. Ekki verður séð að söluyfirlit um eignirnar hefði breytt neinu hér og á stefnda Agnari hvíldi heldur ekki sérstök skylda til að kanna fjárhagsstöðu Hítarness ehf. eða fyrirsvarsmanna þess félags eins og málsatvikum er hér háttað. Loks hefur stefnandi ekki sýnt fram á nein önnur atvik sem að lögum geti fellt skaðabótaábyrgð á stefnda Agnar vegna umræddra viðskipta. Af fyrrgreindum ástæðum ber að sýkna stefnda Agnar af öllum kröfum stefnanda M.H.M ehf. í máli þessu.

Af framangreindu leiðir að sýkna ber einnig stefndu Þórunni Þórðardóttur og stefnda Vörð tryggingar hf. af öllum kröfum stefnanda í málinu.

Samkvæmt þessum málsúrslitum, og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, verður stefnanda gert að greiða stefndu hverju um sig málskostnað, sbr. 2. mgr. 132. gr. sömu laga, svo sem greinir í dómsorði.

Ragnheiður Snorradóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

### **DÓMSORÐ:**

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, 300.000 krónur í málskostnað.

Ragnheiður Snorradóttir (sign.)