

Fimmtudaginn 8. febrúar 1979.

Nr. 218/1977. **Sigfús J. Johnsen**

(Agnar Gústafsson hrl.)

gegn

Eignamiðluninni s/f

og gagnsök

(Sigurður Ólason hrl.).

Fasteignaviðskipti. Söluþóknun.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Ármann Snævarr, Benedikt Sigurjónsson og Logi Einarsson.

Aðaláfrýjandi áfrýjaði máli þessu með stefnu 13. desember 1977, að fengnu áfrýjunarleyfi 8. s. m. Hann krefst sýknu af kröfum gagnáfrýjanda og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi hefur áfrýjað málinu með stefnu 27. desember 1977, sbr. 3. málsg. 20. gr. laga nr. 75/1973. Krefst hann þess aðallega, að aðaláfrýjanda verði dæmt að greiða sér 540.000 krónur ásamt 13% ársvöxtum frá 5. mars 1976 til greiðsludags, en til vara lægri fjárhæð að mati Hæstaréttar, auk vaxta, svo sem að framan greinir. Í báðum tilvikum er krafist málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti. Til þrautavara er krafist staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Með vísan til raka héraðsdóms þykir gagnáfrýjandi eiga rétt til nokkurrar þóknunar fyrir að hafa komið á sambandi milli manns þess, er keypti fasteign aðaláfrýjanda, og aðaláfrýjanda. Meginþáttur sölustarfsins kom þó í hlut annarrar fasteignasölu, en hún annaðist og um sölu tveggja íbúða, er nefndur kaupandi seldi, og var sú sala forsenda fyrir kaupum hans á fasteign aðaláfrýjanda. Þegar litið er til aðdraganda að fasteignaviðskiptum þeim, er málið fjallar um, og til vinnu gagnáfrýjanda, þykir þóknun hans samkvæmt 1. málsg. 6. gr. laga nr. 47/1938 hæfilega ákveðin 135.000 krónur. Ber að dæma aðaláfrýjanda til að greiða gagnáfrýj-

anda þá fjárhæð ásamt 13% ársvöxtum frá 24. maí 1976, þegar aðaláfrýjanda var birt héraðsdómsstefna. Eftir þessum málalokum ber að dæma aðaláfrýjanda til að greiða gagnáfrýjanda í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti samtals 100.000 krónur.

D ó m s o r ð:

Aðaláfrýjandi, Sigfús J. Johnsen, greiði gagnáfrýjanda, Eignamiðluninni s/f, 135.000 krónur ásamt 13% ársvöxtum frá 24. maí 1976 til greiðsludags og 100.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Hafnarfjarðar 1. september 1977.

Ár 1977, fimmtudaginn 1. september, er lagður svohljóðandi dómur á málið nr. 171/1976: Eignamiðlunin gegn Sigfúsi Johnsen, á bæjarþingi Hafnarfjarðar.

Mál þetta, sem var dómtekið í dag, hefur Eignamiðlunin s/f, Vonarstræti 12, Reykjavík, höfðað fyrir dóminum með stefnu, birtri 24. maí 1976, á hendur Sigfúsi Johnsen, nú til heimilis að Leirubakka 20, Reykjavík, til greiðslu skuldar að fjárhæð kr. 620.000 með 13% ársvöxtum frá 1. mars 1976 til greiðsludags svo og til greiðslu málskostnaðar að mati dómsins.

Af stefnda hálfu er krafist sýknu og málskostnaðar að skaðlausu að mati dómsins.

Eigendur Eignamiðlunarinnar eru Jón Guðmundsson og Sverrir Kristinsson.

MÁLAVEXTIR.

Snemma í febrúarmánuði árið 1976 fól stefndi nokkrum fasteignasölufyrirtækjum í Reykjavík að annast sölutilraunir á fasteign sinni, Markarflöt 53 í Garðakaupstað. Meðal þessara fasteignasölufyrirtækja voru fyrirtæki stefnanda og Agnar Gústafsson hæstaréttarlögmaður, lögmaður stefnda. Af hálfu stefnanda er því haldið fram, að stefndi hafi skýrt frá því, að fasteignin mundi fyrst um sinn vera aðeins til sölu hjá stefnanda. Við þetta hefur stefndi ekki viljað kannast. Agnar Gústafsson kveður stefnda hafa sagt, að eignin væri til sölu hjá einu öðru

fasteignasölufyrirtæki, þ. e. stefnanda. Af hálfu stefnanda er því haldið fram, að eignin hafi verið auglýst fyrst af þeirra hálfu þann 8. febrúar 1976 og að eignin hafi verið skoðuð, verðmetin og sett á söluskrá þann 9. febrúar 1976. Verðið var ákveðið 31 millj. króna, útborgun 18-20 millj. króna. Eignin var auglýst til sölu í dagblöðum bæði á vegum Eignamiðlunar og Agnars Gústafssonar, m. a. kom auglýsing frá stefnanda í Morgunblaðinu þann 18. febrúar.

Samkvæmt því, sem fram er haldið af hálfu stefnanda, kom Valdimar Björnsson skipstjóri, nú til heimilis að Markarflöt 53 í Garðakaupstað, á skrifstofu stefnanda þennan dag og fékk upplýsingar um eignina. Meðal þeirra upplýsinga kveða stefndur hafa verið verðið, kr. 31.000.000, miðað við 18-20 millj. króna útborgun, nafn, síma og heimilisfang seljanda.

Valdimar fór síðan ásamt konu sinni heim til stefnda að Markarflöt 53, hitti þar fyrir eiginkonu hans og skoðaði eignina. Valdimar kveður þetta hafa átt sér stað í fyrri hluta febrúarmánaðar, en kveðst þó aðspurður ekki viss um það. Hann segist hafa lesið auglýsingu frá stefnanda í Morgunblaðinu og farið af því tilefni á skrifstofu Eignamiðlunarinnar. Hann segist einnig hafa haft samband við Agnar Gústafsson um sama leyti, en þó eftir að hann skoðaði húseignina samkvæmt tilvísun stefnanda. Eignkona Valdimars, Steinunn Guðmundsdóttir, segir einnig, að þau hafi upphaflega skoðað húsið eftir tilvísun Eignamiðlunarinnar. Hún segist ábyggilega halda, að eignin hafi ekki borist í tal milli þeirra hjóna og Agnars Gústafssonar áður. Agnar kveðst hafa hringt í Valdimar og sagt honum frá eigninni 17. eða 18. febrúar. Hann kveðst síðan hafa hringt í Valdimar einum eða tveimur dögum síðar, þá kveður hann Valdimar hafa sagt, að hann hefði ekki áhuga á húsinu, þar sem honum fyndist það of dýrt. Hann kveðst þá hafa talið, að Valdimar hefði engan áhuga á kaupunum. Valdimar kveður hafa verið hringt frá Eignamiðluninni, eftir að hann skoðaði húsið. Hann kveðst hafa sagt, að hann hefði ekki áhuga á kaupunum. Jón Guðmundsson, annar sameigandi Eignamiðlunarinnar s/f, kannast ekki við, að haft hafi verið símasamband og að í því samtali hafi komið fram, að Valdimar væri afhuga kaupunum. Steinunn Guðmundsdóttir segir, að hún muni ekki betur en að hringt hafi verið frá Eignamiðluninni og spurt, hvort þau væru að hugsa um húsið, og að þau hafi sagt, að þau hefðu ekki áhuga. Hún segir hljóta að vera, að hún hafi sjálf orðið fyrir svörum. Eftir þetta var eignin auglýst á vegum Agn-

ars Gústafssonar þann 19. febrúar og þann 22. febrúar á vegum stefnanda. Eftir að Valdimar skoðaði eignina, kvaðst hann hafa farið út á sjó og verið í burtu í ca 1/2 mánuð, en segir, að kona sín hafi fylgst með fasteignamarkaðnum, meðan hann var fjarverandi. Hann segir, að þau hafi skoðað hús á Sunnuflöt á vegum Eignamarkaðarins og borið saman verð á þeirri eign og Markarflöt 53. Við þann samanburð segir vitnið, að áhugi hafi vaknað fyrir húsinu Markarflöt 53. Hann kveðst þá hafa haft samband við Agnar. Hann kveðst hafa falið Agnari að selja tvær fasteignir, sem hann átti, og koma kaupum saman á þeim grundvelli. Hann segir, að Agnar hafi annast kaupin og að kaupverðið hafi verið ákveðið kr. 27 millj., eftir að vitnið hafði gert kauptilboð að ráði Agnars. Agnar Gústafsson segir, að á að gíska hálfum mánuði eftir að hann hafði símasamband við Valdimar út af húsakaupunum eða rétt um mánaðamótin febrúar-mars hafi Valdimar hringt í sig og sagt sér, að hann hefði verið að skoða hús við Sunnuflöt. Hann segir, að Valdimar hafi farið þess á leit við sig, að hann mætti skoða húsið við Markarflöt aftur. Hann segist hafa hringt í Sigfús og kveður tíma hafa verið ákveðinn fyrir Valdimar til að skoða húsið. Hann kveður Valdimar hafa sagt, eftir að hann hafði skoðað húsið, að hann hefði áhuga á að kaupa það, ef hann gæti fengið sama verð og húsið ætti að kosta fyrir húseignir, sem hann átti í Reykjavík, þ. e. Heiðargerði 118 og fimm herbergja íbúð að Espigerði 4. Agnar kveðst hafa skoðað þessar eignir og talið, að ekki mundu fást 30 millj. fyrir þær. Hann segir, að síðan hafi verið rætt um, hvort hugsanlegt væri að koma á makaskiptum. Hann segist hafa rætt það atriði við Sigfús og farið með Sigfúsi til að skoða eignirnar að Heiðargerði og Espigerði. Hann kveður Sigfúsi ekki hafa litist á makaskipti, en hins vegar kveðst hann hafa rætt um það við hann, hvort hann vildi selja húsið á 27 millj. krónur. Í framhaldi af þessu kveður hann síðan hafa verið gerðan kaupsamning milli Sigfúsar og Valdimars.

Nokkrum dögum eftir að Valdimar skoðaði eignina á vegum Eignamiðlunar, segir Jón Guðmundsson, að Sigfús hafi hringt og beðið um, að ekki yrði auglýst frekar, sagt, að komnir væru nokkrir aðilar, sem vildu kaupa, þ. á m. sendiráð, en hann teldi útilokað að koma á samningum við sendiráðið, vegna þess að það útheimti miklar bréfaskriftir. Jón kveðst hafa nefnt, að hann hefði sent Valdimar til hans og sagt hann teldi hann vel stæðan kaupanda, m. a. vegna þess, að hann ætti tvær fasteignir, sem

hann gæti selt. Hann segir, að Sigfús hafi kannast við, að Valdimar hefði áhuga og væri líklegur kaupandi. Hann segist hafa tekið loforð af Sigfúsi um, að hann léti fyrirtæki sitt vita, ef Valdimar kæmi til greina. Hann segir, að Sigfús hafi ekki gert það. Sigfús segist hafa hringt í öll fasteignasölufyrirtækin, sem höfðu eignina til sölu, og beðið um, að sölutilraunum yrði hætt. Meðal þeirra kveður hann hafa verið stefnendur og segist hafa talað við þá báða í síma. Hann tekur fram, að hann hafi ekki gefið loforð um að láta þá fylgjast með samningum við Valdimar. Hann segist hafa sagt, að verið væri að ganga frá kaupum við hann, en látið orð falla um, að ónefnt sendiráð hefði einnig haft áhuga. Stefnandi virðist hafa auglýst eignina í dagblaði síðast 22. febrúar, en hins vegar birtust þrjár auglýsingar frá Agnari Gústafssyni frá 24. febrúar til 3. mars. Agnar Gústafsson annaðist alla skjalagerð í sambandi við kaupsamning stefnda og Valdimars Björnssonar. Kaupsamningurinn var undirritaður 5. mars 1976, kaupverð var ákveðið 27 millj. krónur, útborgun var ákveðin kr. 10 millj. eigi síðar en 1. maí 1976, enn fremur skyldi kaupandi greiða í áföngum fram til áramóta 8 millj., 1. febrúar 1977 1 millj., 1. mars 1977 1 millj. Að öðru leyti skyldi kaupverðið greiðast með yfirtöku veðskulda og skuldabréfi frá kaupanda. Agnar Gústafsson komst svo að orði um þennan samning í réttinum 28. mars sl.:

„Ég vil geta þess, að Valdimar var á báðum áttum, hvort hann ætti að gera samning þennan, áður en hann hefði fengið tilboð í eignir sínar, en féllst þó á það, eftir að ég hafði fullvissað hann um það, að hægt yrði að selja eignir hans, þannig að hann gæti staðið við þennan samning. Ég vil bæta því við, að það gekk ekki sem best að selja þessar eigir, en það tókst þó að lokum, þó þannig, að ég varð að lána sjálfur 1 millj. í ca einn mánuð, en fimm hundruð þúsund í tæpt ár.“

MÁLSÁSTÆÐUR.

Meginmálsástæða stefnanda virðist vera sú, að fasteignakaupin hafi raunverulega komist á fyrir milligöngu hans. Hann telur sér heimilt að reikna þóknun, 2% af 31 millj. króna, sem stefnandi hafði sett upp fyrir eignina, sbr. 2. mgr. (sic) laga nr. 47/1938, enda hafi það verð alls ekki verið óhæfilega hátt.

Af stefnda hálfu er því haldið fram, að kaupin hefðu komist á, þótt stefnandi hefði aldrei komið til skjalanna, fyrir milligöngu Agnars Gústafssonar. Enn fremur er því haldið fram, að

sölutilraunir stefnanda hafi verið farnar út um þúfur og að kaup hefðu aldrei komist á fyrir tilstilli stefnanda.

ÁLIT DÓMSINS.

Á því virðist verða að byggja, að Valdimar Björnsson hafi fengið fyrstu upplýsingar um fasteignina frá stefnanda. Hann virðist þannig hafa komist í það samband við stefnda, sem leiddi til samningsgerðar, að tilvísun stefnanda, þar sem hann fékk fullnægjandi upplýsingar hjá stefnanda, skoðaði eignina að hans tilvísun og hitti eiginkonu stefnda að máli. Þykir í þessu sambandi ekki skipta máli, að hann hitti ekki stefnda sjálfan fyrr en síðar. Verður að telja, að stefnandi hafi þannig átt verulegan þátt í, að samningar tókust, þótt hann hafi ekki tekið þátt í sjálfri samningsgerðinni. Ekki þykir það skipta máli í þessu sambandi, þótt svo kunni að vera, að áhugi Valdimars hafi ekki vaknað fyrir alvöru fyrr en eftir að hann hafði skoðað fleiri eignir.

Ósannað virðist, að Valdimar hafi tilkynnt stefnanda, að hann hefði ekki áhuga á kaupunum.

Þá þykir það ekki hafa úrslitabýðingu, að Valdimar virðist hafa lagt áherslu á, að Agnar Gústafsson hefði milligöngu um sölu húseigna hans. Það gat samrýmst því, að stefnandi annaðist sölu húseignarinnar Markarflöt 53. Makaskipti virðast og ekki hafa komið til greina af hálfu stefnda.

Samkvæmt þessu þykir stefnandi eiga rétt á nokkurri þóknun úr hendi stefnda, sbr. 6. gr. laga nr. 47/1948.

Við ákvörðun þóknunarinnar þykir mega taka tillit til þeirrar vinnu, sem í té var látin, sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 47/1948, til þess, hve mikill þáttur stefnanda var í, að kaupin komust á, og til þess, að endanlega var samið um hagstæðari kjör fyrir kaupandann en upp höfðu verið sett að ráði stefnanda.

Þóknun stefnanda þykir hæfilega ákveðin 270.000 krónur.

Málkostnaður ákveðst 75.000 krónur.

Steingrímur Gautur Kristjánsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndi, Sigfús Johnsen, greiði stefnanda, Eignamiðluninni s/f, 270.000 krónur með 13% ársvöxtum frá 5. mars 1976 til greiðsludags og 75.000 krónur í málkostnað innan 15 daga frá lögbirtingu dómsins að viðlagðri aðför að lögum.