

Föstudaginn 30. nóvember 1979.

Nr. 125/1977. Fasteignasalan Hátúni 4 A

(Jón Bjarnason hrl.)

gegn

Magnúsi Zakaríassyni

(Ragnar Aðalsteinsson hrl.).

Fasteignaviðskipti. Söluþóknun.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Björn Sveinbjörnsson, Benedikt Sigurjónsson, Logi Einarsson, Magnús Þ. Torfason og Þór Vilhjálmsson.

Áfrýjandi, sem skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 2. ágúst 1977, krefst þess, að stefndi greiði sér 320.000 krónur með 13% ársvöxtum frá 12. október 1976 til 21. nóvember 1977, 16% ársvöxtum frá þeim degi til 21. febrúar 1978, 19% ársvöxtum frá þeim degi til 1. júní 1979, 22% ársvöxtum frá þeim degi til 1. september 1979 og 27% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags auk málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Með tilvísun til forsendna hins áfrýjaða dóms ber að staðfesta hann.

Eftir þessum úrslitum er rétt, að áfrýjandi greiði stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, sem þykir hæfilega ákveðinn 120.000 krónur.

D ó m s o r ð :

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjandi, Fasteignasalan Hátúni 4 A, greiði stefnda, Magnúsi Zakaríassyni, 120.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 2. maí 1977.

Mál þetta, sem dómtekið var 26. apríl sl., er höfðað með stefnu,

birtri 9. nóvember 1976, af Fasteignasölunni Hátúni 4 A, Reykjavík, gegn Magnúsi Zakaríassyni, Bugðulæk 5, Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefndi greiði fyrirtækinu þóknun að fjárhæð kr. 320.000 með 2% dráttarvöxtum fyrir hvern mánuð eða brot úr mánuði frá 12. október 1976 til 20. nóvember s. á., en með 2½% dráttarvöxtum fyrir hvern mánuð eða brot úr mánuði frá þeim degi til greiðsludags auk málskostnaðar samkvæmt gjaldskrá LMFÍ.

Af hálfu stefnda er þess krafist, að hann verði sýknaður af öllum dómkröfum stefnanda og honum tildæmdur málskostnaður að skaðlausu.

Sáttatilraunir voru reyndar, en báru ekki árangur.

Málavextir eru þeir, að með kaupsamningi, dags. 21. október 1976, seldi stefndi íbúð sína að Bugðulæk 5, manni að nafni Karl Sigurðsson, á vegum Fasteignaþjónustunnar s/f fyrir 16.5 milljónir. Stefndi skýrði svo frá fyrir rétti, að hann hefði sett íbúð sína í sölu til stefnanda snemma í september 1976, en sama dag hefði hann sett íbúðina í sölu til Fasteignaþjónustunnar s/f, Vagns Jónssonar og til einnar fasteignasölu til viðbótar, líklega Eignamarkaðarins í Austurstræti. Stefndi kvaðst fyrst hafa verið að hugsa um að hafa íbúðina í sölu einungis hjá einum fasteignasala, en að ráði sölumanns hjá stefnanda hafi hann haft hana í sölu hjá fleirum. Menn frá stefnanda hefðu komið til að skoða íbúðina, áður en hann hafði sett hana í sölu þar. Á þeim tíma hefði hann verið að ráðgera kaup á íbúð í Kópavogi, en af því hefði ekki orðið. Eftir að hann hafði sett íbúðina í sölu, hefði 2 eða 3 aðiljar frá stefnanda komið til að skoða hana. Ástæða þess, að hann hafi viljað selja íbúð sína, hafi verið sú, að hann hafi fengið byggingalóð uppi í Breiðholti og hafið þar byggingu.

Einhverju sinni, líklega í september 1976, hafi hann verið að fara á skrifstofu Benedikts á Vallá h/f og þá hafi fasteignasala stefnanda verið opin og hafi hann gengið þangað inn og spurt fréttu. Agnar, sölumaður hjá stefnanda, hafi þá sagt sér, að þar væri staddur maður, sem hann hefði nafngreint sem Karl Sigurðsson, og vildi hann fá að skoða íbúðina sama kvöld. Stefndi kveðst hafa svarað því játandi, en minntist þess ekki, að þeir hafi rætt frekar saman. Hins vegar hefði Karl ekki komið það kvöld og ekki síðar. Stefndi sagði, að hann hefði ekki hugsað út í það að hafa samband við stefnanda eða Karl, þegar ekki varð af því, að Karl kæmi að skoða íbúðin á þeim tíma, sem ákveðinn hafði verið. Stefndi skýrði svo frá, að ætlun hans hefði

verið að hafa íbúð sína í sölu fram á vorið, og hefði hann þá látið þess getið, að hann hefði ekki áhuga á því að rýma íbúðina fljótt, en hvenær hann gæti rýmt, hefði ekki beinlínis komið til tals hjá fasteignasölunum. Hann hafi ekki ætlað að selja, fyrr en hann hefði lokið að gera hús fokhelt, sem hann átti í smíðum. Þá hafi það gerst seint um kvöld, að hringt hafi verið frá Fasteignapjónustunni s/f. Sölumaður hafi sagt, að hjá þeim væri maður, sem þeir væru að selja íbúð fyrir, og væri að athuga um kaup á íbúð. Enn fremur hafi hann spurt, hvort stefndi væri tilbúinn að rýma sína íbúð á mjög skömmum tíma. Það hafi honum fundist svo mikil fjarstæða, að hann hafi ekki hugsað út í það frekar. Sölumaðurinn hafi einnig spurt, hvort maðurinn, sem hjá honum væri, og kona hans mættu koma daginn eftir, sem þau hafi gert. Sá maður hafi verið Karl Sigurðsson. Hann hafi sagt við Karl, hvort þeir hefðu ekki sést áður, og hafi Karl sagt, að það hefði verið niðri í Norðurverri, þ. e. hjá stefnanda. Hann hafi þá spurt Karl, hvort hann væri ekki frá Norðurverri, þar sem honum hafi ekki verið um þetta, því að hann þekkti mennina þar. Karl hefði neitað því og hafi sagt, að hann ætlaði að hafa öll sín viðskipti hjá Fasteignapjónustunni s/f, og hafi kona hans verið enn ákveðnari og sagt, að það væri algert skilyrði, að þeir önnuðust þetta fyrir þau. Þá hafi hann ekki hugsað frekar um það og ekki hringt í stefnanda og ekki séð ástæðu til þess, þar sem maðurinn hafði aldrei komið frá þeim. Karli hafi litist vel á íbúðina, en stefndi kvaðst hafa sagt, að hann gæti ekki rýmt íbúðina á þeim tíma, sem Karl hefði viljað. Karl hafi þá bent sér á, að Fasteignapjónustan s/f gæti jafnvel útvegað honum leiguíbúð. Þá hafi hann farið að hugsa málið örlítið, en ekki í fyllstu alvöru. Sér hafi síðan verið útveguð leiguíbúð og hafi hann þá selt. Salan hefði aldrei farið fram, hefði sér ekki verið útveguð leiguíbúð.

Sölumaður stefnanda, Agnar Ólafsson, kom fyrir rétt sem vitni og skýrði svo frá, að stefnandi hefði fengið íbúð stefnda í sölu í september eða október 1976, væntanlega í október. Hann hefði skoðað íbúðina ásamt Hilmarí Valdimarssyni, sem sé einn af eigendum Fasteignasölnunnar Hátúni 4 A, sama kvöld og stefndi hafi falið stefnanda að annast sölu á íbúðinni og hafi þeir verðlagt íbúðina á 16—16.5 milljónir. Ekki hafi verið um það rætt, að stefnandi hefði íbúðina í einkasölu. Þeir hefðu auglýst íbúðina og margir hefðu fengið uppgengið, að íbúðin væri til sölu, og hún boðin þeim til kaups. Engin kauptilboð hefðu þó borist. Þeir

hefðu látið stefnda vita, að menn hefðu sýnt áhuga á því að kaupa íbúðina, og vitnið kvaðst vera visst um, að einhverjir hefðu skoðað íbúðina á þeirra vegum, en kvaðst ekki muna hverjir. Vitnið kvaðst hafa aflað sér upplýsinga um fasteignamat íbúðarinnar og brunabótamat hennar hefði verið fyrir hendi á skrifstofu stefnanda. Enn fremur hafi hann kynnt sér áhvílandi veðskuldir og tekið niður nákvæma lýsingu á íbúðinni, þegar þeir Hilmar skoðuðu hana. Vitnið kvaðst ekki geta gert sér grein fyrir, hvaða kostnað stefnandi hefði haft af tilraunum sínum til að selja íbúðina. Vitnið skýrði svo frá, að stefnandi hefði haft íbúð Karls Sigurðssonar að Yrsufelli 14 til sölu og hafi Karl verið að leita eftir sérhæð til kaups. Hann hafi komið inn á skrifstofu stefnanda og hafi þá vitnið bent honum á, að íbúð stefnda væri til sölu. Vitnið kvaðst hafa gefið Karli upplýsingar um þessa íbúð og hefði hann sýnt mikinn áhuga á henni. Þá hafi viljað svo til, að hann hafi séð stefnda bregða fyrir á gangi fyrir framan skrifstofuna, og hafi hann kallað í hann og kynnt hann fyrir Karli Sigurðssyni og tjáð honum, að hann hefði áhuga á því að líta á íbúðina. Stefndi hafi spurt Karl, hvort hann væri að leita að svipaðri eign, og hafi Karl svarað því játandi. Þeir hefðu tekið tal saman, en vitnið kvaðst ekki muna nákvæmlega orðaskipti, en spurt hefði verið bæði um verð og greiðsluskilmála. Stefndi og Karl hafi bundist fastmælum um það, að hann kæmi og skoðaði íbúðina þá um kvöldið eða næstu daga, og kvaðst vitnið hafa látið Karl fá miða þar að lútandi. Karl hafi leitað til þeirra um kaup á íbúð, svipaðri íbúð stefnda, áður en þetta samtal hafi átt sér stað. Vitnið kvaðst halda, að stefndi hefði ekki verið í þeim erindagerðum að koma á skrifstofuna til stefnanda í þetta skipti, heldur hafi hann kallað í hann, þegar hann hafi séð honum bregða fyrir. Vitnið kvaðst ekki hafa vitað af því, þegar íbúð stefnda hafi verið seld hjá Fasteignabjónustunni, og kvað sér ekki vera kunnugt um, að nokkur annar hjá stefnanda hefði vitað af því. Vitnið skýrði svo frá, að nokkrum dögum eftir að Karl hefði fengið upplýsingar á skrifstofunni um íbúð stefnda, hafi stefndi hringt og tilkynnt sér, að íbúðin væri seld. Hann hefði spurt, hver hefði keypt, og hefði stefndi þá sagt, að það væri einhver Karl. Vitnið kveðst hafa spurt, hvort það væri ekki Karl Sigurðsson, og hafi stefndi sagst halda það. Þá hefði hann spurt að því, hvort þetta væri ekki sami maðurinn og hann hefði kynnt fyrir stefnda á skrifstofunni. Stefndi hafi þá sagt, að það væri sennilega sami maðurinn. Vitnið

ið kveðst þá hafa spurt stefnda að því, hvernig á því stæði, að hann hefði gengið frá sölunni annars staðar en hjá stefnanda, og hafi stefndi sagt, að Fasteignapjónustan hafi verið að selja hús Karls Sigurðssonar, Yrsufell 14. Þetta hafi gengið hratt fyrir sig, þeir hefðu útvegað sér leiguhúsnaði og gengið jafnframt frá sölunni á íbúð sinni. Fleira hefði þeim ekki farið á milli.

Stefndi skýrði svo frá þessu samtali, að hann hefði hringt til stefnanda sem og í aðrar fasteignasölur, sem höfðu íbúð hans til sölu, eftir að salan hafði farið fram. Agnar sölumaður hefði spurt að því, hver hefði keypt íbúðina, og hefði hann tjáð honum það. Agnar hefði þá spurt, hvort ekki væri um sama manninn að ræða og hann hefði gefið honum upp niður frá, og hafi hann þá sagt, að það væri trúlegt. Fleira hafi þeim ekki farið á milli.

Vitnið Karl Sigurðsson kom fyrir réttinn og skýrði svo frá, að íbúð sín að Yrsufelli 14 hefði verið til sölu hjá stefnanda. Hann hafi haft viðskipti við Sparisjóð vélstjóra, sem er í sama húsi og stefnandi, og hafi oft komið við hjá sölumanninum. Hann hafi eitt sinn spurt sölumanninn um iðnaðarhúsnaði og enn fremur hvort hann hefði kaupanda handa sér að Yrsufelli 14, og hafi sölumaðurinn ekki sagst hafa neinn ennþá. Hafi hann þá tjáð honum, að hann mundi ekki kaupa neitt, fyrr en hann væri búinn að selja íbúð sína. Sölumaðurinn hefði skrifað á miða iðnaðarhúsnaði og íbúð að Bugðulæk 5, og kveðst vitnið hafa ætlað að ganga út að því loknu. Þá hafi birst í ganginum eigandi Bugðulækjar 5 og hefði Agnar kynnt þá. Málin hefðu ekki verið meira rædd, nema Agnar hafi sagt, að þarna væri eigandi Bugðulækjar 5 og gæti vitnið fengið að skoða íbúðina, ef það hefði áhuga. Vitnið kvaðst ekki hafa haft áhuga á að skoða íbúðina og ekki hafa gert það, en ástæðan hefði verið sú, að hann hafi átt eftir að selja sína íbúð. Vitnið kvaðst ekki minnst þess, að hann hefði neitt rætt við stefnda í þetta skipti. Hann hefði ekki haft í hyggju að fara og skoða Bugðulæk 5, því hann hefði ekkert haft með það að gera að skoða íbúð, fyrr en hann hefði selt sína íbúð. Vel geti verið að rætt hafi verið um, að hann færi sama kvöld til þess að skoða íbúðina að Bugðulæk 5. Vitnið kveðst hafa selt íbúð sína hjá Fasteignapjónustunni s/f, en þá hefði hann haft í hyggju að kaupa hús að Flókagötu 5 og hafi hann selt sína íbúð í því skyni að festa kaup á því húsi. Um það hefðu ekki náðst samningar. Vitnið kvað, að sér væri óhætt að segja, að sér hefði verið gefið upp á skrifstofu Fasteignapjón-

ustunnar s/f, daginn eftir að salan hafði farið fram á íbúð hans, að íbúðin að Bugðulæk 5 væri til sölu. Hann hefði skoðað margar íbúðir og sér hefðu verið gefnar upplýsingar um íbúðina að Bugðulæk 5 hjá Vagni E. Jónssyni. Þá hafi hann verið búinn að ræða við Fasteignabjónustuna s/f í sambandi við íbúðina að Bugðulæk 5 og hafi sagt sölumanni hjá Vagni E. Jónssyni, að Fasteignabjónustan væri orðin hálfgerður milliliður í sambandi við sölu á þeirri íbúð. Hann hefði aldrei haft beint samband við stefnda út af íbúðinni að Bugðulæk 5, áður en hann seldi íbúð sína. Vitnið kvaðst ekki hafa verið búinn að skoða íbúðina að Flókagötu 5, áður en hann seldi sína íbúð að Yrsufelli 14, en til tals hefðu komið hugsanleg kaup á þeirri íbúð, áður en salan fór fram, en hann hefði skoðað íbúðina að Flókagötu 5 einhverju sinni.

Þá kom fyrir dóm í málinu vitnið Þröstur Karlsson, sölumaður hjá Fasteignabjónustunni s/f. Vitnið skýrði svo frá, að Karl Sigurðsson hefði komið til Fasteignabjónustunnar s/f og skoðað á hennar vegum tvíbýlishús að Flókagötu 5. Kona Karls hefði lýst áhuga á því að eignast það hús, en Karl hafi sagt, að hann þyrfti að selja íbúð sína áður. Þetta hafi verið í kringum 12.—13. október. Síðan hefði íbúð Karls selst, en samningar hefðu ekki náðst um kaupin á Flókagötu 5. Þá hafi Karli verið bent á, að til sölu væri íbúð að Bugðulæk 5, enda hafi Magnús, eigandi hennar, verið nýlega búinn að hafa samband við Fasteignabjónustuna s/f og sagst þurfa að fara að selja, því hann væri byrjaður að byggja. Karli hafi verið nauðsyn á að fá íbúð keypta með mjög skömmum afhendingarfresti. Vitnið kvaðst hafa hringt heim til Magnúsar og hafi kona hans svarað. Hann hafi rætt við hana um afhendingartíma á íbúðinni og hafi hún talið af og frá, að væri hægt að afhenda íbúðina innan þess tíma, sem Karl hefði þurft að fá íbúð. Ákveðið hefði verið, að þau hjónin færu að skoða Bugðulæk 5 daginn eftir að kaupsamningurinn um íbúð Karls að Yrsufelli 14 hefði verið gerður, þ. e. 15. október. Þau hjónin hafi verið mjög ánægð með eignina og hafi viljað gera tilboð og gert daginn eftir og hafi Magnúsi litist vel á það, en sagt, að það væri af og frá, að væri hægt að afhenda íbúðina á þeim tíma, sem kaupandinn vildi. Daginn eftir hefði hann hringt og sagt, að þau hjón væru ásátt um að selja ekki án þess að vera búin að útvega sér fast húsnæði. Vitnið kveðst hafa spurt Magnús að því, hvort hann ætti ekki að gera tilraun til þess að útvega honum leiguhúsnæði, og hafi endalok þess máls orðið þau, að Fast-

eignaþjónustan útvegaði þeim leiguíbúð og hefðu síðan samningar tekist um sölu Bugðulækjar 5. Vitnið sagði, að sér hefði verið ókunnugt um viðræður stefnda og Karls Sigurðssonar hjá stefnanda, Karl hefði aldrei minnst á þær.

Af hálfu stefnanda er því haldið fram, að stefndi hafi sett íbúð sína í sölu til stefnanda 1. september 1976. Stefndi hafi aflað sér allra upplýsinga um íbúðina, sem nauðsynlegt sé að hafa á hraðbergi við sölu fasteigna. Íbúðin hafi verið auglýst og upplýsingar gefnar um hana. Engu máli skipti, þótt íbúðin hafi verið til sölu hjá fleiri en einni fasteignasölu. Stefndi og Karl Sigurðsson hafi hist á skrifstofu stefnanda fyrir tilstilli sölumanns þar, þótt því hafi ráðið tilviljun, sem ekki skipti máli. Þetta samtal hafi átt sér stað 11. eða 12. okt. 1976. Í samtali þeirra stefnda og Karls hafi orðið að samkomulagi, að Karl skoðaði íbúðina þá um kvöldið, og hafi hann fengið heimildarbréf á skrifstofu stefnanda til þess. Því sé haldið fram af hálfu stefnanda, að Karl hafi skoðað íbúðina það kvöld. Í bréfi frá lögmanni stefnda til lögmanns stefnanda á dskj. nr. 6 komi það og fram, að stefndi hafi skoðað íbúðina 14. október 1976. Þannig hafi starf stefnanda orðið til þess, að Karl hafi keypt íbúð stefnda örfáum dögum seinna. Ekki sé deilt um það, að stefndi hafi fyrst komið á sambandinu milli Karls og stefnda. Aðalatriðið í fasteignasölu og fyrsta skrefið sé að koma á sambandi milli kaupanda og seljanda. Það sé ekki rétt, að réttur til sölubóknunar skapist fyrst, þegar væntanlegur kaupandi skoði eign, sem selja skal. Skynsamlegustu og eðlilegustu mörkin séu, hver hafi komið á sambandinu á milli kaupanda og seljanda, en þó verði að setja þar viss tímatakmörk. Í þessu tilviki hafi liðið svo skammur tími, þar til stefndi seldi Karli íbúðina, að rétturinn til sölubóknunar sé tvímælalaust stefnanda.

Af hálfu stefnda er því haldið fram, að í septembermánuði 1976 hafi stefndi og Karl Sigurðsson verið að reyna að selja íbúðir sínar og báðir fengið stefnanda íbúðirnar til sölu. Í sama mánuði eða í byrjun næsta mánaðar hafi leiðir þeirra legið saman fyrir einskæra tilviljun á skrifstofu stefnanda, þannig að Karli hafi dottið í hug að líta inn á skrifstofuna, en stefndi hafi verið kallaður þangað inn, þegar hann hafi átt leið fram hjá. Karl hafi ætlað að kanna, hvernig gengi með sölu á sinni íbúð, og jafnframt að spyrjast fyrir um iðnaðarhúsnæði. Frumkvæðið að því, að þeir hittust, liggi hjá fasteignasalanum, en ekki hjá stefnda og Karli. Þeir Karl og stefndi hafi átt stutt samtal, sem

ekki hafi leitt til neins, en allt, sem hafi gerst varðandi sölu á íbúð stefnda, hafi verið vegna tilstillis Fasteignapjónustunnar s/f. Því sé eindregið mótmælt, að samtal þeirra Karls og stefnda hjá stefnanda hafi átt sér stað 11. eða 12. okt. 1976, heldur hafi það verið fyrst í októbermánuði. Áhugi Karls á því að kaupa íbúð hafi fyrst vaknað, þegar hann hafi lokið sölu á sinni íbúð, sem seld hafi verið 14. okt. 1976. Þá hafi hann verið að hugsa um að kaupa hús á Flókagötu. Þegar hringt hafi verið í stefnda frá Fasteignapjónustunni s/f, hafi verið útilokað af hans hálfu að selja, þar sem hann hafi ekki getað rýmt íbúð sína með nægum fyrirvara. Því sé alfarið mótmælt, að Karl hafi nokkru sinni skoðað íbúð stefnda fyrir tilstilli stefnanda, enda sé það gersamlega ósannað, og Karl hafi ekki skoðað íbúð stefnda fyrr en hálfum mánuði eftir að samtal hans og stefnda átti sér stað. Enginn árangur hafi orðið af fundum þeirra Karls og stefnda hjá stefnanda og ekkert þar gerst, sem leitt hafi til sölu íbúðar stefnda. Engu máli skipti, þótt þar hafi verið skrifað á miða, að Karl mætti koma og skoða íbúð stefnda sama kvöld. Fráleitt sé, að ritun á miða um heimild til skoðunar leiði til nokkurs réttar til sölubóknunar. Sú tilviljun, að stefndi og Karl hittust á skrifstofu stefnanda, skapi honum ekki neinn rétt til sölubóknunar. Þegar um sé að ræða rétt til sölubóknunar, verði að skoða öll atriði, sem geti skapað þann rétt, en ekki neitt eitt sérstaklega. Þó hljóti að ráða miklu, á hvers vegum væntanlegur kaupandi skoði eign. Stefndi hafi ekkert gert til þess að selja íbúð stefnda fyrir utan að rita á þennan miða. Allar aðstæður hjá kaupanda og seljanda hennar hafi breyst. Það, að samningar tókust á milli Karls og stefnda, sé eingöngu að þakka þeim atbeina, sem Fasteignapjónustan átti að sölunni, og því hafi stefnda verið rétt að greiða henni sölulaunin.

Óumdeilt er í máli þessu, að stefndi fól fleiri fasteignasölum en stefnanda sölu á íbúð sinni. Enn fremur er óumdeilt, að stefndi og Karl Sigurðsson ræddust við á skrifstofu stefnanda, en ekki að fullu upplýst, hvað þeim fór á milli. Hins vegar varð niðurstaða þess samtals sú, að ákveðið var, að Karl kæmi og skoðaði íbúð stefnda að kvöldi sama dags og hann fær áritaðan heimildarmiða til þeirrar skoðunar hjá sölumanni stefnanda. Fullyrðingar stefnanda um, að sú skoðun hafi farið fram, verður að telja gegn mótmælum stefnda og framburði Karls allsendis ósannaðar og enn fremur að hann hafi síðar skoðað íbúð stefnda á vegum stefnanda.

Umdeilt er, hvenær framangreint samtal fór fram. Stefnandi heldur því fram, að það hafi átt sér stað 11. eða 12. október, en stefndi kveður það hafa verið fyrst í þeim mánuði. Dagbækur stefnanda, sem lagðar hafa verið fram í málinu, bera ekki með sér, að í þær hafi verið ritað um samtal þetta 11. eða 12. október né í annan tíma. Það er hvorki upplýst né því haldið fram, að af hálfu stefnanda hafi frekari tilraunir en að framan er lýst verið gerðar til þess að selja Karli íbúð stefnda. Samkvæmt því, sem haldið er fram af hálfu stefnda, líða þó 9—10 dagar, frá því að þetta samtal á sér stað og þar til undirritaður er kaupsamningur um íbúð stefnda.

Upplýst er í málinu, að Karl Sigurðsson seldi íbúð sína að Yrsufelli 14 með kaupsamningi, dags. 14. okt. Hann kvaðst sjálfur þá hafa haft í hyggju að kaupa íbúð að Flókagötu 5. Sölu- maðurinn, Þröstur Karlsson, lýsti því fyrir réttinum, hvernig þær umleitanir gengu, en þær munu hafa strandað á því, að ekki náðist samkomulag um verð. Karli Sigurðssyni, stefnda og sölu- manninum Þresti ber saman um, að Karl hafi skoðað íbúð stefn- anda fyrir tilstilli Fasteignaþjónustunnar s/f, sem hafði hana til sölu, en samningar náðust ekki um kaup á íbúðinni, vegna þess hve skjótt Karl þurfti að fá hana afhenta, fyrr en Fasteigna- þjónustan hafði útvegað stefnda húsnæði á leigu. Samkvæmt framburði stefnda vildi Karl og eiginkona hans, að viðskipti þeirra stefnda færu fram á vegum Fasteignaðjónustunnar, enda þótt þeir gerðu sér það ljóst, að þeir hefðu hist hjá stefnanda.

Samkvæmt 6. gr. laga nr. 47/1938 um fasteignasölu er fast- eignasala óheimilt að taka hærri þóknun en sanngjarnt má telj- ast með tilliti til þeirrar vinnu, sem í té er látin, en þóknun kaupanda og seljanda samanlagt má ekki fara fram úr 2% af söluverði eignarinnar. Ekki eru fyrir hendi ákveðnar reglur um það, hvenær réttur til sölubóknunar skapast. Verður því að meta það eftir atvikum hverju sinni, hvort réttur hafi skapast eða ekki. Telja verður ósannað, að þau atvik, sem leiddu til sölu íbúðar stefnda, megi rekja til samtals þeirra stefnda og Karls á skrifstofu stefnanda. Ekki verður talið, að það samtal skapi stefnanda sjálfstæðan rétt til þóknunar úr hendi stefnda. Þess ber að gæta, að ekki er upplýst, að af hálfu stefnanda hafi til- raun verið gerð til þess að hafa samband við þá stefndu og Karl, eftir að samtal þeirra fór fram, og koma á samningum þeirra á milli. Verður því að telja, að stefnda hafi verið rétt að greiða Fasteignaðjónustunni s/f sölubóknun fyrir sölu íbúðar sinnar.

Niðurstaða dómsins er því sú, að stefndi skal vera sýkn af kröfum stefnanda í þessu máli. Eftir þessari niðurstöðu verður stefnandi dæmdur til að greiða stefnda málskostnað, er eftir atvikum þykir hæfilega ákveðinn kr. 30.000.

Dóm þennan kvað upp Friðgeir Björnsson, settur borgardómari.

Dómsorð:

Stefndi, Magnús Zakaríasson, skal vera sýkn af kröfum stefnanda, Fasteignasöluinnar Hátúni 4 A, í máli þessu. Stefnandi greiði stefnda kr. 30.000 í málskostnað innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.

Mánudaginn 3. desember 1979.

Nr. 51/1979. **Nesco h/f**
 gegn
 Neytendasamtökunum.

Útivistardómur. Ómaksbætur.

Dómur Hæstaréttar.

Málssókn þessi fellur niður.

Afrýjandi, Nesco h/f, er eigi sækir dómþing í máli þessu, greiði 7.000 króna útivistargjald til ríkissjóðs, ef hann vill fá mál sitt tekið fyrir af nýju.

Einnig greiði hann stefnda, Neytendasamtökunum, sem sótt hefur dómþing í málinu og krafist ómaksbóta, 40.000 krónur í ómaksbætur að viðlagðri aðför að lögum.