

Þriðjudaginn 14. október 1980.

Nr. 204/1978. **Haraldur Jóhannsson**

(sjálfur)

gegn

**Fasteignatorginu**

(Hilmar Ingimundarson hrl.).

Fasteignaviðskipti. Söluþóknun.

### **Dómur Hæstaréttar.**

Mál þetta dæma hæstaréttardómarnir Björn Sveinbjörns-son og Þór Vilhjálmsson og Þorsteinn Thorarensen, settur hæstaréttardómari.

Áfrýjandi skaut héraðsdómi í máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 10. maí 1978, en útivistardómur gekk í því máli 1. nóvember s. á. Ný áfrýjunarstefna var gefin út 23. nóvember 1978. Dómkröfur áfrýjanda eru þær, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnda, að stefndi verði dæmdur til að greiða honum skaðabætur að fjárhæð 175.000 krónur með 2½% dráttarvöxtum fyrir hvern byrjaðan mánuð frá 1. janúar 1977 og að stefndi verði dæmdur til að greiða honum málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Atvikum málsins og málsástæðum og lagarökum aðilja er lýst í hinum áfrýjaða dómi.

Fallast má á það með áfrýjanda, að eftir 4. gr. laga nr. 47/1938 um fasteignasölu hafi stefnda meðal annars borið að hafa til reiðu til leiðbeiningar fyrir viðskiptamenn sína upplýsingar um fasteignamat þeirra íbúða, sem um getur í máli þessu. Þetta gerði stefndi ekki og ber að hafa í huga, þegar þóknun til hans er ákveðin, en ekki leiðir þetta til þess, að áfrýjandi verði sýknaður af kröfum stefnda. Með þessari athugasemd og að öðru leyti með tilvísun til þess, sem segir í forsendum hins áfrýjaða dóms um þóknun til stefnda, ber að ákveða hana 100.000 krónur.

Krafa áfrýjanda um 175.000 króna bætur úr hendi stefnda er þannig til komin, eins og fram kemur í héraðsdómi, að

áfrýjandi greiddi nafngreindum manni þessa fjárhæð í bæt-ur vegna riftunar áfrýjanda á samningi um sölu á íbúð áfrýj-anda við Sólheima. Nú er það að vísu svo, að stefndi gætti ekki, sem fyrr segir, til hlítar skyldna sinna samkvæmt lög-um um fasteignasölu, en lagarök brestur þó til að telja, að það leiði til þess, að stefnda beri að greiða áfrýjanda þær bætur, sem krafist er.

Vextir af fjárhæð þeirri, sem áfrýjanda ber að greiða stefnda, skulu vera þessir: 13% ársvextir frá 1. desember 1976 til 21. nóvember 1977, 16% ársvextir frá þeim degi til 21. febrúar 1978, 19% ársvextir frá þeim degi til 1. júní 1979, 22% ársvextir frá þeim degi til 1. september 1979, 27% ársvextir frá þeim degi til 1. desember 1979 og 30% árs- vextir frá þeim degi til greiðsludags. Eru vextir frá 1. des-ember 1979 ákveðnir með hliðsjón af kröfugerð stefnda.

Eftir þessum málalyktum ber að dæma áfrýjanda til að greiða stefnda málskostnað, og þykir hann hæfilega ákveð- inn 200.000 krónur samtals fyrir báðum dómum.

#### D ó m s o r ð:

Áfrýjandi, Haraldur Jóhannsson, greiði stefnda, Fast- eignatorginu, 100.000 krónur með 13% ársvöxtum frá 1. desember 1976 til 21. nóvember 1977, 16% ársvöxt- um 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, 27% ársvöxtum frá þeim degi til 1. desember 1979 og 30% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags.

Áfrýjandi greiði stefnda málskostnað í héraði og fyr- ir Hæstarétti, samtals 200.000 krónur.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

#### Dómur bæjarþings Reykjavíkur 10. mars 1976.

Mál þetta, sem dómtekið var 21. febrúar sl., er höfðað með stefnu, birtri 24. febrúar 1977, af Fasteignatorginu, Grófinni 1,

Reykjavík, gegn Haraldi Jóhannssyni, Mánagötu 11, Reykjavík, en Haraldur höfðaði gagnsök í málinu með stefnu, birtri 11. mars 1977.

Dómkröfur stefnanda í aðalsök eru þær, að stefndi verði dæmdur til að greiða honum kr. 182.000 með 2½% dráttarvöxtum fyrir hvern byrjaðan vanskilamánuð frá 1. desember 1976 til greiðsludags og málskostnað að skaðlausu.

Aðalstefndi krefst sýknu og að sér verði tildæmdur málskostnaður úr hendi aðalstefnanda að skaðlausu.

Í gagnsök krefst stefnandi þess, að stefndi verði dæmdur til að greiða sér kr. 175.000 í skaðabætur með 13% ársvöxtum frá 1. janúar 1977 til 16. nóvember s. á. og með 16% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags og málskostnað að skaðlausu.

Gagnstefndi krefst sýknu og greiðslu málskostnaðar að skaðlausu úr hendi gagnstefnanda.

Málavextir eru þeir, að hinn 26. nóvember 1976 gerði aðalstefndi kauptilboð í 6 herbergja íbúð á efri hæð og í risi að Vífilsgötu 11 í Reykjavík, og nam tilboðsfjárhæðin kr. 8.000.000. Íbúðin var veðbandalaus. Aðalstefndi sagði við munnlegan flutning málsins, að þetta tilboð hefði verið samþykkt á sama tíma munnlega af hálfu umboðsmanns íbúðareigandans, Ingólfs Árnasonar, en tilboðið var skriflega samþykkt af honum með undirritun hinn 30. nóvember 1976. Á kauptilboðið er ritað eftirfarandi: „ATHUGIÐ: Þegar tilboð hefur verið samþykkt af báðum aðilum (kaupanda og seljanda) er kominn bindandi kaupsamningur á milli þeirra.“

Sama dag, þ. e. 26. nóvember 1976, gera hjónin Ingibjörg Jósefsdóttir og Sveinbjörn Steinsson kauptilboð í íbúð aðalstefnda að Sólheimum 23, Reykjavík, sem er á 11. hæð í því fjölbýlishúsi, og var tilboðsfjárhæðin 9.1 milljón. Íbúð þessi var veðbandalaus. Aðalstefndi samþykkti þetta kauptilboð sama dag með þeim fyrirvara, að samþykkt yrði kauptilboð hans í íbúðina að Vífilsgötu 11.

Á þessu kauptilboði er sams konar áritun og að framan greinir.

Aðalstefndi ritar síðan Sveinbirni Steinssyni bréf, dagsett 2. desember 1976, svohljóðandi: „Ég endurtek hér með það, sem ég sagði yður í símtali s.l. laugardag 27. nóvember 1976, að mér er ógerningur að taka kauptilboði yðar í íbúð mína í Sólheimum 23, Reykjavík, þótt ég hefði fallist á það skriflega síðdegis föstudaginn 26. nóvember 1976 (þ. e. 22 klst. áður). Ég treysti því,

að þér hafið ekki orðið fyrir miklum óþægindum af þessum sökum. Gjarnan vildi ég ræða þetta mál við yður.“

Aðalstefndi sagði við munnlegan flutning málsins, að hann hefði rift tilboði því, sem hann gerði í Vífilsgötu 11, í símtali laugardaginn 27. nóvember 1976 við umboðsmann Ingólfs Árnasonar, Sigmund Stefánsson, og hefði hann einhvern næstu daga látið Fasteignatorgið vita um það í símtali og sig minnti, að hann hefði gengið þar við, en af hálfu aðalstefnanda er því haldið fram, að tilkynning um riftun hafi fyrst borist fasteignasöluinni 2. desember 1976. Hinn 16. desember 1976 greiddi aðalstefndi Sveinbirni Steinssyni kr. 175.000 í skaðabætur vegna riftunar hans á kauptilboðinu í íbúðina að Sólheimum 23.

Af hálfu aðalstefnanda er því haldið fram, að kominn hafi verið á bindandi kaupsamningur um íbúð aðalstefnda að Sólheimum 23, sem aðalstefnandi hafi haft til sölu. Því beri aðalstefnda skylda til þess að greiða honum sölulaun, sem nemi 2% af því verði, sem greiða átti fyrir íbúðina, og sé sú upphæð kr. 182.000 auk vaxta.

Aðalstefnandi hafi að fullu gætt ákvæða 4. gr. laga nr. 47/1938 um fasteignasölu, þegar hann seldi íbúðirnar að Sólheimum 23 og Vífilsgötu 11. Tekjur af íbúðum séu eingöngu leigutekjur og aðalstefnda hafi verið ljóst, að íbúðin að Vífilsgötu 11 væri ekki í leigu. Útgjöld af íbúðum séu eingöngu fasteignagjöld og afborganir af veðskuldum, sem á þeim hvíli, en stefndi hafi vitað af framlögðu veðbókarvottorði, að engin veðskuld hvíldi á íbúðinni að Vífilsgötu 11, og hafi enn fremur mátt vita, að fasteignagjöld þyrfti að greiða af henni, enda sé aðalstefndi hagfræðimenntaður og íbúðareigandi. Ekki skipti máli um fasteignamat íbúðanna, þar sem íbúðir seljist á frjálsum markaði og fari verð þeirra eftir framboði og eftirspurn á hverjum tíma og sé ekki í neinum tengslum við fasteignamat þeirra. Aðalstefndi hafi fengið þær upplýsingar um íbúðina að Vífilsgötu 11, sem hann hafi óskað og venja sé að gefa í fasteignaviðskiptum.

Af þessu sé ljóst, að aðalstefnandi hafi að fullu gætt skyldna sinna gagnvart aðalstefnda og beri honum því skylda til að greiða aðalstefnanda umkrafín sölulaun.

Af hálfu aðalstefnda er því haldið fram, að aðalstefnandi hafi ekki gætt ákvæða 4. gr. laga nr. 47/1938 um fasteignasölu. Hann hafi ekki gert grein fyrir tekjum og gjöldum af íbúðinni að Vífilsgötu 11 eða fasteignamati hennar. Ekki hafi verið gefnar upplýsingar um flatarmál hennar, sem sé alvarleg yfirsjón af hálfu

aðalstefnanda. Í ljós hafi komið, eftir að tilboðin hafi verið gerð. að mikill mismunur sé annars vegar á hlutfalli fasteignamats og hins vegar hlutfalli fyrirhugaðs söluverðs íbúðanna, þannig að miðað við fyrirhugað söluverð íbúðarinnar að Vífilsgötu 11 hefði söluverð íbúðarinnar að Sólheimum 23 átt að nema kr. 11.117.329. Aðalstefnandi hafi vanrækt að skýra frá þessu, eins og honum hafi borið skylda til lögum samkvæmt, en hefðu þessar upplýsingar legið fyrir, hefðu tilboðin aldrei verið gerð. Orsök riftunarinnar sé því röng aðferð aðalstefnanda við sölu íbúðanna og því eigi hann ekki rétt á því að fá greidd sölulaun.

Í gagnsök er því haldið fram af hálfu gagnstefnanda, að gagnstefnda beri skylda til vegna rangra aðferða við sölu framan- greindra íbúða að greiða sér í skaðabætur kr. 175.000 ásamt vöxtum, en þá upphæð hafi hann þurft að greiða Sveinbirni Steinsyni í skaðabætur vegna riftunar tilboðs hans í íbúðina að Sólheimum 23. Eins og að framan sé lýst, sé ástæða riftunarinnar sök gagnstefnda og beri honum því skylda til að greiða sér þessar bætur.

Af hálfu gagnstefnda er því haldið fram í gagnsökinni, að gagnstefnanda sé sjálfum um að kenna, að hann hafi þurft að greiða þessar skaðabætur vegna riftunarinnar, en til þess hafi hann ekki á neinn hátt verið þvingaður. Ekki séu nein tengsl á milli þessara skaðabóta og aðalsakarinnar. Gagnstefnda hafi fyrst borið riftun gagnstefnanda á kautilboði vegna íbúðarinnar að Sólheimum 23 2. desember 1976, en þá hafi verið búið að samþykkja kautilboðið. Gagnstefnandi verði sjálfur að standa undir þeim skaðabótum, sem hann hafi greitt, og eigi enga kröfu á hendur gagnstefnda þeirra vegna.

Af hálfu aðalstefnda er viðurkennt, að búið hafi verið að samþykkja munnlega kautilboð hans í íbúðina að Vífilsgötu 11, þegar hann rifti því. Samþykkt hafði verið kautilboðið í íbúð aðalstefnda að Sólheimum 23. Skiptir því ekki máli, hvenær tilkynning um riftun barst, enda ekki byggt á því atriði af hálfu aðilja.

Samkvæmt efni kautilboðanna mátti aðalstefnda vera ljóst, að með þeim væru komnir á bindandi kaupsamningar. Skoðun aðalstefnda á íbúðinni að Vífilsgötu 11 virðist hafa verið fremur lausleg eftir því sem fram kemur í bréfi hans til aðalstefnanda, dags. 8. febrúar 1977, en ekki verður séð, að það sé sök aðalstefnanda, heldur hafi aðalstefndi ekki gefið sér betri tíma. Upplýsingar um nákvæma flatarstærð íbúðarinnar virðast ekki hafa

legið fyrir, en í framangreindu bréfi segir aðalstefndi, að aðalstefnandi hafi boðist til að athuga það, en það hafi farist fyrir vegna þess flýtis, sem síðar hafi orðið á viðskiptunum. Aðalstefndi heldur því fram, að það hafi verið alvarleg yfirsjón af hálfu aðalstefnanda að upplýsa ekki flatarstærð íbúðarinnar. Þar sem aðalstefndi skoðaði sjálfur íbúðina og eins og aðdragandinn að íbúðarkaupunum var skv. framangreindu bréfi aðalstefnda, þykir hér ekki vera um að ræða brot aðalstefnanda á ákvæðum 4. gr. laga nr. 47/1938. Viðurkennt er, að íbúðin að Vífilsgötu 11 var ekki í leigu. Hún var veðbandalaus skv. veðbókarvottorði, og aðalstefndi mátti vita, að af henni þyrfti að greiða fasteignagjöld. Upplýsingar aðalstefnanda um þessi atriði þykja hafa fullnægt ákvæðum 4. gr. laga nr. 47/1938.

Ómótmælt er af hálfu aðalstefnanda, að upplýsingar um fasteignamat Vífilsgötu 11 lágu ekki frammi við gerð kaupþilboðsins. Sama máli mun hafa gegnt um íbúðina að Sólheimum 23, en þess ber að gæta, að sú íbúð var í eigu aðalstefnda, og hefur hann því hlotið að vita eða mátt vita um fasteignamat hennar. Ekki segir berum orðum í framangreindri lagagrein, að fasteignasala beri skylda til að gefa upplýsingar um fasteignamat íbúða, sem til sölumeðferðar eru.

Með hliðsjón af því, að fasteignamatsverð er sjaldnast afgerandi þáttur í ákvörðun um söluverð íbúða, þykir ekki rétt, að skortur á upplýsingum um fasteignamat íbúðarinnar að Vífilsgötu 11 eigi að leiða til þess, að aðalstefnandi eigi ekki rétt á sölubóknun úr hendi aðalstefnda fyrir aðstoð við sölu íbúðar hans að Sólheimum 23, þótt ekki yrði af sölu íbúðarinnar vegna riftunar aðalstefnda á kaupþilboðinu. Í þessu sambandi ber þess að gæta, að ekkert er komið fram um það, að söluverð íbúðarinnar að Vífilsgötu 11 kynni að hafa orðið lægra eða söluverð íbúðarinnar að Sólheimum 23 hærra, þótt fasteignamat hefði legið fyrir við gerð kaupþilboðanna.

Samkvæmt framansögðu þykir aðalstefndi (sic) eiga rétt til bóknunar úr hendi aðalstefnda fyrir aðstoð við sölu á íbúð hans, en við ákvörðun fjárhæðarinnar þykir verða að taka tillit til þess, að ekki varð endanlega af sölunni.

Sölubóknunin þykir hæfilega ákveðin kr. 140.000, sem aðalstefndi greiði aðalstefnanda með 2½% dráttarvöxtum fyrir hvern byrjaðan mánuð frá 1. desember 1976 til greiðsludags.

Málaskostnaður, sem aðalstefndi greiði aðalstefnanda, þykir hæfilega ákveðinn kr. 60.000.

Samkvæmt framangreindri niðurstöðu í aðalsök leiðir af sjálfu, þar sem gagnstefnandi byggir kröfur sínar á sömu málsástæðum og sýknukröfur í aðalsök, að gagnstefndi skal vera sýkn af kröfum gagnstefnanda í gagnsök.

Rétt þykir, að í gagnsök falli málskostnaður niður.

Friðgeir Björnsson, settur borgardómari, kvað upp dóm þennan.

#### Dómsorð:

Í aðalsök greiði aðalstefndi, Haraldur Jóhannsson, aðalstefnanda, Fasteignatorginu, kr. 140.000 með 2½% dráttarvöxtum fyrir hvern byrjaðan mánuð frá 1. desember 1976 til greiðsludags og kr. 60.000 í málskostnað. Í gagnsök skal gagnstefndi, Fasteignatorgið, vera sýkn af kröfum gagnstefnanda, Haralds Jóhannssonar. Málskostnaður fellur niður.

Dómi þessum ber að fullnægja innan 15 daga frá lögbirtingu hans að viðlagðri aðför að lögum.

---

Þriðjudaginn 14. október 1980.

Nr. 102/1978. **Hermann Sigurðsson**  
(Hákon Árnason hrl.)  
gegn

**Gerald Häslar**  
(Hafsteinn Baldvinsson hrl.).

Fasteignakaup. Gallar. Sýknað af skaðabótakröfu.  
Sératkvæði.

#### Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Björn Sveinbjörnsson, Logi Einarsson, Magnús Þ. Torfason, Sigurgeir Jónsson og Þorsteinn Thorarensen, settur hæstaréttardómari.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 24. maí 1978, að fengnu áfrýjunarleyfi 10. s. m. Hann krefst þess, að hinum áfrýjaða dómi verði hrundið og stefndi dæmdur til að greiða sér 1.272.920 krónur með 13% ársvöxtum