

Fimmtudaginn 9. apríl 1981.

Nr. 70/1979. **Betzy Elíasdóttir**
(Jón Bjarnason hrl.)

gegn

Húseignum og skipum
(Skarphéðinn Þórisson hdl.).

Fasteignaviðskipti. Söluþóknun.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Logi Einarsson, Ármann Snævarr og Þór Vilhjálmsson.

Áfrýjandi áfrýjaði málinu með stefnu 3. apríl 1979. Hún krefst sýknu af kröfum stefnda og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Í héraðsdómi er lýst samskiptum stefnda og föður áfrýjanda, sem var umboðsmaður hennar við sölu á húsi því, er málið varðar. Sannað er, að faðir áfrýjanda fékk sölu-manni, sem starfar hjá stefnda, í hendur lykil að húsinu og teikningar af því. Sú skýring föður áfrýjanda, að þetta hafi verið gert í því skyni, að starfsmenn stefnda segðu, hvert væri líklegt verðmæti hússins, fær ekki stuðning af öðru því, sem fram er komið. Skömmu síðar hófst stefndi handa um að auglýsa húsið í dagblaði, og voru alls birtar af hans hálfu 6 auglýsingar um sölu á húsinu. Enn fremur er sann-að, að maður sá, sem keypti húsið, hafði í fyrstu samband við stefnda á grundvelli auglýsingar frá honum, og kom stefndi honum í tengsl við föður áfrýjanda. Frá sölu húss-ins var hins vegar gengið á annarri fasteignasölu.

Eins og mál þetta horfði við stefnda, var honum rétt að líta svo á, að hann hefði fengið umboð hjá föður áfrýjanda til að selja framangreint hús. Þegar það er enn fremur virt, að samband komst á milli kaupanda hússins og föður áfrýjanda fyrir tilstuðlan stefnda, og haft er í huga starf stefnda að öðru leyti vegna sölu eignarinnar, þá þykir söluþóknun

sú, sem dæmd er í héraðsdómi, hæfilega ákveðin. Með þessum athugasemdum ber að staðfesta hinn áfrýjaða dóm og dæma áfrýjanda til að greiða stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, sem ákveðst 1.800.00 krónur.

D ó m s o r ð :

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjandi, Betzy Elíasdóttir, greiði stefnda, Húsum og skipum, 1.800.00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 4. janúar 1979.

Mál þetta, sem tekið var til dóms að loknum munnlegum málflutningi 8. f. m., er höfðað hér fyrir þinginu með stefnu, birtri 9. nóvember 1977, af fasteignasölunni Húseignum og skipum s/f, Veltusundi 1 hér í borg, gegn Betzy Elíasdóttur, Háaleitisbraut 39, einnig hér í borg.

Dómkröfur stefnanda eru, að stefnda greiði sölulaun, kr. 105.000 með 16% ársvöxtum frá 1. apríl 1976 til greiðsludags og málskostnað að skaðlausu.

Stefnda krefst sýknu og málskostnaðar.

Sáttaumleitanir dómarans báru ekki árangur.

Málavextir eru þeir, að stefnda átti fokhelt einbýlishús við Álmholt í Mosfellssveit, sem hún hugðist selja til þess að kaupa íbúð hér í borginni. Heppileg íbúð var auglýst á vegum Fasteignasölnunnar Hátúni 4 A, og fól stefnda þeirri fasteignasölu að selja hús sitt á móti þeirri íbúð. Hús stefndu var selt þar í fasteignasölunni í marsmánuði 1976, og var kaupandinn Þórður Eiríksson trésmiður, og var verðið kr. 5.250.000. Þórður þessi hafði séð húsið auglýst til sölu á vegum stefnanda, fasteignasölnunnar Húseigna og skipa, og hafði snúið sér þangað 11. febrúar 1976 og gert fyrirspurnir um húsið. Fékk hann þar teikningar af því og lykla og skoðaði það og ræddi að svo búnu eftir ábendingu sölumanns stefnanda við föður stefndu, Elías Kristjánsson, sem fór alfarið með fasteignaviðskipti dóttur sinnar. Upp úr því fóru kaupin fram, en ekki hjá stefnanda, heldur hjá lögmanni stefndu, Jóni Bjarnasyni hæstaréttarlögmanni, meðeig-

anda í Fasteignasölunni Hátúni 4 A. Stefnandi gerði kröfu um að fá sölubóknun fyrir sölu þessa og höfðaði upphaflega mál á hendur föður stefndu, Elíasi Kristjánssyni. Hann krafðist sýknu vegna aðildarskorts, og var bæjarþingsmálið hafið með dómi, uppkveðnum 20. júní 1977 hér í þinginu. Höfðaði stefnandi þá mál þetta gegn réttum aðilja.

Stefnandi byggir kröfu sína á því, að sölumaður stefnanda og forsvarsmaður, Kristinn Nils Þórhallsson, hafi leitt saman seljanda húss stefndu, Elías Kristjánsson, og kaupandann, Þórð Eiríksson, og að þau kynni hafi leitt til kaupsamningsins, sem gerður hafi verið um eignina í mars 1976. Stefnanda sé því rétt að áskilja sér sölubóknun úr hendi seljanda fasteignarinnar skv. lögum nr. 47/1938 um fasteignasölu, sem nemi 2% af söluverðinu, eða kr. 105.000. Upplýst sé í málinu og óumdeilt, að kaupandinn hafi fengið upplýsingar um fasteignina hjá stefnanda, fengið teikningar af fasteigninni og lykla að henni og skoðað hana á vegum stefnanda. Kaupandinn hafi skoðað húsið einn síns liðs. Kaupandanum hafi strax litist vel á eignina og viljað eignast hana. Sölumaður stefnanda hafi vísað kaupandanum til föður stefndu, sem hafi vísað honum í aðra fasteignasölu, sem hafi gengið frá kaupunum án nokkurs samráðs við stefnanda. Þetta firri hann þó ekki rétti til sölubóknunar. Hins vegar hafi því verið haldið fram af hálfu stefndu, eða lögmanni hennar, þar sem stefnda hafi hér fyrir dómi lýst því yfir, að hún hafi ekkert haft með þessi mál að gera, að stefnandi hafi ekki haft fasteign þessa í sölu og því beri honum engin sölubóknun. Um þetta atriði bendi stefnandi á, að upplýst sé í máli þessu, að Elías, faðir stefndu, hafi í raun falið stefnanda að selja húsið, þótt hann vilji ekki kannast við það síðar. Sölumaður stefnanda og faðir stefndu hafi haft viðskipti og þekkt vel og sölumanninum hafi verið tjáð, að stefnda mundi fá húsið í sinn hlut við hjónaskilnað og að hún þyrfti að selja það og fá íbúð í bænum. Faðir stefndu hafi falið sölumanninum að útvega kaupanda, afhent lykla og teikningar, og þeir hafi skoðað húsið saman, þótt faðir stefndu hafi ekki munað eftir því hér fyrir réttinum. Allar skýrslur föður stefndu hér hafi verið á þessa leið, að hann hafi lítið munað um það, sem máli skipti. Þó hafi hann útskýrt, að sölumaður stefnanda hafi átt að „þreifa fyrir sér um verð“ á húsinu, þegar hann hafi verið spurður, hvað sölumanninum hafi verið falið að gera. Þetta sé augljós útúrsnúningur. Allt þetta bendi til þess, sem stefnandi haldi fram, að Elías hafi falið sölu-

manni stefnanda að útvega kaupanda að fasteigninni og selja hana sem og stefnandi hafi gert. Elías hafi viðurkennt hér fyrir réttinum, að kaupandinn, Þórður Eiríksson, hafi komið til sín frá stefnanda og að honum hafi litist vel á, hvað þessi kaupandi gæti borgað vel út kaupverðið. Elías hafi síðan hringt til sölumanns stefnanda og tjáð honum, að dóttir sín hefði áhuga á íbúð hjá Fasteignasölu Hátúni 4 A og að sala hússins yrði því að fara fram í þeirri fasteignasölu og við því væri ekkert að gera úr því sem komið væri. Þetta sýni, að Elías hafi gert samning við fasteignasölu lögmanns stefndu í Hátúni 4 A um, að þeir sæju um söluna á húsi hennar og fengju sölubóknun fyrir. En það hafi ekki áhrif á rétt stefnanda til sölubóknunar, þar sem faðir stefndu hafi ekki tekið húsið úr sölu hjá honum og ekki tilkynnt honum um þessa samninga við fasteignasölu lögmanns stefndu. Ljóst sé, að stefnda beri sönnunarbyrðina um, að stefnandi hafi *ekki* haft söluumboð fasteignarinnar, þar sem stefnandi hafi sýnt fram á, að Elías hafi veitt honum slíkt umboð, eignin hafi verið auglýst hjá stefnanda til sölu í Morgunblaðinu frá því í desember 1975 fram í febrúar 1976, kaupandinn hafi komið til stefnanda og stefnandi hafi leitt saman kaupandann og seljandann og ósannað sé, að stefnanda hafi nokkru sinni verið tjáð eða á nokkurn hátt gefið í skyn, að hann hefði ekki söluumboð hússins.

Lögmaður stefndu andmælir þessum sjónarmiðum í einu og öllu. Hann bendir á, að kjarni máls þessa sé sá, að sönnunarbyrðin um það, að fasteign stefndu hafi verið í sölu hjá stefnanda, hvíli á stefnanda sjálfum og að stefnanda hafi alfarið brugðist slík sönnun í málinu. Af hálfu stefndu sé engin þörf á að sanna, að afturkallað hafi verið söluumboð, sem aldrei hafi verið veitt til stefnanda. Faðir stefndu, Elías Kristjánsson, hafi frá upphafi haldið því fram, að hann hafi aldrei falið stefnanda að selja húsið, og þar með hafi stefnandi aldrei haft heimild til þess að selja það. Þess vegna skipti ekki máli, þótt kaupandinn, Þórður Eiríksson, hafi talað við sölumann stefnanda um húsið og fengið lykla og teikningu af því, engin heimild hafi verið fyrir hendi frá upphafi. Upplýst sé í málinu, að Elías og sölumaður stefnanda hafi þekkt vel og haft viðskipti og að Elías hafi sagt sölumanninum frá því, að dóttir hans væri að skilja við mann sinn og óljóst væri um fjármuni búsins og hvað hún fengi í sinn hlut. Athuga hafi þurft, hvað mundi fást fyrir hús eignina í Mosfellssveit, og hafi þeir rætt þetta sín í milli. Orðið

hafi að ráði, að sölumaðurinn kannaði hugsanlegt verð á húsinu, en honum hafi aldrei verið falið að selja það. Sölumaðurinn hafi þá, þvert ofan í samtal þeirra, sent mann til Elíasar til þess að ræða kaup á húsinu. Þetta hafi komið alfarið á óvart og mjög óþægilega fyrir þau, þar sem húsið hafi ekki verið til sölu og ekki komið í eigu dóttur hans og málið allt á viðkvæmu stigi. Elías hafi sagt manni þessum, að þetta væri alls ekki til umræðu, og hann hafi haft samband við sölumanninn að svo búnu og sagt honum, að húsið væri ekki til sölu og að hann hefði húsið ekki til sölu. Síðar hafi sölumaðurinn sent annan mann til Elíasar til þess að fala húsið og hafi það verið Þórður Eiríksson. Þá hafi málin verið komin á það stig, að stefnda hafi verið búin að fá húsið í sinn hlut og hafi þurft að eignast íbúð og verið farin að leita og Fasteignasölnunni Hátúni 4 A hafi verið falið að selja húsið á móti íbúð, sem þar væri til sölu. Þangað hafi Þórður Eiríksson farið, og hafi hann væntanlega séð húsið auglýst til sölu í Morgunblaðinu 19. mars 1976 á vegum Fasteignasölnunnar Hátúni 4 A á „tækifærisverði“. Kaupsamningurinn hafi síðan verið gerður þar í fasteignasölnunni 26. mars 1976 og hafi hann ekki verið skriflegur og hafi á þeim sama degi verið gengið frá kaupum stefndu á íbúð í Háaleitisbraut, sem til sölu var þar í fasteignasölnunni. Ljóst sé af þessu og af frásögn sölumanns stefnanda, að afstaða sölumannsins hafi verið óljós og sérkennileg að því leyti, að hann hafi sent væntanlega kaupendur beint til Elíasar til umræðna í stað þess að taka sjálfur við tilboðum þeirra og bera þau sjálfur undir seljandann, eins og venja sé í fasteignasölu.

Niðurstaða.

Stefnanda hefur ekki tekist að sanna í máli þessu, að forsvarsmanni hans, Kristni Nils Þórhallssyni, hafi verið veitt fullt umboð til þess að selja húseign stefndu nr. 13 við Álmholt í Mosfellssveit. Hins vegar er í ljós leitt, að faðir stefndu, Elías Kristjánsson, og Kristinn Nils hafi rætt um væntanlega sölu á húsinu og að faðir stefndu, sem alfarið hafði með söluna að gera fyrir hönd dóttur sinnar, hafi afhent Kristni Nils teikningar af því og lykla. Stefndandi auglýsti húsið til sölu frá því í desember 1975 og fram í febrúar 1976 og sendi væntanlega kaupendur til Elíasar til viðræðna, þar á meðal kaupandann Þórð Eiríksson. Elíasi mátti því vera ljóst, að stefndandi auglýsti húsið til sölu. Þegar svo stóð á, bar Elíasi að gera forsvarsmanni stefnanda ljóst, að hann hefði ekki umboð til þess að

selja húsið, ef það var vilji hans. Gegn andmælum forsvarsmanns stefnanda hefur af stefndu hálfu ekki verið sannað, að slík viljayfirlýsing hafi verið gefin. Samkvæmt framburði kaupandans, Þórðar Eiríkssonar, er í ljós leitt, að forsvarsmaður stefnanda kom á því sambandi með stefndu og kaupanda, sem leiddi til samninga. Með tilliti til þessa og með fordæmi hæstaréttardóms 9. febrúar 1949 þykir stefnandi eiga rétt til þóknunar úr hendi stefndu fyrir þessi störf sín, og telst hún hæfilega ákveðin 1% af söluverði hússins, eða kr. 52.500. Verður stefnda dæmd til að greiða stefnanda fjárhæð þessa með vöxtum, eins og krafist er, svo og málskostnað, sem ákveðist kr. 75.000.

Garðar Gíslason, settur borgardómari, kvað upp dóminn.

Dómsorð:

Stefnda, Betzy Elíasdóttir, greiði stefnanda, fasteignasölunni Húseignum og skipum, kr. 52.500 með 16% ársvöxtum frá 1. apríl 1976 til greiðsludags og kr. 75.000 í málskostnað innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.

Föstudaginn 10. apríl 1981.

**Nr. 156/1977. Ágúst Fjeldsted hæstaréttarlögmaður
f. h. Baltica-Skandinavia**

(Haraldur Blöndal hdl.)

gegn

Hafskipi h/f og

(Skarphéðinn Þórisson hdl.)

Þrotabúi Guðmundar A.

Guðmundssonar h/f

(enginn).

Farmsamningar. Farmskemmdir. Skaðabótamál.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómaramarnir Björn Sveinbjörnsson, Benedikt Sigurjónsson, Magnús Þ. Torfason og Þór Vilhjálmsson og Þorsteinn Thorarensen borgarfógeti.