

Rétturinn var nú fluttur að: Helgafellsbraut 31, heimili gerðarpóla, en enga er þar að finna.

Fyrir gerðarpóla er mættur Ragnar Ólafsson, starfsmaður bæjarfógeta, og samþykkir að gerðin fari fram og verði lokið hér á staðnum, en kveðst hins vegar ekki geta greitt fjárnámskörfurnar.

Fógeti skoraði þá á mætta að benda á eignir til fjárnáms og brýndi fyrir mættum, að það gæti varðað refsingu að skýra rangt frá fyrir réttinum. Fógeti gætti leiðbeiningarskyldu sinnar. Var þá bent á og upp skrifað:

Helgafellsbraut 31, þinglýst eign gerðarpóla.

Fallið er frá virðingu.

Fógeti lýsti því yfir, að hann gerði fjárnám í framangreindu til tryggingar kröfum gerðarbeiðanda, að geymdum betra rétti þriðja manns, og brýndi fyrir mættum að ekki mætti ráðstafa hinu fjárnumda á nokkurn þann hátt, að í bága bryti við gerð þessa og rétt gerðarbeiðanda, að viðlagðri ábyrgð að lögum.

Mánudaginn 31. október 1988.

Nr. 60/1988. **Ingibjörg Pálsdóttir**

(Jón Bjarnason hrl.)

gegn

Fasteignabjónustunni

(Jón Gunnar Zoëga hrl.)

Fasteignasala. Kröfugerð. 45. gr. laga nr. 25/1973.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðmundur Skaftason, Guðrún Erlendsdóttir og Hrafn Bragason.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 24. febrúar 1988. Hún krefst aðallega frávísunar frá héraðsdómi, en til vara sýknu af kröfum stefndu. Þá krefst hún málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefnda krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Áfrýjandi styður kröfu sína um frávísun málsins þeim rökum, að fyrir héraðsdómi hafi hún legið til úrlausnar, en um hana hafi láðst að dæma. Lögmaður áfrýjanda kveðst í greinargerð sinni til héraðsdóms hafa krafist frávísunar með því að stefnukrafan hafi verið svo vanreifuð að næsta ómögulegt hafi verið að taka til varna um efni hennar. Þannig hafi krafan ekki fengist sundurliðuð, en hún sé fyrir verðmat á húseignum, þar sem meira sé metið en um var beðið. Hafi krafan því ekki verið dómtæk. Þá bendir hann á, að við munnlegan flutning málsins hafi verið bókað í þingbók að hann „gerði sömu kröfur og í greinargerð“.

Lögmaður stefndu andmælir því að frávísunarkrafan hafi verið til úrlausnar fyrir héraðsdómi og nú sé hún of seint fram komin og séu ekki skilyrði til að koma henni að sbr. 45. gr. laga nr. 75/1973. Auk þess hafi hún ekki efnislega við rök að styðjast.

Svo sem að framan greinir hafði áfrýjandi uppi kröfu um frávísun málsins í greinargerð sinni til héraðsdóms, sem lögð var fram 30. september 1986. Í þinghaldi 20. mars 1987 var bókað við fyrirtöku málsins: „Lögmaður stefnda féll frá kröfu um frávísun málsins.“ Er málið var flutt munnlega hið fyrra sinn, 6. maí 1987, krafðist hann samkvæmt bókun í þingbók sýknu, en kröfu um frávísun er ekki getið. Bókunar á kröfum aðaláfrýjanda við síðari munnlegan málflutning var áður getið. Lögmönnum málsaðila kemur ekki saman um hvort eða hvernig frávísunarkrafan var reifuð við aðalflutning málsins. Þrátt fyrir framangreint orðalag á bókun héraðsdómara á kröfum áfrýjanda þykir með tilvísun til yfirlýsingar áfrýjanda um að falla frá frávísunarkröfunni og bókunar í þinghaldi 6. maí 1987 ekki sannað, að hún hafi á síðari stigum málsins legið svo skýrt fyrir, að héraðsdómara bæri að leysa úr henni. Er kröfunni því hafnað nú með vísun til 45. gr. laga nr. 75/1973.

Áfrýjandi fékk stefndu fasteignina til sölumeðferðar. Af gögnum málsins er ekki ljóst hvaða venja ríkti á fasteignamarkaðinum um töku greiðslu fyrir verðmat fasteigna á þeim tíma, er hér skiptir máli. Af hálfu fyrirsvarsmanna stefndu er viðurkennt að í auglýsingum hafi hann notað slagorðið „Verðmetum íbúðir endurgjaldslaust“. Þá hefir hann látið hafa eftir sér í afmælisviðtali í dagblaði,

að fyrirtækið hafi verið brautryðjandi í því „að bjóða viðskiptavinum mat á eignum án skuldbindingar og eigendunum að kostnaðarlausu“. Við þessar aðstæður var nauðsynlegt að fyrirsvarsmaður stefndu gerði áfrýjanda grein fyrir því, þegar hann tók að sér verðmatið, að hann hygðist taka greiðslu fyrir það. Gegn mótmælum áfrýjanda hefur stefnda ekki leitt í ljós, að svo hafi verið. Þykir af þeim sökum bera að sýkna áfrýjanda af kröfum stefndu.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma stefndu til að greiða áfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti eins og greinir í dómsorði.

D ó m s o r ð:

Áfrýjandi, Ingibjörg Pálsdóttir, skal vera sýkn af kröfum stefndu, Fasteignaþjónustunnar, í máli þessu.

Stefnda greiði áfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti 40.000,00 krónur.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 9. desember 1987.

Mál þetta, sem dómtekið var 27. nóvember sl., er höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu birtri 22. ágúst 1986 af Fasteignaþjónustunni, nafnn. 2303-9796, Austurstræti 17, Reykjavík, gegn Ingibjörgu Pálsdóttur, nafnnr. 4632-9503, Skildinganesi 33, Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda eru þær að stefnda verði dæmd til þess að greiða stefnanda kr. 20.000,00 með 3,75% dráttarvöxtum frá 1. febrúar 1985 til 1. mars 1985, þá með 4% dráttarvöxtum fyrir hvern byrjaðan vanskilamánuð til 1. júní 1985; þá með 3,5% dráttarvöxtum til 1. september 1985, þá með 3,75% dráttarvöxtum til 1. mars 1986, þá með 2,75% dráttarvöxtum til 1. apríl 1986 og þá með 2,25% dráttarvöxtum fyrir hvern byrjaðan vanskilamánuð til greiðsludags. Jafnframt krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefndu skv. gjaldskrá LMFÍ.

Af hálfu stefndu er krafist sýknu af kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hendi hans skv. gjaldskrá LMFÍ.

Sættir voru reyndar en án árangurs.

II.

Stefnandi lýsir málavöxtum svo í stefnu að umstefnd skuld sé samkvæmt reikningi nr. 45, dags. 1. janúar 1985, að fjárhæð kr. 20.000,00 vegna verð-

mats fasteignarinnar Grensásvegur 12, Reykjavík, þann 7. desember 1984.

Stefnandi styður kröfu sína þeim rökum að stefnda hafi snúið sér til stefnanda og óskað verðmats á fasteigninni að Grensásvegi 12, Reykjavík. Stefnandi hafi framkvæmt umbeðna vinnu og jafnframt hafi stefndu verið gert ljóst að hún yrði að greiða fyrir umbeðna þjónustu. Stefndu hafi legið á að fá matið framkvæmt, og hafi stefnandi skilað stefndu ítarlegu verðmati í desember 1984 sem hún viðurkenni að hafa fengið í hendur. Stefnandi hafi síðan sent stefndu reikning fyrir vinnu sinni í janúar 1985, enda hafi honum eingöngu verið falið að meta fasteignina til verðs en ekki hafi honum verið falin eignin til sölumæðferðar. Eftir að stefnda fékk reikninginn í hendur hafi hún falið stefnanda eignina í einkasölu en skömmu síðar tekið fasteignina úr sölu. Hefði stefnandi frétt um það leyti að eignin hefði verið seld.

Stefnandi hafi unnið verðmat sem mikil vinna liggi að baki, og beri honum greiðsla fyrir vinnu sína. Reikningi stefnanda sé mjög í hóf stillt og sé krafa hans í samræmi við 12. gr. viðmiðunargjaldskrár Félags fasteignasala, er gildi tók 1. september sl. og byggð sé á venjum, er skapast hafi í fasteignaviðskiptum á undanförunum árum.

Af hálfu stefndu hefur málavöxtum verið lýst þannig að stefnda hafi haft hug á því ásamt börnum sínum að selja nokkurn hluta fasteignarinnar nr. 12 við Grensásveg. Hafi hún leitað til nokkurra fasteignasala og óskað álits þeirra á sölumöguleikum. Hafi þá, eins og venja sé, verið rætt við þá og kannaðar hugmyndir um verð, útborgun, greiðslu eftirstöðva, verðtryggingar og annað það er fasteignasalar leiðbeini seljendum með vegna fyrirhugaðrar sölu. Hafi stefnandi verið meðal þeirra aðila er stefnda hafi leitað til og falið sölu eignarhlutans.

Stefndu hafi verið tjáð að stefnandi hafi auglýst eignarhlutann en ekki hafi tekist að útvega kaupanda. Aldrei hafi komið til tals að stefnandi áskildi sér þóknun eða að stefndu bæri að greiða kostnað af þessum sölutilraunum stefnanda eða greiða þóknun fyrir álit á því hvað væri hæfilegt verð fyrir þann hluta eignarinnar er til sölu var boðinn.

Stefnda byggir dómkröfur sínar á því að áratuga reynsla sé fyrir því að slík þjónusta fasteignasala sé hluti starfs þeirra og nauðsynlegur undanfari sölutilrauna. Takist fasteignasala að útvega kaupanda taki hann þóknun sína af söluandvirðinu, en ella enga ef honum tekst ekki að finna kaupanda og sölutilraunir hans bera ekki árangur. Í ljósi þessarar áratuga venju verði að telja að hefði stefnandi ætlað að bregða út af þessari föstu venju hafi honum borið að vekja sérstaklega athygli stefndu á því. Engin önnur af fasteignasölum þeim sem stefnda hafi leitað til með sölu hafi haft uppi kröfur vegna þessarar þjónustu.

Því er mótmælt af hálfu stefndu að hún hafi beðið um mat á bakhúsi undir lið c í verðmati. Vaxtakröfu stefnanda er mótmælt af hálfu stefndu,

bæði að því er tekur til hundraðshluta og timalengdar. Þá er stefnufjárhæð mótmælt sem allt of hárrí.

III.

Upplýst er, að í desember 1984 fól stefnda stefnanda að meta til verðs fasteign að Grensásvegi 12, Reykjavík. Óskaði stefnda eftir skriflegu verðmati, þar sem verð fasteignarinnar yrði metið samkvæmt hefðbundnum greiðslukjörum í fasteignaviðskiptum og að jafnframt yrði reiknað út staðgreiðsluverðmæti fasteignarinnar. Stefnandi framkvæmdi umbeðið verðmat, og er það dagsett 7. desember 1984.

Telja verður að verðmat það er stefnandi framkvæmdi hafi verið ítarlegra en almennt gerist í sambandi við sölu fasteigna, enda upplýst að stefnanda var á þessum tíma einungis falið að framkvæma verðmatið en var ekki jafnframt falin eignin til sölumeðferðar. Líta verður svo á að stefnanda beri greiðsla fyrir þá vinnu er hann lét stefndu í té, enda ósannað að stefnandi hafi tekið þessa vinnu að sér stefnanda að kostnaðarlausu, og ekkert hefur komið fram í málinu er benti til þess að matið hafi ekki komið stefndu að notum eins og til var ætlast.

Upplýst er að í byrjun árs 1985 var stefnanda og Eignamiðluninni báðum falin fasteignin að Grensásvegi 12 til sölumeðferðar og að eignin var seld fyrir milligöngu Eignamiðlunarinnar. Sú staðreynd að stefnandi tekur umrædda fasteign í sölumeðferð þykir ekki fela í sér að þar með hafi stefnandi fallið frá kröfu sinni um að fá greiðslu fyrir verðmatið, og hefur stefnda ekki sýnt fram á það með öðrum hætti að stefnandi hafi fallið frá þeirri kröfu sinni.

Gegn andmælum stefndu þykir stefnandi ekki hafa sýnt fram á að stefnda hafi beðið um mat á bakhúsi sem tilgreint er undir lið c í verðmati. Þar sem verðmat stefnanda byggist á því að um þrjú hús sé að ræða og reikningur hans fyrir verkið er ósundurliðaður, þykir stefndu einungis verða gert að greiða $\frac{2}{3}$ hluta umkrafins reiknings eða kr. 13.333,00.

Vaxtakrafa stefnanda er tekin til greina eins og nánar greinir í dómsorði, enda hefur ekki verið sýnt fram á að vaxtakrafa stefnanda eigi sér ekki stoð.

Eftir úrslitum málsins ber að dæma stefndu til þess að greiða stefnanda málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn kr. 29.000,00, þar með talinn söluskattur.

Dóminn kvað upp Kristjana Jónsdóttir borgardómari.

D ó m s o r ð:

Stefnda, Ingibjörg Pálsdóttir, greiði stefnanda, Fasteignaþjónustunni, kr. 13.333,00 með 3,75% dráttarvöxtum fyrir hvern mánuð eða

brot úr mánuði frá 1. febrúar 1985 til 1. mars 1985, með 4% dráttarvöxtum á mánuði frá þeim degi til 1. júní 1985, með 3,5% dráttarvöxtum á mánuði frá þeim degi til 1. september 1985, með 3,75% dráttarvöxtum á mánuði frá þeim degi til 1. mars 1986, með 2,75% dráttarvöxtum á mánuði frá þeim degi til 1. apríl 1986, með 2,25% dráttarvöxtum á mánuði frá þeim degi til 6. maí 1987, en með 27% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags og kr. 29.000,00 í málskostnað, allt innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.

Miðvikudaginn 2. nóvember 1988.

Nr. 315/1988. **Lækjarveitingar hf.**

gegn

Sérsmíði hf.

Útivistardómur.

Dómur Hæstaréttar.

Málssókn þessi fellur niður.

Áfrýjandi, Lækjarveitingar hf., er eigi sækir dómþing í máli þessu, greiði 1.080,00 króna útivistargjald til ríkissjóðs, ef hann vill fá mál sitt tekið fyrir að nýju.