Mánudaginn 3. desember 1973.

Nr. 6/1972: **Nýja fasteignasalan s/f**
(Logi Guðbrandsson hrl)
gegn
Hákoni Leifssyni
(Hilmar Ingimundarson hrl.).

Dómendur:
hæstaréttardómararnir Logi Einarsson, Benedikt Sigurjónsson og Einar Arnalds.

Fasteignasala. Þóknun.

Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 20. janúar 1972. Krefst hann þess, að stefndi verði dæmdur til að greiða kr. 24.500.00 með 1% dráttarvöxtum fyrir hvern mánuð eða brot úr mánuði frá 10. október 1970 til greiðsludags og málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Málsatvikum er lýst í héraðsdómi.
Eigendur áfrýjanda eru Logi Guðbrandsson hæstaréttarlögmaður og Magnús Þórarinsson.

Í málinu er leitt í ljós, að eiginkona stefnda var því samþykk, að íbúð þeirra hjóna var boðin til sölu. Hún hafði komið ásamt stefnda á skrifstofu áfrýjanda og átt viðræður við Magnús Þórarinsson, sem kynnti þeim tilboð í íbúðina, en ekki varð þá úr kaupum.

Daginn áður en kauptilboð það, sem málið fjallar um, var undirritað, gaf nefndur Magnús stefnda upp aðalatriðin í tilboðinu. Ritaði stefndi þau niður hjá sér á miða og kynnti konu sinni, er hann kom heim. Kveðst konan hafa hafnað þessu tilboði, þar sem söluverðið hafi verið of lágt. Daginn eftir fór stefndi samt á skrifstofu áfrýjanda og ritaði á tilboðsskjalið samþykki sitt, en ekki minntist hann á afstöðu konunnar til tilboðsins. Eins og rakið er í héraðsdómi, galt stefndi

kaupandanum samkvæmt tilboðinu kr. 10.000.00 í vanefndabætur. Að svo vöxnu máli mátti greindur Magnús Þórarinsson, sem hafði þessi viðskipti með höndum, gera ráð fyrir því og treysta því, að konan væri samþykk tilboðinu. Getur stefndi því ekki borið fyrir sig til sýknu samþykkisskort konunnar, en hann var eina ástæðan til þess, að salan fór út um þúfur. Á áfrýjandi rétt til söluþóknunar úr hendi stefnda fyrir starf það, er í té var látið, og telst hún hæfilega ákveðin kr. 18.375.00. Ársvextir ákveðast 7% til 16. maí 1973, en síðan 8% og upphafstími þeirra 4. desember 1970, birtingardagur héraðsdómsstefnu.

Eftir þessum úrslitum þykir rétt, að stefndi greiði áfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, samtals kr. 30.000.00.

Dómsorð:

Stefndi, Hákon Leifsson, greiði áfrýjanda, Nýju fasteignasölunni s/f, kr. 18.375.00 með 7% ársvöxtum frá 4. desember 1970 til 16. maí 1973 og 8% frá þeim degi til greiðsludags og málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, kr. 30.000.00.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 22. október 1971.

1.0.

1.1. Mál þetta er höfðað með stefnu, birtri 4. desember 1970, Munnlegur futningur fór fram í málinu 5. október s.l., og var það þá dómtekið. Málið var endurupptekið 12. október s.l., flutt að nýju og dómtekið sama dag.

Stefnandi máls þessa er Nýja fasteignasalan s/f, Reykjavík. Stefndi er Hákon Leifsson, Mosgerði 11, Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefnda verði gert að greiða honum sölulaun, kr. 24.500.00 með 1% dráttarvöxtum fyrir hvern mánuð og brot úr mánuði frá 10. október 1970 (sic) og málskostnað að skaðlausu.

Stefndi krefst aðallega sýknu af öllum kröfum stefnanda, en

til vara lækkunar á stefnukröfunum. Jafnframt hefur hann krafizt þess, að stefnanda verði gert að greiða honum málskostnað að mati dómsins.

Sátt hefur verið reynd í máli þessu, en viðleitni í þá átt hefur eigi borið árangur.

2.0.

2.1. Í stefnu segir um málavexti, að hinn 10. október 1970 hafi Finnbogi Ólafsson, Flókagötu 60, Reykjavík, gert kauptilboð í íbúð stefnda á 1. hæð í húsinu nr. 11 við Mosgerði hér í borg. Samkvæmt því skyldi kaupverðið vera kr. 1.225.000.00. Kauptilboð þetta hafi stefndi samþykkt samdægurs án fyrirvara.

Þann 12. október sama ár, er ganga hafi átt frá kaupum formlega með kaupsamningi og greiðslu inn á kaupverðið, hafi stefndi komið á fasteignasöluna og tjáð sig vilja vera lausan undan samningnum, þar sem hann hefði fengið betra tilboð annars staðar. Hafi honum verið tjáð, að það gæti einungis gerzt með samþykki kaupanda. Hafi orðið samkomulag á milli kaupanda og stefnda um riftun og bætur til kaupanda. Þetta hafi verið gert án milligöngu stefnanda.

Af öðrum gögnum málsins má sjá, að þann 17. október 1970 undirrituðu stefndi og áðurgreindur Finnbogi Ólafsson svofellt samkomulag:

„Samkomulag er milli aðila um riftun ofanritaðs samnings, og hefur seljandi greitt kaupanda vanefndabætur að fullu. Á því hvorugur aðili frekari kröfur á hinn."

Upplýst er í málinu, að stefndi greiddi áðurnefndum Finnboga kr. 10.000.00 bætur vegna ofangreindrar riftunar. Jafnframt er upplýst, að stefndi seldi áðurgreinda íbúð að Mosgerði 11 stuttu eftir riftun samningsins, þann 17. október 1970, Þórólfi nokkrum Ágústssyni fyrir kr. 1.250.000.00.

2.2. Í aðiljaskýrslu stefnda, Hákonar Leifssonar, hér fyrir dómi segir, að eiginkona hans, Ingveldur Hannesdóttir, hafi vitað og verið því samþykk, að umrædd íbúð að Mosgerði 11 yrði sett í sölu. Stefndi kveðst hins vegar hafa undirritað framangreint kauptilboð Finnboga Ólafssonar, án þess að eiginkonan vissi. Hafi hún verið ósamþykk sölunni, þegar til kom, enda hafi henni m. a. þótt söluverðið of lágt. Hann sagði, að sölumaður og eigandi Nýju fasteignasölunnar s/f, Magnús Þórarinsson, hafi vitað, að eiginkona stefnda væri samþykk því, að íbúðin yrði sett í sölu. Kvaðst stefndi ásamt konu sinni hafa farið á fund Magnúsar og rætt við

hann um tilboð nokkurt, sem komið hafði í umrædda íbúð, en eigi hafi orðið úr kaupum.

Vitnið Ingveldur Hannesdóttir sagði í vitnaskýrslu hér fyrir dómi, að hún hafi almennt verið því samþykk, að íbúðin yrði sett í sölu. Í samræmi við það hafi stefndi sett íbúðina í sölu, m. a. hjá stefnanda máls þessa. Hún kannaðist við það, að kauptilboð hafi komið í húsið og að hún og stefndi hafi af því tilefni farið á fund áðurnefnds Magnúsar og átt viðræður við hann út af því tilboði, en ekki hafi orðið úr kaupum. Hún sagði, að stefndi hafi samþykkt tilboð Finnboga Ólafssonar án sinnar vitundar. Er vitnið kvaðst hafa fengið vitneskju um efni kauptilboðsins, hafi hún verið því ósamþykk, enda hafi sér þótt verðið of lágt. Því hafi þau kaup gengið til baka með samþykki Finnboga og honum greiddar bætur.

Vitninu var sýnt umrætt kauptilboð, undirritað af Finnboga Ólafssyni og stefnda þann 10. október 1970, en það liggur frammi í máli þessu. Vitnið sagði frá því, að stefndi hafi þá áður komið heim með tilboð frá Finnboga, sem vitnið kvaðst halda, að stefndi hafi ritað niður á miða hjá sér. Vitnið kvaðst ekki vilja fullyrða, hvort þar hafi verið efnislega sama tilboðið um að ræða og umrætt kauptilboð, en alla vega kvaðst vitnið þá strax hafa verið mótfallið því tilboði og tjáð stefnda það. Vitnið kvað það rétt vera, að áðurnefndur Þórólfur hafi keypt fasteignina skömmu eftir 17. október 1970, en þann dag hafi þó ekkert kauptilboð frá fyrrnefndum Þórólfi legið fyrir og raunar ekkert tilboð.

Í aðiljaskýrslu Magnúsar Þórarinssonar hér fyrir dómi segir, að stefndi hafi sett umrædda íbúð í sölu til stefnanda, sennilega í maí 1970. Hafi hann sett upp kr. 1.400.000.00.

Magnús minntist þess, að um sumarið hafi stefndi og kona hans komið til sín, en tilefni þess hafi verið það, að Magnús hafði munnlegt tilboð frá væntanlegum kaupanda, sem hugðist bjóða kr. 950.-000.00 í eignina. Á þessum fundi hafi þau hjónin hafnað tilboðinu. Í skýrslu Magnúsar segir, að hann hafi á þessum tíma verið búinn að gera sér grein fyrir því, að verðið, kr. 1.400.000.00, væri of hátt. Kvaðst hann því hafa þar og þá spurt þau hjónin að því, hvaða fjárhæð þau gerðu sig ánægð með sem söluverð. Hafi þá komið fram, að þau hjónin hafi talið sig geta látið eignina á kr. 1.200.000.00, en ekki þar undir. Hafi frúin, Ingveldur, tekið fullan þátt í þessum viðræðum og verið samþykk áðurgreindu verði. Í skýrslu Magnúsar segir enn fremur, að daginn áður en umrætt kauptilboð Finnboga Ólafssonar var undirritað, hafi hann,

Magnús, gefið stefnda upp aðalatriðin í því kauptilboði. Stefndi hafi farið með þær upplýsingar heim, en daginn eftir hafi hann undirritað kauptilboðið. Við undirritun kauptilboðsins hafi ekkert verið rætt um afstöðu konunnar til framangreinds kauptilboðs.

Spurður kvaðst Magnús halda, að hinn endanlegi kaupandi hafi þegar verið með í tafli, þegar umrætt kauptilboð var samþykkt. Af þessum orsökum kvaðst Magnús halda, að umræddum kaupsamningi hefði verið rift.

Loks kvaðst Magnús hafa vitað, að stefndi bjó með fjölskyldu sinni í umræddu húsi að Mosgerði 11. Hann sagði, að yfirleitt ritaði maki ekki undir kauptilboð á sinni skrifstofu, heldur þá fyrst, er kaupsamningur væri gerður.

3.0.

3.1. Málssóknin er á því reist, að stofnazt hafi gildur kaupsamningur milli stefnda og Finnboga Ólafssonar fyrir milligöngu stefnanda við undirritun framangreinds kauptilboðs, dags. 10. október 1970. Kaupunum hafi verið rift af ástæðum, sem á engan hátt hafi varðað starf stefnanda eða afstöðu kaupandans. Því telur stefnandi, að hann hafi unnið til fullra sölulauna, en þau séu 2% af söluverði, eða stefnufjárhæðin, kr. 24.500.00.

3.2. Sýknukrafa stefnda er á því byggð, að ekki hafi komizt á bindandi samningur milli hans og áðurgreinds Finnboga, og því eigi komizt á kaup fyrir milligöngu stefnanda. Stefnanda hafi verið kunnugt um, að eiginkona stefnda þyrfti að samþykkja kauptilboðið, til þess að samningurinn væri bindandi fyrir stefnda.

Varakrafa stefnda er á því reist, að ef um bindandi kaup hafi verið að ræða, þá sé alla vega ljóst, að stefnandi eigi ekki rétt á fullum sölulaunum, þar sem kaupunum hafi verið rift með samkomulagi beggja aðilja. Eigi hann í mesta lagi rétt á einhverri þóknun fyrir fyrirhöfnina.

4.0.

4.1. Upplýst er, að stefndi fól stefnanda fullt umboð til sölu húseignar þeirrar, sem í málinu greinir, en stefndi var þinglýstur eigandi hennar. Fyrir tilstilli stefnanda undirrituðu stefndi og Finnbogi Ólafsson svonefnt kauptilboð þann 10. október 1970, eins og lýst hefur verið, en stuttu síðar var kauptilboðið látið ganga til baka. Í framhaldi af því seldi stefndi síðan umrædda íbúð Þórólfi Ágústssyni án milligöngu stefnanda.

Krefur nú stefnandi stefnda um sölulaun vegna framangreindra afskipta sinna.

Ráðstöfun íbúðar þeirrar, sem í málinu greinir, var háð þeim takmörkunum, sem greinir í 20. gr. laga nr. 20/1923, og var sölumanni stefnanda, Magnúsi Þórarinssyni, um þetta kunnugt.

Gegn mótmælum stefnda er ósannað, að eiginkona stefnda, Ingveldur Hannesdóttir, hafi samþykkt áður tilvitnað kauptilboð eða á annan hátt látið slíkt samþykki á sér skiljast. Hún var hvorki viðstödd, þá er undirritun kauptilboðsins fór fram, né var minnzt á afstöðu hennar við undirritun þess. Samkvæmt framburði Magnúsar Þórarinssonar virðist það og ekki vera í samræmi við starfsvenjur stefnanda, að maki undirriti kauptilboð, heldur sé undirritunar maka þá fyrst krafizt, er kaupsamningur er gerður. Umrætt samþykki kauptilboðsins var því annmörkum háð og leiddi hvorki þá né síðar til löglegrar sölu íbúðarinnar.

Varhugavert þykir og að fullyrða, að stefndi hafi í orðum eða á annan hátt gefið stefnanda ástæðu til að ætla, að slíkt samþykki lægi fyrir við undirritun kauptilboðsins. Aðferð stefnda við riftun umrædds kauptilboðs verður heldur eigi talin skapa stefnanda neinn rétt, eins og málum er hér háttað.

Stefndi, sem rekur fasteignasölu hér í borg, hefur réttindi og ber skyldur samkvæmt ákvæðum laga nr. 47/1938 (með áorðnum breytingum). Eins og hér er ástatt, á hann ekki rétt á söluþóknun, og með því að stefnukrafan hefur heldur ekki við rök að styðjast eftir öðrum leiðum samkvæmt framansögðu, verður að sýkna stefnda af öllum kröfum stefnanda í máli þessu. Jafnframt er rétt, að stefnandi greiði stefnda málskostnað, sem er hæfilega ákveðinn kr. 7.500.00.

Stefán M. Stefánsson borgardómari kvað upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndi, Hákon Leifsson, skal vera sýkn af kröfum stefnanda, Nýju fasteignasölunnar s/f, í máli þessu.

Stefndi, Nýja fasteignasalan s/f, greiði stefnda, Hákoni Leifssyni, kr. 7.500.00 í málskostnað innan 15 daga frá birtingu dóms þessa að telja að viðlagðri aðför að lögum.