

Fimmtudaginn 1. október 1998.

Nr. 31/1998.

**Byggðaverk ehf.**

(Valgarður Sigurðsson hrl.)

gegn

**Lovísu R. Kristjánsdóttur**

(Björn Ólafur Hallgrímsson hrl.)

Fasteignakaup. Greiðsla. Fasteignasalar.

### **Dómur Hæstaréttar.**

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Markús Sigurbjörnsson og Arnljótur Björnsson og Björn Þ. Guðmundsson, settur hæstaréttardómari.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 14. janúar 1998 að fengnu áfrýjunarleyfi. Hann krefst þess, að stefnda verði dæmd til að greiða sér 150.000 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 14. júlí 1994 til greiðsludags. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefnda krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

### **I.**

Stefnda, sem er eigandi fyrirtækisins Fasteignapjónustunnar, aðstoðaði tiltekna kaupendur við gerð tilboða í tvær nánar tilgreindar íbúðir, sem áfrýjandi hafði til sölu í húsinu Flétturima 31 í Reykjavík. Við gerð kaupsamninga um íbúðirnar 30. júní 1994 varð samkomulag um að bæta áfrýjanda hluta af afföllum af húsbréfum með 150.000 krónum í formi húsbréfa og er samkomulagsins getið í kaupsamningunum. Þessi húsbréf framseldu kaupendur stefndu og afhentu henni 14. júlí 1994. Kaupendur hafa fyrir dómi fullyrt, að þeir hafi falið stefndu að koma bréfunum til áfrýjanda til þess að fullnægja áðurgreindu samkomulagi. Hins vegar er ágreiningslaust, að stefnda hélt húsbréfunum og að áfrýjandi hefur ekki fengið framangreindar 150.000 krónur greiddar. Stefnda telur sig eiga kröfu á áfrýjanda um þóknun fyrir störf sín við sölu íbúðanna, og eigi hún að koma til skuldajafnaðar við kröfu hans, verði stefnda ekki sýknuð í málinu af öðrum ástæðum.

## II.

Stefnda ber fyrir sig aðildarskort og krefst sýknu, vegna þess að hún sé ekki aðili að áðurnefndu samkomulagi áfrýjanda og kaupenda um 150.000 króna greiðslu til áfrýjanda.

Í greinargerð áfrýjanda fyrir Hæstarétti eru kröfur hans reistar á því, að stefndu beri að greiða honum „andvirði bréfanna . . .“, og kveðst hann byggja dómkröfur sínar á „almennum reglum kröfuréttarins um réttar efndir, sbr. ákvæði kaupsamningsins . . .“.

Kröfugerð áfrýjanda verður að skilja svo, að hann sé að krefja stefndu um efndir á samkomulaginu 30. júní 1994. Samkomulagið var hluti af kaupsamningum milli áfrýjanda og kaupenda íbúðanna, svo sem áður greinir. Áfrýjandi á því ekki kröfu á hendur stefndu á grundvelli kröfuréttarsambands þeirra í milli. Verður því niðurstaða hins áfrýjaða dóms staðfest um annað en málskostnað.

Prátt fyrir málsúrslit þykir rétt, að málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður.

## D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur skal vera óraskaður um annað en málskostnað.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

**Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 16. september 1997.**

## I.

Mál þetta, sem dómtekið var föstudaginn 29. ágúst sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Byggðaverki ehf., kt. 561080-0389, með stefnu, birtri 29. nóvember 1996, á hendur Lovísu R. Kristjánsdóttur (í stefnu ranglega nefnd Kristinsdóttir), kt. 170151-2679, Álakvísl 128, Reykjavík, persónulega og vegna einkafyrirtækis síns, Fasteignaþjónustunnar, kt. 551093-2399, Skúlagötu 30, Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefndu verði gert að greiða 150.000 kr. með dráttarvöxtum frá 14. júlí 1994 til greiðsludags auk málskostnaðar samkvæmt fram lögðum málskostnaðarreikningi. Jafnframt er þess krafist, að stefnanda verði heimilað að færa dráttarvexti upp á höfuðstól skuldarinnar á tólf mánaða fresti, í fyrsta sinn 14. júlí 1995, sbr. 12. gr. 1. nr. 25/1987.

Dómkröfur stefndu eru þær, að hún verði sýknuð af kröfu stefnanda og tildæmdur málskostnaður úr hendi hans að skaðlausu að mati dómsins.

*Málavextir.*

Málavextir eru þeir, að stefnandi hélt sýningu á íbúðum, sem félagið var með í smíðum í Flétturima 31, Reykjavík, í maímánuði 1994. Á sýninguna komu m. a. hjónin Úlfar Ásmundsson og Birna E. Þórðardóttir. Hafði Úlfar skömmu síðar samband við stefnanda og lýsti áhuga sínum á kaupum á íbúð þar, og var jafnframt rätt um möguleika á því, að stefnandi tæki upp í greiðslu aðra eign. Viðræður aðila leiddu síðan til þess, að Úlfar ákvað að gera tilboð í tvær íbúðir, sem hann myndi greiða að hluta til með eign sinni í Rauðagerði 48. Leitaði Úlfar aðstoðar við tilboðsgerð hjá sölumanni á fasteignasölu stefndu. Stefnandi samþykkti tilboðin, og voru kaupsamningar undirritaðir á skrifstofu stefnanda 30. júlí 1994. Með kaupendum á þessum fundi voru stefnda, Lovísa, ásamt lögmanni sínum, Hilmari Magnússyni hdl. Samkvæmt samkomulagi aðila, sem gert var á þessum fundi, áttu kaupendur að bæta stefnanda hluta af afföllum af húsbréfum með 150.000 kr., en greiðsla þessi var ekki í tilboði því, sem stefnandi hafði samþykkt. Kaupendur afhentu stefndu greiðslu þessa, sem var í formi húsbréfa, 14. júlí 1994. Var þeim þá kunnugt um, að stefnda hygðist halda eftir bréfunum til að knýja stefnanda til að greiða henni sölulaun vegna sölu fasteignanna við Flétturima, en ágreiningur hafði risið um það með stefnanda og stefndu, hvort stefnda hefði fengið umboð stefnanda til að annast sölu íbúðanna, og hafði hún gert stefnanda reikning vegna sölulauna, að fjárhæð 388.440 kr. Stefnandi hefur algerlega hafnað kröfu stefndu um sölulaun og kveðst aldrei hafa veitt henni umboð til að selja eignirnar, hlutverk hennar hafi einungis verið að aðstoða kaupendur, og hafi hún komið að málinu fyrir þeirra tilstilli og á þeirra ábyrgð.

Stefnda hefur ekki enn afhent stefnanda bréfin.

Eftir að kaupendur tóku við íbúðunum, kom upp ágreiningur með þeim og seljanda um ætlaðar vanefndir og galla á eignunum. Freistuðu kaupendur þess þá að fá bréfin afhent að nýju frá stefndu, sem hafnaði þeirri kröfu. Kröfðust kaupendur þess þá, að bréfin yrðu tekin úr vörslu stefndu með aðfarargerð og afhent þeim. Með dómi Hæstaréttar 26. janúar 1996 var þeirri kröfu hafnað. Kaupendur höfðuðu þá mál á hendur stefndu og kröfðust afhendingar bréfanna. Með dómi Héraðsdóms Reykjavíkur, upp kveðnum 10. janúar 1997, var stefnda sýknuð af þeirri kröfu. Með framangreindum dómum er hins vegar ekki leyst úr því deiluefni, hver sé hinn rétti eigandi bréfanna.

17. janúar 1995 gaf stefnandi út afsal fyrir eigninni til handa kaupendum, án þess að framangreind húsbréf væru greidd. Var afsalið útbúið af stefn-

anda og undirritað á skrifstofu hans, og er þar tekið fram, að umsamið kaupverð hafi verið að fullu greitt.

Deilt er um það í máli þessu, hvort stefndu beri að greiða stefnanda fjárhæð, sem samsvarar andvirði húsbréfanna 14. júlí 1994, þegar hún tók við þeim úr hendi kaupanda.

#### *Málsástæður stefnanda.*

Stefnandi kveður stefndu ekki hafa komið fram fyrir hönd sína við sölu íbúða í Flétturima, enda hafi hann ekki falið henni það verkefni. Fasteignasölum beri tvímælalaus skylda til að afla sér skriflegs umboðs eiganda eignar til að leita eftir tilboðum í hana og annast sölu hennar, sbr. 9. gr. I. nr. 34/1986 um fasteigna- og skipasölu. Stefnandi hafi selt eignirnar sjálfur, hann hafi auglýst þær, sýnt þær, komið á viðskiptunum, gengið frá kaupsamningum og afsölum, og auk þess hafi viðskiptabanki hans annast meðferð fasteignabréfa og húsbréfa, er afhent voru sem greiðsla kaupverðs. Eini þáttur stefndu í þessum viðskiptum hafi verið að útbúa tilboð í eignirnar fyrir kaupanda að beiðni hans og síðar að stilla upp uppgjöri milli kaupanda og seljanda. Stefnda hafi því allsendis unnið á kostnað og ábyrgð kaupanda, hún hafi krafist kaupandann um greiðslu fyrir vinnu sína og eigi ekki neinn rétt til greiðslu úr hendi stefnanda.

Sú staðreynd, að stefnda hafi verið í umræddum viðskiptum fulltrúi kaupanda, breyti ekki því, að hún sé opinber sýslunarmaður og beri í viðskiptum þessum allar sömu skyldur gagnvart stefnanda og ef hún hefði verið að vinna á hans kostnað. Kaupandi hafi afhent stefndu greiðsluna, svo að hún mætti afhenda stefnanda hana. Stefnda hafi ekki mátt halda greiðslunni, því að hún hafi ekki átt neina lögvarða kröfu á hendur stefnanda. Stefnda hafi því haldið fénu með ólögmatum hætti fyrir stefnanda og beri því að greiða það ásamt dráttarvöxtum frá þeim degi, er hún tók við því.

Stefnandi reisir dómkröfur sínar á almennum reglum kröfuréttarins um réttar efndir, sbr. ákvæði kaupsamningsins og móttökukvittun stefndu.

Vaxtakröfur sínar styður stefnandi við III. kafla I. nr. 25/1987, sbr. 10. og 12. gr.

Kröfu um málskostnað styður stefnandi við 129. gr., sbr. 130. gr. I. nr. 91/1991.

Um réttarfar vísar stefnandi til I. nr. 91/1991.

#### *Málsástæður stefndu.*

Stefnda heldur því fram, að fasteignasala sín hafi haft samband við stefnanda, eftir að Úlfar og Birna höfðu skoðað umræddar íbúðir, og hugmyndir komið upp um kaup tveggja íbúða, sem m. a. skyldu greiddar með íbúð að Rauðagerði í Reykjavík. Hafi hún óskað eftir því að gera tilboð í eignirnar.

Framkvæmdastjóri stefnanda hafi veitt stefndu umboð til þess, og í framhaldi þess hafi verið gerð tvö tilboð, sem stefnandi samþykkti með undirritun sinni á starfsstofu stefndu 24. 5. 1994. Stefnda hafi lagt mikla vinnu í að fá kaupin til að ganga upp, þar sem andvirði Rauðagerðisíbúðarinnar hafi verið skipt milli kaupenda, til að greiðslumat stæðist, auk annarra atriða, sem að þurfti að gæta. Þá hafi stefnda séð um útvegum allra gagna, sem með þurfti til að fá út gefin fasteignaveðbréf, tekið við bréfunum og gengið frá uppgjöri. Sýni fram lögð skjöl stefndu og stefnanda umfang verks stefndu.

Þegar ganga átti frá kaupsamningum, hefði stefnandi óskað eftir, að gengið yrði frá undirritun þeirra á starfsstofu sinni með því efnisinnihaldi, sem stefnandi hafði notað, þar sem hann hefði verið í fjárhagslegri gjörgæslu hjá viðskiptabanka sínum, Sparisjóði Hafnarfjarðar, svo sem efni samningsins beri með sér og dskj. nr. 6. Hafi stefnda ekkert haft við það að athuga.

Það hafi orðið að samkomulagi stefnanda og viðsemjenda hans, að afföll af húsbréfum vegna beggja kaupsamninga yrðu greidd með húsbréfum, að fjárhæð 150.000 kr., sbr. dskj. nr. 5 og 26. Eftir þetta hafi stefnda reynt að fá stefnanda til að greiða þóknun vegna sölunnar, en það hafi reynst torsótt þrátt fyrir góð orð framkvæmdastjórans um, að sanngjarnt væri, að stefnda fengi a. m. k. greitt fyrir hina miklu vinnu við fasteignaviðskiptin, svo að salan næði fram að ganga. Hafi stefnda áskilið sér allan rétt gagnvart viðsemjendum stefnanda, fengist hann ekki til að greiða.

14. júlí 1994 hafi viðsemjendur stefnanda komið til stefndu með umrædda greiðslu, og hafi þeim þá verið fullkunnugt um erfiðleika stefndu við að fá greitt. Hafi stefnda gert þeim grein fyrir því, að þau ábyrgðust kostnaðinn, fengist hann ekki greiddur af stefnanda. Hafi bréfin þá verið afhent stefndu, svo að hún gæti nýtt sér þau í kostnaðaruppgjöri við stefnanda. Hafi það verið forsenda fyrir afhendingunni, að stefnandi greiddi fyrir vinnu stefndu, og skyldu bréfin nýtast við það uppgjör eingöngu, en frumkvæði þess efnis hafi að öllu leyti verið hjá kaupendum. Verði auk þess ekki annað séð en þetta hafi einnig á þessum tíma verið skilningur stefnanda, enda hafi hann gefið fyrirvaralaust út afsal fyrir eignunum, þótt hann hafi ekki fengið bréfin í hendur. Kunni viðhorf stefnanda til þessa að hafa breyst síðan.

Í viðræðum, sem síðar fóru fram, hafi aldrei komið fram krafa af hálfu stefnanda til stefndu eða kaupenda um afhendingu bréfanna, en skýr svör um greiðslu kostnaðar stefndu hafi ekki fengist fyrr en í mars 1995, sbr. dskj. nr. 10, þar sem hafnað hafi verið greiðslu á reikningi stefndu. Útgáfa reiknings hafi dregist, meðan leitað var sátta um greiðslu kostnaðar

stefndu, sem sannanlega hafi verið til fallinn við söluna, en það hafi í síðasta lagi verið 30. 6. 1994, þegar gengið var frá kaupsamningum. Hafi þætti stefndu í viðskiptum aðila þar með verið lokið.

Áður en það mál var til lykta leitt, hafi viðsemjendur stefnanda komið á skrifstofu stefndu í lok janúar 1995 og falast eftir bréfunum. Hafði stefnandi þá gefið út afsal fyrir íbúðunum og viðsemjendur þeirra með fullnaðarkvittun í höndum. Hafi það verið ítrekað með bréfi í ágúst 1995 svo og til stefnanda, þar sem því hafi verið haldið fram, að umræddar íbúðir væru verulega gallaðar.

Þá hafi stefnandi auk þess neitað að greiða fyrir vinnu stefndu og hún því gert kröfu á hendur viðsemjendum stefnanda um greiðslu þóknunar. Hafi stefnda haldið bréfunum til tryggingar greiðslu þóknunar sinnar gagnvart viðsemjendum stefnanda samkvæmt reikningi, út gefnum 30. maí 1996. Hvað sem því liði, sé ljóst, að stefnandi hafi gefið út afsöl og lokakvittanir til viðsemjenda sinna án þess að krefja um húsbréfin.

Það hafi ekki verið fyrr en í júlí 1995, sem stefnandi leitaði eftir því hjá viðsemjendum sínum að fá bréfin afhent, og ekki fyrr en með málsókn þessari, að krafa þess efnis sé gerð á hendur stefndu. Hafi þá legið fyrir bæði munnleg og skrifleg fyrirmæli til stefndu frá viðsemjendum stefnanda, sem hafi borið að afhenda húsbréfin samkvæmt samningnum, að bréfunum yrði haldið eftir vegna vanefnda stefnanda. Hafi stefnda orðið við því, þar sem skilyrði kaupenda fyrir afhendingu bréfa til stefnanda sem greiðslu á kostnaðaruppgjöri til stefndu hafði ekki náð fram og þau sannanlega eign þeirra.

Um það, hvort skilyrðum kaupenda til að halda eftir eigin greiðslu sé fullnægt, sé ekki á ábyrgð stefndu, og, ef stefnandi telji svo ekki vera, verði hann að leita réttar síns vegna þess gegn kaupendum íbúðanna, en ekki stefndu.

Sýknukröfu sína kveðst stefnda styðja í fyrsta lagi ákvæðum einkamála-laga um aðildarskort. Stefnda sé ekki aðili að kaupsamningum þeim, sem fjallað sé um í málinu og dómkrafa stefnanda lúti að.

Stefnandi kveðist innheimta skuld vegna óafhents hluta kaupverðs fasteignar og reisi þá dómkröfu á reglum kröfuréttarins og vísi í því sambandi til ákvæða kaupsamnings og móttökukvittunar stefndu á nefndum húsbréfum. Af gögnum málsins sé ljóst, að ekkert kröfuréttarsamband sé á milli stefnanda og stefndu, og hafi stefnandi sjálfur haldið því fram, m. a. á dskj. nr. 14, og litið á stefndu sem einhvers konar umboðsmann kaupenda.

Jafnvel þótt stefnda teldist hafa tekið við umræddum húsbréfum til að afhenda stefnanda kvaðalaust af hálfu kaupenda og síðan ekki staðið við þá

skyldu sína gagnvart viðsemjendum stefnanda, myndist ekki kröfuréttar-samband þar á milli, með tilvísun til réttra efnda samkvæmt fyrirbyggjandi kaupsamningum. Skipti þar engu máli um móttöku stefndu á umræddum húsbréfum í því sambandi, enda virðist stefnandi ekki gera kröfu um afhendingu þeirra (eða andvirði), heldur fjárkröfu leidda af kaupsamningum samningsaðila, jafnháa og nafnverð húsbréfanna skyldi hljóða um. Stefnandi geti einungis haldið sig að sínum viðsemjanda, vilji hann miða við reglur kröfuréttarins um réttar efndir, svo sem hann hafi gert hingað til, en velta megi fyrir sér, hvort stefnda kunni í því sambandi að hafa bakað sér skaðabótaskyldu. En mál þetta sé hins vegar ekki höfðað sem skaðabótamál og málalítilbúnaður stefnanda því þannig úr garði gerður, að ekki verði komist hjá því að sýkna stefndu af þeim sökum.

Bendi stefnda og á það, að dómkrafa stefnanda sé í ósamræmi við forsendur málsóknar hans, þar sem umþrætt greiðsla sé í fórum stefndu og hún ekki jafnvirði 150.000 kr. á móttökudegi. Hefði stefnanda því borið að krefjast afhendingar bréfanna sjálfra.

Í öðru lagi bendi stefnda á um sýknukröfu reista á aðildarskorti, að stefnandi líti á stefndu sem aðstoðarmann kaupenda, sem stefnda sé að vissu leyti. Þar sem kaupendur hafi tilkynnt stefndu og stefnanda, að bréfunum verði haldið eftir vegna vanefnda seljanda, geti stefnda ekki afhent bréfin, og verði stefnandi að leita eftir afhendingu þeirra til kaupenda sjálfra. Þar sé ekki við stefndu að sakast, en stefndu beri sem umboðsmanni kaupenda að hlíta fyrir mælum umbjóðanda síns sem eiganda bréfanna, sbr. almennar reglur samningalaga um umboð. Stefnda hafi aldrei borið brögður á það, að viðsemjendur stefnanda séu eigendur umræddra bréfa og í þeirra valdi að halda eftir greiðslum, telji þeir skilyrði til þess. Slíkt mat eigi ekki undir stefndu. Geti staða stefndu sem fasteignasala engu þar um breytt, enda bréfin afhent með ákveðnum skilyrðum og stefnda aldrei gefið stefnanda í skyn, að hún skuldbindi sig til að afhenda bréfin skilyrðislaust. Beri að athuga, að í kjölfar bréfs kaupenda á dskj. nr. 12 hafi stefndu verið með dskj. nr. 29 tilkynnt skjállega um fyrirætlan kaupenda að halda eftir eigin greiðslu vegna vanefnda stefnanda.

Verði aftur á móti talið, að stefnda hafi farið út fyrir umboð sitt með því að afhenda ekki bréfin, verði umboðsmaður aldrei settur í stöðu umbjóðanda síns og kröfur á hendur umboðsmanni því ávallt í formi skaðabóta samkvæmt 25. gr. samningalaga, sbr. umfjöllun að framan um sýknu byggða á því atriði.

Verði ekki á aðildarskort fallist, krefjist stefnda sýknu vegna tómlætis stefnanda, sem nú fyrst geri reka að því gagnvart stefndu að leita eftir efnd-

um samkvæmt ákvæðum kaupsamninga, er stefnandi hafi sjálfur gengið frá og séð um innheimtu á.

Þá hafi stefnandi gefið viðsemjendum sínum afsal fyrir eignunum og fullnaðaruppgjör og því ekki unnt að skilja athafnir hans öðruvísi en svo, að hann hafi fallið frá kröfum á hendur viðsemjendum sínum um afhendingu bréfanna. Geti hann eðli máls samkvæmt ekki gert þá kröfu á hendur stefndu, sem sé leidd af rétti kaupenda.

Verði ekki á ofangreind rök fallist og stefnandi talinn eiga umrædda fjárkröfu á hendur stefndu, sé sýknukrafa studd því, að stefnda eigi kröfu á hendur stefnanda, sem sé hærri en stefnukrafa, og hafi þær mæst á sínum tíma. Sé því krafist viðurkenningar á því, að skuldajöfnuður hafi farið fram við þá kröfu, og jafnframt sé áskilinn réttur til að höfða sérstakt mál til innheimtu þess hluta kröfunnar, sem standi eftir við skuldajöfnuð.

Fullnægt sé öllum skilyrðum til skuldajafnaðar við kröfu stefnanda, en krafa stefndu hafi orðið til, þegar vinnu stefndu var lokið um mitt ár 1994. Skipti útgáfa reiknings engu þar um. Þá sé skilyrðum 28. gr. I. nr. 91/1991 fullnægt þannig, að skuldajöfnuður hafi getað farið fram, þótt stefnandi fengi síðar nauðasamninga staðfesta.

Krafa stefndu til viðurkenningar á skuldajöfnuði við kröfu stefnanda sé að fjárhæð 388.440 kr. með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla I. nr. 25/1987 frá 13. 2. 1995 til greiðsludags, sbr. reikning nr. 56, dags. 13. 2. 1995, á dskj. nr. 9 og bréf lögmanns stefndu á dskj. nr. 27.

Um sé að ræða sölubókun stefndu vegna umræddra tveggja íbúða að Flétturima 31, Reykjavík.

Verði ekki fallist á, að stefnda eigi rétt til sölubóknunar úr hendi stefnanda, sé krafist vinnulaunabóknunar úr hendi stefnanda að mati dómsins, þó aldrei lægri en 200.000 kr., þ. m. t. virðisaukaskattur, með sömu vöxtum og að ofan greini, og sé krafist viðurkenningar á skuldajöfnuði á þeirri fjárhæð við kröfu stefnanda. Um fjárhæðir þessar vísar stefnda til I. nr. 34/1986 og 5. gr. kaupalaga, en ekki hafi verið samið um fjárhæðina fyrir fram. Telji stefnda fjárhæðirnar sanngjarnar eftir atvikum og í fullu samræmi við venjur og reglur, sem gildi um það.

Kröfu sína á hendur stefnanda reisi stefnda á því, að söluumboðs hafi verið aflað, svo sem lög geri ráð fyrir, og stefnandi hafi falið sér að ganga frá kauptilboðum í umræddar íbúðir. Eigi stefnda því rétt til bóknunar úr hendi stefnanda, svo sem lög og venjur kveði á um. Samkvæmt 9. gr. I. nr. 34/1986 beri fasteignasölum að afla sér ótvíræðs umboðs, og telji stefnda sig hafa gert það. Ekki sé skilyrði, að um skriflegt umboð sé að ræða. Megi í þessu sambandi benda á, að íbúðin í Rauðagerði, sem stefnandi tók sem

greiðslu, hafi verið seld hjá stefndu, án þess að skriflegt söluumboð lægi fyrir og reikningur stefndu vegna sölubóknunar, að fjárhæð 139.689 kr., greiddur af stefnanda. Hafi stefnandi þannig sjálfur talið söluumboð fyrirbyggjandi, þótt ekki væri það skriflegt. Gildi alveg hið sama um sölu Flétturimarabúðanna. Allt að einu telji stefnda sig eiga rétt til greiðslu þóknunar úr hendi stefnanda vegna vinnu sinnar, verði ekki á sölubóknun fallist. Fjárhæð slíkrar þóknunar geti þó aldrei verið lægri en 200.000 kr., þegar litið sé á hina miklu vinnu, sem lögð hafi verið í málið. Sé krafa stefndu um rétt til þóknunar skv. 14. gr. 1. nr. 34/1986, og er sérstaklega vísað til 1. mgr. vegna vinnubóknunar.

Vegna þessa telji stefnda sig hafa verið í fullum rétti, meðan lögmæt krafa hennar hafi verið óuppgjörð, hvort sem seljandi eða kaupandi eða báðir in solidum yrðu taldir greiðsluskyldir gagnvart stefndu. Breyti í þessu sambandi engu, að stefnda teljist opinber sýslunarmaður, enda hafi hún aldrei skuldbundið sig gagnvart stefnanda eða viðsejanda hans til að afhenda umrædd húsbréf án þess að fá greitt fyrir vinnu sína, heldur skyldu húsbréfin notuð við uppgjör gagnvart stefnanda.

Pá mótmæli stefnda þeim skilningi, sem stefnandi hafi á hugtakinu opinber sýslunarmaður, og fráleitt, að staða sín sem slík verði skýrð á þann hátt, sem stefnandi telji. Hugtakið hafi auk þess ekki skýra lagalega merkingu.

Stefnda vísar til ákvæða einkamálalaga um aðildarskort og málsforræði, reglna samninga- og kröfuréttarins um tómlæti, eftirgjöf kröfu, umboð og skuldajöfnuð, kaupalaga vegna fjárhæðar skuldajafnaðarkröfunnar og laga nr. 34/1986, einkum 9. og 14. gr.

Málskostnaðarkröfu sína styður stefnda ákvæðum XXI. kafla 1. nr. 91/1991.

### III.

#### *Forsendur og niðurstaða.*

Krafa stefnanda í máli þessu lýtur að greiðslu á 150.000 kr., sem mun, að því er virðist, vera jafnvirði húsbréfa þeirra, er skyldu koma sem greiðsla vegna affalla á húsbréfum, 14. júlí 1994, og er gerð krafa um dráttarvexti frá þeim tíma. Sýnist sú krafa reist á rétti stefnanda til húsbréfanna, en hefur þó ekki verið rökstudd sérstaklega, og ekki hefur verið gerð krafa um afhendingu húsbréfanna.

Ósannað er gegn eindregnum andmælum stefnanda, að stefnda hafi tryggt sér ótvírætt umboð stefnanda til sölu fasteignanna, svo sem kveðið er á um í 9. gr. 1. nr. 34/1986.

Því er haldið fram í greinargerð stefndu og hefur ekki verið andmælt, að

starfsmaður hennar hafi haft samband við stefnanda, þegar kaupendur ákváðu að gera tilboð í eignirnar, og leitað eftir samþykki stefnanda til þess að fá að gera tilboð í þær fyrir hönd kaupenda. Verður ekki litið svo á, að samþykki stefnanda fyrir tilboðsgerð stefndu feli í sér umboð henni til handa til að annast sölu eignanna, enda verður ekki litið svo á, að sérstakt samþykki tilboðsmóttakanda þurfi til að gera tilboð í eign, sem boðin er til sölu.

Það liggur fyrir, að stefnandi auglýsti sjálfur eignirnar til sölu og sýndi, sem leiddi til þess, að kaupendur höfðu samband við hann með kaup í huga. Stefnandi útbjó bæði kaupsamning og afsal og lagði sjálfur mat á verðmæti eignanna. Öll afskipti stefndu af sölunni virðast hafa verið fyrir beiðni kaupenda, þeim til aðstoðar.

Kaupandi, Úlfar, skýrði svo frá fyrir dómi, að sér hefði, þegar hann afhenti stefndu bréfin, verið kunnugt um það, að stefnda hugðist halda bréfunum og nota þau til þess að knýja á um greiðslu sölulauna úr hendi stefnanda. Afhending bréfanna til stefndu jafngilti því ekki greiðslu til stefnanda, og er ósannað, að stefnda hafi haft umboð stefnanda til að veita bréfunum viðtöku fyrir hans hönd.

Samkvæmt framansögðu er ósannað, að nokkurt réttarsamband hafi komist á með stefnanda og stefndu. Ber því með vísan til 2. mgr. 16. gr. 1. nr. 91/1991 að sýkna stefndu af kröfum stefnanda í máli þessu. Stefnandi er jafnframt dæmdur til að greiða stefndu málskostnað, sem þykir eftir atvikum hæfilega ákveðinn 60.000 kr.

Sigríður Ólafsdóttir héraðsdómari kvað upp dóminn.

#### D ó m s o r ð:

Stefnda, Lovísa R. Kristjánsdóttir persónulega og vegna Fasteignaþjónustunnar, skal vera sýkn af öllum kröfum stefnanda, Byggðaverks ehf., í máli þessu.

Stefnandi greiði stefndu 60.000 kr. í málskostnað.