

Fimmtudaginn 14. desember 1995.

Nr. 211/1994.

Fasteignamiðstöðin hf.

(Björgvin Þorsteinsson hrl.)

gegn

Elíasi Flött Hansen

(Hjalti Steinþórsson hrl.)

Fasteignasala. Umboð. Þóknun. Skriflegur málflutningur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Arnljótur Björnsson og Gunnlaugur Claessen.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 9. maí 1994. Hann krefst þess, að stefndi verði dæmdur til að greiða 249.605 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 10. gr. vaxtalaga nr. 25/1987 frá 19. ágúst 1992 til greiðsludags. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti úr hendi stefnda.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Mál þetta er skriflega flutt fyrir Hæstarétti á grundvelli heimildar í 1. mgr. 24. gr. laga nr. 38/1994 um breyting á lögum nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Eins og lýst er í hinum áfrýjaða dómi, neitar stefndi því að hafa veitt áfrýjanda umboð til sölu á sínum hluta fasteignarinnar Hæðarbyggðar 20 í Garðabæ. Hefur þessari staðhæfingu hans ekki verið hnekkt. Verður ekki heldur fallist á, að stefndi hafi með gerðum sínum gefið áfrýjanda ástæðu til að ætla, að hann væri að veita ótvírátt söluumboð, sbr. 9. gr. laga nr. 34/1986 um fasteigna- og skipasölu.

Að þessu virtu og að öðru leyti með skírskotun til forsendna hins áfrýjaða dóms verður hann staðfestur um annað en málskostnað. Dæma ber áfrýjanda til greiðslu málskostnaðar, sem verður ákveðinn í einu lagi í héraði og fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur skal vera óraskaður um annað en málskostnað.

Áfrýjandi, Fasteignamiðstöðin hf., greiði stefnda, Elías Flótt Hansen, 140.000 krónur samtals í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 10. febrúar 1994.

Mál þetta var höfðað með stefnu, birtri 2. september 1993, til þingfestingar hér fyrir dómi 16. september s. á. Það var dómtekið 31. janúar sl. að loknum munnlegum málflutningi.

Stefnandi málsins er Fasteignamiðstöðin hf., kt. 530169-0499, til heimilis að Skipholti 50 B, Reykjavík, en stefndi er Elías Flótt Hansen, kt. 250746-7329, Hæðarbyggð 20, Garðabæ.

Dómkröfur.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefndi verði dæmdur til að greiða 291.723 kr. auk dráttarvaxta skv. 10. gr. laga nr. 25/1987 af 291.723 kr. frá 19. ágúst 1993 til greiðsludags. Þá krefst stefnandi málskostnaðar [...].

Dómkröfur stefnda eru þær, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda og sér verði tildæmdur málskostnaður [...].

Málavextir.

Málavextir eru í stórum dráttum sem hér segir:

Með skilnaðarskilmálum, sem dagsettir voru 21. nóvember 1991, gerði stefndi, Elías Flótt, samning um það við páverandi eiginkonu sína, Ólafíu Ingvarsdóttur, að húseignin Hæðarbyggð 20 í Garðabæ skyldi skiptast þannig á milli þeirra, að stefndi teldist eigandi að 60% eignarinnar, en 40% hennar kæmu í hlut Ólafíu.

Samkomulag var um, að hvort hjóna um sig skyldi setja eignina Hæðarbyggð 20 í sölumeðferð. Enn fremur var í skilnaðarskilmálum þeirra ákvæði, sem hljóðaði svo: „Elías fær forkaupsréttarheimild í 7 daga, komi tilboð í eignina, sem Ólafía fellst á. Miða skal við undirskrift Ólafíu á kauptilboðið.“

Að því er varðaði húseignina Kaplahraun 10, Hafnarfirði, sem er iðnaðarhúsnæði, segir svo í skilnaðarsamningi: „Samkomulag er um að selja húsnæðið og skipta nettó-söluverði að jöfnu milli hjónanna.“

Ólafía Ingvarsdóttir skrifaði undir söluumboð til stefnda 4. desember 1991 og felur þar stefnanda að selja framangreindar fasteignir. Umboðið er óundirritað af hálfu stefnda. Þar kemur fram, að eignirnar séu settar í almenna sölu (gagnstætt einkasölu) og sölulaun skuli vera 2% af söluverði eignanna auk virðisaukaskatts, sem greiðist við undirritun kaupsamnings. Stefndi kveðst hins vegar hafa falið Fasteignamarkaðnum hf. að annast fyrir

sína hönd sölu húseignarinnar Hæðarbyggðar 20, Garðabæ, áður en skilnaðarsamningur var undirritaður. Fasteignasala þessi verðmat húseignina Hæðarbyggð 20. Er verðmatið dagsett 1. nóvember 1991, og er eignin metin á 15.500.000 kr. miðað við nánar tilgreind greiðslukjör. Stefndi gerði fyrrv. eiginkonu sinni tilboð 9. janúar 1992 um kaup á eignarhluta hennar í eigninni á grundvelli þessa mats, en því var hafnað af hennar hálfu. Hinn 10. mars 1992 var stefnda og Ólafíu, fyrrv. eiginkonu hans, gert tilboð í húseignina við Hæðarbyggð á vegum stefnanda, að fjárhæð 17.000.000 kr. Var því hafnað af hálfu Ólafíu. Sömu tilboðsgjafar gerðu síðan annað tilboð í eignina á vegum stefnanda, dags. 19. júní s. á., að fjárhæð 17.300.000 kr. Var tilboðið samþykkt af Ólafíu 20. júní s. á.

Stefndi gerði Ólafíu, fyrrv. eiginkonu sinni, tilboð í eignina, sem dagsett er 30. júní s. á., og var þar miðað við sama verð í eignina og tilboðið frá 19. júní s. á. kvað á um, 17.300.000 kr. Tilboðsverð stefnda á eignarhluta Ólafíu nam þannig 6.920.000 krónum, sem svaraði til 40% tilboðsfjárhæðarinnar frá 19. júní. Greiðslukjör voru hins vegar mjög frábrugðin. Í tilboðinu frá 19. júní skyldi fasteignin Holtsbúð 25, Garðabæ, afhent sem greiðsla fyrir hluta kaupverðsins, sem svaraði til 12.428.000 kr., yfirtekin lán að fjárhæð 458.000 kr., en 4.414.000 kr. skyldu greiddar með húsbréfum.

Skv. tilboði stefnda átti útborgun að nema 3.744.888 kr., þar af við undirritun samnings 2.113.088 kr., en mismuninn skyldi greiða með átta greiðslum frá 25. ágúst 1992 til og með 25. október 1993. Eftirstöðvarnar skyldu greiddar með yfirtöku áhvílandi lána, að fjárhæð 175.112 kr., og húsbréfum, að fjárhæð 3.000.000 kr.

Kaupsamningur var síðan gerður milli stefnda og Ólafíu, sem dagsettur er 19. ágúst s. á. Greiðslukjör skv. kaupsamningnum voru nokkuð breytt frá tilboði því, sem stefndi hafði gert 30. júní s. á., þannig, að útborgun við undirritun samningsins skyldi vera 2.144.888 kr., yfirtaka áhvílandi veðskulda hin sama, en húsbréf að fjárhæð 4.600.000 kr. Heildarverð nam þannig 6.920.000 krónum, í samræmi við tilboð stefnda. Samtímis þessu var gefið út afsal til stefnda.

Stefnandi gekk frá kauptilboði stefnda frá 30. júní 1992 svo og öllum skjölum varðandi söluna.

Að því er varðar húseignina Kaplahraun 10, voru atvik í stórum dráttum sem hér segir:

Skriflegt tilboð var gert í eignina 14. nóvember 1991. Tilboðsgjafi var Úlfar Önundarson, og nam tilboðsfjárhæðin 4.100.000 krónum. Stefndi samþykkti tilboð þetta með áritun sinni. Ólafía neitaði hins vegar að veita samþykki sitt við því. Sami maður gerði síðan aftur tilboð í eignina f. h.

Steinunnar Einarsdóttur, eiginkonu sinnar, fyrir meðalgöngu stefnanda. Tilboðsverðið var hið sama og í fyrra tilboði og greiðslukjör svipuð. Tilboðinu er beint til stefnda og Ólafíu Ingvarsdóttur, sem samþykkti tilboðið með áritun sinni.

Stefndi gekk einnig inn í þetta tilboð og keypti hlut Ólafíu í eigninni fyrir 2.050.000 kr. með sömu greiðslukjörum og tilboðið frá 12. febrúar s. á. kvað á um.

Ólafía Ingvarsdóttir greiddi stefnanda sölulaun, sem svaraði til hennar hluta í framangreindum eignum, en stefnandi krefur stefnda í máli þessu um sölulaun samsvarandi eignarhluta sínum í eignunum.

Málsástæður og lagarök.

Stefnandi styður málsókn sína því, að stefndi hafi falið sér að selja hans hluta í framangreindum eignum. Engu breyti, þótt hann hafi síðan kosið að ganga inn í þau tilboð, sem stefnanda hafi tekist að afla í eignirnar. Stefndi hafi að vísu ekki undirritað sérstakt söluumboð til stefnanda, en hins vegar hafi Ólafía Ingvarsdóttir, fyrrverandi eiginkona hans, gert það. Því hafi verið litið svo á og gert ráð fyrir því af allra hálfu, að umboðið næði einnig til sölu á eignarhluta stefnda í viðkomandi fasteignum, enda ekki tekið fram, að einungis skyldi selja þann hluta eignanna, sem Ólafía væri eigandi að. Stefnda hafi verið kunnugt um, að stefnandi væri að leita tilboða í eignirnar í þágu beggja.

Stefndi hafi komið fram gagnvart stefnanda, sem seljandi síns eignarhluta, hann hafi m. a. gert þá kröfu, að Magnús Leopoldsson, starfsmaður stefnanda, hefði einn forgöngu um að sýna húsnæðið. Hafi Magnús sýnt eignina hugsanlegum kaupendum í a. m. k. 30 til 40 skipti og stefndi oftast hist þar fyrir. Honum beri því að greiða stefnanda sölulaun. Engu eigi að breyta, þótt stefndi hafi sjálfur kosið að ganga inn í fyrirliggjandi kautilboð. Stefnandi hafi aflað þessara tilboða og eigi því rétt á sölulaunum, sem miðist við heildarfjárhæð tilboðanna, þ. e. af samanlögðu söluverði beggja eignanna.

Skv. framangreindu söluumboði hafi stefnandi áskilið sér 2% í sölulaun af andvirði hinna seldu eigna. Krafa hans miðist hins vegar við 1,7% af verði þeirra auk 10% afsláttar þar frá.

Skuldin sé skv. tveimur reikningum nr. 1289 og 1291, sem dagsettir séu 19. ágúst 1992 og stílaðir á Ólafíu Ingvarsdóttur og stefnda.

Samtala reiknings nr. 1289 nemi	kr. 348.317
Frá eru dregnar (40%)	– 139.326
Mismunur	<u>kr. 208.991</u>

Samtala reiknings nr. 1291 nemi	kr. 81.228
Frá eru dregnar (50%)	– 40.614
Mismunur	kr. 40.614
Mismunur samtals	– 249.605
Dráttarvextir frá 19. ágúst 1992	
til 19. ágúst 1993	– 42.118
Stefnufjárhæð	kr. 291.723

Stefnandi styður kröfur sínar almennum reglum kröfuréttar og samningaréttar um greiðslu fjárskuldbindinga svo og á samningi milli aðila.

Stefndi heldur því fram, að hann hafi aldrei falið stefnanda að selja umræddar eignir fyrir sig. Það hafi Ólafía Ingvarsdóttir gert án nokkurs samráðs við sig, og sé það sér því með öllu óviðkomandi. Hann hafi gert Ólafíu tilboð í framangreindar eignir hennar og samningar tekist þeirra í milli. Hafi hann ávallt mótmælt greiðsluskyldu sinni á reikningum stefnanda. Ekkert réttarsamband sé milli sín og stefnanda, enda hafi hann ekki falið stefnanda að annast eitt eða neitt í sína þágu. Því verði að sýkna sig af kröfu stefnanda vegna aðildarskorts.

Stefndi bendir á 9. gr. laga nr. 34/1986 um fasteignasölu o. fl., en þar sé lögð sú skylda á þá, sem þessa iðju stunda, að tryggja sér ótvírætt umboð hjá réttum aðilum til að leita eftir tilboðum eða gera tilboð í fasteignir. Þetta hafi stefnandi ekki gert, enda myndi hann ekki hafa fengið slíkt umboð frá stefnda, jafnvel þótt eftir því hefði verið leitað.

Stefndi kveðst sjálfur hafa sett húseignina við Hæðarbyggð í sölu hjá annarri fasteignasölu. Hins vegar hafi hann sjálfur aflað kaupanda að fasteigninni við Kaplahraun. Tilboðsgjafinn, Úlfar Önundarson, hafði haft eignina á leigu um nokkurt skeið og fært það í tal við stefnda, að hann hefði áhuga á að kaupa hana, ef stefndi hygðist selja. Tilboðið frá 14. nóvember 1991 hefði verið gert af því tilefni. Tilboð það, sem síðar var gert á vegum stefnanda, hefði verið nánast afrit fyrra tilboðs, bæði að því er verð, greiðslukjör og tilboðsgjafa varðaði. Hefði því ekki þurft atbeina stefnanda til að ná fram því tilboði. Vilji tilboðsgjafa í þessa átt hefði ávallt legið fyrir. Þessu til viðbótar áréttaði stefndi, að hann hefði aldrei óskað eftir aðstoð stefnanda að þessu leyti né heldur varðandi húseignina við Hæðarbyggð.

Stefndi vísar til laga nr. 34/1986 til stuðnings sýknukröfu sinni. Um málskostnaðarkröfu sína vísar hann til 130. gr. laga nr. 91/1991. Kröfu sína um dráttarvexti á tildæmdan málskostnað styður stefndi með vísan til III. kafla laga nr. 25/1987, en krafan um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun styðst við lög nr. 50/1987.

Forsendur og niðurstaða.

Magnús Leopoldsson, framkvæmdastj. stefnanda, kom fyrir dóm. Hann lýsti því þar yfir, að hann hefði fengið í hendur skilnaðarskilmála stefnda og Ólafíu Ingvarsdóttur, þegar Ólafía veitti stefnanda skriflegt umboð til sölu á framangreindum fasteignum.

Í skilnaðarskilmálum þeirra kemur skýrt fram, að Ólafía var sameigandi eignanna með stefnda. Þar kemur enn fremur fram, að stefndi átti þess kost að ganga inn í tilboð í eignina við Hæðarbyggð, sem Ólafía hefði samþykkt. Stefnanda var því ljóst, að svo kynni að fara, að sölutilraunir hans myndu eingöngu varða eignarhluta Ólafíu, ef stefndi nýtti sér forkaupsrétt sinn. Stefnanda var því nauðsynlegt að tryggja sérstaklega stöðu sína gagnvart stefnda í þessu tilliti með því að fá hjá honum skriflegt ótvírætt umboð, þar sem stefndi skuldbindi sig til að greiða sölulaun af heildarverði eignarinnar, færi svo, að hann nýtti sér umsaminn forkaupsrétt sinn.

Þetta lét stefnandi undir höfuð leggjast.

Leiðir það til þess, að sýkna verður stefnda af kröfu stefnanda á hendur honum um greiðslu sölubóknunar vegna sölu húseignarinnar Hæðarbyggðar 20, Garðabæ.

Verður því næst tekin afstaða til kröfu stefnanda á hendur stefnda um sölubóknun fyrir milligöngu um sölu húseignarinnar Kaplahrauns 10, Hafnarfirði.

Úlfar Önundarson kom fyrir dóm og gerði grein fyrir því, að hann hefði margoft lýst yfir því við stefnda, að hann hefði áhuga á kaupum á húseigninni Kaplahrauni 10, Hafnarfirði, sem hann hafði á leigu. Stefndi hafi boðið sér eignina til kaups, og hefði vitnið fengið Pál Haraldsson viðskiptafræðing til að útbúa tilboð það, sem hér liggur frammi í dóminum. Stefndi hafi síðan samþykkt tilboðið. Síðar hafi komið fram, að eiginkona stefnda hefði viljað athuga tilboðið betur og ekki samþykkja það að svo stöddu. Málið hefði síðan oft komið til umræðu milli sín og stefnda og hann raunar talið, að tilboð þeirra hefði staðið áfram. Hann hefði nokkru síðar verið boðaður á skrifstofu stefnanda og sýnt þar tilboð, sem hann undirritaði ásamt Ólafíu Ingvarsdóttur. Tilboðið hefði í öllum meginatriðum verið samhljóða því, sem hann hefði áður gert stefnda. Stefndi hefði ekki verið viðstaddur á fasteignasölu stefnanda, þegar þetta gerðist.

Það er álit dómsins, að tilboð það, sem framangreindur Úlfar undirritaði á skrifstofu stefnanda og stefndi síðar gekk inn í, hafi ekki komist á fyrir tilverknað stefnanda. Hér var um sams konar tilboð að ræða í meginatriðum og áður hafði verið gert milli Úlfars Önundarsonar og stefnda. Þegar af þeirri ástæðu þykir stefnandi ekki eiga rétt á sölulaunum vegna þess samn-

ings, sem stefndi gerði um eignina við Ólafíu Ingvarsdóttur, fyrrverandi eiginkonu sína. Auk þess verður ekki séð, að réttarsamband hafi stofnast milli stefnanda og stefnda að þessu leyti, þar sem ekki liggur fyrir, að stefndi hafi veitt stefnanda beint og ótvírætt umboð til sölu á eign þessari fremur en eigninni við Hæðarbyggð 20, Garðabæ.

Skv. framansögðu og með vísan til 9. gr. laga nr. 34/1986 um fasteigna- og skipasölu skal stefndi vera sýkn af kröfum stefnanda á hendur honum í þessu máli.

Með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála skal stefnandi greiða stefnda málskostnað, sem ákveðst 102.900 kr., og er virðisaukaskattur, að fjárhæð 20.090 kr., innifalinn í þeirri fjárhæð.

Skúli J. Pálmason héraðsdómari kvað upp þennan dóm.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Elías Flött Hansen, skal vera sýkn af kröfum stefnanda, Fasteignamiðstöðvarinnar hf. Stefndi greiði stefnda 102.900 kr. í málskostnað, þar með talinn virðisaukaskattur, að fjárhæð 20.090 kr.
