

Rannsókn mála þessara er ekki lokið.

Kærði sætti gæsluvarðhaldi frá 15. maí sl. til 13. júní sl. vegna gruns um ýmis afbrot. Kærði hefur ekki fastan samastað. Hann hefur ekki fasta atvinnu og óljóst er, með hverjum hætti hann hefur haft ofan fyrir sér á sl. vikum, en kærði hefur borið, að hann hafi m.a. unnið við húsa viðgerðir hér og þar og bilaviðgerðir.

Sakavottorð kærða liggur ekki frammi, og eftir því, sem Rannsóknarlögregla ríkisins hefur komist næst, hefur hann ekki enn hlotið dóm fyrir hegningarlagabrot.

Með hliðsjón af því, sem að framan segir, og vísan til 1. og 3. tl. 1. mgr. 67. gr. laga nr. 74, 1974 þykir rétt, að kærði sæti gæsluvarðhaldi, svo hann með óskertu frelsi geti ekki spilt sakargögnum eða haft áhrif á samseka eða vitni. Hins vegar þykja ekki efni til að úrskurða kærða í gæsluvarðhald á grundvelli 5. tl. 1. mgr. 67. gr. laga nr. 74, 1974. Sæti kærði gæsluvarðhaldinu allt til miðvikudagsins 12. september n.k., kl. 17.00.

Brot þau, sem kærði er sakaður um, geta varðað hann fangelsisrefsingu skv. XXVI. kafla almennra hegningarlaga nr. 19, 1940, og eru ákvæði 65. gr. stjórnarskrárinnar gæsluvarðhaldinu ekki til fyrirstöðu.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Kærði, Benedikt Jónsson Sverrisson, skal sæta gæsluvarðhaldi allt til miðvikudagsins 12. september 1984, kl. 17.00.

Mánudaginn 24. september 1984.

Nr. 16/1982. **Fasteignaþjónustan s/f**

(Ragnar Aðalsteinsson, hrl.)

gegn

Helga Sigurðssyni

(Skarphéðinn Þórisson hrl.)

Fasteignaviðskipti. Söluþóknun. Umboð.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús Þ. Torfason, Ármann Snævarr, Guðmundur Jónsson, Halldór Þorbjörnsson og Magnús Thoroddsen.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar með stefnu 18. janúar 1982, að fengnu áfrýjunarleyfi 14. s.m. Hann krefst þess, að stefndi verði dæmdur til að greiða sér 12.200.00 krónur með dómvöxtum skv. 1. mgr. 1. gr. laga nr. 56/1979 frá 21. október 1980 til greiðsludags svo og málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst þess aðallega, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur og áfrýjandi verði dæmdur til að greiða málskostnað fyrir Hæstarétti. Til vara krefst hann þess, að honum verði eingöngu dæmt að greiða áfrýjanda 3.150.00 krónur ásamt dómvöxtum frá 21. október 1980 og að málskostnaður verði þá látinn falla niður.

Í héraði höfðaði áfrýjandi mál þetta gegn stefnda svo og Ragnari Kristinssyni, en málinu er eingöngu áfrýjað að því er varðar hinn fyrrnefnda.

Kröfur áfrýjanda hér fyrir dómi eru einskordaðar við þóknun fyrir sölu fasteignar og eru þær eigi að neinu leyti reistar á almennu skaðabótareglunni.

Ósannað er, að stefndi hafi í orði eða verki falið áfrýjanda að selja íbúð sína að Safamýri 19 í Reykjavík, en áfrýjandi ber sönnunarbyrði í því efni. Svo sem mál þetta horfði við aðiljum, skipti það ekki máli, þótt stefndi yrði við tilmælum Þorsteins Steingrímssonar um, að viðskiptavinur áfrýjanda, Ragnar Kristinsson, fengi að skoða íbúð stefnda með kaup í huga. Samkvæmt þessu ber að staðfest hinn áfrýjaða dóm að niðurstöðu til.

Samkvæmt þessum úrslitum ber að dæma áfrýjanda til að greiða stefnda 10.000.00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjandi, Fasteignapjónustan s/f, greiði stefnda, Helga Sigurðssyni, 10.000.00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 30. september 1981.

I.

Mál þetta, sem dómtekið var 21. september sl., hefur Fasteignapjónustan s.f., Austurstræti 17, Reykjavík, höfðað fyrir bæjarþingi Reykjavíkur með

stefnu, birtri 17. og 20. október 1980, gegn Helga Sigurðssyni, Skaftahlíð 5, Reykjavík, og Ragnari Kristinssyni, Safamýri 19, Reykjavík, til greiðslu skaðabóta in solidum að fjárhæð gkr. 1.220.000 ásamt dómvöxtum skv. 1. mgr. 1. gr. laga nr. 56/1979 af stefnufjárhæðinni frá 1. júní 1980 til greiðsludags og málskostnaðar að mati réttarins.

Til vara er krafist, að báðir stefndu greiði stefnanda in solidum gkr. 976.000 í skaðabætur ásamt dómvöxtum skv. 1. mgr. 1. gr. laga nr. 56/1979 frá 1. júní 1980 til greiðsludags og málskostnað að mati réttarins.

Stefndi Helgi krefst aðallega algjörRAR sýknu af kröfum stefnanda og að honum verði tildæmdur málskostnaður að mati réttarins, en til vara, að honum verði einungis gert að greiða stefnanda gkr. 315.000 og málskostnaður látinn niður falla.

Stefndi Ragnar krefst algjörRAR sýknu af öllum kröfum stefnda og að honum verði tildæmdur málskostnaður að skaðlausu skv. gjaldskrá L.M.F.Í.

Sættir hafa verið reyndar árangurslaust.

II.

Stefnandi, sem rekur fasteignasölu í Reykjavík, kveður málavexti vera þá, að hann hafi um 25. janúar 1980 haft samband við stefnda Helga vegna fasteignaviðskipta. Í umræðum um þau viðskipti hafi komið fram, að stefndi Helgi taldi sig þurfa að selja íbúð sína að Safamýri 19, Reykjavík. Þann 26. janúar 1980 hafi Þorsteinn Steingrímsson, einn eigenda og starfsmanna Festeignahjónustunnar s.f., hringt til stefnda Helga og spurst fyrir um, hvort stefndi Helgi vildi leyfa manni að skoða íbúð hans að Safamýri 19, en hann væri líklegur til að kaupa íbúð hans og væri með möguleg kaup í huga. Stefndi Helgi hafi játað því og hafi verið ákveðinn skoðunartími í samráði við stefnda Ragnar. Að lokinni skoðun stefnda Ragnars á íbúðinni þann 27. janúar hafi stefndi Ragnar lýst því yfir, að hann hefði áhuga á kaupum á íbúðinni, og hafi hann rætt nánar en áður um greiðsluatriði kaupanna.

Næstu daga hafi áður nefndur Þorsteinn verið daglega í símasambandi við stefnda Helga til að gefa upplýsingar um og benda á eignir, sem stefndi Helgi kynni að hafa áhuga á að kaupa.

Á einhverjum fyrstu dögum febrúarmánaðar 1980 hafi stefndi Ragnar haft samband við Þorstein og sagt honum, að nú væri stefndi Helgi tilbúinn að móttaka tilboð frá sér og jafnframt að hann væri búinn að stilla upp á blað greiðslumöguleikum sínum. Þorsteinn og stefndi Ragnar hafi rætt um, að stefndi Ragnar kæmi til Þorsteins og gengi þar frá tilboði til Helga, en úr því hafi ekki orðið.

Af hálfu stefnanda sé talið, að stefndi Helgi hafi sett það skilyrði í sam-

bandi við sölu á íbúðinni að Safamýri 19, að stefndi Ragnar yrði að ganga frá samningi fyrir milligöngu Skarphéðins Þórissonar lögmanns.

Þorsteinn Steingrímsson, annar eigenda Fasteignaþjónustunnar s.f., hefur komið fyrir dóm. Hann skýrði svo frá, að hann hefði verið í síma-sambandi við stefnda Helga nokkuð oft og hefðu þeir rætt um bæði kaup og sölu fasteigna fyrir hann. Hafi í þeim umræðum komið upp vangaveltur um það, hvað hans eign væri mikils virði. Helgi hafi gefið Þorsteini upp þá punkta, sem hann treysti sér í að kaupa miðað við upplýsingar, sem Þorsteinn hafði gefið honum um söluverðmæti eignar hans. Hafi Þorsteinn talið það algeran grundvöll fyrir kaupgetu Helga, að hann seldi íbúð sína í Safamýri. Ekki hafi verið gerður skriflegur samningur milli stefnda Helga og stefnanda við kaup eða sölu á fasteign fyrir stefnda Helga. Slíkt sé ekki venja í fasteignaviðskiptum. Mætti kvaðst líta svo á, að stefndi Helgi hefði falið sér berum orðum sölu á íbúð sinni, þar sem mætti hefði hringt til hans, þegar stefndi Ragnar kom til hans, og spurt hann, hvort hann hefði áhuga á að sýna kaupanda, sem væri staddur á skrifstofu mætta, íbúð sína í því sjónarmiði að selja og geta þá fest kaup á raðhúsi, sem mætti hafði boðið stefnda Helga. Ekki hafi verið beinlínis rætt út, þannig að Fasteignaðjónustan ætti ein að sjá um sölu á íbúð stefnda Helga, en stefndi Helgi hafi tekið á móti þessari bón mætta og sagt það vera sjálfsgagt að sýna hans kaupanda íbúðina. Það hljóti að vera flestum ljóst, að tekjumöguleikar fasteignasala byggist ekki á því að senda seljendum kaupendur án þess að fá nokkra umbun fyrir það.

Mætti kvað viðskipti sín við stefnda Ragnar hafa verið á þá leið, að stefndi Ragnar hafi óskað eindregið eftir því við mætta, að hann fyndi fyrir sig eign í Safamýri eða svipuðum slóðum. Þá hafi orðið úr, að mætti hringdi í stefnda Helga og kom á þessu sambandi. Kvaðst mætti telja sig hafa verið að vinna eins fyrir stefnda Ragnar að því að útvega honum fasteign til kaups. Stefndi Ragnar hafi síðan skoðað eignina og að því loknu hafi hann strax haft samband við mætta og lýst miklum áhuga á að kaupa eignina og hafi hann óskað eftir því, að mætti kæmi heim til sín að verðmeta íbúð eða íbúðir, sem hann ætti í Dalseli, til þess að kanna möguleika á kaupum. Næst hafi það gerst, að Ragnar seldi sínar íbúðir og Helgi hætti við kaup á húsi, sem mætti hafði boðið honum í Álftamýrinni. Hann hafi fundið sér annað hús. Einn dag hafi stefndi Ragnar síðan hringt í mætta og tjáð honum, að stefndi Helgi hefði hringt sig og óskað eftir, að tilboð kæmi í íbúð sína, og hafi stefndi Ragnar beðið mætta að aðstoða sig við að stilla því upp. Ragnar hafi þó ekki komið til mætta á ákveðnum tíma og við eftirgrennslan hafi stefndi Ragnar látið í það skína, að sér hafi verið stillt upp við vegg með það að fara ekki til mætta með tilboðið, heldur

hafi hann átt að mæta hjá stefnda Helga og ganga frá þessu eða lögmanni Helga.

Mætti kvað tekjumöguleika fasteignasölu nær einvörðungu byggjast á sölulaunum, þannig að engin þóknun sé greidd fyrir íbúð á söluskrá hjá fasteignasölu, nema takist að selja hana, skapa samband milli kaupenda og seljenda, eins og t.d. í þessu tilvik. Mætti kvað sjaldgæft, að þjónusta við kaupanda sé verðlögð, nema samið sé sérstaklega um það fyrirfram. Ekki hafi verið samið um neina þóknun fyrirfram við stefnda Ragnar fyrir að finna fyrir hann íbúð, en mætti kvaðst telja, að samningur hafi verið kominn á milli sín og stefnda Ragnars um, að hann útvegaði honum eign til kaups.

Mætti kvaðst telja, að með því að samþykkja að taka á móti kaupanda frá Fasteignabjónustunni hafi stefndi Helgi falið fasteignasölunni beinlínis að selja fyrir sig eignina og sjá um skjalagerð. Það sé ekki venja, að fasteignasölu sé falin sala á íbúð, án þess að skjalafrágangur fylgi með í þeirri þjónustu.

Mætti kvað fasteignina að Safamýri 19 ekki hafa verið skoðaða eða verðmetna af starfsmönnum Fasteignabjónustunnar öðru vísi en að mætti hafi keyrt fram hjá eigninni strax eftir fyrsta símtal þeirra Helga, áður en hann fól Fasteignabjónustunni að selja eignina. Helgi hafi gefið sér lýsingu á eigninni og hafi mætti verðlagt hana í grófum dráttum. Hafi söluverð eignarinnar verið eitthvað nálægt því, sem mætti stakk upp á. Í fasteignaviðskiptum sé það venjan, að seljandi fasteignar greiði sölubóknun.

Stefndi Helgi hefur komið fyrir dóm. Hann skýrði svo frá, að hann hefði verið að leita sér að fasteign til kaups og hefði hann í því skyni haft samband við ýmsar fasteignasölur, m.a. Fasteignabjónustuna s.f., og beðið hana að láta sig vita, ef einhver eign, sem gæti hentað honum, kæmi inn til þeirra til sölu. Í framhaldi af því hafi Þorsteinn Steingrímsson hringt í sig og tjáð sér, að hann væri með fasteign í Álftramýri. Hann kvað sér hafa fundist verðið nokkuð hátt. Hann kvaðst hafa verið að kanna eða þreifa fyrir sér með hugsanlega aðra íbúð án þess að hafa verið búinn að setja sína íbúð í sölu og hafi hann ekki ætlað að setja sína íbúð í sölu, fyrr en hann hefði fundið eitthvað, sem hentaði sér. Hann kvaðst hafa ákveðið strax í upphafi að selja íbúðina sjálfur, þar sem hann hafi vitað, að hún myndi verða mjög seljanleg og seljast fljótt. Þegar Þorsteinn hringdi í mætta og sagði honum frá íbúðinni í Álftramýri, hafi hann jafnframt sagt, að hjá sér væri maður, Ragnar Kristinsson, sem ætti íbúð, sem hugsanlega myndi henta fyrir þennan aðilja í Álftramýrinni. Þorsteinn hafi spurt mætta, hvort hann vildi ekki skoða íbúðina í Álftramýrinni og hafi mætti svarað, að það gæti verið fróðlegt að skoða hana. Mætti hafi ennfremur svarað

því til, að það væri allt í lagi, að þessi Ragnar kæmi og skoðaði sína íbúð, það sakaði ekki. Kvaðst mætti þá hafa haft í huga, að ef til greina kæmi, að hann keypti íbúðina í Álftamýrinni, þá gæti það eitthvað hliðrað þeirri sölu (sic).

Mætti kvaðst aldrei hafa falið Fasteignabjónustunni að selja íbúðina að Safamýri 19, það hafi aldrei komið til tals. Í fyrsta lagi hefði hún aldrei verið skoðuð af Fasteignabjónustunni og hann hefði aldrei beðið hana að selja hana fyrir sig. Mætti kvaðst ekki hafa reiknað með að þurfa að greiða sölulaun af íbúðinni, þegar sölumaðurinn bauð honum hugsanlegan kaupanda til að skoða íbúðina, þar sem hann hefði litið svo á, að þetta myndi hliðra til við sölu annarra íbúða (sic). Ekki hafi verið minnst á endurgjald fyrir þetta, enda hafi mætti ekki verið kominn með sína íbúð í sölu. Aldrei hafi verið um það talað, að sölumaðurinn kæmi og skoðaði íbúðina og verðlegði hana. Sölumaðurinn hafi ekki aðstoðað hann við að verðleggja íbúðina öðru vísi en í gegnum síma á svipaðan hátt og aðrir fasteignasalar hefðu gert. Íbúðin hafi síðan verið seld á svipuðu verði og fasteignasalar hefðu verðlagt hana á þennan hátt. Söluverðið hafi verið gkr. 63.000.000. Mætti kvað mág sinn, Skarphédinn Þórisson, hafa gengið frá skjölum málsins og hafi hann enga þóknun fengið fyrir. Ekki hafi verið minnst á það við Þorstein, að Skarphédinn Þórisson myndi sjá um samningsgerð af mætta hálfu, þar sem mætti hafi þá ekki verið í þeim hugleiðingum að selja, heldur hafi hann verið að leita að íbúð fyrir sig. Mætti kvaðst aðspurður aldrei hafa selt fasteign áður fyrir utan hluta úr fokheldri íbúð í kjallara í Safamýrinni, sem hann hafi selt ásamt bróður sínum, og hafi sú íbúð verið seld í gegnum fasteignasölu Vagns Jónssonar.

Mætti kvað það rétt, að hann hefði afdráttarlaust tilkynnt stefnda Ragnari, að stefnandi væri ekki með íbúð hans í sölu og þar af leiðandi væri honum aðeins rétt að beina tilboðum til sín. Mætti kvaðst hafa hringt í stefnda Ragnar, þegar hann var búinn að kaupa, og sagt honum, að nú myndi hann fara að selja. Ragnar hafi síðan komið til hans um kvöldið með tilboð í íbúðina. Við athugun á tilboðinu hafi mætti síðan séð, að það myndi vera honum hagstætt vegna kaupa sinna á íbúðinni í Skaftahlíð.

Stefndi Ragnar hefur komið fyrir dóm. Hann skýrði svo frá, að hann hefði verið að leita sér að fasteign í Háaleitishverfi og að hann hefði hitt Þorstein Steingrímsson úti á götu og hafi Þorsteinn þá sagt sér frá raðhúsi, sem hann hefði verið að fá. Næsta dag hafi mætti komið til Þorsteins og sagt honum, að þetta raðhús kæmi ekki til greina af sinni hálfu. Þá hafi Þorsteinn bent sér á þennan möguleika með Safamýri 19. Hann hefði hugsanlegan kaupanda og gæti þá verið þarna keðjuverkun, þannig að kaupandi eða þessi seljandi raðhússins gæti hugsanlega tekið upp í aðra búð mætta. Mætti kvað það ekki hafa komið skýrt fram, hvort sölumaður-

inn væri með Safamýri 19 í sölu. Ekkert hafi verið rætt um tilboðsgerð í Safamýrina. Mætti kvaðst hafa falið stefnanda sínar eignir til sölu og hafi sölumaðurinn komið á staðinn og metið sínar eignir. Ekki hafi annað verið rætt um greiðslugetu mætta.

Mætti kvað ekki hafa nákvæmlega verið rætt um verð á Safamýraríbúðinni, hins vegar hafi þeir rætt um stærðargráðu á verði og hafi hún verið 55 - 65 milljónir á þessum tíma.

Mætti kvaðst hafa verið í sambandi við Þorstein og hafi þeir rætt um að hittast og punkta niður og gera kauptilboð. En í millitíðinni hafi það **gerst, að stefndi Helgi féll frá Álftamýrar-raðhúsinu og hafi hann skýrt sér frá því, að Fasteignaþjónustan hefði ekki lengur umboð til að selja sína eign.** Sérstaklega aðspurður kvað mætti stefnda Helga ekki hafa orðað það þannig, heldur hefði hann sagt, að hann ætlaði sér að selja beint og Skarp-héðinn Þórisson myndi annast skjalagerð. Mætti kvað stefnda Helga ekki beinlínis hafa gefið sér til kynna, að Fasteignaþjónustan hefði umboð til að annast sölu á húsi hans, meðan Álftamýrarraðhúsið væri á döfinni, heldur hafi hann gengið út frá því, þar sem hann, mætti, hefði verið „kúnni“ Fasteignaðjónustunnar. Mætti kvað sér hafa verið ljóst, að hann hefði farið á vegum stefnanda til að skoða íbúðina í Safamýri 19. Mætti kvaðst ekki hafa sagt Þorsteini að stefndi Helgi hefði tjáð sér, að hann hefði ákveðið að selja sína íbúð sjálfur.

Mætti kvaðst ekki hafa gert samkomulag við Helga um að ganga fram hjá Fasteignaðjónustunni með það fyrir augum að lækka kaupverð á Safamýri 19. Sölulaun hafi aldrei verið rædd þeirra á milli.

III.

Stefnandi styður aðalkröfur sínar þeim rökum, að hann hafi komið á viðskiptasambandi milli stefnda Helga og stefnda Ragnars um sölu á íbúð stefnda Helga til stefnda Ragnars fyrir um gkr. 61.000.000 og beri stefnanda sölulaun samkvæmt almennum reglum skv. gjaldskrá L.M.F.Í., 2% af söluverði, sbr. og 6. gr. laga nr. 47/1938. Stefnandi hafi ætíð verið reiðubúinn að ganga frá skjölum vegna viðskiptanna. Óumdeilt sé, að stefnandi hafi komið á þessu sambandi. Ekki sé þörf á að skoða fasteign, ef góðar upplýsingar komi fram í síma og fasteignin sé skoðuð að utan. Þá geti glöggir fasteignasalar hæglega verðlagt eignina réttilega.

Kröfu sé beint gegn báðum stefndu vegna þess, að fyrir liggi, að atbeina beggja stefndu hafi þurft til að halda stefnanda frá málinu, svo sem við gerð skjala, greiðslur milli stefndu og með því að neita að upplýsa um mikilsverð atriði í sambandi við málið. Með vísan til hinnar almennu reglu skaðabótaréttarins um að tveir menn, sem vinni bótaskyldt verk saman, skuli báðir skaðabótaskyldir in solidum, sé bæði seljanda og kaupanda stefnt

og sé krafa stefnanda gegn stefnda Ragnari ekki byggð á samningssambandi milli þeirra, heldur einungis skv. almennu skaðabótareglunni.

Einnig komi til, að erfitt geti orðið að sundurgreina, hvað hvor aðili kunni að hafa hagnast og hversu mikið í viðskiptum vegna þess, að ákveðið hafi verið að ganga fram hjá fasteignasala, sem var milligönguaðili um viðskiptin, og ráðgert hafi verið að fella niður þóknun til hans.

Varakrafa stefnanda er reist á sömu sjónarmiðum og aðalkrafan með þeirri breytingu þó a.m.k. 80% af rekstrarkostnaði fasteignasölu sé við að ná sambandi milli þeirra kaupenda og seljenda, sem leiðir til sölu og skapar tekjur fyrir stefnanda. Aðstoð við endanlega gerð samninga og frágangur skjala séu uppfyllingarverk, sem ekki sé greitt fyrir af hálfu stefnanda sérstaklega nema þóknun lögmanns, sem sé verulega innan við 20% af heildarfjárhæð sölulauna hjá stefnanda. Varakröfufjárhæðin sé því 80% af fullum sölulaunum.

Stefndi Helgi styður kröfur sínar þeim rökum, að hann hafi aldrei falið stefnanda að selja íbúð sína og þar af leiðandi hafi hún hvorki verið skoðuð né verðmetin af sölumönnum hans og þaðan af síður auglýst. Því sé harðlega mótmælt, að samþykki stefnanda fyrir því, að Ragnar Kristinsson fengi að skoða íbúð hans í upphafi hafi jafngilt beiðni um sölumedeferð íbúðarinnar. Stefndi Helgi hafi litið svo á, að skoðun þessi hafi verið nauðsynlegur hlekkur í hugsanlegum kaupum hans á raðhúsinu nr. 27 við Álftamýri. Stefndi hafi hvorki farið fram á söluumboð né hafi þess verið óskað af hálfu stefnda Helga. Stefndi verði að sýna fram á, að hann hafi fengið skriflegt eða munnlegt umboð til að selja íbúð stefnda Helga. Það sé grundvallaratriði, að söluumboð sé ótvírætt hjá fasteignasölum.

Varakröfu sína byggir stefndi Helgi á sáttaboði, sem stefnanda hafi verið gert og staðfest hafi verið með bréfi, dags. 21. apríl sl. Boð þetta hafi einungis verið gert í sáttaskyni og án þess að í því fælist samþykki á forsendum kröfugerðar stefnanda. Forsenda varakröfu sé byggð á Hrd. 1979:158, en skv. því verði sáttaboðið að skoðast sem gott tímakaup miðað við þá vinnu, sem stefndi lét í té.

Því sé mótmælt, að samsæri hafi verið fyrir hendi milli stefnda Helga og stefnda Ragnars. Íbúðin hafi verið seld á gkr. 63.000.000 og því hafi stefndi Ragnar alls ekki hagnast á því að ganga fram hjá stefnanda, þar sem stefndi hafi sennilega nefnt töluna gkr. 61.000.000 í símtali.

Stefndi Ragnar styður kröfur sínar þeim rökum, að ekkert réttarsamband hafi stofnast milli hans og stefnanda í máli þessu, þannig að stefndi geti ekki byggt bótakröfu sína á samningi eða réttarreglum.

Skaðabótakröfu sé alfarið mótmælt sem órökstuddri. Stefndi Ragnar hafi ekki leitað til stefnanda um aðstoð við skjalagerð, þar sem stefndi Helgi hafði tjáð honum, að stefndi hefði ekki umboð til sölu íbúðarinn-

ar. Ekki hafi verið gerður samningur við stefnda Helga um að ganga fram hjá stefnanda við sölu íbúðarinnar í því skyni að hagnast á því.

IV.

Óumdeilt er, að stefndi Ragnar fól stefnanda að finna fyrir sig án endurgjalds fasteign til kaups og að stefnandi hafði í því skyni samband við stefnda Helga, sem leiddi til þess, að kaupsamningur komst á milli þeirra. Þá er upplýst, að stefndi Helgi fól stefnanda aldrei berum orðum að selja fyrir sig íbúð sína. Stefnandi byggir kröfu sína á hendur honum annars vegar á því, að stefndi Helgi hafi falið sér íbúð sína til sölu með því að samþykkja, að stefndi Ragnar fengi að skoða íbúð hans með möguleg kaup í huga og að stefnda Helga hafi mátt vera þetta ljóst. Hins vegar byggir stefnandi kröfur sínar gegn báðum stefndu á almennu skaðabótareglunni.

Gegn andmælum stefnda Helga og með vísan til rökstuðnings hans svo og þess, sem upplýst er í málinu, verður að telja ósannað, að nokkurt réttarsamband hafi komist á milli stefnda Helga og stefnanda. Grundvöllur skaðabótakröfu stefnanda á hendur honum er því ekki fyrir hendi, hvorki innan samninga né skv. almennu skaðabótareglunni. Ber því að sýkna stefnda Helga af öllum kröfum stefnanda.

Með sömu rökum ber að sýkna stefnda Ragnar af skaðabótakröfu stefnanda.

Hæfilegt þykir, að stefnandi greiði hvorum hinna stefndu kr. 3.400.00 í málskostnað.

Sigríður Ólafsdóttir, settur borgardómari, kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefndu, Helgi Sigurðsson og Ragnar Kristinsson, skulu vera sýknir af kröfum stefnanda, Fasteignabjónustunnar s.f.

Stefnandi, Fasteignabjónustan s.f., greiði stefnda Helga Sigurðssyni kr. 3.400.00 í málskostnað og stefnda Ragnari Kristinssyni kr. 3.400.00 í málskostnað.

Dóminum ber að fullnægja innan 15 daga frá lögbirtingu hans að viðlagðri aðför að lögum.