

Fimmtudaginn 8. júní 1995.

Nr. 445/1993.

Arnar Geir Hinriksson

(Hákon Árnason hrl.)

gegn

Sigurjóni Guðmundssyni og

Ásu Grímsdóttur

(Skarphéðinn Þórisson hrl.)

Fasteignaviðskipti. Söluþóknun. Umboð. Skriflega flutt mál.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðrún Erlendsdóttir, Gunnlaugur Claessen og Markús Sigurbjörnsson.

Áfrýjandi skaut þessu máli til Hæstaréttar með stefnu 4. nóvember 1993. Hann krefst þess, að stefndu verði gert að greiða sér 210.405 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 31. ágúst 1992 til greiðsludags og málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndu krefjast aðallega staðfestingar hins áfrýjaða dóms, en til vara, að kröfur áfrýjanda verði lækkaðar verulega. Í báðum tilvikum krefjast stefndu þess, að áfrýjanda verði gert að greiða þeim málskostnað fyrir Hæstarétti.

Samkvæmt 24. gr. laga nr. 38/1994 um breyting á lögum nr. 91/1991 um meðferð einkamála var málið skriflega flutt fyrir Hæstarétti.

Með vísan til forsendna hins áfrýjaða dóms verður hann staðfestur að öðru leyti en um málskostnað. Verður áfrýjanda gert að greiða stefndu sameiginlega málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, sem þykir hæfilega ákveðinn í einu lagi, eins og í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur skal vera óraskaður um annað en málskostnað.

Áfrýjandi, Arnar Geir Hinriksson, greiði stefndu, Sigurjóni Guðmundssyni og Ásu Grímsdóttur, 100.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Vestfjarða 15. október 1993.

Ár 1993, föstudaginn 15. október, er á dómþingi Héraðsdóms Vestfjarða, sem háð er í dómsal embættisins að Hafnarstræti 1, Ísafirði, af Jónasi Jóhannssyni héraðsdómara, kveðinn upp dómur í málinu nr. E-12/1993: Arnar Geir Hinriksson gegn Sigurjóni Guðmundssyni og Ásu Grímsdóttur, sem tekið var til dóms 1. s. m. að loknum munnlegum málflutningi.

Málið höfðaði Jakob R. Möller héraðsdómslögmaður fyrir hönd Arnars Geirs Hinrikssonar, kt. 120339-3119, Silfurtorgi 1, Ísafirði, á hendur Sigurjóni Guðmundssyni, kt. 230849-2509, og Ásu Grímsdóttur, kt. 120657-3139, báðum til heimilis að Seljalandsvegi 77, Ísafirði, með stefnu, út gefinni 29. desember 1992, sem birt var stefndu 22. janúar 1993, en málið var þingfest hér fyrir dómi fimm dögum síðar.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefndu verði dæmd til að greiða sér óskipt 210.405 krónur með dráttarvöxtum frá 31. ágúst 1992 til greiðsludags. Jafnframt verði þau dæmd óskipt til greiðslu málskostnaðar samkvæmt gjaldskrá LMFÍ. Þá verði dæmt, að áfallnir dráttarvextir leggjist við höfuðstól kröfunnar á tólf mánaða fresti, í fyrsta skipti 31. ágúst 1993.

Dómkröfur stefndu eru þær aðallega, að þau verði sýknuð af öllum kröfum stefnanda í málinu, en til vara, að stefnukrafa verði lækkuð verulega. Í báðum tilvikum er gerð krafa um málskostnað úr hendi stefnanda að skaðlausu eftir mati dómsins.

Sættir hafa verið reyndar árangurslaust.

Málavextir.

Hjónin Sigurjón Guðmundsson og Ása Grímsdóttir, stefndu í máli þessu, höfðu öðru hverju frá árinu 1989 auglýst til sölu í héraðsfréttablöðum á Ísafirði páverandi einbýlishús sitt að Móholti 5 hér í bæ. Var lysthöfum jafnan bent á að hafa samband við stefndu í heimasíma þeirra til að fá nánari upplýsingar um fasteignina. Framan af báru þessar sölutilraunir stefndu lítinn árangur, en vorið 1992 áttu þau þó í samningaviðræðum við bæjarsjóð Ísafjarðar um makaskipti, sem ekkert varð úr.

Þá gerðist það í byrjun maímánaðar s. á., að Halldór Jónsson, þá til heimilis á Hvammstanga, hafði samband við stefnanda, sem er lögmaður og rekur fasteignasölu hér í bæ, og lýsti yfir áhuga á að kaupa fasteign á Ísafirði. Þar sem stefnandi hafði ekki á söluskrá fasteign, sem fullnægði kröfum Halldórs, setti hann svohljóðandi auglýsingu í annað bæjarblaðanna (Bæjarins besta), sem birt var 20. s. m.: „Fjarðarsvæðið – einbýlishús. Hef kaupanda að góðu einbýlishúsi á Fjarðarsvæðinu. Arnar G. Hinriksson hdl., Silfurtorgi 1, Ísafirði. Sími 4144.“ Skömmu síðar hafði stefnda Ása símasamband við stefnanda og tjáði honum, að fasteign þeirra hjóna væri

enn til sölu. Varð að samkomulagi milli málsaðila, að stefnandi kæmi með hinn áhugasama kaupanda að skoða eignina, en hann var þá væntanlegur til Ísafjarðar innan tíðar. Vildi stefnandi ekki láta uppi nafn viðkomandi að svo stöddu, en kvað hann vera Ísfirðing að ætt og uppruna.

Miðvikudaginn 10. júní s. á. var fasteign stefndu enn auglýst til sölu í Bæjarins besta. Var auglýsingin í engu frábrugðin fyrri auglýsingum stefndu og hljóðaði svo: „Einbýlishús til sölu. Til sölu er húseignin Móholt 5, sem er 155 m² einbýlishús með tvöföldum bílskúr. Upplýsingar í síma 3381.“

Daginn eftir hafði stefnandi símasamband við stefndu og innti þau eftir því, hvort umræddur aðili, sem stefnandi nú nafngreindi, fengi að skoða eignina. Kom stefnandi síðan á heimili stefndu tveimur dögum síðar og með honum nefndur Halldór og sambýliskona hans, Dagrún Dagbjartsdóttir. Þann dag að skoðun lokinni fóru Halldór og Dagrún á skrifstofu stefnanda, sem aðstoðaði þau við gerð skriflegs kauptilboðs í eignina, sem stefnandi síðan afhenti stefndu samdægurs á heimili þeirra. Hljóðaði tilboðið á 10.200.000 krónur. Stefndu höfnuðu þessu tilboði, en í framhaldi af því og fyrir meðalgöngu stefnanda var tilboðið hækkað með munnlegum hætti um 800.000 krónur. Gerðist það síðan í málinu, að stefndi Sigurjón hafði samband milliliðalaust við Halldór og innti hann eftir því, hvort hann væri reiðubúinn að hækka tilboðið enn frekar. Fór svo, að Halldór og Dagrún hækkuðu tilboð sitt í 11.200.000 krónur, og gengu stefndu að þeirri fjárhæð. Líkt og fyrr aðstoðaði stefnandi síðan tilboðsgjafana við gerð formlegs kauptilboðs, sem stefnandi afhenti stefndu 30. júní s. á. Þessu tilboði tóku stefndu tveimur dögum síðar, og vottaði Björn Jóhannesson héraðsdómslögmaður við annan mann skriflegt samþykki þeirra þar að lútandi. Stefndi Sigurjón færði stefnanda því næst samninginn á skrifstofu hins síðarnefnda, þar sem stefndi tók síðan í samræmi við ákvæði samningsins við tékka, að fjárhæð 3.000.000 krónur, sem stefnandi skrifaði út af eigin tékkareikningi. Við sama tækifæri bar fyrst á góma þóknun stefnanda fyrir starfa sinn, sem hann kvað vera 2% af söluandvirði fasteignarinnar og tíðkanlegt væri að greiða á þessum tímapunkti. Tjáði stefndi honum þá, að þau hjónin litu á stefnanda umfram allt sem fulltrúa kaupenda og hefðu aldrei haft annað í hyggju en selja fasteignina sjálf og annast alla nauðsynlega skjalagerð þar að lútandi. Bæri þeim því ekki að greiða stefnanda þóknun fyrir starfann. Þrátt fyrir þennan ágreining málsaðila varð að samkomulagi, að stefndi Sigurjón myndi skilja samninginn eftir á skrifstofu stefnanda. Hlutaðist stefnandi síðan til um að senda Húsnæðisstofnun ríkisins nauðsynleg gögn til samþykktar vegna útgáfu fasteignaveðsbréfa. Jafnframt útvegaði hann önnur nauðsynleg gögn til undirbúnings fyrir kaupsamningsgerð, s. s. veðbókarvottorð, brunabótavottorð, upplýsingar um stöðu áhvílandi lána o. fl.

Stefnandi hafði síðan samband við stefndu í lok júlí s. á. og tilkynnti þeim, að ekkert væri lengur því til fyrirstöðu að ganga frá kaupsamningi milli aðila. Kváðust stefndu þá einnig vera tilbúin með kaupsamning og önnur þau gögn, er þyrfti til að ganga endanlega frá kaupnum. Ákváðu málsaðilar að hittast á skrifstofu stefnanda 31. s. m. Fór svo, að á þeim fundi var undirritaður af hálfu beggja samningsaðila kaupsamningur sá, er stefndu höfðu útbúið, án þess að niðurstaða fengist um ágreining málsaðila um þóknun stefnanda. Voru þeir þó sammála um, að undirritun samningsins myndi engu breyta um réttarstöðu stefnanda. Við sama tækifæri komu stefndu með þá tillögu til lausnar deilunnar, að henni yrði skotið til einhvers hlutlauss þriðja aðila, s. s. Félags fasteignasala. Þeirri tillögu hafnaði stefnandi og kvaðst sjálfur ekki vera í því félagi.

Í framhaldi af ofangreindum fundi ritaði stefnandi stefndu sama dag bréf og krafði þau formlega um greiðslu sölulauna, að fjárhæð 210.405 krónur. Tók krafan mið af 2% sölubóknun af kaupverði fasteignarinnar (224.000 kr.) að frádregnum afslætti vegna afsals og lokauppgjörs, sem stefnandi annaðist ekki (55.000 kr.), en viðbættum virðisaukaskatti, að fjárhæð 41.405 kr.

Með svarbréfi, dagsettu 9. ágúst 1992, ítrekuðu stefndu, að þau teldu sér óskýlt að greiða stefnanda nokkur sölulaun vegna fasteignaviðskiptanna, enda teldu þau hann hafa komið fram sem fulltrúa kaupenda í viðskiptunum.

Urðu út af svarbréfinu frekari bréfaskriftir, sem ekki þykir þörf að rekja samhengisins vegna, en leiddu að lokum til málshöfðunar þessarar af hálfu stefnanda.

Við meðferð málsins fyrir dómi kom meðal annars fram af hálfu stefnanda, að hann hefði um átján ára skeið annast rekstur fasteignasölu hér í bæ án þess að hafa nokkru sinni aflað sér skriflegs kaup- eða söluumboðs því til staðfestingar. Dró stefnandi ekki dul á, að hann hefði aldrei fengið fasteign stefndu til almennrar sölumeðferðar, og kvaðst ekki hafa auglýst hana sérstaklega á vegum fasteignasöluinnar. Hins vegar hefði hann litið svo á, að með viðbrögðum stefndu við auglýsingu hans í Bæjarins besta 20. maí 1992 hefðu þau veitt honum takmarkað umboð til að selja eignina þessum tiltekna aðila. Stefnandi kvaðst þó hafa vitað, að stefndu hefðu oftsinnis verið búin að auglýsa fasteignina í héraðsfréttablöðum og ætlað að reyna að selja eignina sjálf.

Stefndu báru fyrir dómi, að ekki hefði komið til álita að veita stefnanda umboð til sölu fasteignarinnar, enda aldrei verið ætlast til þess, að hann ynni fyrir þau. Kvaðst stefnda Ása jafnframt hafa tjáð stefnanda, að þau væru að selja eignina sjálf, án þess þó að fram kæmi með ótvíráðum hætti, að þau ætluðu sér alls ekki að láta fasteignasölu annast sölu eignarinnar. Þá

bar stefndi Sigurjón, að við gerð kaupsamnings þess, sem hann útbjó og undirritaður var af hálfu samningsaðila, hefði stefndi meðal annars haft til hliðsjónar kauptilboð það, er stefnandi hafði áður samið. Kvaðst stefndi síðan hafa fengið lögmann sinn til að yfirfara samninginn fyrir undirritun.

Vitnið Halldór Jónsson, kt. 270959-5479, Móholti 5, Ísafirði, bar fyrir dómi, að það hefði þekkt stefnanda í mörg ár, þeir átt sameiginleg áhugamál og meðal annars ferðast saman. Ekki væri þó um daglegt samband að ræða þeirra á milli. Eftir að vitnið ákvað að flytjast til Ísafjarðar, hefði það spurst fyrir um hentugar fasteignir hjá stefnanda og hinum starfandi fasteignasala bæjarins, Tryggva Guðmundssyni, og í framhaldi af því skoðað fasteignina Móholt 5 í fylgd stefnanda. Kvað vitnið aldrei hafa komið til tals, að það greiddi stefnanda þóknun fyrir veitta aðstoð. Þá kvað vitnið aldrei hafa borið á góma í samskiptum sínum við stefnda Sigurjón, hvor þeirra ætti að greiða stefnanda sölubóknun, en á einhverju stigi samningaviðræðna þeirra hefði hins vegar komið til tals, að stefndu hygðust útbúa alla pappíra sjálf. Aðspurt kvaðst vitnið ekki hafa séð neitt athugavert við að millifæra fyrstu greiðslu sína vegna fasteignakaupanna inn á reikning stefnanda, sem síðan hefði átt að hlutast til um, að stefndu fengju féð í hendur.

Vitnið Tryggvi Guðmundsson, kt. 280745-3249, Móholti 7, Ísafirði, bar fyrir dómi, að það hefði annast fasteignasölu hér í bæ allt frá 1976 án þess að hafa nokkru sinni gengið eftir skriflegu söluumboði. Vitnið kvaðst þó ætíð hafa útbúið söluyfirlit um fasteignir þær, sem það fengi til sölu meðferðar, og reynt að hafa þar allar grunnupplýsingar um hverja einstaka fasteign. Vitnið kvaðst aldrei hafa fengið fasteign stefndu að Móholti 5 til sölu meðferðar, en vissi um sölutilraunir þeirra í bæjarblöðum á Ísafirði og hefði sem góður nágranni veitt stefnda Sigurjóni einhverjar upplýsingar þar að lútandi. Tók vitnið fram, að það hefði gerst fyrir auglýsingu stefnanda, sem mál þetta er risið af. Aðspurt kvaðst vitnið ekki eiga aðild að Félagi fasteignasala.

Málsástæður og lagarök.

Stefnandi reisir kröfu sína um greiðslu sölubóknunar úr hendi stefndu á lögum um fasteigna- og skipasölu nr. 34/1986, einkum 14. gr., en sala á fasteign þeirra að Móholti 5 hafi komist á fyrir tilstilli stefnanda, sem séð hafi um alla nauðsynlega undirbúningsvinnu og skjalagerð varðandi fasteignaviðskiptin. Breyti þar engu, þótt á lokastigi sölnnar hafi verið undirritaður kaupsamningur, útbúinn af stefndu, í stað þess samnings, er stefnandi hafði áður útbúið og þegar hafði verið undirritaður af væntanlegum kaupendum

fasteignarinnar, enda hafi bindandi samningur komist á þegar við undirritun stefndu á fram lagt kauptilboð, sem stefnandi útbjó. Bendir stefnandi jafnframt á þá almennu venju í fasteignaviðskiptum, að það sé seljandi, sem greiði sölubókun fasteignasala, en ekki kaupandi. Afbrigði frá þeirri venju verði stefndu að sanna.

Þá vísar stefnandi einnig til 9. gr. nefndra laga, en með því að stefndu svöruðu auglýsingu hans í Bæjarins besta 20. maí 1992, heimiluðu honum skoðun á fasteigninni og síðar undirrituðu umrætt kauptilboð, hafi þau veitt stefnanda í verki ótvírætt umboð til að selja fasteignina hinum tilteknu kaupendum. Sé því formskilyrði 9. gr. laganna nægjanlega fullnægt. Jafnframt segir stefnandi það ekki breyta efnisrétti, þótt formskilyrði 10. gr. laganna hafi ekki verið haldin í hvívetna við sölu fasteignarinnar, enda hafi allar nauðsynlegar upplýsingar um eignina komið fram í kauptilboði því, sem stefnandi útbjó sama dag og hann skoðaði fasteignina.

Kröfu um dráttarvexti reisir stefnandi á III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987, sbr. lög nr. 67/1989, sérstaklega 3. mgr. 9. gr., 10. og 12. gr. laganna, en krafa stefnanda hafi fallið í gjalddaga 2. júlí 1992, er afskiptum hans lauk af sölu umræddrar fasteignar. Sökum sanngirnissjónarmiða sé þó aðeins krafist vaxta frá 31. ágúst s. á. Um rök fyrir greiðslu málskostnaðar vísar stefnandi hins vegar til 1., 3. og 4. tl. 129. gr., sbr. 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

Stefndu styðja sýknukröfu sína því, að þau hafi aldrei falið stefnanda að annast sölu fasteignarinnar að Móholti 5. Geti hann því ekki á grundvelli II. kafla laga nr. 34/1986 kرافيð stefndu um þóknun vegna umræddra fasteignaviðskipta. Hafi stefnandi hvorki haft til þess skriflegt umboð, né heldur hafi stefndu í verki veitt honum slíkt ótvírætt umboð, sbr. 9. gr. téðra laga. Telja stefndu þvert á móti allar aðgerðir sínar, s. s. auglýsingar í héradsfréttablöðum, bæði fyrir og eftir auglýsingu stefnanda, bera því augljóst vitni, að þau hafi ætlað að annast söluna sjálf og án nokkurrar aðstoðar fasteignasala. Hafi stefnanda ekki verið þetta ljóst frá upphafi, hafi það vart mátt dyljast honum eftir auglýsingu stefndu í Bæjarins besta 10. júní 1992 og alls ekki eftir fund stefnda Sigurjóns og stefnanda að kvöldi 2. júlí 1992. Viðbrögð stefndu við auglýsingu stefnanda verði því ekki virt á annan veg en þann, að þau hafi verið að bjóða honum f. h. umbjóðanda hans fasteignina til kaups á sama hátt og öðrum aðilum, er leituðu eftir fasteign á þessu svæði. Verði því að skoða allt vinnuframlag stefnanda í ljósi þess, að það hafi hann innt af hendi í umboði og þágu kunningja síns og skjólstaðings, Halldórs Jónssonar, sem stefndu hafi verið með öllu óviðkomandi og geti ekki borið ábyrgð á. Stefnandi hafi á hinn bóginn aldrei veitt stefndu neinar upplýsingar eða aðstoð í tengslum við fasteignaviðskiptin, s. s. við

mat á verðmæti eignarinnar, enda hafi ekki verið eftir því leitað og af hálfu stefndu alls ekki til þess ætlast. Því mótmæli stefndu þeirri fullyrðingu stefnanda, að hann hafi haft allan veg og vanda af samningsgerð í málinu, enda hafi þau sjálf aflað tilskilinna gagna til að ganga frá sölunni. Beri stefnanda á annað borð einhver þóknun fyrir starfa sinn, sé því eðlilegast, að hann leiti eftir slíku hjá umbjóðendum sínum, þ. e. kaupendum fasteignarinnar, en samkvæmt 2. mgr. 14. gr. tilvitnaðra laga geti fasteignasali krafist þóknunar frá kaupanda eða seljanda fyrir aðstoð við kaup eða sölu fasteignar. Í því tilviki, sem hér um ræðir, sé eðlilegast, að stefnandi krefji kaupanda um þóknun vegna aðstoðar við kaup.

Sýknukröfunni til frekari stuðnings benda stefndu jafnframt á, að stefnandi starfi við lögmennsku og fasteignasölu og hafi því sérþekkingu á þeim lögum, sem um fasteignasölu gilda. Því verði að gera þá kröfu til stefnanda sem fasteignasala og opinbers sýslunarmanns, að hann geri aðilum þegar í upphafi skýra grein fyrir stöðu sinni. Þetta hafi stefnandi látið undir höfuð leggjast, og því sé eðlilegt, að hann beri hallann af slíku. Sé þetta sérstaklega mikilvægt í ljósi þess, að stefndu höfðu sjálf margsinnis auglýst fasteignina til sölu og stefnanda verið um það kunnugt.

Þá vísa stefndu til þess, að samkvæmt 10. og 12. gr. títtnefndra laga hvíli ákveðnar upplýsinga- og skoðunarskyldur á fasteignasölum og að þeim fullnægðum geti þeir fyrst krafist þóknunar fyrir störf sín. Stefnandi hafi á hinn bóginn aldrei haft fasteign stefndu til sölumeðferðar og því aldrei innt þær skyldur af hendi. Verði hins vegar talið, að hann eigi rétt til einhvern þóknunar úr hendi stefndu, beri að taka tillit til þessara atriða og lækka stefnukröfuna með tilliti til þess, hvað telja megi sanngjarna þóknun samkvæmt 1. mgr. 14. gr. laganna.

Auk framanritaðs vísa stefndu kröfum sínum til stuðnings almennt til ákvæða II. kafla margnefndra laga, jafnframt því sem skírskotað er til almennra reglna samningaréttar.

Loks er af hálfu stefndu, bæði í aðalkröfu og varakröfu, krafist málskostnaðar úr hendi stefnanda með vísan til XXI. kafla laga um meðferð einkamála, einkum 129. og 130. gr. laganna.

Forsendur og niðurstæða.

Ágreiningslaust er, að upphaf þessa máls megi rekja til auglýsingar stefnanda í Bæjarins besta, sem áður er rakið. Höfst þannig atburðarás sú, sem fyrr er lýst og óumdeilt er, að leiddi til kaupa og sölu á fasteigninni Móholti 5 hér í bæ. Verður því við það að miða, að umrædd viðskipti hafi komist á fyrir tilstilli stefnanda.

Kemur þá til álita, eins og máli þessu er farið, hvort stefnanda beri þókn-

un fyrir starfa sinn úr hendi stefndu með vísan til II. kafla laga nr. 34/1986. Við mat á því þykir að áliti dómsins verða að líta til ítrekaðra sölutilrauna stefndu sjálfra á fasteigninni, sem stefnanda var kunnugt um, þeirrar staðreyndar, að stefndu fólu stefnanda aldrei berum orðum að selja umrædda fasteign og auglýstu hana til sölu í eigin nafni, eftir að viðræður hófust við stefnanda, sem óumdeilt er, að hafi sem fasteignasali aldrei sett eignina á söluskrá, meðal annars í því skyni að bjóða hana almennt til kaups með hefðbundinni auglýsingu í héraðsfréttablöðum á Ísafirði. Þá verður ekki fram hjá því litið, að stefnandi gekk ekki eftir ótvíræðu umboði stefndu til að sýsla með eignina, svo sem almennt tíðkast í fasteignaviðskiptum, sbr. 9. gr. tilvitnaðra laga, og leiðbeindi stefndu ekki um mögulegt söluandvirði eignarinnar þrátt fyrir ótvírætt ákvæði 1. mgr. 10. gr. laganna þar að lútandi. Að öllu þessu virtu og með skírskotun til málavaxta að öðru leyti þykir því rétt að líta svo á, að stefnandi hafi í umsýslan sinni ekki sinnt sem skyldi skyldum fasteignasala gagnvart seljendum í samræmi við 8. gr. títtnefndra laga, þannig, að sannanlega hafi komist á nokkurt það réttarsamband milli málsaðila í orði eða verki, sem heimili stefnanda að krefja stefndu um söluþóknun vegna umræddra fasteignaviðskipta á grundvelli 14. gr. laganna. Verður stefnandi gegn eindreginni neitun stefndu þar að lútandi að bera hér halla af skorti á sönnun, en eins og málið horfði við aðilum, stóð stefnanda nær að afla sér sönnunar um tilvist ótvíræðs umboðs til að annast sölu fasteignarinnar. Þykir þar engu breyta, þótt stefndu hafi svarað auglýsingu stefnanda í Bæjarins besta og síðar heimilað honum að skoða fasteignina í fylgd væntanlegra kaupenda, enda bendir allt atferli stefnanda og aðdragandi að fasteignaviðskiptunum til þess, að stefnandi hafi umfram allt komið fram sem fulltrúi kaupenda í viðskiptunum. Ber því að sýkna stefndu af öllum kröfum stefnanda í málinu.

Samkvæmt ofangreindum málsúrslitum og með vísan til 129. og 130. gr. laga um meðferð einkamála ber að dæma stefndu málskostnað úr hendi stefnanda, sem þykir hæfilega ákveðinn 100.000 krónur. Hefur þá ekki verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

D ó m s o r ð :

Stefndu, Sigurjón Guðmundsson og Ása Grímsdóttir, eru sýkn af kröfum stefnanda, Arnars Geirs Hinrikssonar.

Stefnandi greiði stefndu 100.000 krónur í málskostnað.
