

2025

Fimmtudaginn 6. maí 1999.

Nr. 428/1998. **Eignamiðstöðin Hátún**

(Reynir Karlsson hrl.)

gegn

**Katrínu Árnadóttur og**

**Reynald Jónssyni**

(Hlökkver Kjartansson hdl.)

og gagnsök

Fasteignasala. Söluumboð.

*K og R, eigendur fasteignarinnar B, svöruðu auglýsingu þar sem óskað var eftir fasteign. Auglýsingin var frá fasteignasölunni H sem var að leita að fasteigninni fyrir eigendur fasteignarinnar L. Í framhaldi af þessu veittu K og R fasteignasala sem starfaði á H söluumboð til að vinna að makaskiptum á eignunum B og L en H hafði ekki skriflegt umboð til sölu L. Tilraunir fasteignasalans til að ná samningum um makaskiptin tókust ekki. Þegar K og R náðu nokkru síðar samningum við eigendur L um makaskipti, var ekki byggt á þeim verðmun sem fasteignasalinn hafði stungið upp á. H stefndi þeim K og R til greiðslu sölulauna. Talið var að þeim K og R hefði verið rétt að líta svo á, að umboð þeirra til H hefði verið fallið niður þegar þau gengu til samninga við eigendur L. Voru þau því sýknuð af kröfu H.*

### **Dómur Hæstaréttar.**

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Hjörtur Torfason og Hrafn Bragason.

Aðaláfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 16. október 1998. Hann krefst þess, að gagnáfrýjendur verði dæmd til að greiða sér in solidum 572.700 krónur, með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 23. júní 1997 til greiðsludags. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjendur áfrýjuðu málinu með stefnu 12. janúar 1999. Þau krefjast aðallega sýknu af greiðslukröfu aðaláfrýjanda og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti, sem ákveðinn verði með álagi. Til vara krefjast þau lækkunar á kröfu aðaláfrýjanda umfram það, sem á var kveðið í héraðsdómi, ásamt því, að málskostnaður á báðum dómstigum verði felldur niður.

Mál þetta er risið af makaskiptum á fasteignunum Blikanesi 7 í Garðabæ, þá eign gagnáfrýjenda, og Lækjarási 6 í Garðabæ, eign Eiríks Péturs Christiansen og Ingibjargar Ýrar Þorgilsdóttur, sem fram fóru samkvæmt kaupsamningi 14. ágúst 1997 milli eigendanna. Samningurinn var gerður á grundvelli kauptilboðs 9. júní 1997 frá eigendum Lækjaráss 6, sem gagnáfrýjendur samþykktu tveimur dögum síðar. Var fyrrnefnda fasteignin þar metin til verðs á 23.000.000 krónur, en hin síðarnefnda á 16.500.000 krónur, áður en tillit var tekið til áhvílandi skuldar, sem henni átti að fylgja. Aðaláfrýjandi, sem er fasteignasölustofa, gerir tilkall til sölulauna úr hendi gagnáfrýjenda vegna þessara makaskipta, eftir taxta um þóknun við almenna sölu, en að öðrum kosti til hæfilegrar þóknunar fyrir vinnu að því að koma skiptunum á, sbr. 14. gr. laga nr. 34/1986 um fasteignasölu, sem í gildi voru til 29. maí 1997. Hann telur sig einnig eiga kröfu á sölulaunum úr hendi eigenda Lækjaráss 6, en hefur ekki fylgt henni eftir að svo komnu.

Skýringum aðila á málavöxtum og málsástæðum þeirra er lýst í hinum áfrýjaða dómi. Af hálfu gagnáfrýjenda er því meðal annars haldið fram, að aðaláfrýjandi geti ekki talist réttur aðili að kröfugerð á hendur þeim, þar sem söluumboð þeirra frá 5. maí 1997, sem aðaláfrýjandi vísar til, hafi verið einskorðað við hinn löggilta fasteignasala, sem starfaði á stofunni. Með vísan til forsendna dómsins verður fallist á það með héraðsdómara, að þessi sýknuástæða eigi ekki við.

Upphaf málsins verður rakið til þess, að því er gagnáfrýjendur snertir, að aðaláfrýjandi auglýsti í Morgunblaðinu 22. apríl 1997, að hann hefði kaupanda að einbýlishúsi í Garðabæ. Um var að ræða eigendur Lækjaráss 6, þótt þess væri ekki getið. Viðurkennt er af hálfu aðaláfrýjanda, að hann hafi hvorki þá né síðar tryggt sér skriflegt umboð þessara eigenda til að annast sölu þeirrar eignar. Fyrrgreint söluumboð gagnáfrýjenda til hins löggilta fasteignasala var gefið út eftir skoðun á fasteign þeirra í tilefni af umræddri auglýsingu. Verður umboðið ekki skilið á annan veg en þann, að það hafi verið einskorðað við makaskipti á Blikanesi 7 og Lækjarási 6, þrátt fyrir ákvæði um almenna sölu. Jafnframt verður að telja ljóst, að gagnáfrýjendur hafi staðið í þeirri trú, að fasteignastofan hefði eðlilega heimild til að vinna að sölu síðarnefndu eignarinnar. Störf aðaláfrýjanda báru ekki annan raunhæfan árangur en þann, í því sem að gagnáfrýjendum sneri, að eigendur Lækjaráss 6 gengu frá kauptilboði 16. maí 1997, sem þau

höfðu nokkrum dögum síðar. Var verðmunur milli eignanna þar til muna minni en sá, sem gagnáfrýjendur höfðu vænst og fasteignastofan talið unnt að leita eftir, svo sem rakið er í héraðsdómi. Tilraunir stofunnar 21. maí til að leita frekari tilboða úr þessari átt tókust ekki, og máttu gagnáfrýjendur ætla, að gagntilboð frá þeim yrði þýðingarlaust.

Við svo búið var gagnáfrýjendum rétt að líta svo á, að umboð þeirra til aðaláfrýjanda væri úr gildi fallið. Hlaut þetta frekari staðfestingu í byrjun júnímánaðar 1997, þegar annar eigenda Lækjaráss 6 tjáði þeim, að hann treysti sér ekki til að eiga frekari viðskipti við aðaláfrýjanda. Þegar samningar um makaskipti tókust svo síðar í þeim mánuði var ekki byggt á upphaflegum hugmyndum gagnáfrýjenda um verðmun á eignunum, heldur þurftu þau að ganga lengra til móts við hinn aðilann en til tals hafði áður komið.

Telja verður eftir þessum atvikum, að gagnáfrýjendur hafi verið óbundin af skyldum við aðaláfrýjanda, þegar þau að lokum gengu við samninga við eigendur Lækjaráss 6. Verði krafa um þóknun til hans úr þeirra hendi vegna sölunnar á Blikanesi 7 hvorki reist á umboðinu frá 5. maí 1997 né öðru því, er lýtur að tilraunum hans til að koma á kaupum um eignina. Eiga gagnáfrýjendur þannig að vera sýknir af þessari kröfu.

Rétt er, að aðaláfrýjandi greiði gagnáfrýjendum málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, svo sem um er mælt í dómsorði.

#### D ó m s o r ð :

Gagnáfrýjendur, Katrín Árnadóttir og Reynald Jónsson, eiga að vera sýkn af kröfum aðaláfrýjanda, Eignamiðstöðvarinnar Hátúns.

Aðaláfrýjandi greiði gagnáfrýjendum sameiginlega 180.000 krónur samtals í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

#### **Dómur Héraðsdóms Reykjaness 17. júlí 1998.**

Árið 1998, föstudaginn 17. júlí, er á dómþingi Héraðsdóms Reykjaness, sem háð er að Brekkugötu 2, Hafnarfirði, kveðinn upp dómur í málinu nr. E-165/1998: Eignamiðstöðin Hátún gegn Katrínu Árnadóttur og Reynaldi Jónssyni, sem dómtekið var 16. júní sl. að loknum munnlegum málflutningi.

Stefnandi er Eignamiðstöðin Hátún, kt. 510485-0179, Skipholti 50b, Reykja-

vík, en stefndu eru Katrín Árnadóttir, kt. 300542-4689, og Reynald Jónsson, kt. 030238-7069, bæði til heimilis að Lækjarási 6, Garðabæ.

Umboðsmaður stefnanda er hrl. Reynir Karlsson, en umboðsmaður stefndu er hdl. Hlöðver Kjartansson.

### *I. Dómkröfur.*

1. Stefnandi krefst þess, að stefndu verði in solidum dæmd „til greiðslu á kr. 572.700 með dráttarvöxtum samkv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 23. júní 1997 til greiðsludags. Ennfremur er krafist málskostnaðar samkv. framlögðum málskostnaðarreikningi að fjárhæð kr 243.800.“

2. Stefnandi krefjast þess aðallega, að þau verði sýknuð af öllum kröfum stefnanda og stefnandi verði dæmdur til að greiða þeim málskostnað að skaðlausu auk álags á málskostnað, en til vara er þess krafist, að kröfur stefnanda verði lækkaðar verulega og málskostnaður verði látinn falla niður.

### *II. Málavextir stefnanda.*

Þann 16. apríl 1997 hafi Eiríkur Pétur Christiansen haft samband við Lárus H. Lárusson, sem sé eigandi stefnanda. Hafi hann tjáð stefnda að hann hefði áhuga á að selja eign sína að Lækjarási 6, Garðabæ, í skiptum fyrir aðra stærri á svipuðum stað. Hafi svo samist um með þeim að stefnandi auglýsti eftir eign í Morgunblaðinu í þessum tilgangi. Hafi auglýsingin síðan birst í Mbl. hinn 22. apríl. Hinn 23. apríl hafi m.a. stefnda Katrín haft samband við stefnanda vegna einbýlishúss að Blikanesi 7, Garðabæ, sem hún hafi sagt að hún væri hugsanlega tilbúin að selja í makaskiptum. Lárus hafi síðan haft samband við Eirík Pétur og tjáð honum að hann væri hugsanlega búinn að finna eign sem gæti gengið í makaskiptum á móti eign hans.

Hinn 29. apríl 1997 hafi Eiríkur Pétur beðið Lárus um að vera milligöngumaður um skoðun eignanna. Þann sama dag hafi stefnda Katrín mælt með að Eiríkur Pétur og Inga kona hans kæmu og skoðuðu Blikanesið þann 3. maí kl. 16.00 og stefndu Katrín og Reynald skoðuðu Lækjarásinn strax á eftir. Hinn 5. maí hafi Eiríkur Pétur haft samband og sagst vera mjög hrifinn af Blikanesinu. Þann sama dag hafi þeir Lárus og Brynjar Fransson frá stefnanda farið og skoðað Blikanesið og stefndu þá undirritað söluumboðið. Í umboðinu komi fram að eignin sé sett í „almenna sölu“ og að „sölubókun skuli vera 2% af söluverði eignarinnar er greiðist við undirritun samnings auk virðisaukaskatts“ eins og það sé orðað. Varðandi gildistíma umboðsins sé sérstaklega tekið fram að það gildi þar til eignin sé seld auk þess sem sérstaklega sé tekið fram að þetta sé „v/ skipta á Lækjarási 6, Garðabæ“. Strax á eftir hafi þeir farið og skoðað Lækjarás 6.

Hinn 9. maí hafi Lárus komið með hugmynd að skiptatilboði til Eiríks Péturs. Hinn 13. maí hafi Eiríkur Pétur haft samband og lýst því yfir að hann teldi sína

eign of lágt metna. Hinn 16. maí hafi Lárus komið með aðra hugmynd. Hinn 20. maí hafi Eiríkur Pétur sent stefnanda undirritað tilboð. Daginn eftir eða hinn 21. maí hafi stefndu óskað eftir breytingu á tilboðinu. Þann sama dag hafi Brynjar sent Eiríki Pétri hugmynd að breytingum.

Hinn 26. maí hafi Eiríkur Pétur tjáð stefnanda að hann væri enn að hugsa um hvort hann gengi að tilboðinu. Hinn 15. júní hafi starfsmenn stefnanda fengið upplýsingar um að önnur fasteignasala hefði gengið frá samningum milli þessara sömu aðila um kaup á þessum sömu eignum.

Lárus hafi því haft samband við Eirík Pétur og bent honum á að fyrirtæki hans hefði komið á samningssambandi með aðilum og ætti því rétt á sölubókun. Eiríkur Pétur hafi staðfest að viðskiptin hafi komist á milli aðila, en að öðru leyti hafi hann ekkert viljað við Lárus tala. Stefnandi hafi því leitað til lögmanns síns sem hafi hinn 23. júní 1997 sent stefndu skeyti. Í skeytinu hafi komið fram það sjónarmið stefnanda að hann ætti rétt á sölubókun fyrir að hafa komið á samningum um makaskipti á ofangreindum eignum. Var í skeytinu skorað á stefndu að greiða skuldina en að öðrum kosti mættu þau búast við að krafa yrði innheimt með atbeina dómstóla. Þá var áskilnaður um að leiðrétta kröfu-fjárhæðina þegar gögn (kaupsamningur) bærust um raunverulegt söluverð. Þann sama dag hafi síðan farið út innheimtubréf til stefndu.

Hinn 3. júlí sama ár hafi borist bréf frá Magnúsi Emilssyni lög. fasteignasala hjá fasteignasölunni Hraunhamri þar sem hann tilkynnti m.a. að stefndu höfnuðu alfarið að greiða stefnanda sölubókun.

Stefnukrafan er fundin þannig að um er að ræða umsamda sölubókun sem sé 2,0% af söluverði eignarinnar. Samkv. kaupsamningi dags. 14. ágúst 1997 sé söluverð eignarinnar kr. 23.000.000 – og þóknunin því kr. 460.000 – auk virðis-aukaskatts kr. 112.700 – eða samtals kr. 572.700 – sem sé stefnukrafan. Dráttar-vaxta er krafist frá dags. innheimtubréfs lögmanns stefnda.

### *III. Málavextir stefndu.*

Eiríkur Pétur Christiansen hafi snúið sér til Lárusar H. Lárussonar, sölumanns hjá fasteignasölunni Hátún, stefnanda í máli þessu, vegna kunningsskapar við hann, þar eð Pétur, sem átti fasteignina nr. 6 við Lækjarás í Garðabæ, hafði áhuga á að eignast sterri fasteign í Garðabæ. Svo sem fram kemur í stefnu birti fasteignasalan í framhaldi af því auglýsingu í Morgunblaðinu að því er virðist 22. apríl 1997. Mun vera ranghermt í stefnu, að svo hafi samist um með Pétri og fasteignasölunni 16. apríl sama árs að það yrði gert, heldur hafi Pétur eingöngu verið að lýsa fyrir Lárusi þessum áhuga sínum, ef eitthvað ræki á fjörur hans, sem til álita kæmi í samræmi við áhuga Péturs um kaup eða eignaskipti. Ekki fól Pétur fasteignasölunni þá eða síðar umboð til að selja eða leita tilboða á eign hans að Lækjarási 6, hvorki munnlega né skriflega.

Rétt er að stefnda Katrín Árnadóttir hafði samband við fasteignasöluna vegna auglýsingarinnar. Kann það að hafa verið 23. apríl. Sýndi hún sem eigandi fasteignarinnar nr. 7 við Blikanes í Garðabæ og meðeigandi hennar að fasteigninni, Reynald Jónsson, áhuga á að athuga með hugsanleg makaskipti á þeirri fasteign og fasteigninni að Lækjarási 6. Eigendur síðarnefndu eignarinnar sýndu því gagnkvæman áhuga. Er ekki af hálfu stefndu gerð athugasemd við þá dagsetningu, að eigendur eignanna hafi skoðað eign hvers annars 3. maí, en samkvæmt því er ljóst, að mjög langan tíma hefur tekið hjá fasteignasalanum að koma málinu á hreyfingu.

Svo sem gögn málsins bera með sér gerðu stefndu aldrei tilboð í fasteignina að Lækjarási 6 hjá stefnanda. Stefndu samþykktu eigi heldur nokkru sinni, hvorki beint né óbeint, fyrir milligöngu stefnanda sölu eignar sinnar eða makaskipti á henni og nefndri fasteign. Eina tilboðið, sem stefndu fengu fyrir milligöngu stefnanda, var tilboðið á dskj. nr. 9, dags. 16. maí 1997, en það barst stefndu ekki fyrr en 20. eða 21. maí. Var þá liðinn nær því einn mánuður frá birtingu auglýsingarinnar. Það var ekki samþykkt af stefndu, reyndar hafnað af þeim, og tókst stefnanda því bersýnilega ekki að selja fasteign stefndu. Samningar komust eigi heldur á fyrir hans tilstilli, hvorki þá eða síðar. Á stefnandi þegar af þeirri ástæðu augljóslega ekkert lögmætt tilkall til söluþóknunar úr hendi stefndu, enda tekið fram í söluumboðinu á dskj. nr. 7 til almennrar sölu eignarinnar, að söluþóknun „greiðist þeim fasteignasala sem selur eignina“. Tekið skal fram, að á þessum tíma var fasteign stefndu til sölu meðferðar hjá fleiri fasteignasölum. Söluumboðið tryggir stefnanda ekki heldur með neinum hætti einkarétt til söluþóknunar úr hendi stefndu, enda er ekki á því byggt af hálfu stefnanda, og samningur um makaskipti fasteignar þeirra og fasteignarinnar að Lækjarási 6 komst síðar á með öðru efni fyrir milligöngu annarra fasteignasala.

Í stefnu segir, að 21. maí 1997 hafi stefndu óskað eftir breytingum á tilboðinu á dskj. 9. Þann sama dag hafi Brynjar Fransson sent Pétri hugmynd að breytingum. Ef þar er átt við dskj. 10 þá eru þær hugmyndir, sem þar koma fram, ekki komnar frá stefndu. Þar er eingöngu um hugmyndir fasteignasalans sjálfs að ræða, sbr. símbréf hans til Péturs 21. maí 1997 á dskj. 23.

#### *IV. Málsástæður og lagarök stefnanda.*

Stefnandi byggir kröfu sína á því að hann hafi lagt fram vinnu í þágu stefndu sem hafi leitt til makaskipta á fasteign þeirra og annarri fasteign. Hann hafi því komið á samningi milli seljanda og kaupanda. Fyrir þetta vinnuframlag eigi hann rétt á að fá greitt.

Stefnandi byggir á því að hann hafi í hvívetna hagað sér í samræmi við góða viðskiptahætti fasteignasala. Auk framangreinds söluumboðs hafi hann útbúið

söluþfirlit yfir eignina og auk þess útvegað greiðsluþfirlit og veðbandaþfirlit vegna áhvílandi lána, allt í samræmi við þágildandi lög.

Stefnandi byggir á því að kaupsamningur dags. 14. ágúst 1997 um eignina, sé „í anda“ þeirra tilboða skriflegra og munnlegra sem gengið hafi á milli aðila. Söluverð Blikanessins sé kr. 23.000.000, sem sé sama upphæð og stefnandi hafi metið eignina á og sem einnig komi fram á söluþfirliti stefnanda yfir eignina. Milligjöf sú sem kaupandi greiði samkv. kaupsamningi sé kr. 6.500.000. Samkvæmt tilboði kaupenda til stefndu dags. 16. maí 1997 hafi milligjöf verið kr. 6.000.000. Kaupandi Blikanessins hafi frá upphafi talað um að hann væri tilbúinn að greiða u. þ. b. kr. 8.000.000 á milli.

Stefnandi byggir á því að augljóst sé að hann hafi komið á samningi á milli aðila. Gögn málsins beri það með sér að aðilar hafi verið búnir að ná samningum fyrir milligöngu hans. Hann eigi því rétt á umsaminni söluþóknun. Stefndu hafi hins vegar kosið að sniðganga hann á síðustu stundu í þeim tilgangi að losna við að greiða honum umsamda söluþóknun. Skorar stefnandi á stefndu að leggja fram reikninga frá fasteignasölunni Hraunhamri vegna greiðslu söluþóknunar. Þá skorar hann á þau að leggja fram undirritað kautilboð sem undanfara kaupsamnings.

Stefnandi hafi ekki séð ástæðu til þess að gefa út reikning að svo stöddu fyrir söluþóknun sinni, þar sem fljótlega lá fyrir að stefndu hugðust ekki greiða hana og ljóst var að ágreiningur aðila færi fyrir dómstóla.

Varðandi lagarök að öðru leyti vísar stefnandi til þágildandi laga um fasteigna- og skipasölu nr. 34/1986, einkum 8., 9., 10., 12., og 14. gr. þ.l., sbr. nú lög nr. 54/1997 um fasteigna-, fyrirtækja- og skipasölu. Þá vísast til alm. kröfu- og samningaréttarreglna um vanefndir, sbr. og samningalaga nr. 7/1936. Varðandi dráttarvaxtakröfu vísast til 3. kafla laga nr. 25/1987 og varðandi málskostnaðarkröfu til 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991.

#### *V. Málsástæður og lagarök stefndu.*

Kjarni málsins sé sá, að stefnandi hafi ekki komið á samningi um makaskipti á fasteign stefndu og fasteigninni Lækjarás 6, svo sem haldið sé fram í símskeytum á dskj. 11 og 28. Stefnandi hafi hagað þannig störfum sínum, að bæði stefndu og eigendur síðarnefndu fasteignarinnar hafi orðið afhuga makaskiptunum og milligöngu fasteignasalans og honum verið um það kunnugt. Hann hafi ekki við aðra að sakast en sjálfan sig að honum hafi mistekist að selja fasteignirnar. Eigendur fasteignarinnar hafi ekki borið traust til hans eins og málin þróuðust. Þeir hafi því hætt tilraunum sínum til að ná samningum eigi síðar en 21. maí 1997. Það sé alrangt sem segir í stefnu, að Pétur hafi tjáð stefnanda í símtali 26. maí að hann væri enn að hugsa hvort hann „gengi að tilboðinu“. Ekki verði heldur séð hvaða tilboð hér sé átt við, enda höfðu stefndu ekkert tilboð

gert honum. Það sé einnig alrangt, að stefndu hafi viljað sniðganga stefnanda á síðustu stundu samningaumleitana hans í þeim tilgangi að losna við að greiða honum umsamda sölubókun. Samkvæmt áskorun í stefnu leggja stefndu fram reikning Hraunhamars ehf. að upphæð kr. 438.585.-, dskj. 32, sem þau greiddu þeirri fasteignasölu í sölubókun o.fl., og einnig kauptilboð á dskj. 26 og 27.

Svo sem áður greini hafi fasteign stefndu á þessum tíma verið til sölu meðferðar hjá fleiri fasteignasölum. Í byrjun júní hafi stefndu síðan leitað til fasteignasölnnar Hraunhamars ehf. í Hafnarfirði og sett fasteignina í almenna sölu hjá henni, sbr. dskj. 25 og 31. Þá höfðu eigendur fasteignarinnar að Lækjarási 6 falið fasteignasölnni Húsinu í Reykjavík sölu þeirrar eignar. Milliganga þeirra tveggja fasteignasala hafi síðan leitt til þess, að bindandi samningur komst á um makaskipti umræddra fasteigna með samþykktu kauptilboði 11. júní 1997, sbr. dskj. 27 og 15-18, sem stefnanda hafði mistekist. Það sé alrangt og einnig þýðingarlaust í málinu, sem haldið er fram í stefnu, að þeir samningar séu „í anda“ þeirra tilboða skriflegra og munnlegra, sem gengið hafi á milli eigenda fasteignanna fyrir milligöngu stefnanda. Milligjöfin á milli eignanna varð kr. 6.500.000, sbr. dskj. 15 og 16, en ekki nærri þeim kr. 8.000.000, sem í stefnu segi, að eigandi fasteignarinnar að Lækjarási 6 hafi verið tilbúinn að greiða á milli þeirra við makaskipti.

Svo sem dskj. 28-30 beri með sér gerði stefnandi vegna þessara viðskipta kröfu um sölubókun að upphæð kr. 289.462 úr hendi Péturs, sem hann andmælti rétti stefnanda til af þeim ástæðum, að hvorki hefði stefnandi selt eignina né haft til þess tilskilið skriflegt umboð samkvæmt 9. gr. laga nr. 34/1986 um fasteigna- og skipasölu og 5. gr. siðareglna Félags fasteignasala. Hefur stefnandi berynilega fallist á þessi rök, enda ekkert frekar aðhafst í þeim efnum. Í tilraunaskyni virðist stefnandi, þrátt fyrir mótmæli stefndu á dskj. 14, með málsókn þessari hins vegar freista þess að hafa fé af stefndu á grundvelli formlegs söluumboðs frá þeim annars vegar og því, að eigendur fasteignanna hafi verið búnir að ná samningum um makaskiptin fyrir milligöngu hans hins vegar. Rétt sé að stefndu veittu Brynjari Franssyni söluumboð, enda verður söluumboð aðeins veitt löggiltum fasteignasala, en ekki stefnanda eða Lárusi H. Lárussyni. Stefnandi sé því ekki réttur aðili að máli þessu. Ber því að sýkna stefndu sökum aðildarskorts hans. Það sé hins vegar gegn betri vitund, sem stefnandi haldi því fram, að hann hafi komið á samningum um makaskiptin.

Með söluumboði, dags. 5. maí 1997, gáfu stefndu Brynjari Franssyni, löggiltum fasteignasala hjá Hátúni – fasteignasölu – söluumboð, sem gert er á sérstakt til þess ætlað staðlað eyðublað sem „staðfest sé af dómsmálaráðuneytinu skv. ákvæðum 9. gr. laga um fasteigna- og skipasölu nr. 34/1986, sbr. 2. gr. reglugerðar nr. 520/1987“ eftir því, sem í eyðublaðinu greini. Eyðublað þetta sé ekki í samræmi við það staðlaða form um söluumboð fasteignasala, sem gildi á



þessum tíma, sbr. auglýsingu um staðfestingu á söluumboðseyðublaði Félags fasteignasala nr. 188/1997, sem birt var 20. mars 1997 í stjórnartíðindum B20, nr. 182/188. Hins vegar virðist eyðublaðið vera í samræmi við það söluumboð, sem birt var með auglýsingu nr. 105/1995, en staðfesting þess var felld úr gildi með auglýsingu nr. 188/1997. Stefndandi byggir kröfur sínar því ekki á lögmætu söluumboði. Ber að sýkna stefndu af þeirri ástæðu.

Í framlögðu söluumboði segi: „Umboð þetta nær til þess að leita eftir tilboðum í eignina, semja kaupsamning, skuldabréf, afsal og aðra þá löggjörninga, sem tengjast sölu eignarinnar. Um samskipti aðila, framkvæmd og tilhögun starfa fasteignasalans og um leið greiðslu kostnaðar, skal fara sem hér að neðan greinir.“ Í þeim kafla umboðsins, sem varðar „tilhögun sölu“ og „sölupóknun“, kemur fram, að stefndu veittu Brynjari Franssyni löggiltum fasteignasala umboðið til almennrar sölu eignarinnar. Samningsákvæðið um almenna sölu er nánar skilgreint með eftirgreindum hætti í umboðinu og er það samhljóða því ákvæði í báðum framangreindum auglýsingum: „Eign í almennri sölu má bjóða til sölu hjá fleiri fasteignasölum en einum. Sölupóknun greiðist þeim fasteignasala sem selur eignina.“ Samkvæmt þessu skýra og afdráttarlausa orðalagi umboðsins getur stefndandi ekki, eins og hann byggir á, átt samningsbundinn rétt til sölupóknunar úr hendi stefndu. Einnig er samhljóða ákvæði í auglýsingum um, að sölupóknun skyldi vera tiltekinn hundraðshluti af söluverði eignarinnar, í þessu tilviki 2%, og greiðast „við undirritun kaupsamnings auk virðisauka-skatts“.

Sé eign hins vegar sett í einkasölu er það samningsákvæði nánar skilgreint þannig í framlögðu söluumboði: „Eigandi eignar í einkasölu skuldbindur sig til þess að bjóða eignina aðeins til sölu hjá einum fasteignasala og á hann rétt til umsaminnar sölupóknunar úr hendi seljanda jafnvel þótt eignin sé seld annars staðar. Einkasala á einnig við þegar eignin er boðin fram í makaskiptum.“ Þetta ákvæði sé hins vegar mjög frábrugðið samsvarandi ákvæði í söluumboði, sem staðfest var með auglýsingu nr. 188/1997 og er svohljóðandi: „Með einkasölu er átt við, að eigandi fasteignar felur einum fasteignasala fasteign til sölu meðferðar og skuldbindur sig til þess að bjóða fasteignina ekki til sölu hjá öðrum fasteignasala á þeim tíma, sem einkasöluumboð gildir. Brjóti seljandi gegn þeirri skuldbindingu og selji fasteignina annars staðar greiðir hann „\_\_\_% af söluverðinu í bætur til fasteignasalans auk sannanlega útlagðs kostnaðar.“ Þegar virt séu saman ákvæðin um einkasölu og almenna sölu sé einsýnt, að einungis sé til þess ætlast samkvæmt hinum stöðluðu umboðsskilmálum, sem staðfestir eru af dómsmálaráðuneytinu, að fasteignasali geti átt umsaminn rétt til sölupóknunar eða bóta úr hendi seljanda vanefni hann skuldbindingar, sem felast í umboði einkasölu. Þegar um almenna sölu fasteignar sé hins vegar að ræða gildir sjónarmið um samkeppni fasteignasala alfarið og sá hlýtur sölupóknun, sem

kemur samningum á, þ.e. selur fasteignina. Þessum sjónarmiðum er haldið fram til frekari stuðnings sýknukröfu stefndu.

Í þeim kafla umboðsins, sem fjallar um auglýsingu eignarinnar, komi fram að hún skyldi ekki auglýst.

Einn kafla umboðsins varðar gildistíma þess frá undirritun þess. Þar gefi eyðublaðið kost á tvennu. Annars vegar dagafjölda, sem skal þá fylla út, eða „þar til eignin er seld“. Fyrir aftan síðarnefnda staðlaða kostinn, sem umsaminn var í þessu tilviki með merkingu í viðeigandi reit á eyðublaðinu, standi vélritað: „v/skipta á Lækjarás 6, Garðabæ“. Ekki verði séð, að eyðublaðið geri ráð fyrir eða heimili slíkt viðbótarákvæði við hina stöðluðu umboðsskilmála. Eigi verður heldur séð hvaða þýðingu þessi áritun getur haft um gildistíma umboðsins. Sé eigi heldur á því byggt af hálfu stefnanda, að kröfur hans í málinu grundvallist á því, að stefnandi hafi haft einhvers konar einkasölurétt á fasteign stefndu í skiptum við fasteignina að Lækjarási 6, sem enn hafi verið í gildi er samningar um makaskiptin tókust 11. júní 1997, sbr. dskj. 27, og hann eigi af þeirri ástæðu samningsbundinn og lögvarinn rétt til sölubóknunar úr hendi stefndu.

Þá sé í eyðublaðinu staðlað ákvæði um, að umboðið sé uppegjanlegt af hálfu beggja, en bundið við, að það sé gert með 30 daga fyrirvara. Þessi kafla sé hins vegar í söluumboði samkvæmt auglýsingu nr. 188/1987 hluti af kafla sem ber yfirskriftina: „TILHÖGUN SÖLU, SÖLUBÓKNUN, GILDISTÍMI OG UPP-SAGNARÁKVÆÐI.“ Þar eru stöðluðu ákvæðin um gildistíma samhljóða hinu sama í framlögðu söluumboði. Sú meginbreyting er þar hins vegar gerð á uppsagnarákvæðinu, að uppsagnarfyrirvarinn er ekki bundinn við 30 daga heldur frjálst samningsatriði, enginn lágmarksfjöldi daga og hámark fyrirvarans 30 dagar. Að því leyti sem framlagt söluumboð setur stefndu harðari kosti en þetta sé það ólögmaett og ekki bindandi fyrir stefndu.

Með vísan til framanritaðs sé því haldið fram af hálfu stefndu, að stefnandi hafi ekki fært gild rök fyrir aðild sinni og kröfum í málinu. Af stefnu verði ráðið, að hann byggir kröfur sínar alfarið og eingöngu á þeirri málsástæðu að hann hafi komið á samningum milli stefndu og eigenda fasteignarinnar að Lækjarási 6 um makaskipti á þeirri fasteign og fasteign stefndu. Þetta sé rangt og það veit stefnandi. Þetta sé einnig ósannað og andstætt því, sem gögn málsins beri með sér. Þá hafi stefnandi ekki gert stefndu neinn reikning og hafi stefnandi því engan lögmaetan grundvöll til kröfugerðar á hendur stefndu eða fyrir máli þessu. Beri að sýkna stefndu af öllum kröfum stefnanda og dæma stefnanda til að greiða stefndu málskostnað auk álags á málskostnað í samræmi við aðalkröfu stefndu.

Stefnandi hafi ekki uppi nein varakröfur í málinu heldur gerir þá kröfu eina, að stefndu verði dæmd til að greiða honum sölubóknun, 2% auk virðisaukaskatts, en því er haldið fram af hálfu stefndu, hvað sem öðru líður, að þóknun samkvæmt þeim hundraðshluta af söluverði sé miklu hærri en sanngjarnt megi telja með

tilliti til þeirrar vinnu, sem fasteignasalinn hafi látið í té, og einnig sökum þess að um makaskipti var að tefla. Sú krafa er bersýnilega ósanngjörn og langt úr hófi fram og óheildarlegt að hafa hana uppi eins og atvikum er háttað. Ef svo ólíklega færi, að dómurinn teldi stefnanda af einhverjum ófyrirséðum ástæðum eiga rétt til greiðslu fyrir fyrirhöfn sína vegna undirbúnings sölutilrauna og sölutilrauna, er þess krafist af hálfu stefndu til vara, að þá komi einungis til álita óveruleg fjárhæð, sem sanngjörn gæti talist með hliðsjón af nefndum ástæðum og atvikum og þeim tíma, sem hæfilegur kann að teljast til þeirra aðgerða. Í því tilviki verði málskostnaður látinn falla niður. Vaxtakröfu stefnanda sé sérstaklega mótmælt, þ.m.t. vaxtafæti og upphafstíma vaxta. Því sé haldið fram, að dráttarvextir verði eigi dæmdir frá fyrra tímamarki en uppkvaðningu héraðsdóms.

Krafan um sýknu vegna aðildarskorts sé reist á 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Hvað aðrar málsástæður varðar sé vísað til laga nr. 34/1986 um fasteigna- og skipasölu með síðari breytingum, einkum 8., 9., 12. og 14. gr. reglugerðar nr. 520/1987 um löggildingu og tryggingaskyldu fasteigna- og skipasala, einkum 2. gr., auglýsinga nr. 105/1995 og 188/1997 um staðfestingu á söluumboðs-eyðublaði Félags fasteignasala og til hliðsjónar nügildandi laga nr. 54/1997 um fasteigna-, fyrirtækja- og skipasölu, sem tóku gildi 29. maí 1997, og reglugerðar nr. 93/1998 um samninga um söluþjónustu fasteignasala og söluþfirlit, sem öðlaðist gildi 20. febrúar 1998. Þá sé vísað til almennra reglna kröfu- og samningaréttar, sanngirniraka og 33. og 36. gr. samningalaga nr. 7/1936, sbr. 3. og 6. gr. laga nr. 11/1986 um breytingu á þeim lögum.

Málskostnaðarkrafan byggist á ákvæðum XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sbr. einkum 130. gr. og a- og c-lið 1. mgr. og 2. mgr. 131. gr. laganna. Tekið skuli fram, að stefndu eru ekki virðisaukaskattsskyldir aðilar og þess því ekki krafist, að við ákvörðun málskostnaðar verði tekið tillit til virðisaukaskatts á málskostnað.

### *Sönnunarfærsla.*

Í málinu gáfu aðilaskýrslur Lárus Hrafn Lárusson, sölustjóri og eigandi stefnanda, Safamýri 52, Reykjavík, kt. 060661-3599, og stefndu Katrín Árnadóttir fiðlukennari, kt. 300542-4689, og Reynald Þráinn Jónsson framkvæmdastjóri, kt. 030238-7969, bæði til heimilis að Lækjarási 6, Garðabæ. Vitni báru Brynjar Fransson, sölumaður og lögg. fasteignasali, Krummahólum 37, Reykjavík, kt. 160739-4529, Eiríkur Pétur Christiansen sjóntækjafraeðingur, Blikanesi 7, Garðabæ, kt. 130255-2999, Magnús Emilsson, fasteignasali, Smyrlahrauni 27, Hafnarfirði, kt. 010554-3189, Ævar Gíslason heildsali, Eyktarhæð 2, Garðabæ, kt. 230459-2159, og Kristján Vignir Kristjánsson fasteignasali, Lindarbergi 4, Hafnarfirði, kt. 090858-4089.

Fram kom hjá vitninu Lárusi Hrafni, að það hafi verið í fjölskylduboði, að Eiríkur Pétur Christiansen, gleraugnakaupmaður, hafi talað við hann um að hann væri að íhuga að skipta um húseign og vildi reyna að fá stærri eign í Garðabæ, helst í Arnarnesinu. Hann kvað Eirík Pétur svo hafa hringt síðar í vikunni og tilkynnt að honum hafi verið full alvara með þessari umræðu og hafi verið samþykkt af stefnanda að hefja sölutilraunir. Lárus kvaðst hafa skoðað húseign Eiríks Péturs og þeir farið saman í skoðunarferð um Garðabæinn. Stefnandi hafði svo í samráði við Eirík Pétur auglýst eftir stærra íbúðarhúsi í skiptum fyrir minna og hafði auglýsingin birst í Morgunblaðinu þriðjudaginn 24. apríl 1997 og daginn eftir hafði stefnda Katrín hringt og boðið einbýlishús sitt að Blikanesi 7, Garðabæ, til sölu í skiptum fyrir minna. Eiríkur Pétur hafi svo fyrir milligöngu stefnanda fengið að skoða húseignina að Blikanesi 7. Í framhaldi af því hefði stefndu gengið frá söluumboði til stefnanda. Hann kvaðst hafa fengið Brynjar Fransson, sölumann hjá stefnanda, til að meta húseign Eiríks Péturs, sem hafi verið fjölskylduvinur Lárusar til margra ára og hann því dregið sig til hlés í sambandi við sölumeðferðina. Munurinn á eignunum hafi verið um kr. 8.000.000, þ.e. húsið að Lækjarási 6 hafi verið metið á kr. 15.500.000 en Blikanes 7 á kr. 23.000.000, og hefðu verið sett upp tilboð, sem þó hefðu ekki verið samþykkt, en síðasta hugmyndin hefði verið á tilboði merktu dskj. nr. 10.

Hann kvað Brynjar hafa samið söluumboðið stefndu og hafi gildistími þess miðast við sölu húseignarinnar að Blikanesi 7 eða makaskiptum við húseignina að Lækjarási 6. Hann hafði ekki haft skriflegt söluumboð frá Eiríki Pétri.

Fram kom hjá stefndu Katrínu og Reynaldi, að söluumboðið vegna sölu Blikaness 7 var undirritað af þeim á heimili þeirra, er Brynjar Fransson skoðaði og verðlagði húseignina, en á sama tíma hafi hún verið til sölumeðferðar hjá fleiri fasteignasölum, en haustið 1996 höfðu þau farið að huga að sölu á húseigninni. Tilboð það, sem gert var í húseignina af Eiríki Pétri og merkt er dskj. nr. 9, kvaðst Katrín fyrst vera að sjá nú, en kannaðist við að Brynjar Fransson hafi lýst því fyrir henni og talið það mjög óhagstætt og hún mundi tapa á því að samþykkja það. Hún kvaðst frá upphafi hafa talað um, að þau þyrftu að fá 8 milljónir króna í milligjöf til að létta á skuldum. Það kvað ekki hafa verið um að ræða neitt gagntilboð, hvorki formlegt né óformlegt. Hún sagði að eftir að símbréf barst frá Brynjari um tilboð Eiríks Péturs hafi samningstilraunir rofnað og Brynjar viljað láta þetta kyrrt liggja í bili og borið við að eitthvað væri að hjá Pétri. Í lok máí hafði hún samt ákveðið að hringja í Eirík Pétur og athuga hvernig málin stæðu. Þá hafi komið í ljós að þau höfðu áhuga á að kaupa húsið að Blikanesi 7, en vildu ekki hafa Eignamiðstöðina Hátún inni í myndinni. Hún kvað málin nú hafa farið aftur á skrið. Hún kvaðst áður hafa leitað til Hraunhamars, fasteignasölu, og sagði hún Ævari, sölumanni þar, frá því sem komið hafði upp um húsið að Lækjarási 6 og áhuga hennar á makaskiptum á

húsinu. Hún kvaðst ekki hafa leitað til Hraunhamars til að komast hjá því að greiða sölulaun til stefnanda. Hún hafði ekki skýringu á því hvers vegna stefnandi gat ekki komið á samningum um kaupin, og vissi ekki af hverju Eiríkur Pétur hafi ekki viljað hafa stefnandi inni í myndinni í sambandi við skiptin, en hann hafi sagst vera með aðra fasteignasölu, en hann hafi ekki borið fyrir sig, að deila um sölulaun hafi valdið. Hann hafi heldur ekki kannast við að neinar persónulegar aðstæður hafi orðið til þess, að hann hafi viljað hætta við eða fresta kaupunum. Fram kom og hjá Reynaldi að leitað hafi verið til Hraunhamars fasteignasölu um sölu á fasteigninni Blikanesi 7 vegna andstöðu Eiríks Péturs við því að gengið yrði frá henni hjá stefnanda. Hann vissi ekki af hverju málið komst í biðstöðu og kvað einu leiðina til að losna út úr þessu hafi verið að leita á önnur mið. Hann kvaðst ekki hafa rätt um gildistíma söluumboðsins, en er hann hafi leitað til Hraunhamars, fasteignasölu, hafi hann talið að söluumboðið væri úr gildi fallið og hann hefði frjálst val um það, hvert hann leitaði. Það hafi verið talað um að þau þyrftu að fá kr. 8 milljónir á milli við skiptin. Hann kvað að umsamin sölubóknun til Hraunhamars, fasteignasölu, hafi verið 1,5% af söluverði og hafi þau verið greidd 14. ágúst 1997 um leið og gengið var frá kaupsamningi og hafi ekki verið rätt um lækkun vegna þess sem á undan var gengið, en til álíta hafi komið að þau gætu þurft að greiða fleiri en einum sölulaun og hafi fasteignasalan Hraunhamar ábyrgst að greiða kostnaðinn af því, ef þau töpuðu máli þessu.

Vitnið Brynjar Fransson fasteignasali vann hjá stefnanda og þá aðallega við skjalagerð, en kannaðist við að hafa reynt að koma á makaskiptasamningi um húseignirnar Lækjarás 6 og Blikanes 7 í Garðabæ. Það kvaðst hafa talið það í upphafi skoðun beggja eigendanna að hæfileg milligjöf væri kr. 8.000.000 og því hafi húseignin Lækjarási 6 verið ofmetin í tilboði frá Eiríki Pétri dags. 16. maí 1997, en eðlilegt verð fyrir hana hafi verið 15,5 milljónir kr., sbr. og sölufirrlit merkt dskj. nr. 22. Vitnið kvað vinatengsl við Eirík Pétur og persónulegar ástæður hjá honum hafa valdið því, að málið fór í bið um að koma á makaskiptum á húseignunum. Vitnið kvaðst í framhaldi af tilboði Eiríks Péturs dags. 16. maí hafa sett upp miðlunartillögur, en svar Eiríks Péturs hafi verið að hann nennti ekki að standa í þessu og hafi málinu virst vera lokið með því. Vitnið kvaðst ekki hafa ráðlagt stefndu kaup á Lækjarási 6 fyrir um 17.000.000, sbr. tilboð Eiríks Péturs, þar að það hafi talið verðið 15,5 milljónir vera nær réttu lagi. Verðið 23 milljónir á Blikanesi 7 hafi heldur ekki verið nein heilög tala. Það kvað ekki hafa reynt nægilega á það hvort samningar gætu tekist og hafi það verið vegna afstöðu Eiríks Péturs. Það kvað þá athugasemd um gildistíma söluumboðsins að það miðaðist við skipti á húseigninni Lækjarási 6 hafa verið setta að ósk stefndu, en Blikanes 7 hafi og verið til sölu á Fasteignamiðstöðinni ef eignaskiptin tækjust ekki.

Vitnið Eiríkur Pétur kvaðst hafa þekkt Lárus Hrafn þar eð bróðir hans hafi verið einn af bestu vinum þess. Það kannaðist við að hafa leitað til hans með það í huga að kannað yrði fyrir milligöngu stefnanda hvort í Garðabænum væri til sölu stærri eign en húseign þess að Lækjarási 6, sem gengi upp í í skiptum. Hann hefði svo unnið í málinu með samþykki þess, þ.á m. auglýst eftir stærri húseign. Það kvaðst svo í framhaldinu hafa gert tilboð í húseignina Blikanesi 7, 16. maí 1997, sem gilt hafi til 20. maí 1997. Það kvað hafa gengið nokkur símbref á milli þess og stefnanda vegna sölutilrauna hans og stefnandi hafi komið því til leiðar að húseign þess og húseign stefndu væru skoðaðar. Það kvað samskipti þess og stefnanda vegna væntanlegra fasteignaviðskipta hafa rofnað eftir 20. maí vegna ágreinings við stefnanda um hæfilegt verð fyrir húseign vitnisins og það ekki sætt sig við verðmat hans, sem upphaflega hafi talið eðlilegt verð á húseign þess vera kr. 14.000.000 en það viljað fá 17 milljónir. Það kvað stefndu hafa hringt í það eftir að samskiptin rofnuðu við stefnanda og viljað fá að vita hvað væri í gangi. Það kvaðst hafa sagt þeim að hann væri hættur við. Þau hafi viljað taka upp málið aftur og það verið tilbúið að skoða þetta aftur. Það kvaðst jafnframt hafa sagt þeim að það treysti sér ekki til að fara með málið gegnum Eignamiðstöðina Hátún. Þetta hafi þó ekkert haft með sölulaun að gera, en það hafi aldrei talað um sölulaun við stefnanda eða lækkun þeirra vegna tengsla eða vinskapar við Lárus Hrafn. Það kvaðst halda að 26. maí 1997 hafi það verið hætt að hugsa um skiptin og minnst þess ekki að það hafi verið reiðubúið að greiða milligjöfina á milli húseignanna, kr. 8.000.000. Það kvaðst hafa leitað til fasteignasölnunnar Húsið eftir að stefndu leituðu persónulega til þess en þar hafi það þekkt Kristján Kristjánsson sölumann og það greitt 1% af söluverði Lækjaráss 6 í sölupókun við undirskrift kaupsamnings og hafi Kristján boðið það.

Vitnið Magnús Emilsson fasteignasali kvað stefndu hafa sett húseignina Blikanes 7 í sölu á fasteignasölu þess, Hraunhamri, en það kvaðst sjálf ekki hafa skoðað eignina. Stefndu hafi skrifað undir söluumboð, en þar ekki verið tilgreind ákveðinn hundraðshluti sölulauna sem þó sé almennt gert, heldur hafi verið samið við stefndu um að sölulaunin skyldu vera 1,5%. Það kvað sölulaun hafa verið 1,7% af söluverði ef eign væri í einkasölu (nú 1,9% og þekkist 1,5%) en 2% í almennri sölu. Það kvaðst hafa vitað um fyrri sölutilraunir, sem ekki hafi gengið upp og hafi fólkið, þ.e. stefndu og eigendur Lækjaráss 6, ekki viljað eiga frekari viðskipti við stefnanda, en það ábyrgst gagnvart stefndu greiðslu sölulauna, ef mál þetta tapaðist.

Vitnið Ævar Gíslason, sölumaður hjá fasteignasölnunni Hraunhamri, kvað stefndu Katrínu hafa hringt til þess og hún verið ákveðin í að selja húseign sína Blikanes 7 og það farið samdægurs að skoða eignina. Það kvað aðila hafa verið tilbúna að taka upp sölutilraunir eftir að málið hafði allt legið niðri í um mánuð,

þ.e. skipti á eignunum Blikanesi 7 og Lækjarási 6, Garðabæ. Það kvað verðið á Lækjarási 6 hafi verið í hærri kantinum, en endanlega hafi báðar eignimar selst á góðu verði. Það kvaðst aðallega hafa átt samskipti við fasteignasalann Húsið um að koma á samningum milli eigenda húsanna. Það kvað stefndu hafa greitt 1,5% af söluverði eignar sinnar í söluaun og sé oft slegið af söluaununum þegar um stærri eignir sé að ræða.

Vitnið Kristján V. Kristjánsson, fasteignasali hjá fasteignasölunni Húsið, kvaðst þekkja ágætlega Eirík Pétur Christiansen og vegna kunningsskapar hafi hann leitað til þess um sölu á fasteign hans að Lækjarási 6, Garðabæ. Það kvaðst þá ekki hafa vitað um sölutilraunir stefnanda. Pétur hafi sagt því að það vissi um ákveðna eign í Blikanesi, sem hann vildi kaupa í skiptum. Það kvaðst þá hafa tjáð Péttri, að fasteignasala þess mundi sjá um sölu á eign hans, en annar yrði með sölu á hinni fasteigninni og það gengið eftir. Það hafði ekki tiltækan reikning um söluaunin, sem Eiríkur Pétur hafði greitt til þess.

#### *VI. Niðurstöður.*

Umboð það, sem stefndu veittu Brynjari Franssyni fasteignasala til að selja eign þeirra Blikanes 7, Garðabæ, er gert á eyðublað sem merkt er fasteignasölunni Hátún og upplýst er að Brynjar var starfsmaður fasteignasölnnar og sú sölupóknun sem greind er í umboðinu hefði runnið til fasteignasölnnar, en ekki sérstaklega til Brynjars og verður því að telja að stefnandi eigi fulla aðild að þessu máli og sýknukrafa stefndu vegna aðildarskorts ekki tekin til greina.

Þó að í söluumboði þessu sé talað um að eignin sé sett í almenna sölu er ljóst af því, sem fram kemur í því og upplýst hefur verið hér við meðferð málsins fyrir dómi að það er mun takmarkaðra og miðast eingöngu við makaskipti á þessari eign og húseigninni Lækjarási 6, Garðabæ, að tilskildri hæfilegri milligjöf sem stefndu töldu að þyrfti að vera kr. 8.000.000. Stefndu veittu þetta umboð í framhaldi af auglýsingu frá stefnanda, merkt dskj. nr. 3, sem hann lét birta í Morgunblaðinu 22. apríl 1997 eftir að eigandi húseignarinnar Eiríkur Pétur hafði leitað til hans um að finna stærri húseign í skiptum fyrir hana og milligjöf í peningum. Hvort sem Eiríkur Pétur hefur haft samráð við stefnanda um auglýsinguna eða ekki er fram komið að hann samþykkir tilraunir stefnanda um að koma á skiptunum og að því leyti er eignin í sölu meðferð hjá stefnanda. Þó að Eiríkur Pétur hafi ekki skrifað undir söluumboð verður samt að líta svo á, að hann hafi verið bundinn við ákvæði 14. gr. laga nr. 34/1986, ef af skiptunum og sölu hefði orðið. Hins vegar verður ekki séð, að Eiríkur Pétur hafi verið bundinn af neinum tímamörkum um það hve lengi hann hefði eignina í sölu meðferð. Stefndu höfðu undirgengist að greiða stefnanda í sölupóknun 2% af söluverði fasteignar sinnar að Blikanesi ef af skiptunum yrði og ásætlanleg milligjöf fengist. Ekki verður betur séð af gögnum málsins en að stefnandi hafi með

venjulegum og eðlilegum hætti reynt að koma á þessum skiptum. Hann hafði metið báðar eignirnar til verðs, komið á sambandi milli eigenda og eftir samningaviðræður gerði Eiríkur Pétur tilboð sem stefndu höfnuðu og stefnandi hafði heldur ekki getað mælt með miðað við það verðmat sem hann hafði gert og þær hugmyndir sem stefndu höfðu um milligjöf. Hann hafði enn reynt að koma á samkomulagi með því að setja upp uppkast að nýju tilboði, sem hann bar undir Eirík Pétur án þess þó að um formlegt gagntilboð væri að ræða. Af framburðum vitnanna Brynjar Franssonar og Eiríks Péturs er ljóst að þessar umleitanir leiða til þess að Eiríkur Pétur hættir við frekari sölutilraunir og skildi Brynjar orð Eiríks Péturs svo að hann væri hættur við skiptin á þeim forsendum að hann fengi ekki nægilega mikið verð fyrir eign sína í skiptunum. Þetta verður að skilja svo, að Eiríkur Pétur hafi þar með tekið eignina út úr sölumeðferð hjá stefnanda. Ósannað er að neinar persónulegar ástæður hafi valdið hjá Eiríki Pétri um að sölutilraunum var hætt og hefði verið eðlilegast að stefnandi hefði tilkynnt stefndu að Eiríkur Pétur hefði hætt við að selja þeim eignina í skiptum. Af þessu leiðir, að hið takmarkaða söluumboð stefndu til stefnanda var úr gildi fallið, er stefndu hófu í lok máf persónulega samningaviðræður við Pétur aftur og leituðu svo til fasteignasöluinnar Hraunhamars. Það er því mat réttarins að stefndu sé óskýlt að greiða stefnanda 2% af söluvirði fasteignarinnar Blikaness 7 í sölulaun, enda liggur fyrir að stefnanda var ógerlegt að koma á endanlegum kaupsamningi um eignirnar vegna afstöðu Eiríks Péturs.

Er Eiríkur Pétur gerði tilboð í fasteign stefndu var hann bundinn við að greiða stefnanda sölubóknun svo sem kveðið er á um í 14. gr. laga nr. 34/1986 ef það hefði verið samþykkt og ekkert sérstakt sem bendir til þess að hann hafi tekið eignina úr sölumeðferð hjá stefnanda vegna þess að hann hafi viljað komast hjá greiðslu sölubóknunar.

Fallast verður samt á það, að stefnandi hafi unnið að því að koma á sölunni á fasteign stefndu í makaskiptum við eignina að Lækjarási 6 og hafi í þeim viðskiptum kappkostað að gæta hagsmuna þeirra. Hann kemur á sambandi milli eigendanna, sér um ýmsa vinnu í sambandi við væntanleg skipti auk vinnu við tilboðsgerð og samningaumleitanir. Þó að honum hafi ekki tekist að koma á samningum milli stefndu og Eiríks Péturs verður að telja að hann eigi nokkurn þátt í því að samningar tókust og eigi samkv. 14. gr. laga nr. 34/1986 rétt á nokkurri bóknun fyrir þá aðstoð sem hann veitti og þykir hún að álitum hæfilega ákveðin kr. 123.255 að meðtöldum virðisaukaskatti, en viðbættum dráttarvöxtum frá uppsögu dóms þessa.

Eftir þessum úrslitum þykir rétt að stefndu greiði stefnanda krónur 70.000 í málskostnað.

Dóm þennan kveður upp Guðmundur L. Jóhannesson héraðsdómari.



## D ó m s o r ð :

Stefndu, Katrín Árnadóttir og Reynald Jónsson, greiði stefnanda, Eignamiðstöðinni Hátún, kr. 123.255 auk dráttarvaxta skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá uppsögu dóms þessa til greiðsludags.

Stefndu greiði stefnanda kr. 70.000 í málskostnað.

---