

Föstudaginn 19. mars 1993.

Nr. 464/1989. **Þorsteinn Steingrímsson**

(Ragnar Aðalsteinsson hrl.)

gegn

**Eygló Guðjónsdóttur,
Halldóri Guðmundssyni,
Kristjáni Guðmundssyni og
Oddgeiri H. Steinþórssyni**

(Jóhann Þórðarson hrl.).

Fasteignasala. Sölulaun. Aðfinnslur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Þór Vilhjálmsson, Garðar Gíslason, Gunnar M. Guðmundsson, Haraldur Henrysson og Pétur Kr. Hafstein.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 30. nóvember 1989 að fengnu áfrýjunarleyfi 23. sama mánaðar. Hann krefst sýknu af kröfum stefndu um endurgreiðslu á 448.000 krónum með vöxtum frá 1. maí 1988 til greiðsludags. Þá krefst hann málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Stefndu krefjast staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

I.

Áfrýjandi sótti þing, þegar mál þetta var þingfest á bæjarþingi Reykjavíkur, og fékk frest til greinargerðar. Síðan féll þingsókn hans niður, og málið var dæmt samkvæmt 2. mgr. 118. gr. þágildandi laga nr. 85/1936 um meðferð einkamála í héraði. Áfrýjandi kveður útivist af sinni hálfu hafa orðið vegna mistaka lögmanns, sem falið hefði verið að mæta fyrir hans hönd. Á þessar skýringar hafa ekki verið bornar brigður. Með hliðsjón af þessu og þar sem um verulega hagsmuni er að ræða, þykir vera fullnægt skilyrðum 45. gr. laga nr. 75/1973 um Hæstarétt Íslands, til þess að áfrýjandi komi kröfum sínum og málsástæðum að fyrir Hæstarétti.

Að beiðni áfrýjanda var í tengslum við áfrýjun þessa máls rekið vitnamál fyrir bæjarþingi Reykjavíkur 10. og 22. október 1990, þar sem allir málsaðilar gáfu skýrslur auk Davíðs Sigurðssonar sölu-

manns og Gunnars Baldurssonar, framkvæmdastjóra Húsgagnaframleiðslunnar hf.

II.

Áfrýjandi er löggiltur fasteignasali og rekur fasteignasölu í Reykjavík. Stefndu sneru sér til hans og fólu honum að selja fasteign þeirra að Tangarhöfða 2 í Reykjavík, eystri hluta. Hinn 25. febrúar 1988 kom hann á kaupsamningi milli þeirra og Húsgagnaframleiðslunnar hf. Söluverð var 20.000.000 krónur. Af því skyldu 6.000.000 krónur greiddar með víxli, samþykktum af kaupanda, með gjalddaga 25. apríl 1988. Enginn útgefandi var á þessum víxli. Eftirstöðvar kaupverðsins skyldu greiddar með skuldabréfum til átta ára, sem bundin skyldu lánskjaravísitölu og bera 5% fasta vexti. Skuldabréfin skyldu tryggð með öðrum veðrétti í hinni seldu eign „næst á eftir veðleyfi á 1. vr. fyrir láni úr Iðnlánasjóði, kr. 6.000.000, fyrir gr. skv. lið nr. 1“. Eignin skyldi afhent 1. mars 1988, en afsal gefið út eigi síðar en 15. maí sama ár. Framangreindur víxill var ekki greiddur á gjalddaga, og gengu kaupin þá til baka.

Við undirritun kaupsamnings létu stefndu áfrýjanda í té víxil fyrir sölulaunum hans að viðbættum söluskatti, samtals 448.000 krónum, með gjalddaga 30. apríl 1988. Óumdeilt er, að víxilfjárhæð þessi hefur verið greidd.

III.

Af hálfu áfrýjanda er því haldið fram, að á fundi aðila að kvöldi 25. febrúar 1988, þar sem frá kaupsamningnum var gengið, hafi hann hringt í lögmann eins seljenda, Jóhann Þórðarson hæstaréttarlögmann, kynnt honum stöðu mála og óskað eftir því, að hann kæmi til fundarins. Lögmaðurinn hafi hins vegar ekki talið ástæðu til þess að koma að fengnum upplýsingum áfrýjanda. Hvorki stefndu né Jóhann Þórðarson hæstaréttarlögmaður, sem er lögmaður þeirra í þessu máli, kannast við, að þetta símtal hafi farið fram eða að lögmaðurinn hafi veitt stefndu ráðgjöf vegna fasteignakaupanna. Gegn yfirlýsingum þeirra verður að telja þessa staðhæfingu ósannaða.

Aðilar eru sammála um, að á umræddum fundi hafi áfrýjandi hringt í formann stjórnar Iðnlánasjóðs, Jón Magnússon hæsta-

réttarlögmann, sem jafnframt var lögmaður kaupanda fasteignarinnar, og innt hann eftir horfum á framgangi umsóknar kaupanda um lán úr sjóðnum, að fjárhæð 6.000.000 króna. Áfrýjandi hefur borið, að sú hafi verið niðurstaðan úr þessu samtali, „að það væru miklar líkur á því, að hann fengi þetta lán“. Stefndu hafa ekki andmælt því, að áfrýjandi hafi kynnt þeim þessa niðurstöðu samtalsins. Hins vegar kvaðst fulltrúi kaupandans, Gunnar Baldursson, hafa látið í ljós ótvíræðan vafa um það á fundinum, að hann gæti staðið við greiðslu á vixlinum 25. apríl 1988, og hikað nokkuð við undirskrift kaupsamningsins. Hann hafði áður óskað eftir því við áfrýjanda, að beinn fyrirvari um lánveitinguna yrði settur inn í kaupsamninginn, en svo var ekki gert. Þegar til kom, fékk Hús-gagnaframleiðslan hf. ekki umbeðið lán úr Iðnlánasjóði.

IV.

Í málinu er til þess að líta, að áfrýjandi tók ekki aðeins að sér að annast skjalagerð í fasteignaviðskiptum, heldur tókst hann á hendur það trúnaðarstarf í þágu stefndu að útvega þeim kaupanda að fasteign þeirra. Á honum hvíldi því sú skylda að kosta kapps um, að samningsgerð við væntanlegan kaupanda yrði þeim hagfelld. Af hálfu kaupanda var það forsenda þessara viðskipta, að hann fengi umbeðið lán úr Iðnlánasjóði til að greiða fyrstu útborgun, að fjárhæð 6.000.000 króna. Á þessu stigi var öldungis óvíst um afgreiðslu Iðnlánasjóðs á umsókn kaupanda, og skiptir þar engu umrætt símtal áfrýjanda við formann stjórnar sjóðsins. Það er því ljóst, að við samningsgerðina höfðu engan veginn skapast þær forsendur, að áfrýjanda væri rétt að ráðleggja seljendum, stefndu hér fyrir dómi, að undirrita samninginn við svo búið. Hann þykir því ekki hafa liðsinnt þeim með eðlilegum hætti né gætt réttmætra hagsmuna þeirra, sbr. 8. gr. laga nr. 34/1986 um fasteigna- og skipasölu.

Með kaupsamningnum var stefndu gert að veita kaupanda veðleyfi á fyrsta veðrétti vegna fyrirhugaðs láns úr Iðnlánasjóði, án þess að kaupandi hefði þá innt nokkra greiðslu af hendi. Engir ábyrgðarmenn voru að vixlinum vegna fyrstu útborgunar né aðrar tryggingar fyrir henni. Þetta fer í bága við góðar viðskiptavenjur, og verður að telja þessa kosti ósanngjarna og óeðlilega, sbr. 8. gr. laga nr. 34/1986.

Samkvæmt framansögðu verður að telja, að áfrýjandi eigi ekki rétt á þeirri þóknun, sem hann áskildi sér, og ber því að staðfesta hinn áfrýjaða dóm.

Rétt þykir, að áfrýjandi greiði stefndu málskostnað fyrir Hæstarétti, eins og í dómsorði greinir. Hefur þá ekki verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

V.

Uppsaga hins áfrýjaða dóms í máli þessu, sem var skriflega flutt, dróst í rúmar sex vikur. Engin skýring hefur verið gefin á þessum drætti, sem var brot á 2. mgr. 191. gr. þágildandi laga nr. 85/1936, og verður að átelja hann. Þá er þess að gæta, að í dómsorð vantar nafn eins hinna stefndu, en nafn annars er þar tvítalið.

D ó m s o r ð:

Áfrýjandi, Þorsteinn Steingrímsson, greiði stefndu, Eygló Guðjónsdóttur, Halldóri Guðmundssyni, Kristjáni Guðmundssyni og Oddgeiri H. Steinþórssyni, sameiginlega 448.000 krónur með 38,2% ársvöxtum frá 1. maí 1988 til 1. júlí sama ár, með 41% ársvöxtum frá þeim degi til 1. september sama ár, með 39,3% ársvöxtum frá þeim degi til 1. október sama ár, með 25% ársvöxtum frá þeim degi til 1. nóvember sama ár, með 20,5% ársvöxtum frá þeim degi til 1. desember sama ár, með 17,9% ársvöxtum frá þeim degi til 1. janúar 1989, með 12,5% ársvöxtum frá þeim degi til 1. febrúar sama ár, með 14,72% ársvöxtum frá þeim degi til 1. mars sama ár, með 17,97% ársvöxtum frá þeim degi til 28. mars sama ár, en með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags. Heimilt er að leggja áfallna vexti við höfuðstól skuldar á 12 mánaða fresti, í fyrsta skipti 1. maí 1989.

Ákvæði héraðsdóms um málskostnað í heraði á að vera óraskað.

Áfrýjandi greiði stefndu sameiginlega 100.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 2. júní 1989.

Mál þetta, sem dómtekið var 18. apríl 1989, er höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu, birtri 16. mars 1989, af Oddgeiri H. Steinþórssyni, kt. 130431-4969, Háagerði 67, Reykjavík, Halldóri Guðmundssyni, kt. 100722-2839, Akurgerði 8, Reykjavík, Kristjáni Guðmundssyni, kt. 290429-3669, sama stað, og Eygló Guðjónsdóttur, kt. 120235-5919, Bugðulæk 14, Reykjavík, gegn Þorsteini Steingrímssyni fasteignasala, kt. 190747-2559, Víðimel 27, Reykjavík, til greiðslu skuldar, að fjárhæð 448.000 kr., með [nánar tilgreindum vöxtum svo og málskostnað].

Málavexti kveða stefnendur þá, að stefnendur hafi falið stefnda að selja fyrir sig fasteign þeirra að Tangarhöfða 2 í Reykjavík. Stefndi hafi komið með Húsgagnaframleiðsluna hf. sem kaupanda að eigninni og gert kaupsamning 25. febrúar 1988, án þess að nokkur greiðsla færi fram, og skv. ákvæðum samningsins hafi stefnendur afhent kaupanda eignina 1. mars 1988. Umsamið söluverð hafi verið 20.000.000 kr. Fyrsta greiðsla skyldi fara fram 25. apríl 1988 með 6.000.000 kr., og hafi kaupandi samþykkt víxil fyrir þeirri fjárhæð. Kaupandi hafi ekki greitt víxil þennan né annað af kaupverðinu, og hafi kaupin gengið til baka. Borið hafi verið við, að lán hefði brugðist.

Stefnendur kveða, að fyrir þessa þjónustu hafi stefnendur greitt 448.000 kr., sem sé höfuðstóll stefnukröfunnar, með víxli á gjalddaga 30. apríl 1988. Þegar víxill þessi hafi fallið, hafi stefnendur greitt víxilfjárhæðina.

Málsástæður stefnenda eru þær, að stefnendur telji, að stefndi hafi ekki leiðbeint þeim sem skyldi með sölnu og að stefndi hafi vitað eða mátt vita, að kaupandi hefði enga möguleika til að standa við samninginn. Stefndi hafi látið stefnendur afhenda eignina, áður en þeir hafi fengið greiðslu á einhverjum hluta andvirðisins. Með þessu athæfi hafi stefndi fengið stefnendur á ólögmetan hátt til að undirrita kaupsamninginn. Vegna þessa m. a. beri stefnendum að endurgreiða sölulaunin.

Varðandi lagarök vísa stefnendur til II. kafla laga um fasteignasölu nr. 34/1986, vaxtalaga nr. 25/1987, sbr. lög nr. 1/1988, og til laga nr. 54/1988.

Stefndi hefur látið sækja þing, en ekki mótmælt kröfum stefnenda. Síðan féll þingsókn niður af hans hálfu, án þess að lögvarnir kæmu fram. Verður þá eftir 118. gr. laga 85/1936 að dæma málið eftir fram lögðum skjölum og skilríkjum, og þar sem þau eru í samræmi við dómkröfur stefnenda, verða kröfur þeirra teknar til greina að öllu leyti.

Málskostnaður ákveðst 59.000 kr., þar með talinn söluskattur.

Dóminn kvað upp Unnur Gunnarsdóttir, ftr. yfirborgardómara.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Þorsteinn Steingrímsson, greiði stefnendum, Halldóri Guðmundssyni, Kristjáni Guðmundssyni og Eygló Guðjónsdóttur, 448.000 kr. með [nánar tilgreindum vöxtum og málskostnað].
