

Þriðjudaginn 5. nóvember 1991.

Nr. 215/1990. **Dráttarvélur hf.**

(Jón Finnsson hrl.)

gegn

Ingileifi Einarssyni

(Viðar Már Matthíasson hrl.)

og gagnsök.

Fasteignasala. Þóknun.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Hrafn Bragason, Hjörtur Torfason og Pétur Kr. Hafstein.

Aðaláfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 30. maí 1990. Krefst hann aðallega sýknu af kröfum gagnáfrýjanda í málinu og málskostnaðar úr hendi hans í héraði og fyrir Hæstarétti. Til vara krefst hann þess, að greiðsla þóknunar til gagnáfrýjanda verði lækkuð frá því, sem á er kveðið í hinum áfrýjaða dómi, og vextir af henni einungis dæmdir frá dómsuppsögu í héraði, en málskostnaður felldur niður í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi hefur áfrýjað málinu með stefnu 7. júní 1990. Gerir hann þær dómkröfur aðallega, að aðaláfrýjandi verði dæmdur til að greiða honum 440.000 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt vaxtalögum nr. 25/1987 frá 29. maí 1987 til greiðsludags svo og málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti. Til vara krefst hann staðfestingar á hinum áfrýjaða dómi og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Eins og ýtarlega er rakið í hinum áfrýjaða dómi, komst á kaupsamningur við þriðja aðila fyrir milligöngu gagnáfrýjanda um lóð þá, er aðaláfrýjanda var úthlutað á árinu 1976 að Réttarhálsi 3 í Reykjavík. Gerðist þetta, án þess að rætt hefði verið um þóknun handa áfrýjanda vegna atbeina hans að samningsgerðinni. Eins og á stóð, var aðaláfrýjandi ekki frjáls að því að framselja réttindi sín að lóðinni, svo að framkvæmd á kaupsamningi þessum var alls kostar háð samþykki Reykjavíkurborgar við framsali þeirra, eins og fyrirvari var um gerður. Gátu viðbrögð af hálfu borgarinnar orðið þau að synja um samþykki við framsalinu og afturkalla lóðar-

úthlutunina, eins og henni var heimilt. Ef afturköllun kæmi til, mátti við því búast, að endurgjald til aðaláfrýjanda vegna lóðarinnar yrði annað og minna en söluverð til framsalshafa, eins og raunin varð. Að öllu athuguðu verður að telja, að málsaðilum hafi báðum verið jafnljóst, hver staðan var í þessu efni.

Við þessar aðstæður gat gagnáfrýjandi ekki vænst þess án sérstaks áskilnaðar að fá þóknun fyrir starf sitt í formi venjulegra sölu-launa á grundvelli kaupverðs samkvæmt samningnum, nema samningurinn kæmist í framkvæmd eftir efni sínu. Á hinn bóginn varð starfið ekki minna að umfangi en verið hefði við venjulega sölu, þegar frá eru talin skjalagerð og uppgjör í kjölfar kaupsamnings. Á gagnáfrýjandi rétt á sanngjarnri þóknun fyrir verk sitt, sbr. 14. gr. laga nr. 34/1986 um fasteigna- og skipasölu.

Við ákvörðun á þessari þóknun gagnáfrýjanda ber að líta til fyrirhafnar hans af starfinu og þeirra hagsmuna, sem um var að tefla hjá aðaláfrýjanda. Í síðarnefnda tillitinu má hafa nokkra hliðsjón af þeirri endurgreiðslu, sem Reykjavíkurborg innti af hendi til aðaláfrýjanda við afturköllun lóðarúthlutunarinnar, enda átti aðaláfrýjandi ekki meiri hagsmuni vísa en henni nam. Að álitum telst þóknunin hæfilega ákveðin 180.000 krónur. Ber aðaláfrýjanda að greiða gagnáfrýjanda þá fjárhæð með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 1. desember 1987 til greiðsludags. Varðandi upphafstíma vaxtanna er til þess litið, að samskiptum málsaðila lauk ekki fyrr en reynt hafði verið að fá borgaryfirvöld til að breyta afstöðu sinni í málinu, og virðist gagnáfrýjandi þá fyrst hafa kallað eftir þóknun sér til handa.

Rétt er, að aðaláfrýjandi greiði gagnáfrýjanda 120.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð:

Aðaláfrýjandi, Dráttarvélar hf., greiði gagnáfrýjanda, Ingileifi Einarssyni, 180.000 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 1. desember 1987 til greiðsludags.

Aðaláfrýjandi greiði gagnáfrýjanda 120.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 27. mars 1990.

Mál þetta, sem dómtekið var 21. febrúar sl., er höfðað fyrir bæjarþingi Reykjavíkur af Ingileifi Einarssyni, kt. 280153-2069, Fagrabæ 4, Reykjavík, gegn Dráttarvélum hf., Ármúla 3, Reykjavík, með stefnu, útgefinni 5. júní 1989.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að stefndi verði dæmdur til greiðslu 440.000 kr. ásamt [nánar tilteknum vöxtum svo og til greiðslu málskostnaðar].

Dómkröfur stefnda eru þær, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda og sér tildæmdur málskostnaður úr hendi hans að mati dómsins.

Sáttaumleitanir fyrir dómi hafa ekki borið árangur.

I.

Stefnandi lýsir málsástæðum og atvikum svo, að 31. ágúst 1976 hafi stefndi máls þessa, Dráttarvélar hf., fengið úthlutað lóðinni nr. 3 við Réttarháls við Reykjavík og gatnagerðargjöld verið greidd af lóðinni skv. reikningum, dags. 1982.

Í ársbyrjun 1987 hafi Halldór K. Halldórsson komið að máli við stefnanda, Ingileif Einarsson, löggiltan fasteignasala. Halldór K. Halldórsson sé umsjónarmaður eigna Sambands íslenskra samvinnufélaga og kom fram f.h. Dráttarvéla hf. gagnvart stefnanda í máli þessu. Óskað hafi verið eftir því við stefnanda, að hann sæi um sölumeðferð á lóðinni nr. 3 við Réttarháls í Reykjavík ásamt þeim framkvæmdum, sem á lóðinni hafi verið.

Stefnandi hafi lagt töluverða vinnu í þetta mál. Í upphafi hafi Guðjón Pálsson byggingameistari gert tilboð í eignina, en því tilboði hafi verið hafnað. Í byrjun maí 1987 hófust samningaumleitanir við byggingafélagið Tind hf., er leiddu til þess, að Tindur hf. gerði kauptilboð í lóðina ásamt framkvæmdum, dags. 21. maí 1987. Daginn eftir, 22. maí 1987, hafi Samband ísl. samvinnufélaga gert gagntilboð, og hafi Tindur hf. samþykkt gagntilboðið samdægurs. Samband ísl. samvinnufélaga f.h. Dráttarvéla og Tindur hf. hafi síðan undirritað kaupsamning um leigulóðina að Réttarhálsi 3 ásamt þeim framkvæmdum, sem á henni hafi verið, hinn 29.5. 1987.

Tekið hafi verið fram í kaupsamningi nánar, hvaða framkvæmdir höfðu verið gerðar á lóðinni, og hafi umsamið kaupverð verið 22.000.000 kr., er greiða skyldi með verðtryggðum veðskuldabréfum, bundnum lánskjaravísitölu 1662. Skuldina skyldi greiða með þrettán afborgunum á sex mánaða fresti, í fyrsta skipti 15. maí 1988, og skyldi reikna 6% fasta vexti af veðskuldabréfunum allan lánstímann. Einnig hafi verið teknar fram nákvæmlega í kaupsamningi þessum þær veðtryggingar, er standa skyldu að baki útgefnum veðskuldabréfum.

Síðan segi í kaupsamningi, að kaupanda sé kunnugt um kvaðir þær, sem séu á hinni úthlutuðu lóð, og að samþykki borgarráðs þyrfti til sölu hennar. Ákveðið hafi verið skv. kaupsamningi, að sem fyrst yrði lögð fyrir borgarráð beiðni um sölu lóðarinnar og að afhending hennar færi fram, þegar borgarráð hefði samþykkt söluna. Skyldi gefa út áðurnefnd veðskuldabréf við afhendinguna, og myndi seljandi gefa út afsal, er kaupandi hefði fullnægt skuldbindingum sínum að þessu leyti.

Þennan sama dag, 29. maí 1987, hafi stefnandi útbúið fyrir Kjartan P. Kjartansson og skv. beiðni hans drög að bréfi til borgarráðs. Í bréfi þessu hafi þess verið farið á leit við borgarráð, að það heimilaði Sambandi íslenskra samvinnufélaga f.h. Dráttarvéla hf. að framselja til byggingafélagsins Tinds hf. byggingaframkvæmdir og leigulóðarréttindi á lóðinni nr. 3 við Réttarháls í Reykjavík. Á fundi borgarráðs Reykjavíkur 9. júní 1987 hafi verið samþykkt að hafna ofangreindri beiðni og jafnframt að afturkalla úthlutun lóðarinnar nr. 3 við Réttarháls, og hafi sú ákvörðun verið tilkynnt Kjartani P. Kjartanssyni með bréfi, dags. 10. júní 1987. Farið hafi verið fram á, að borgarráð endurskoðaði afstöðu sína, og staðfesti byggingarrétt Dráttarvéla hf. á lóðinni, en þeirri beiðni hafi verið hafnað með bréfi frá Davíð Oddssyni borgarstjóra til Dráttarvéla hf., dags. 29. júlí 1987.

Ljóst hafi verið, að eigi gat orðið af efndum á þeim kaupsamningi, sem Dráttarvélar hf. og Tindur hf. hafi gert með sér 29. maí 1987.

Stefnandi máls þessa hafi strax farið þess á leit við Kjartan P. Kjartansson, að gerð yrði upp þóknun sín vegna aðstoðar við sölu á eigninni. Kröfu stefnanda hafi að fullu verið hafnað með bréfi 24. júní 1988. Hafi stefnandi þá séð sig knúinn til að leita sér lögfræðilegrar aðstoðar við innheimtu á kröfu sinni. Hafi lögmaður stefnanda sent Kjartani P. Kjartanssyni bréf, þar sem krafa stefnanda hafi verið ítrekuð og veittur frestur til að gera upp skuldina. Afrit bréfs þessa hafi einnig verið sent stefnda, Dráttarvélum hf. Þar eð stefnandi hafi eigi með þessum hætti fengið kröfu sína greidda, hafi hann höfðað mál þetta til innheimtu kröfunnar.

Stefnandi styður mál sitt aðallega því, að fyrir sitt tilstilli sem löggilt fasteignasala hafi verið gerður bindandi kaupsamningur milli stefnda og Tinds hf., Óumdeilt sé, að stefnandi hafi séð um umrædda samningsgerð. Því hafi hins vegar verið haldið fram, að raunveruleg sala þyrfti að fara fram, til þess að stefnandi ætti rétt til einhvern þóknunar. Stefnandi máls þessa heldur því fram, að með því að undirrita kaupsamninginn 29. maí 1987, sem sé ljóslega bindandi samningur milli aðilanna, hafi stofnast réttur til sölulauna sér til handa. Í samningnum sé gert út um öll hugsanleg ágreiningsfni aðilanna, svo sem um kaupverð, greiðsluhætti og tryggingar fyrir greiðslum. Samning þennan hafi aðilar undirritað í votta viðurvist, og beri

samningurinn það skýrt með sér, að verið sé að ganga frá sölu lóðarinnar nr. 3 við Réttarháls ásamt tilgreindum framkvæmdum. Af þessu megi draga þá ályktun, að stefnandi hafi, þegar er kaupsamningur var undirritaður 28. maí 1987, séð um sölumæðferð lóðarinnar nr. 3 við Réttarháls fyrir stefnda, enda beri stefnandi enga ábyrgð á því, að lóðarhafa umræddrar lóðar hafi ekki tekist að efna kaupsamninginn við Tind hf. vegna aðgerða borgaryfirvalda.

Stefnandi hafi gert drög að bréfi, er falið hafi í sér beiðni til borgarráðs um framsal réttinda stefnda til Tinds h/f, og hafi enn fremur lagt töluverða vinnu í að afla gagna um mæðferð svipaðra erinda og afgreiðslu hjá borgarráði. Þessi vinna hafi verið unnin í þágu stefnda og eftir beiðni hans. Stefndandi hafi á engan hátt getað ábyrgst afgreiðslu borgarráðs á erindi stefnda né beri hann neina ábyrgð á því, að borgaryfirvöld hafi ákveðið að afturkalla lóðarúthlutun stefnda, Dráttarvéla hf. Slíkar ráðstafanir séu eingöngu háðar ákvörðunum borgarráðs á grundvelli byggingarlöggjafar hverju sinni og standi ekki í raunverulegum tengslum við fyrirhugaða sölu lóðarinnar. Stefndandi hafi eigi heldur getað dulist, að afturköllun lóðarinnar gæti átt sér stað. Borgarráð Reykjavíkur hafi 23. ágúst 1985 tekið ákvörðun um að afturkalla úthlutun lóðarinnar nr. 3 við Réttarháls, og hafi stefnda verið tilkynnt ákvörðun þessi. Í september sama ár hafi þó verið ákveðið að falla frá þessari afturköllun, þar sem stefndi máls þessa hófst handa um einhverjar jarðvegsframkvæmdir á lóðinni. Stefnda hafi því verið fullljós réttarstaða sín að þessu leyti.

Samkvæmt ákvæðum laga nr. 34/1986 um fasteigna- og skipasölu ber fasteignasala sanngjörn þóknun fyrir vinnu sína. Fyrir vinnu, sem látin er í té, og fyrir aðstoð við kaup eða sölu getur þóknun orðið 2% af söluverði fasteignarinnar. Starf stefndanda í þágu stefnda við sölu umræddrar lóðar hafi krafist mikillar vinnu. Hér sé um verðmæta eign að ræða, og hafi langur aðdragandi verið að tilboði Tinds hf., sem síðan varð grundvöllur kaupsamnings. Stefndandi hafi einnig lagt vinnu í undirbúning erindis stefnda, Dráttarvéla hf., til borgarráðs.

Með þessum rökum styður stefnandi kröfu sína um 2% sölulaun af söluverði umræddrar lóðar, samtals 440.000 kr., og krefst að auki dráttarvaxta frá dags. kaupsamnings, svo sem nánar sé lýst í stefnu.

Fari svo, að þrátt fyrir ofangreind rök verði ekki talið, að stefnandi eigi rétt til eiginlegra sölulauna, krefst stefnandi þess engu að síður, að sér verði dæmd umstefnd þóknun úr hendi stefnda.

Óumdeilt sé, að stefnandi hafi innt af hendi töluverða vinnu í þágu stefnda. Það verði að teljast mjög ósanngjarnt, ef viðurkennt yrði, að stefndi ætti rétt á þessari vinnu stefndanda, án þess að nokkurt endurgjald kæmi fyrir. Í 14. gr. laga nr. 34/1986 er ákvæði um þóknun fasteignasala.

Með gagnályktun frá 1. mgr. 14. gr. megi sjá, að fasteignasalar eiga rétt á þóknun fyrir starfa sinn með tilliti til þeirrar vinnu, er þeir láta í té. Í ákvæði 2. mgr. 14. gr. laganna er talað sérstaklega um þóknun við aðstoð við kaup og sölu og í því sambandi miðað við ákveðna prósentu af kaupverði eigna. Með samanburði á 1. og 2. gr. laga nr. 34/1986 megi sjá, að fasteignasala er heimilt að taka þóknun fyrir vinnu sína, enda þótt raunveruleg sala eigna fari ekki fram. Það tilvik, sem hér sé um að ræða, sé einnig sérstakt að því leyti til, að stefnandi hafi innt af hendi störf, sem að öllu leyti megi jafna til venjulegra starfa við frágang á sölu eigna. Þó að raunveruleg sala verði ekki talin hafa farið fram, hafi vinna stefnanda fyllilega verið sambærileg því vinnuframlagi, sem hann hefði innt af hendi í þágu stefnda, ef um raunverulega sölu hefði verið að ræða, og eigi stefnandi því rétt á sambærilegri þóknun.

Stefnandi styður kröfu sína við meginreglu samningaréttar um skuldbindingargildi samninga og 14. gr. laga nr. 34/1986 um fasteigna- og skipasölu. Vaxtakröfu sína styður stefnandi við III. kafla laga nr. 25/1987. Krafa um málskostnað byggist á 1. mgr. 177. gr. svo og 184. gr. laga nr. 85/1936. Um dráttarvexti á málskostnað vísar stefnandi á 3. mgr. 175. gr. laga nr. 85/1936.

II.

Af hálfu stefnda er tekið fram um málavexti og málsástæður, að stefnandi, sem sé löggiltur fasteignasali, hafi tekið að sér að selja leigulóð stefnda að Réttarhálsi 3 hér í borg ásamt þeim framkvæmdum, sem stefndi hafi látið vinna á lóðinni, en þær voru þessar: Lokið hafi verið við að grafa grunn fyrir 1. áfanga og sprengja klöpp 0,65 m niður fyrir gólfkvóta (+ 67,00) grunnplötu. Þá hafi verið lokið við að skipta um jarðveg í lóðinni norðan við 1. áfanga og að Réttarhálsi og sprengja rásir fyrir lagnir í lóðinni norðan við fyrirhugað hús að götu.

Stefnandi hafi haft eignina í einkasölu. Honum hafi verið kunn öll málsatvik í sambandi við lóð þessa, að henni hafði verið úthlutað stefnda haustið 1976, að úthlutunin hafði verið afturkölluð 1985 og ástæða þess, að síðar hafði verið fallið frá afturkölluninni, sbr. 10. gr. laga nr. 34/1986 um fasteigna- og skipasölu.

Stefnandi hafi fullyrt við stefnda, að þetta yrði í lagi og engin vandkvæði yrðu á því að fá heimild borgaryfirvalda til þess að selja lóðina ásamt þeim framkvæmdum, sem á henni voru. Hann hefði unnið að sams konar sölum áður.

Hafi stefndi treyst fullkomlega orðum stefnanda og afdráttarlausum yfirlýsingum hans, enda ekki ástæða til annars, og hafi hann farið að ráðum hans í einu og öllu. Það sé því alrangt, sem segi í greinargerð stefnanda,

að stefnda hafi ekki getað dulist, að afturköllun lóðarinnar gæti komið til greina. Í þessu sambandi vitni lögmaður stefnanda til afturköllunarinnar frá 1985 og staðhæfi, að stefnda hafi verið fullljós réttarstaða sín að þessu leyti.

Stefnandi máls þessa, sem hafði nákvæmlega sömu vitneskju og stefndi og sé auk þess sérfræðingur í viðskiptum sem þessum, taldi málið í svo öruggri höfn, að það væri nánast formsatriði að leggja það fyrir borgarráð til samþykktar.

Ef stefndi hefði haft minnstu ástæðu til að ætla, að hætta væri á því, að borgaryfirvöld afturkölluðu lóðarúthlutunina, hefði verið staðið öðruvísi að málum en gert hafi verið.

Eftir synjun borgarráðs hafi stefnandi lýst því í bréfi til Kjartans P. Kjartanssonar framkvæmdastjóra, að hann og aðrir fasteignasalar, sem hann hefði rætt við, teldu málsmeðferð borgarráðs á lóð SÍS að Réttarhálsi 3 vera einsdæmi.

Virðist látið að því liggja, að um valdniðslu hafi verið að ræða af hálfu borgaryfirvalda.

Máli sínu til stuðnings vitni stefnandi í fjögur dæmi um lóðir, sem seldar hafi verið með samþykki borgarráðs, og enn fremur í 4. gr. reglna um lóðaúthlutun í Reykjavík, sem samþykkt hafi verið í borgarráði 6. maí 1986. Í bréfi, sem stefndi hafi ritað borgarritari 21. október 1987, þar sem farið var fram á, að borgaryfirvöld endurskoðuðu afturköllun á lóðarúthlutuninni, hafi hann tilfært áðurgreind fjögur dæmi og 4. gr. reglna um lóðaúthlutun sem rökstuðning fyrir því, að borgaryfirvöld breyttu ákvörðun sinni.

Bréfi þessu hafi borgarritari svarað 2. nóvember 1987 og vísað til umsagnar lögfræði- og stjórnsýsludeildar, er fylgt hafi bréfi hans. Sé skemmst frá því að segja, að hinn tilfærði rökstuðningur, sem fenginn hafi verið frá stefnanda, hafi ekki staðist nánari skoðun, hvorki að því er varðaði hin tilgreindu fjögur dæmi né skilning á 4. gr. samþykktar um lóðaúthlutun.

Stefnanda átti að vera ljóst sem sérfróðum manni um fasteignaviðskipti, að með tilliti til þess, hve langt var um liðið, síðan lóðinni að Réttarhálsi 3 var úthlutað, hafi verið sérstök ástæða til þess að hyggja vel að öllum þáttum málsins og fara með gát. Þetta hafi stefnandi ekki gert. Þess í stað hafi hann drifið í því að ganga frá öllum samningum við væntanlega kaupendur, eins og málið væri klappað og klárt eða eins og málflutningur af hans hálfu bendi til, að eftir þessa skjalagerð gæti hann reiknað sér og innheimt hjá stefnda 2% þóknun af 22.000.000 kr. alveg án tillits til þess, hvernig málinu reiddi af í borgarráði. Stefnandi hafi ekki skeytt um, hve mikilvægt það gat verið, að framkvæmdir hefðu náð ákveðnu stigi, og ekki gert sér grein fyrir því, hvenær byggingaframkvæmdir teljist hafnar skv.

skilgreiningu laga, sbr. 4. gr., dskj. nr. 17, og 15. gr. byggingarlaga nr. 54/1978.

Borgarsjóður Reykjavíkur hafi endurgreitt stefnda gatnagerðargjöld skv. reglum borgarinnar um slíkar endurgreiðslur og kostnað vegna framkvæmda stefnda á lóðinni, samtals 6.783.430 kr., í mars 1988, og sundurliðast þessar greiðslur þannig:

Endurgreitt gatnagerðargjald	kr. 2.259.699,00
Vextir	kr. 151.713,58
Endurgreitt með skuldabréfi	kr. 2.413.369,00
Endurgreiddur kostnaður vegna framkvæmda	kr. 1.958.648,00
	Kr. 6.783.429,58

Samkvæmt framansögðu nemi mismunurinn á því, sem fengist hafi fyrir lóð stefnanda og boðið var í hana, um 15,2 milljónum króna.

Stefndi byggir á því, að í fasteignaviðskiptum hafi sú meginregla gilt um langan aldur, að takist ekki að selja eign, þá greiðist heldur engin sölulaun. Algengt sé, að seljendur fasteigna skrái eign sína til sölu hjá nokkrum fasteignasölum sem allir auglýsi eignina á sinn kostnað. Einungis þeir, sem takist að selja viðkomandi eign, fá greidd sölulaun.

Sala á lóð og lóðarframkvæmdum að Réttarhálsi 3 hafi verið háð samþykki borgaryfirvalda. Samningur kaupanda og seljanda um eignina hafi verið skilyrtur og ekki orðið virkur, fyrr en samþykki þriðja aðila, borgarráðs Reykjavíkur, hafi legið fyrir. Þetta hafi öllum aðilum verið ljóst. Með afturköllun borgarráðs hafi samningurinn fallið niður, og því hafi sölutilraun stefnanda orðið árangurslaus.

Það hafi verið í verkahring stefnanda sem fasteignasala, en ekki stefnda, að semja um sölulaun eða þóknun, ef hann vildi áskilja sér sérstaka þóknun fyrir árangurslausar sölutilraunir, sbr. nú 2. gr. reglugerðar nr. 520/1987 um löggildingu og tryggingarskyldu fasteigna- og skipasala.

Stefnandi hafi notið þeirra forréttinda að fá eignina í einkasölu, og undir slíkum kringumstæðum sé venja að veita seljanda betri kjör.

Í frumvarpi til laga um fasteigna- og skipasölu, 14. gr. 2. málslíðar, hafi verið svofellt ákvæði: „Honum er heimilt að áskilja sér þóknun fyrir tímabundna vinnu við tilraun til að selja fasteign eða skip.“ Þetta ákvæði frumvarpsins hafi hins vegar verið fellt út, og tali það sínu máli.

Lagaskýringum lögmanns stefnanda á 14. gr. laga nr. 34/1986 er mót-mælt sem röngum, en skv. túlkun hans gildi einu, hvort sala fari raunverulega fram eða ekki. Stefnandi eigi rétt á sambærilegri þóknun í báðum tilvikum.

Gefið hafa skýrslur fyrir dómi í máli þessu stefnandi, Ingileifur Einars-

son, svo og vitnin Halldór Karl Halldórsson, forstöðumaður eignaumsjónar SÍS, og Þórólfur Halldórsson, lögmaður og löggiltur fasteignasali.

III.

Fyrir liggur, að stefnandi, sem er löggiltur fasteignasali, fékk lóð stefnda að Réttarhálsi 3, Reykjavík, til sölumeðferðar í ársbyrjun 1987 ásamt þeim framkvæmdum, sem á lóðinni voru. Um var að ræða leigulóð, að flatarmáli 13.253 fm, og var búið að grafa grunn vegna 1. áfanga byggingar og skipta um jarðveg í lóðinni þar norðan við. Lóð þessari hafði stefnda verið úthlutað 31. ágúst 1976. Af hálfu stefnda var þess óskað, að lóðin yrði ekki auglýst til sölu. Óumdeilt er, að fyrir tilstilli stefnanda gerði Tindur h/f, Hlégerði 7, Kópavogi, kautilboð í lóð þessa ásamt þeim framkvæmdum, sem á henni voru, dags. 21. maí 1987, og á grundvelli þess tilboðs og gagntilboðs af hálfu stefnda, dags. 22. maí 1987, var gengið frá kaupsamningi milli aðila þar um, dags. 29. maí 1987.

Samkvæmt kaupsamningi þessum er umsamið kaupverð 22.000.000 kr. —tuttugu og tvær milljónir króna—. Í kaupsamningi þessum er tekið fram, að kaupanda sé kunnugt um kvaðir þær, sem séu á hinn úthlutaðu lóð, og að samþykki borgarráðs þurfi til sölu hennar. Þá er þar og kveðið á um, að afhending lóðarinnar fari fram, þegar borgarráð hafi samþykkt söluna, og að þá skuli gefin út veðskuldabréf fyrir kaupverðinu.

Af kaupum varð þó ekki milli aðila, þar sem beiðni stefnda um framsal lóðarinnar var hafnað og lóðarúthlutunin afturkölluð samkvæmt ákvörðun borgarráðs 9. júní 1987.

Samkvæmt framansögðu er ljóst, að fyrir milligöngu stefnanda komst á skuldbindandi kaupsamningur milli stefnda og Tinds h/f um lóðina að Réttarhálsi 3. Fyrir liggur, að stefnandi lagði fram vinnu til að koma þeirri samningsgerð á og annaðist alla skjalagerð í því sambandi. Fyrir atbeina sinn að þessu leyti ber honum þóknun úr hendi stefnda samkvæmt 14. gr. laga nr. 34/1986 um fasteigna- og skipasölu, enda ekki sérstaklega um þóknunina samið fyrir fram með aðilum. Ekki verður talið, að synjun borgarráðs á framsali lóðarinnar hafi hér nokkur áhrif á rétt stefnanda til þóknunar, um það var fyrirvari í kaupsamningi og samningsaðilum ljóst, að brugðið gat til beggja vona um afgreiðslu borgaryfirvalda á því erindi. Við ákvörðun þóknunar til stefnanda ber að líta til þess, að raunveruleg sala fór ekki fram og vinnuframlag hans því minna en ella hefði orðið. Þóknun til stefnanda samkvæmt 1. mgr. 14. gr. þykir hæfilega ákveðin 1% af kaupsamningsverði, 220.000 kr. Ber að dæma stefnda til að greiða stefnanda fjárhæð þessa með vöxtum í samræmi við kröfugerð stefnanda, svo sem greinir í dómsorði.

Samkvæmt þessum málalokum ber að dæma stefnda til að greiða stefn-

anda málskostnað, sem telst hæfilega ákveðinn 70.000 kr., og hefur þá verið tekið tillit til söluskatts í samræmi við kröfugerð stefnanda. Málskostnaðarfjárhæðin skal bera dráttarvexti samkvæmt III. kafla laga nr. 25/1987 frá 15. degi eftir dómsuppsögu.

Eggert Óskarsson borgardómari kvað upp dóm þennan.

Dómsuppsaga hefur dregist vegna embættisanna dómarans.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Dráttarvélar h/f, greiði stefnanda, Ingileifi Einarssyni, 220.000 kr. með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 29. maí 1987 til greiðsludags og 70.000 kr. í málskostnað. Dráttarvöxtum skal bæta við þann höfuðstól, sem þeir reiknast af, í fyrsta sinn 29. maí 1988 og síðan árlega 25. maí. Málskostnaðarfjárhæðin ber dráttarvexti samkvæmt III. kafla laga nr. 25/1987 frá 15. degi eftir dómsuppsögu.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.