

Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 2. desember 2021.

Mál nr. E-908/2021:

Gunnlaugur Hilmarsson

(Eiríkur Gunnsteinsson lögmaður)

gegn

F Gimli ehf.

(Skúli Sveinsson lögmaður)

Dómur

Mál þetta er höfðað 11. febrúar 2021. Stefnandi málsins er Gunnlaugur Hilmarsson, Hólabraut 14, Hafnarfirði, en stefndi er F Gimli ehf., Grensásvegi 13, Reykjavík. Málið var dómtekið 17. nóvember 2021.

Stefnandi gerir þá dómkröfu að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda 1.590.520 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndaálags, samanber 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af 1.590.520 krónum frá 18. febrúar 2021 til greiðsludags.

Til vara krefst stefnandi þess að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda 1.164.920 krónur, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndaálags, samanber 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af 1.164.920 krónum frá 18. febrúar 2021 til greiðsludags.

Til þrautavara krefst stefnandi þess að stefnda verði gert að greiða stefnanda 699.920 krónur, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt ákvörðun Seðlabanka Íslands á hverjum tíma um grunn dráttarvaxta og vanefndaálags, samanber 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, af 699.920 krónum frá 18. febrúar 2021 til greiðsludags.

Stefndi gerir kröfu um sýknu auk málskostnaðar.

I

Málsatvik

Forsaga málsins er sú að stefnandi, sem er fasteignasali hjá Fasteignasölu Kópavogs, fékk fasteignina að Grænuvík 1, Kópavogi, í sölumeðferð. Var eignin í almennri sölu, en hún var einnig til sölumeðferðar hjá fasteignasölu Landmarki.

Stefnandi verðmat eignina, gekk frá söluyfirliti og auglýsti hana síðan til sölu á fasteignavef fasteignasölnnar. Um haustið 2020 hafði maður samband við stefnanda og óskaði upplýsinga um eignina. Voru þær sendar honum með tölvupósti 11. september 2020, en auk þess var umræddur aðili í símasambandi við stefnanda í nokkur skipti í kjölfarið. Stefnandi heyrði síðan ekki meira frá honum en nokkru síðar hafði annar eigandi eignarinnar samband við stefnanda og tjáði honum að eignin hefði verið seld fyrir milligöngu annarrar fasteignasölu. Kom í ljós að kaupandi var einkahlutafélag sem er að hluta til í eigu þess manns sem hafði skömmu áður verið í sambandi við stefnanda vegna eignarinnar.

Stefnandi var ósáttur við þessi málalok þar sem hann taldi að sú vinna sem hann hefði lagt á sig við sölumeðferð eignarinnar hefði leitt til þess að samkomulag um kaup hefði náðst milli aðila. Hafði hann því samband við þá fasteignasölu sem gengið hafði frá kaupunum og óskaði þess að honum yrði greiddur þriðjungur sölulauna, sem hann taldi sanngjarnt vegna þeirrar vinnu sem hann hefði innt af hendi við sölumeðferðina. Var því hafnað með þeim rökum að eignin hefði verið í almennri sölu.

Stefnandi gaf aðilaskýrslu við aðalmeðferð málsins. Þá gáfu skýrslu vitnin Baldur Jónsson, Gunnar Hauksson og Sigþór Bragason.

II

Málsástæður stefnanda

Stefnandi byggir á því að hann hafi fengið umboð og haft með höndum stærstan hluta þeirrar vinnu sem innt var af hendi vegna sölu umræddrar fasteignar. Hann hafi skoðað eignina, aflað og farið yfir öll gögn sem skiptu máli vegna sölumeðferðarinnar, gengið frá söluyfirliti og verðmati, séð um skráningu á fasteignavef og auglýst eignina. Þá hafi hann verið í sambandi við áhugasama aðila og veitt þeim allar upplýsingar sem óskað var eftir. Þar á meðal hafi verið sá aðili sem síðar kom að því að kaupa eignina fyrir hönd einkahlutafélags síns. Það hafi því verið fyrir tilstilli stefnanda sem samningssambandi hafi verið komið á milli seljenda og kaupanda eignarinnar. Eigi hann því rétt til hlutdeildar í sölulaunum vegna eignarinnar. Bendir stefnandi á að eignin hafi einungis verið skráð á vef Fasteignasölu Kópavogs til að minnsta kosti 11. september 2020. Hins vegar hafi starfsmenn fasteignasölnnar Gimli, sem seldi eignina, ekki sett hana á fasteignavef sinn eða auglýst hana. Telji stefnandi því engan vafa á því að sala eignarinnar hafi verið afrakstur af vinnu hans.

Stefnandi byggir á því að fyrir liggi fjöldi dómfordæma á þá leið að sá fasteignasali sem komi á kaupsamningi um fasteign eigi rétt til sölulauna fyrir sinn þátt í sölu óháð því hvort annar fasteignasali hafi með höndum lokafrágang sölnnar og óháð því hvort um umboð til almennrar sölu eða einkasölu hafi verið að ræða. Í þessu máli hafi seljendur nú þegar greitt stefnda full sölulaun, þar með talið skoðunargjald og

gagnaöflunargjald, og telji stefnandi að hann eigi því kröfu á stefnda um hlutdeild í þegar greiddum sölulaunum á grundvelli þeirrar vinnu sem stefnandi hafi innt af hendi.

Stefnandi byggir kröfu sína á því að stefndi hafi nýtt sér þá vinnu stefnanda sem leiddi til sölu eignarinnar. Enginn vafi sé á því að fyrirsvarsmaður kaupanda hafi haft samband við stefnanda eftir að stefnandi hafði auglýst eignina og fengið allar nauðsynlegar upplýsingar bæði í tölvupósti og símleiðis. Þar með hafi stefndi fengið greitt fyrir vinnu stefnanda. Byggir stefnandi á auðgunarreglu kröfuréttar eða reglunni um óréttmæta auðgun enda hafi stefndi hagnast á vinnu stefnanda án þess að stefnandi hlyti nokkurt endurgjald. Samkvæmt almennum sjónarmiðum í kröfurétti stofnist krafa á grundvelli auðgunarreglunnar og eigi það við í þessu máli.

Stefnandi telur útilokað að starfsmenn stefnda hafi ekki vitað að eignin hefði verið til sölu hjá stefnanda og hefðu þau í öllu falli átt að kynna sér hvort kaupandi hefði verið í sambandi við stefnanda varðandi eignina.

Stefnandi byggir á meginreglu laga um góða starfshætti við sölu fasteigna og á siðareglum Félags fasteignasala. Hafi starfsmenn stefnda brotið gegn starfsskyldum sínum og hagað sér í andstöðu við þá góðu starfshætti sem fasteignasölum beri að viðhafa.

Stefnandi telur að vinna starfsmanna stefnda hafi fyrst og fremst verið við skjalafrágang vegna sölu eignarinnar. Eigi stefndi því ekki rétt á sölulaunum umfram þann þátt, en stefnandi eigi rétt á því sem út af standi fyrir vinnuframlag sitt.

Aðalkröfu sína byggir stefnandi á því að hann eigi rétt á þeirri þóknun sem greidd var stefnda, að frádreginni þóknun til stefnda vegna skjalafrágangs, auk gagnaöflunargjalds. Varakrafan byggist á sams konar forsendum en þó hærri þóknun stefnda vegna skjalafrágangs. Þrautavarakrafan er loks byggð á gjaldskrá stefnda hvað varðar þóknun vegna skjalafrágangs.

Málsástæður stefnda

Stefndi telur stefnanda ekki eiga nokkurn rétt til hlutdeildar í þeirri sölubóknun sem stefndi fékk greidda fyrir sölu umræddrar fasteignar enda hafi hann ekki átt nokkra aðkomu að sölu hennar af hálfu stefnda. Komi í raun fram hjá stefnanda sjálfum að hann hafi ekki komið á samningssambandi milli kaupanda og seljenda.

Stefndi bendir á að fram komi í söluumboði stefnanda að hann hafi verið með eignina í almennri sölu en ekki einkasölu. Þá segi í söluumboðinu: *Eign sem er í almennri sölu má eigandi bjóða til sölu hjá fleiri en einum fasteignasala. Umsamin sölubóknun greiðist þeim aðila sem selur eignina en umsamin útlagður kostnaður þeim þar sem um hann er/var samið.* Samkvæmt þessu hafi stefnanda verið heimilt að innheimta tiltekið umsamið gagnaöflunargjald óháð því hvort hann hefði milligöngu um sölu

fasteignarinnar eða ekki. Aðra þóknun geti hann hins vegar ekki áskilið sér. Þá verði hann að beina kröfu sinni að viðsemjendum sínum en ekki stefnda.

Stefndi bendir á að þar sem stefnandi hafi einungis verið með almennt söluumboð í höndum hafi hann ekki getað vænst þess að fá þóknun fyrir sölu fasteignarinnar ef annar fasteignasali hefði milligöngu um sölu eignarinnar. Til þess hefði hann þurft að semja við seljendur um einkasöluumboð. Fasteignasali sem semji um almennt söluumboð taki þá áhættu að sú vinna sem hann leggur í sölutilraunir fái ekki greidd. Á móti komi að það gjald sem fasteignasali fái fyrir að selja eign á grundvelli almenns söluumboðs sé almennt hærra vegna þeirrar áhættu sem felist í því að annar fasteignasali geti selt eignina og þar með fengið alla þóknunina til sín.

Stefndi mótmælir því að fyrir liggi dómfordæmi sem styðji málatilbúnað stefnanda. Hið rétta sé að til séu dómfordæmi þar sem seljanda hafi verið gert að greiða öðrum fasteignasala en þeim sem endanlega hafði milligöngu um sölu fasteignar sölulaun, en þá á grundvelli samnings viðkomandi seljanda og þess fasteignasala. Engin dómfordæmi séu hins vegar varðandi kröfu fasteignasala á hendur öðrum fasteignasala um hlut í sölulaunum.

Stefndi mótmælir því að það geti talist ólöglegt auðgun af hans hálfu að fá umsamda sölubóknun greidda fyrir vinnu sem hann vann í raun. Ekki verði séð að stefnandi hafi haft neina slíka aðkomu að sölu fasteignarinnar sem ætti að leiða til þess að stefndi teldist hafa fengið óréttmætt endurgjald fyrir vinnu sína eða að stefnandi eigi einhvern rétt til sölubóknunar hans. Vinna sú sem stefnandi lýsi að hann hafi innt af hendi sé ekkert umfram það sem almennt gerist þegar fasteignasalar séu með almennt söluumboð. Í slíkum tilvikum fái sá fasteignasali sem selji eignina sölubóknun fyrir en aðrir sem hafi haft eignina til sölu þurfi að sæta því að fá ekki sölubóknun. Telji stefndi því að réttur stefnanda til að fá hlutdeild í sölubóknun úr hendi stefnda sé ósannaður.

Stefndi bendir á að fyrir komi að fasteignasalar deili sölulaunum en það sé þá ávallt gert á grundvelli samnings milli viðkomandi fasteignasala um skiptingu sölulauna sem feli þá jafnframt í sér með hvaða hætti viðkomandi fasteignasalar skipti með sér verkum. Enginn slíkur samningur hafi verið gerður milli stefnanda og stefnda í þessu tilviki og stefnandi hafi ekki haft neina aðkomu að sölu stefnda á eigninni. Þá þurfi krafa á grundvelli slíks samnings milli fasteignasala um skiptingu sölubóknunar að byggjast á því að sendur yrði reikningur fyrir hlut í sölubóknuninni. Stefnandi hafi ekki gefið út neinn slíkan reikning. Bendir stefndi á að stefnandi sé aðeins í samningssambandi við seljendur fasteignarinnar og ætti því að beina kröfu að þeim sé um kröfu að ræða á annað borð.

Stefndi telur að stefnandi byggi kröfu sína alfarið á almennum skaðabótarétti utan samninga. Hafi stefnandi þó ekki uppi neinar slíkar málsástæður í stefnu heldur vísi

aðeins til meginreglu um ólögmæta auðgun. Hafi þeirri reglu sjaldan verið beitt í dómsúrlausnum og sé algjör undantekningarregla sem túlka beri þröngt.

Stefndi telur málsgrundvöll stefnanda að öðru leyti vera óljósan. Hann byggir til dæmis á meginreglum laga um sölu fasteigna og siðareglum fasteignasala án þess að vísa til neinna tiltekinna ákvæða. Þá fullyrði hann að starfsmenn stefnda hafi brotið gegn starfsskyldum sínum án þess að rökstyðja það frekar.

Stefndi byggir á því að fjárhæð kröfu stefnanda, sem endurgjald fyrir meinta aðkomu hans að sölu fasteignarinnar, sé ósönnuð. Telur stefndi að ef stefnandi hyggst færa sönnur á umfang þeirrar vinnu sem hann telji sig hafa unnið og hvaða endurgjald sé hæfilegt fyrir þá vinnu verði hann að afla sér sönnunar fyrir því með framlagningu matsgerðar dómkvaddis matsmanns. Þar sem það hafi ekki verið gert sé umfang kröfu stefnanda og tjón hans ósannað. Bendir stefndi á að í kröfugerð stefnanda sé virðisaukaskattur innifalinn þótt stefnandi hafi engan reikning gefið út fyrir meintri kröfu sinni. Þá sé upphafstími dráttarvaxtakröfu stefnanda óljós og bendi auk þess til að um skaðabótakröfu sé að ræða.

III

Niðurstaða

Mál þetta snýst um rétt stefnanda til að fá hluta þóknunar vegna sölu á fasteigninni við Grænatún 1 í Kópavogi úr hendi stefnda. Telur stefnandi að fyrir liggi að sú vinna sem hann lagði á sig við sölumeðferð eignarinnar hafi leitt til þess að samningar náðust milli seljenda og kaupanda og eigi hann því rétt til að fá hluta sölubóknunar.

Í málinu liggur fyrir samningur stefnanda um sölubjónustu við seljendur eignarinnar. Kemur þar fram að stefnandi sé með eignina í almennri sölu. Í samningnum er útskýrt hvað í því felst að eign sé í *almennri sölu*. Segir þar að þá megi eigandi bjóða eignina til sölu hjá fleiri en einum fasteignasala. Síðan segir orðrétt: *Umsamin sölubóknun greiðist þeim aðila sem selur eignina en umsamin útlagður kostnaður þeim þar sem um hann er/var samið.*

Þar til stefndi kom að sölu eignarinnar höfðu tvær fasteignasölur haft hana til sölumeðferðar. Kvaðst kaupandi eignarinnar í vitnaskýrslu sinni fyrir dómi upphaflega hafa séð eignina auglýsta til sölu hjá fasteignasölu Landmarki en hann hefði hins vegar haft samband við stefnanda hjá Fasteignasölu Kópavogs um haustið 2020 til að fá nánari upplýsingar. Hefði áhugi hans á eigninni aukist og hann hefði í kjölfarið haft sambandi við fasteignasala hjá stefnda sem hann þekkti frá gamalli tíð og spurt hann hvort hann gæti hjálpað sér í þessum viðskiptum. Umræddur fasteignasali gaf vitnaskýrslu fyrir dóminum. Hann kvaðst hafa haft samband við annan eiganda eignarinnar í kjölfar þessa og spurt hann hvort hann hefði áhuga á að fá stefnda umboð til að selja eignina. Hafi hann tekið vel í það, enda eignin í almennri sölu, og í kjölfar

Þess hafi verið gengið frá almennu söluumboði til stefnda. Hafi starfsmaður stefnda síðan skoðað eignina, aflað gagna og útbúið söluyfirlit. Hafi strax í kjölfarið verið lagt fram kauptilboð í eignina sem starfsmenn stefnda hafi útbúið. Seljendur eignarinnar hafi lagt fram gagntilboð sem kaupandi hafi samþykkt og hafi þannig komist á samningur um sölu eignarinnar.

Eins og rakið var hér að framan kom fram í samningi stefnanda við seljendur eignarinnar að umsamda sölupóknun skyldi greiða þeim aðila sem seldi eignina. Annan útlagðan kostnað skyldi greiða eftir því sem um það væri samið. Fyrir liggur að stefndi annaðist sölu eignarinnar á grundvelli umboðs seljenda þar að lútandi. Rétt er að áhugi kaupanda á eigninni hafði vaknað eftir annars vegar auglýsingu fasteignasölnunnar Landmarks og hins vegar samskipti við stefnanda málsins. Það breytir því hins vegar ekki að það var stefndi sem annaðist söluna á grundvelli áður nefnds umboðs seljenda þar að lútandi. Átti stefnandi því ekki tilkall til þóknunar fyrir söluna á grundvelli hins almenna söluumboðs, nema þá á grundvelli samnings við seljendur um greiðslu útlagðs kostnaðar.

Sjónarmið um ólögmeta auðgun sem stefnandi heldur fram eiga ekki við hér enda er greiðsla til stefnda fyrir vinnu við sölu á eigninni á grundvelli samnings þar að lútandi. Þá hefur stefnandi ekki sýnt fram á að háttsemi stefnda hafi verið í andstöðu við þá góðu starfshætti sem fasteignasölum ber að viðhafa eða að vinna hans hafi takmarkast við skjalafrágang.

Með vísan til alls framangreinds er stefndi sýknaður af kröfum stefnanda.

Samkvæmt úrslitum málsins og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 verður stefnanda gert að greiða stefnda málskostnað sem telst hæfilega ákveðinn 1.000.000 króna.

Björn Þorvaldsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndi, F Gimli ehf., er sýknaður af öllum kröfum stefnanda, Gunnlaugs Hilmarssonar.

Stefnandi greiði stefnda 1.000.000 króna í málskostnað.

Björn Þorvaldsson