

Miðvikudaginn 1. mars 2000.

Nr. 71/2000.

Pétur Þór Sigurðsson

(sjálfur)

gegn

Reykjavíkurborg

(Gylfi Thorlacius hrl.)

Kærumál. Nauðungarsala.

Við framhald uppboðs á íbúð, sem samkvæmt veðbókavottorði var háð ákvæðum laga um verkamannabústaði, krafðist sveitarfélagið R þess að það fengi að neyta kaupréttar samkvæmt lögum nr. 44/1998 um húsnæðismál, en hæsta boð á uppboðinu hafði átt lífeyrissjóðurinn L. Í gerðabók sýslumanns var ekki getið sérstaklega um afstöðu hans til kröfu R, en þar sagði hins vegar að hæstbjóðanda væri gerð grein fyrir því að boð hans í eignina yrði samþykkt, ef greiðsla bærist samkvæmt því í samræmi við uppboðsskilmála tiltekinn dag. Þann dag bauð P fram greiðslu samkvæmt boði L og kynnti sýslumanni að hann hefði fengið réttindi L framseld. Sýslumaður varð ekki við kröfu P um að boðið yrði samþykkt og undirritaði síðar yfirlýsingu um að húsnæðisnefnd R hefði greitt að fullu matsverð íbúðarinnar og uppfyllti því skilyrði til að fá umráð yfir henni. P krafðist þess að ákvarðanir sýslumanns um að hafna boðinu, taka við greiðslu matsverðs íbúðarinnar og veita R umráð hennar yrðu ógiltar. Talið var, að þótt sýslumaður hefði bundið hendur sínar gagnvart L og hafnað í verki kröfu R um að fá að neyta kaupréttar við nauðungarsöluna, hefði P engri staðfestingu framvísað um framsal boðsins á þeim tíma, sem hæstbjóðanda bar að standa við boð sitt. Hefði sýslumaður við svo búið með engu móti getað orðið við kröfu P um að fá að standa við boð L, enda hefði samþykki þess bakað L ábyrgð samkvæmt 5. mgr. 39. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu án þess að nokkuð lægi fyrir um afstöðu L. Hefði L því ekki staðið við uppboðsskilmála og hefði þar með fallið niður ákvörðun sýslumanns um að boð L yrði samþykkt. Þóttu því ekki vera skilyrði til þess að ógilda ákvarðanir sýslumanns og var kröfum P hafnað.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Gunnlaugur Claessen og Markús Sigurbjörnsson.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 9. febrúar 2000, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 22. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 27. janúar 2000, þar sem staðfest var ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík 17. september 1999 um að hafna kröfu sóknaraðila um að fá að standa við hæsta boð í íbúð merkta nr. 0201 að Teigaseli 11 í Reykjavík, svo og ákvörðun sýslumanns 16. sama mánaðar um að veita varnaraðila umráð yfir íbúðinni. Kæruheimild er í 79. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Sóknaraðili krefst að þessar ákvarðanir sýslumanns verði felldar úr gildi. Þá krefst hann þess að varnaraðili verði dæmdur til að greiða sér málskostnað í héraði og kærumálskostnað.

Varnaraðili krefst þess að úrskurður héraðsdómara verði staðfestur um annað en málskostnað, sem sóknaraðila verði gert að greiða sér í héraði ásamt kærumálskostnaði.

I.

Málið á rætur að rekja til nauðungarsölu sýslumannsins í Reykjavík á áðurnefndri íbúð að Teigaseli 11, sem samkvæmt framlögðu veðbókarvottorði var háð ákvæðum laga um verkamannabústaði. Samkvæmt endurriti úr gerðabók sýslumanns var haldið áfram uppboði á íbúðinni 21. júní 1999 og varð hann þá við beiðni gerðarþola um að breyta uppboðsskilmálum á þann veg að frestur til að samþykkja boð í eignina yrði tíu vikur. Var síðan leitað boða í eignina. Hæstbjóðandi varð Ragnar Baldursson héraðsdómslögmaður fyrir hönd lífeyris sjóðsins Lífiðnar, sem bauð 1.500.000 krónur. Að fram komnu því boði var þess krafist af hálfu varnaraðila að hann fengi „að neyta kaupskyldu skv. ákvæðum laga um húsnæðismál nr. 44/1998“, eins og sagði í gerðabókinni. Ekki var þar sérstaklega getið um afstöðu sýslumanns til þessarar kröfu. Í lok bókunar um uppboðið sagði hins vegar eftirfarandi: „Hæstbjóðanda er greint frá því að boð hans í eignina verði samþykkt ef greiðsla berst samkvæmt því í samræmi við uppboðsskilmála 30. ágúst nk. kl. 11:00.“

Sóknaraðili ritaði bréf 31. ágúst 1999, sem hann beindi til nafngreinds fulltrúa sýslumannsins í Reykjavík, en þar sagði meðal annars

eftirfarandi: „Ég minni á að ég undirritaður kom á fund yðar laust fyrir kl. 11:00 þann 30. ágúst sl. Þá kynnti ég yður að ég hefði fengið boð lífeyrissjóðsins framselt. Ég lýsti þeirri skoðun minni að Húsnæðisnefnd Reykjavíkur gæti hvorki neytt kaupskyldu né forkaupsréttar og færði lagarök þar fyrir. Í kjölfar þessa bauð ég síðan fram kl. 11:00 greiðslu samkvæmt boðinu í samræmi við uppboðsskilmála. Þér tölduð vafa leika á um réttarstöðuna, höfnuðuð móttöku greiðslunnar og kváðust mundu boða til fundar með aðilum málsins. Ég ítreka nú hér með það sjónarmið mitt að við það að réttmæt greiðsla var boðin fram á réttum stað og réttum tíma telst boðið sjálfkrafa samþykkt.“ Í niðurlagi bréfsins var þess getið að með því fylgdi frumrit yfirlýsingar Ragnars Baldurssonar héraðsdómslögmanns um framsal boðs til sóknaraðila. Fyrir liggur í málinu yfirlýsing lögmannsins, sem var dagsett 30. ágúst 1999 og rituð til sýslumannsins í Reykjavík, um framsal boðs til sóknaraðila með nánar tilteknum skilmálum, en undir hana ritaði sá síðastnefndi nafn sitt til samþykkis.

Sýslumaður tilkynnti 6. september 1999 aðilum að nauðungarsölnunni að hún yrði tekin fyrir 17. sama mánaðar til að fjalla um framangreindar kröfur, sem komu annars vegar fram af hendi varnaraðila við uppboðið 21. júní 1999 og hins vegar frá sóknaraðila í bréfi hans 31. ágúst sama árs. Áður en til þess kom lagði hins vegar varnaraðili fyrir sýslumann matsgerð húsnæðisnefndar Reykjavíkur með útreikningi á svokölluðum eignarhluta seljanda íbúðarinnar að Teigaseli 11, en samkvæmt matsgerðinni átti greiðsla húsnæðisnefndar fyrir íbúðina að nema 2.009.433 krónum. Hinn 16. september 1999 ritaði sýslumaður yfirlýsingu um að húsnæðisnefndin hefði greitt að fullu umrætt matsverð og uppfyllti hún því skilyrði laga nr. 90/1991 til að fá umráð yfir íbúðinni. Við fyrirtöku sýslumanns á nauðungarsölnunni 17. september 1999 mótmælti sóknaraðili umræddri ráðstöfun og ítrekaði um leið kröfu um að fá að standa við hæsta boð í eignina. Þeirri kröfu hafnaði sýslumaður við fyrirtökuna. Lýsti þá sóknaraðili yfir að hann leitaði úrlausnar héraðsdómara um þá ákvörðun, svo og ákvörðunina að baki umræddri ráðstöfun sýslumanns 16. september 1999. Sóknaraðili beindi síðan málinu til Héraðsdóms Reykjavíkur 7. október sama árs og lúta fyrrgreindar dómkröfur hans að þeim ákvörðunum sýslumanns, sem hér var getið.

II.

Við framhald uppboðs 21. júní 1999 tilkynnti sýslumaður sem áður segir lífeyrissjóðnum Lífiðn, sem þar hafði gerst hæstbjóðandi, að boð hans yrði samþykkt ef hann stæði til samræmis við það skil á söluverði íbúðarinnar að Teigaseli 11 samkvæmt uppboðsskilmálum á nánar tilteknum tíma hinn 30. ágúst sama árs. Með þessari ákvörðun batt sýslumaður hendur sínar gagnvart hæstbjóðanda og hafnaði þannig um leið í verki áðurgreindri kröfu varnaraðila um að fá að „neyta kaupskyldu“ við nauðungarsöluna.

Eins og áður greinir lét sóknaraðili þau orð falla í bréfi til sýslumanns 31. ágúst 1999 að hann hafi kynnt þeim síðarnefnda laust fyrir þann tíma, sem boð hæstbjóðanda skyldi samþykkt, að hann hefði fengið það framselt. Fylgdi sem áður segir þessu bréfi skrifleg yfirlýsing hæstbjóðandans um framsal boðsins. Við áðurnefnda fyrirtöku á nauðungarsölunni 17. september 1999 var eftirfarandi fært í gerðabók um þetta efni: „Fulltrúi sýslumanns staðfestir að Pétur Þór Sigurðsson hrl. mætti hjá sýslumanni áður en frestur til að samþykkja boð í eignina rann út og krafðist þess að fá að standa við hæsta boð í eignina sem hann kvaðst vera að fá framselt frá Lífeyrissjóðnum Lífiðn. Þann 31. ágúst sl. sendi Pétur Þór formlegt framsal boðsins til fulltrúa sýslumanns.“ Í greinargerð sóknaraðila fyrir héraðsdómi sagði meðal annars eftirfarandi: „Að morgni 30. ágúst 1999 fyrir kl. 11:00 framseldi hæstbjóðandi boð sitt með óformlegum hætti til sóknaraðila máls þessa. Framsal þetta var síðan staðfest með formlegum hætti síðar þann sama dag, sbr. yfirlýsingu hæstbjóðanda“. Samkvæmt þessu öllu verður að leggja til grundvallar að þegar sóknaraðili gaf sig fram við sýslumann á þeim tíma, sem hæstbjóðanda bar að standa við boð sitt til að fá það samþykkt, framvísaði sóknaraðili engri staðfestingu um framsal boðsins, heldur lýsti aðeins munnlega yfir að framsal hefði verið fengið óformlega eða væri í þann veg að fást. Við svo búið gat sýslumaður með engu móti orðið við kröfu sóknaraðila um að fá að standa við boð hæstbjóðandans, enda hefði slíkt samþykki þess bakað lífeyrissjóðnum Lífiðn ábyrgð samkvæmt síðari málslíð 5. mgr. 39. gr. laga nr. 90/1991 án þess að nokkuð lægi fyrir um afstöðu hans í þeim efnum. Samkvæmt því stóð hæstbjóðandi ekki við uppboðsskilmála og var þar með fallin niður áðurgreind ákvörðun sýslumanns um að boð hans yrði samþykkt.

Samkvæmt framangreindu eru ekki skilyrði til að ógilda ákvörðun sýslumanns um að hafna kröfu sóknaraðila um að hann fengi að standa við boð hæstbjóðanda í umrædda íbúð að Teigaseli 11. Af þeim sökum hefur sóknaraðili enga hagsmuni að lögum af því hvort varnaraðila verði seld íbúðin við nauðungarsöluna, svo sem sýslumaður ákvað 16. september 1999. Verður kröfum sóknaraðila í málinu því hafnað.

Varnaraðili hefur ekki kært úrskurð héraðsdómara fyrir sitt leyti. Kemur því ekki til álita krafa hans um endurskoðun á ákvæði hins kærða úrskurðar um málskostnað. Sóknaraðili verður á hinn bóginn dæmdur til að greiða varnaraðila kærumálskostnað, eins og í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð :

Hafnað er kröfum sóknaraðila, Péturs Þórs Sigurðssonar, um að ógiltar verði ákvarðanir sýslumannsins í Reykjavík 16. september 1999 um að taka við úr hendi varnaraðila, Reykjavíkurborgar, greiðslu matsverðs íbúðar nr. 0201 að Teigaseli 11 í Reykjavík og veita varnaraðila umráð yfir henni og 17. sama mánaðar um að hafna því að sóknaraðili fengi að standa við boð hæstbjóðanda á uppboði við nauðungarsölu íbúðarinnar.

Ákvæði hins kærða úrskurðar um málskostnað skal vera óraskað.

Sóknaraðili greiði varnaraðila 75.000 krónur í kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 27. janúar 2000.

Mál þetta var þingfest fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur 25. október sl. Sóknaraðili er Pétur Þór Sigurðsson hrl.

Varnaraðili er húsnaðisnefnd Reykjavíkur vegna Reykjavíkurborgar.

Sóknaraðili gerir þær dómkröfur að felld verði úr gildi sú ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík frá 17. september 1999 að hafna framkominni kröfu sóknaraðila þessa máls um að fá að standa við hæsta boð í íbúð merkt 0201 að Teigaseli 11, Reykjavík, sem gert var á uppboðsþingi 21. júní 1999. Þá gerir sóknaraðili og þá kröfu að felld verði úr gildi sú ákvörðun sýslumanns að fallast á að réttur húsnaðisnefndar Reykjavíkur v/Reykjavíkurborgar gangi framari rétti hæstbjóðanda til íbúðar 0201 að Teigaseli 11, Reykjavík, með því, þann 16.

september 1999, að veita greiðslu samkvæmt matsverði móttöku og lýsa þá yfir að húsnæðisnefnd Reykjavíkur v/Reykjavíkurborgar uppfyllti skilyrði um að fá umráð yfir eigninni.

Þá gerir sóknaraðili og kröfu um málskostnað að mati dómara.

Varnaraðili gerir þær dómkröfur að húsnæðisnefnd Reykjavíkur vegna Reykjavíkurborgar verði sýknuð af kröfum sóknaraðila og staðfest verði ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík frá 17. september 1999 þar sem hafnað var kröfu sóknaraðila um að fá að standa við hæsta boð í íbúð merkta 0201 við Teigasel 11, Reykjavík. Þá er þess krafist að staðfest verði ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík frá 16. september 1999 þar sem varnaraðila voru veitt umráð yfir íbúð merktri 0201 að Teigaseli 11, Reykjavík.

Þá er þess krafist að sóknaraðili verði dæmdur til að greiða varnaraðila málskostnað að mati dómsins.

Málið var tekið til úrskurðar að loknum munnlegum málflutningi 1. desember sl. Gætt var ákvæða 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991, sbr. 2. mgr. 77. gr. laga nr. 90/1991, áður en úrskurður var kveðinn upp.

I.

Málsatvik.

Íbúð merkt 0201 að Teigaseli 11, Reykjavík, var byggð af stjórn verkamannabústaða í Reykjavík í samræmi við ákvæði laga nr. 30/1970 um húsnæðis-málastofnun ríkisins. Íbúðin er hluti af hinu svokallaða félagslega eignar-íbúðakerfi sem komið var á fót til að tryggja fólki, sem ekki hafði kjör eða aðstæður til að eignast íbúðir á almennum markaði, öryggi í húsnæðismálum. Íbúðin var seld uppboðspóla á árinu 1976 með þeirri kvöð að hún væri háð ákvæðum laga um verkamannabústaði, eins og þau eru á hverjum tíma. Það skilyrði kemur fram í afsali íbúðarinnar dags. 23. ágúst 1976 en þar segir m.a. „Íbúðin er háð ákvæðum laga um verkamannabústaði eins og þau eru á hverjum tíma, sbr. nú IV. kafla laga nr. 30/1970 um Húsnæðisstofnun ríkisins. Samkvæmt þessum lögum á Reykjavíkurborg forkaupsrétt að íbúðinni og jafnframt er íbúðareiganda óheimilt að veðsetja íbúðina nema til tryggingar lánnum úr Byggingasjóði ríkisins og Byggingasjóði verkamanna.“

Þann 21. júní 1999 fór fram framhaldsnauðungarsala á fyrrgreindri íbúð og fór hún fram á íbúðinni sjálfri. Uppboðspóli óskaði eftir að stöðluðum uppboðsskilmálum yrði breytt og fór fram á að samþykkisfrestur yrði 10 vikur. Orðið var við þeirri beiðni uppboðspóla. Leitað var eftir boðum í eignina og bauð Ragnar Baldursson hdl. 1.500.000 kr. fyrir hönd lífeyrissjóðsins Lífiðnar. Frekari boð komu ekki fram. Af hálfu varnaraðila var mætt á uppboðið og þess krafist „að neyta kaupskyldu skv. ákvæðum laga um húsnæðismál nr. 44/1998“. Hæstbjóðanda var greint frá því að boð hans í eignina yrði samþykkt ef greiðsla

bærist samkvæmt því í samræmi við uppboðsskilmála þann 30. ágúst 1999 kl. 11.00.

Með bréfi Ragnars Baldurssonar hdl. til sýslumannsins í Reykjavík dags. 30. ágúst 1999 var tilkynnt að boð hans í eignina fyrir hönd lífeyrissjóðsins Lífiðnar hefði verið framselt Péttri Þór Sigurðssyni hrl., sóknaraðila máls þessa.

Með bréfi sóknaraðila til sýslumannsins í Reykjavík dags. 31. ágúst 1999 var ítrekuð fyrri munnleg krafa sóknaraðila um að fá að standa við hæsta boð í eignina. Af því tilefni boðaði fulltrúi sýslumanns aðila til fundar 17. mars 1999. Á þeim fundi kom fram að móttækin hafði verið frá varnaraðila, húsnæðisnefnd Reykjavíkur, greiðsla á uppboðsandvirðinu í samræmi við útreiknað verð íbúðarinnar. Á fundinum hafnaði sýslumaður framkominni kröfu sóknaraðila um að fá að standa við hæsta boð í eignina. Sóknaraðili lýsti því yfir að málinu yrði skotið til Héraðsdóms Reykjavíkur.

Með beiðni dags. 7. október 1999 óskaði sóknaraðili úrlausnar Héraðsdóms Reykjavíkur um ágreining þennan á grundvelli XIII. kafla laga nr. 90/1991 og var málið þingfest 25. s.m.

II.

Málsástæður og lagarök sóknaraðila.

Sóknaraðili kveður íbúðina, sem aðilar deila um réttinn til í máli þessu, vera hluta af hinu félagslega íbúðakerfi, nánar tiltekið verkamannabústaðakerfinu, enda þinglýst kvöð þar um.

Kjarni þessa máls sé hvort húsnæðisnefnd Reykjavíkur v/Reykjavíkurborgar, varnaraðila þessa máls, eigi einhvern þann rétt sem gangi framár rétti hæstbjóðanda, sóknaraðila máls þessa, við nauðungarsölu íbúðarinnar, hvort sem sá réttur byggist á kauprétti, forkaupsrétti, innlausnarrétti eða rétti til að neyta kaupskyldu.

Sóknaraðili kveðst vísa til þess að í 5. mgr. 32. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu sé skýrt kveðið á um að kaupréttur, forkaupsréttur, endurkaupsréttur eða innlausnarréttur veiti ekki rétt til að ganga inn í boð sem annar maður geri í eign nema svo sé sérstaklega mælt um í lögum. Sérstök ástæða sé til að minna á að í 9. gr. eldri laga um nauðungaruppboð nr. 57/1949 hafi verið sams konar ákvæði.

Af gögnum málsins megí ráða að mjög sé á reiki á hverju sé byggt um rétt varnaraðila, en þó verði að ætla með vísan til endurrits fundarins hjá sýslumanni þann 17. september sl., að byggt sé á kauprétti og/eða innlausnarrétti.

Sóknaraðili kveðst hins vegar byggja á því að þegar íbúðin hafi verið seld nauðungarsölu þann 21. júní sl. hafi engin þau lagaákvæði verið í gildi, hvorki laga nr. 97/1993, laga nr. 44/1998 né annarra laga, sem veiti varnaraðila þann rétt sem hann virðist byggja á. Réttur til þess kunni að hafa verið í gildi allt til

1. janúar sl., en ótvírætt sé að eftir þann tíma hafi slíkur réttur ekki verið til staðar.

Í tilefni þessarar afstöðu sóknaraðila sé ástæða til að rekja nokkuð lagapróun varðandi verkamannabústaði. Ekki þyki þó ástæða til að rekja þá sögu lengra aftur en til laga nr. 60/1962 um verkamannabústaði. Í þeim lögum hafi verið kveðið á um forkaupsrétt, en ekkert um beitingu hans á nauðungaruppboði. Í kjölfar H. 1965:992 hafi verið kveðið svo á um í lögum nr. 20/1968 að á nauðungaruppboði gæti stjórn byggingarfélags neytt forkaupsréttar síns. Í lögum nr. 30/1970, sem gilt hafi á þeim tíma er síðasta afsal hafi verið gefið út fyrir íbúðinni, svo sem fram komi í afsalinu sjálfu, hafi verið samsvarandi ákvæði í 26. gr. Í lögum nr. 51/1980 um Húsnæðisstofnun ríkisins hafi í 55. gr. verið kveðið svo á um að væri íbúð sem byggð hafi verið samkvæmt lögum um verkamannabústaði seld á nauðungaruppboði skyldi sveitarstjórn neyta forkaupsréttar síns. Í lögum nr. 60/1984 um Húsnæðisstofnun ríkisins, sem vísað sé til í veðbókarvottorðinu sem nú sé lagt fram, hafi þetta ákvæði verið óbreytt í 53. gr. Í næstu heildarlögum um Húsnæðisstofnun ríkisins nr. 86/1988 hafi í 70. gr. enn verið sams konar ákvæði. Í næsta heildstæða lagabálki um Húsnæðisstofnun ríkisins, lögum nr. 97/1993, hafi í 84. gr. verið enn sams konar ákvæði með orðalagi aðlöguðu að lögum nr. 90/1991. Með ákvæði 26. gr. d laga nr. 58/1995 um breytingu á lögum nr. 97/1993, sem orðið hafi 85. gr. þeirra laga, hafi verið kveðið með mjög glöggum hætti á um forkaupsrétt að íbúðum í verkamannabústöðum. Í ákvæði 26. gr. e sömu laga, sem orðið hafi 86. gr. laga nr. 97/1993, hafi síðan verið kveðið á um réttarstöðuna við nauðungaruppboð með öðrum hætti en verið hafi, því nú hafi verið kveðið á um að sveitarstjórn hefði kaupskyldu.

Með lögum nr. 44/1998 um húsnæðismál, sem tekið hafi gildi 1. janúar 1999, ákvæði til bráðabirgða I, sé kveðið á um að tilvísuð ákvæði 85. og 86. gr. laga nr. 97/1993 með síðari breytingum haldi gildi sínu. Í 4. mgr. ákvæðis til bráðabirgða II, hinna nýju laga sé skýrt tekið fram að kaupskylda við nauðungarsölu íbúðar samkvæmt 86. gr. laga nr. 97/1993 vari ekki lengur en í 15 ár frá útgáfu síðasta afsals. Við nauðungarsöluna í júní sl. hafa tæp 23 ár verið liðin frá útgáfu síðasta afsals. Kaupskyldan hafi því þá verið fallin niður.

Húsnæðisnefndin kunni enn að njóta forkaupsréttar að íbúðinni á grundvelli ákvæðis 85. gr. laga nr. 97/1993, en sá réttur hafi ekki gilt við nauðungarsöluna í júní sl., þar sem ekki hafi verið þá svo sérstaklega mælt í lögum.

Engin ákvæði séu nú í lögum um kauprétt eða innlausnarrétt varnaraðila að íbúð af því tagi sem mál þetta taki til, sem gangi framar rétti hæstbjóðanda við nauðungarsölu.

III.

Málsástæður og lagarök varnaraðila.

Af hálfu varnaraðila er tekið fram að frá því að uppboðspoli keypti íbúðina að Teigaseli 11, Reykjavík, hafi lögum um félagslegar eignaríbúðir verið breytt alloft en þegar íbúðin var seld nauðungarsölu þann 21. júní 1999 hafa verið í gildi lög nr. 44/1998 um húsnæðismál og teljist þau í þessu sambandi gildandi lög um verkamannabústaði.

Samkvæmt ákvæðum í bráðabirgðakafla laga nr. 44/1998 hafi sveitarstjórn forkaupsrétt og kaupskyldu á íbúðum sem byggðar hafa verið sem félagslegar eignaríbúðir og háðar séu kvöðum sem slíkar. Samkvæmt ákvæði 85. greinar laga nr. 97/1993, sem hélt gildi sínu við gildistöku laga nr. 44/1998 sbr. bráðabirgðaákvæði I., hafi framkvæmdaraðili, í Reykjavík Húsnæðisnefnd Reykjavíkur vegna Reykjavíkurborgar, forkaupsrétt að íbúðum í verkamannabústöðum sem byggðar voru fyrir gildistöku laga 51/1980. Sá forkaupsréttur gildi í 30 ár frá útgáfu afsals.

Sveitarstjórn sé heimilt samkvæmt bráðabirgðaákvæði IV í lögum nr. 44/1998 að stytta þann forkaupsréttartíma hvenær sem er. Eftir gildistöku laga nr. 44/1998 hafi borgarráð Reykjavíkurborgar tekið ákvörðun um að stytta forkaupsréttartímann í 25 ár frá útgáfu afsals. Íbúðin að Teigaseli 11 hafi því enn verið háð ákvæðum laga um forkaupsrétt sveitarfélags þegar uppboðið fór fram.

Á meðan forkaupsréttur sveitarfélags sé virkur sé eiganda íbúðarinnar óheimilt að selja hana á almennum markaði og skv. 70. grein laga nr. 97/1993 sé réttur kaupanda slíkrar íbúðar persónulegur réttur sem ekki sé framseljanlegur og hann erfist ekki. Þetta þýði í framkvæmd að aðeins Reykjavíkurborg geti eignast íbúðina nema liðin séu a.m.k. 25 ár frá útgáfu afsals.

Um kaupverð íbúðar sem keypt sé á grundvelli forkaupsréttar fari eftir ákvæðum 89. gr. laga nr. 97/1993 sem héldu gildi sínu við gildistöku laga nr. 44/1998, sbr. bráðabirgðaákvæði II, þar sem íbúðin var byggð fyrir gildistöku laga nr. 51/1980.

Hæstiréttur hafi ítrekað staðfest að sérstök sjónarmið gildi um félagslegar eignaríbúðir og þær reglur sem um þær gilda skapi þeim aðra stöðu en íbúðum sem byggðar séu og seldar á almennum markaði og er í því sambandi vísað til H.1988:413, H.1992:269, H.1998:2390 og dóms Hæstaréttar frá 12. maí 1999 í máli nr. 508/1998.

Kaupverð íbúðarinnar hafi verið reiknað út af starfsmanni húsnæðisnefndar í samræmi við ákvæði 89. greinar laga nr. 97/1993, sbr. ákvæði 75. greinar reglugerðar nr. 375/1996 um félagslegar íbúðir og Byggingarsjóð verkamanna. Útreiknað kaupverð hafi síðan verið greitt sýslumanninum í Reykjavík.

Varnaraðili kveðst byggja kröfur sínar á því að Reykjavíkurborg eigi

samkvæmt ótvíræðum ákvæðum laga nr. 44/1998, sbr. ákvæði laga nr. 97/1993, forkaupsrétt að íbúðinni að Teigaseli 11 en sá forkaupsréttur gildi hvort sem íbúð sé keypt af íbúðareiganda eftir ósk hans þar um eða á nauðungarsölu sem fram fari að kröfu lánardrottna íbúðareigandans.

Ákvarðanir sýslumannsins í Reykjavík um að hafna kröfu sóknaraðila og taka við greiðslu útreiknaðs kaupverðs frá varnaraðila séu því réttar og í samræmi við ákvæði laga og beri því að staðfesta þær.

Með lögum um húsnæðismál nr. 44/1998 hafi í bráðabirgðaákvæði I. verið kveðið á um að halda skyldu gildi sínu ákvæði laga nr. 97/1993 sem fjalli um útreikning innlausnarverðs félagslegra íbúða sem háðar séu kaupskyldu og forkaupsrétti. Í lögum nr. 97/1993 með síðari breytingum sé m.a. kaflinn „Kaupskylda og forkaupsréttur“ sem í séu 82., 83., 84. og 85. gr. Þar sé íbúðum sem háðar séu kaupskyldu og forkaupsrétti skipt upp eftir byggingartíma. Samkvæmt 83. gr. hafi framkvæmdaraðili kaupskyldu í 10 ár á íbúðum byggðum eftir gildistöku laga nr. 51/1980 og samkvæmt 85. gr. hafi framkvæmdaraðili forkaupsrétt á íbúðum sem byggðar hafi verið fyrir gildistöku laga nr. 51/1980, m.a. á svokölluðum verkamannabústöðum. Í bráðabirgðaákvæði II laga nr. 44/1998 komi fram að forkaupsréttur sveitarfélaga skuli aldrei vera lengri en 30 ár frá útgáfu síðasta afsals. Í 86. gr. laga nr. 97/1993 komi fram að sveitarfélag hafi kaupskyldu á félagslegri íbúð á nauðungarsölu. Bráðabirgðaákvæði II laga nr. 44/1998 kveði á um að kaupskylda sveitarfélags samkvæmt 86. gr. skuli ekki vara lengur en í 15 ár frá útgáfu afsals. Í ákvæðinu segi jafnframt að á meðan kaupskylda og forkaupsréttur sveitarfélaga á félagslegu húsnæði vari skuli húsnæðisnefndir annast meðferð þeirra mála. Samkvæmt ákvæðum gildandi laga nr. 44/1998 hafi sveitarfélag því við nauðungaruppböð á félagslegri íbúð, annars vegar kaupskyldu, sem vari í 15 ár frá útgáfu afsals og hins vegar forkaupsrétt sem geti varað í allt að 30 ár frá útgáfu afsals. Sá tími hafi verið stytur í 25 ár með ákvörðun Reykjavíkurborgar eins og áður hafi komið fram. Félagslegar íbúðir í Reykjavík séu því háðar þinglýstri kvöð um kaupskyldu/forkaupsrétt Reykjavíkurborgar í 25 ár frá útgáfudegi afsals. Reykjavíkurborg beri samkvæmt góðum stjórnsýsluháttum að gæta jafnræðis við meðferð mála og gildi það um innlausnir félagslegra íbúða sem aðrar stjórnvaldsákvarðanir. Allar félagslegar íbúðir þar sem óslitið eignarhald þinglýsts eiganda nái ekki 25 árum og boðnar séu til sölu séu því innleystar hvort sem um sé að ræða sölu að beiðni íbúðareigandans eða samkvæmt kröfu lánardrottna. Óeðlilegt væri ef eigendum félagslegra íbúða væri mismunað eftir því hvort íbúð þeirra sé boðin til sölu af eigandanum sjálfum eða á nauðungaruppböð enda geri lögin ekki ráð fyrir slíkri mismunun.

Varnaraðili bendir sérstaklega á að á íbúðinni hvíli þinglesin kvöð um að íbúðin sé háð ákvæðum laga um verkamannabústaði eins og fram komi í afsali.

Í þeirri kvöð felist að engin geti öðlast eignarrétt að félagslegri íbúð/ verkamannabústað nema með áður fengnu samþykki sveitarfélags og ekki sé hægt að þinglýsa afsali fyrir íbúð sem háð sé slíkum kvöðum nema samþykki sveitarfélags fyrir afsalinu liggi fyrir, sbr. 7. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978.

Aðrir en sveitarfélag eða aðili sem það samþykki geti þannig ekki eignast íbúðir sem háðar séu kvöð um félagslegar íbúðir eða verkamannabústaði.

Varnaraðili kveður sóknaraðila byggja mál sitt á 5. mgr. 32. gr. nsl. þar sem fram komi að kaupréttur, forkaupsréttur, endurkaupsréttur eða innlausnarréttur veiti ekki rétt til að ganga inn í boð sem annar maður geri í eignina nema svo sé sérstaklega mælt í lögum.

Ákvæði 32. gr. nsl. skipti ekki máli við úrlausn málsins þar sem ekki sé um það að ræða að gengið sé inn í boð hæstbjóðanda á umræddu uppboði. Ákvæðið feli í sér að „gengið sé inn í“ hæsta boð, þ.e. forkaupsréttarhafi krefjist þess að fá íbúðina afhenta gegn greiðslu á þeirri fjárhæð sem hæst hafi verið boðin. Um slíkt sé ekki að ræða í þessu tilfelli heldur sé forkaupsréttur sveitarfélags að félagslegri íbúð sjálfstæður réttur óháður boði sem fram komi við nauðungarsölu. Þá verði að benda á að nauðungarsala á félagslegri íbúð hafi ekki allar þær réttarfylgjur sem nauðungarsala á öðrum íbúðum hafi þar sem hún ákvarði í raun aðeins söludaginn, en ekki kaupverðið.

Varnaraðili kveður að á uppboðinu sjálfu hafi þess verið krafist fyrir hönd varnaraðila að fá að neyta forkaupsréttar í samræmi við ákvæði laga. Sú misritun hafi verið gerð í gerðarbók að bókað hafi verið um rétt til að neyta kaupskyldu, en þess beri að geta að stærsti hluti félagslegra íbúða sem seldar séu nauðungarsölu í Reykjavík séu enn háðar kaupskyldu þar sem innan við 15 ár séu liðin frá útgáfu afsals. Framkvæmd og bókun uppboðsins hafi að öðru leyti verið í samræmi við áralanga venju við sölu félagslegra íbúða á nauðungaruppboði.

Þess beri að geta að almennt sé litið svo á að framkvæmd framhalds-nauðungarsölu á félagslegri íbúð sé aðeins formsatriði þar sem ótvírætt sé að enginn annar en sveitarfélag hafi heimild til að eignast íbúðina og það á fyrirfram ákveðnu verði, samkvæmt reiknireglu í settum lögum. Hver sem er geti mætt á nauðungarsölu félagslegrar íbúðar og boðið hvaða fjárhæð sem er, hvort sem hún sé hærri eða lægri en útreiknað innlausnarverð, viðkomandi verði aldrei bundinn við boð sitt þar sem útilokað sé að hann fái að standa við boðið og eignast íbúðina. Þessu til staðfestingar sé bent á að á uppboðinu hafi komið aðeins fram eitt boð og hafi það verið í samræmi við þá venju sem skapast hafi á uppboðum á félagslegum eignaríbúðum, en fram þurfi að koma eitt boð til að sýslumaður geti látið hamar falla til merkis um að salan hafi farið fram. Ljóst sé að enginn vafi leiki á því í huga þeirra sem uppboðið sóttu að Reykjavíkurborg ætti ótvíræðan forkaupsrétt eins og best sjáist af því að ekki hafi komið fram fleiri boð þrátt fyrir að mættir væru fulltrúar kröfuhafa

sem átt hafi réttindi sem ekkert fengist upp í ef söluverðið væri 1.500.000 kr. Auk þess sem 1.500.000 kr. fyrir 3ja herbergja íbúð sé augljóslega allt of lágt verð.

Þá kveðst varnaraðili vekja athygli á því að sóknaraðili viðurkenni í greinargerð sinni að hann hafi kl. 11.00 þann 30. ágúst sl. þegar frestur rann út, ekki verið orðinn handhafi hæsta boðs sem fram hafi komið á uppboðinu þann 21. júní sl. og krafa hans um að fá að njóta réttar sem handhafi hæsta boðs þann dag því marklaus. Í 5. mgr. 39. gr. nsl. komi fram að heimilt sé að framselja réttindi og skyldur sem boði fylgja. Um slíkt framsal gildi reglur um aðilaskipti að kröfuréttindum og samkvæmt þeim verði fullgilt framsal ekki talið til staðar fyrr en fyrir liggi skrifleg yfirlýsing framseljanda til sýslumanns um framsalið.

Ekki verði talið að framsalið hafi verið nægjanlega tilkynnt sýslumanni fyrr en til vitundar hans hafi verið komin yfirlýsing framsalsgjafa um að hann framseldi rétt sinn samkvæmt boðinu en viðurkennt sé að það hafi ekki orðið fyrr en eftir kl. 11.00 þann 30. ágúst sl.

Varnaraðili mótmælir þeim málatilbúnaði að ekki hafi verið til staðar eftir 1. janúar 1999 heimild sveitarfélaga til að nýta forkaupsrétt. Sá réttur sé ótvírætt til staðar eins og áður hafi verið rakið þótt kaupskylda sveitarfélagsins hafi verið fallin niður.

Þá er bent á að sóknaraðili hafi ekki enn sýnt í framkvæmd að hann geti staðið við boðið eins og hann geri kröfu um. Slíkt hefði honum borið að gera í síðasta lagi 30. ágúst sl. þegar ljóst hafi verið að sýslumaður hafi ætlað að hafna kröfu hans.

Þá er mótmælt fullyrðingum sóknaraðila um að á reiki sé á hverju sé byggt af hálfu varnaraðila í málinu.

Varnaraðili vísar til laga nr. 44/1998 um húsnaðismál og ákvæða laga nr. 97/1993 sem héldu gildi sínu eftir 1. janúar 1999. Þinglýsingarlög nr. 39/1978, lög um nauðungarsölu nr. 90/1991, lög um almenna meðferð einkamála nr. 91/1991.

IV.

Niðurstaða.

Íbúð merkt 0201 að Teigaselu 11, Reykjavík, sem uppboðspoli eignaðist samkvæmt afsali dags. 23. ágúst 1976, tilheyrði sérstökum byggingarflokki verkamannabústaða í Seljahverfi í Reykjavík. Sú kvöð kemur fram í afsali íbúðarinnar að hún sé háð ákvæðum laga um verkamannabústaði eins og þau eru á hverjum tíma, en þá gildi þar um IV. kafli laga nr. 30/1970 um Húsnaðisstofnun ríkisins. Samkvæmt 26. gr. þeirra laga mátti enginn sem eignast hafði slíka íbúð selja hana nema sveitarstjórn hefði áður hafnað forkaupsrétti og var jafnframt kveðið á um það að sveitarstjórn gæti neytt forkaupsréttar síns við sölu íbúðar á nauðungaruppboði.

Í lögum nr. 51/1980 um Húsnæðisstofnun ríkisins var í 55. gr. kveðið svo á um að væri íbúð sem byggð hafi verið samkvæmt þeim lögum eða eldri lögum um verkamannabústaði seld á nauðungaruppbóði skyldi sveitarstjórn neyta forkaupsréttar síns. Í lögum nr. 60/1984 um Húsnæðisstofnun ríkisins var ákvæði þetta óbreytt í 53. gr. og sams konar ákvæði var í 70. gr. laga nr. 86/1988 um Húsnæðisstofnun ríkisins. Í lögum nr. 97/1993 um Húsnæðisstofnun ríkisins var og í 84. gr. samsvarandi ákvæði.

Með 26. gr. laga nr. 58/1995 um breyting á lögum nr. 97/1993 voru í stað 82.-92. gr. laganna (og í stað VI. kafla) lögfestir tveir nýir undirkaflar með 12 nýjum greinum. Um var að ræða kaflana: Kaupskylda og forkaupsréttur (82.-86. gr.) og Endursala (87.-93. gr.). Með ákvæði 26. gr. d breytingarlaganna, sem varð 85. gr. laga 97/1993, var kveðið á um forkaupsrétt sveitarstjórnar að íbúðum í verkamannabústöðum, sem byggðar voru fyrir gildistöku laga nr. 51/1980 og eru þar nánar tilgreindar þær íbúðir, sem undir það falla. Í ákvæði 26. gr. e breytingarlaganna, sem varð 86. gr. laga nr. 97/1993, var síðan kveðið á um það að væri slík íbúð seld á nauðungarsölu væri um kaupskyldu sveitarstjórnar að ræða.

Með lögum nr. 44/1998 um húsnæðismál, sem tóku gildi 1. janúar 1999, ákvæði til bráðabirgða I er kveðið á um að tilvísuð ákvæði 85. og 86. gr. laga nr. 97/1993 með síðari breytingum haldi gildi sínu. Í 4. mgr. ákvæðis til bráðabirgða II hinna nýju laga er tekið fram að kaupskylda við nauðungarsölu íbúðar samkvæmt 86. gr. laga nr. 97/1993 vari ekki lengur en í 15 ár frá útgáfu síðasta afsals. Um forkaupsrétt sveitarstjórnar við nauðungarsölu er ekki sérstaklega fjallað.

Kaupskylda varnaraðila að íbúðinni að Teigaseli 11 var fallin niður þar sem uppboðsþoli eignaðist íbúðina með afsali dags. 23. ágúst 1976. Almennur forkaupsréttur að íbúðinni var þó enn fyrir hendi samkvæmt ákvæði 85. gr. laga nr. 97/1993, sbr. 1. mgr. ákvæðis til bráðabirgða I laga nr. 44/1998, sem ágreiningslaust er að gildi í 25 ár frá útgáfu afsals. Forkaupsréttur varnaraðila tekur því við þar sem kaupskyldu sleppir.

Með tilliti til þeirrar þinglýstu kvaðar, sem á íbúðinni að Teigaseli 11 hvílir, ákvæða laga nr. 97/1993 um forkaupsrétt og innlausn sveitarfélaga á félagslegu húsnæði og forsögu þeirra lagaákvæða, verður að telja að sveitarstjórn geti neytt lögbundins forkaupsréttar síns hvort sem um er að ræða nauðungarsölu eða frjálssa sölu slíkrar eignar.

Í 5. mgr. ákvæðis til bráðabirgða II laga nr. 44/1998 segir að á meðan kaupskylda og forkaupsréttur sveitarfélaga á félagslegu húsnæði varir samkvæmt ákvæðum laga nr. 97/1993 skuli húsnæðisnefndir, þar sem þær eru starfandi, annast meðferð mála vegna þeirra íbúða sem ganga til sveitarfélaga. Fyrir liggur að bókað var við nauðungarsölu eignarinnar 21. júní 1999 að

varnaraðili gerði kröfu um að neyta kaupskyldu á grundvelli laga nr. 44/1998 um húsnæðismál. Þar sem kaupskylda eignarinnar var þá fallin niður ber að líta svo á að hann hafi í raun gert kröfu til þess að neyta forkaupsréttar síns lögum samkvæmt. Ekki verður talið að ákvæði 5. mgr. 32. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu eigi hér við, þar sem varnaraðili var ekki að ganga inn í boð hæstbjóðanda í eignina, heldur var hann að neyta réttar síns til að innleysa íbúðina í samræmi við ákvæði laga nr. 44/1998. Liggur og ekki annað fyrir en varnaraðili hafi gert upp uppboðsandvirðið í samræmi við ákvæði þeirra laga.

Með því að að varnaraðili gerði kröfu til og neytti forkaupsréttar síns samkvæmt framansögðu kom ekki til álita að gengið yrði að boði hæstbjóðanda í eignina. Ber því að hafna öllum kröfum sóknaraðila í málinu, en fallast á kröfur varnaraðila, eins og nánar greinir í úrskurðarorði.

Eftir atvikum þykir rétt að málskostnaður falli niður.

Eggert Óskarsson héraðsdómari kvað upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð :

Staðfest er ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík 17. september 1999 um að hafna kröfu sóknaraðila, Péturs Þórs Sigurðssonar hrl., um að fá að standa við hæsta boð í íbúð merkta 0201 við Teigasel 11, Reykjavík. Einnig er staðfest ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík 16. september 1999 um að veita varnaraðila, húsnæðisnefnd Reykjavíkur vegna Reykjavíkurborgar, umráð yfir íbúð merktri 0201 að Teigaseli 11, Reykjavík.

Málskostnaður fellur niður.
