

Fimmtudaginn 9. nóvember 2000.

Nr. 195/2000.

**Jökull Sigtryggsson og
Valgerður Kristjánsdóttir**

(Andri Árnason hrl.)

gegn

Héraðsnefnd Austur-Húnavetninga

(Jón Sveinsson hrl.) og

**Félagi eldri borgara í Austur-Húnavatnssýslu
og til réttargæslu
Íbúðalánasjóði og
íslenska ríkinu**

Kaupleiguíbúð. Kaupskylda. Sveitarstjórn. Innlausnarfrestur. Sér-
atkvæði.

Félag eldri borgara í A (F) og héraðsnefnd A (H) lögðu fram umsókn um lán til Húsnæðisstofnunar ríkisins þegar undirbúningur hófst að byggingu félagslegra íbúða á Blönduósi á árinu 1989. J og V fengu almenna kaupleiguíbúð afhenta í janúar 1993. Í júní 1998 óskuðu þau eftir að F leysti til sín íbúðina. Stjórn F samþykkti að verða við óskum J og V fyrir sitt leyti, en vísaði málinu að öðru leyti til H. Talið var að V og J hefðu beint innlausnarkröfu sinni réttilega að F og hefði sú innlausnarkrafa bundið nefndina ef því hefði verið að skipta. Hins vegar hefði krafan komið fram þegar liðin voru fimm ár og fjórir mánuðir frá því að þau fengu íbúð sína afhenta og samkvæmt ákvæði 83. gr. laga nr. 97/1993, sbr. lög nr. 58/1995, hefði kaupskylda framkvæmdar- aðila á almennum kaupleiguíbúðum þá verið fallin niður, en við tekinn forkaupsréttur hans, væri íbúðin boðin til sölu. Þar sem H hafði neitað innlausnarskyldu sinni var hann sýknaður af kröfum V og J. Héraðs- dómur hafði fallist á kröfur J og V á hendur F og var sú niðurstaða staðfest, þar sem F skilaði ekki greinargerð til Hæstaréttar.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómarnir Guðrún Erlendsdóttir, Har-
aldur Henrysson, Hjörtur Torfason, Hrafn Bragason og Pétur Kr. Haf-
stein.

Áfrýjendur skutu málinu til Hæstaréttar 16. maí 2000. Þau krefjast

Þess, að viðurkennd verði innlausnarskylda stefndu á íbúð áfrýjenda að Flúðabakka 3 á Blönduósi, merkt 0108, og stefndu verði gert að taka við öllum skuldbindingum og réttindum vegna íbúðarinnar frá og með 1. ágúst 1998. Þess er jafnframt krafist, að stefndu verði in solidum dæmdir til að greiða áfrýjendum 8.442.373 krónur, að fráðreginni fjárhæð yfirtekinnna veðskulda við Byggingarsjóð verkamanna á innlausnardegi, annars vegar samkvæmt veðskuldabréfi 7. júlí 1993, upphaflega að fjárhæð 5.574.216 krónur, og hins vegar samkvæmt veðskuldabréfi útgefnu sama dag, upphaflega að fjárhæð 1.592.633 krónur, auk dráttarvaxta samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af mismuni þessara liða frá 1. ágúst 1998 til greiðsludags. Loks krefjast áfrýjendur málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti, eins og málið væri ekki gjafsóknarmál, en þau njóta gjafsóknar á báðum dómstigum.

Stefnda Héraðsnefnd Austur-Húnvetninga krefst staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Stefnda Félag eldri borgara í Austur-Húnavatnssýslu lætur málið ekki til sín taka fyrir Hæstarétti.

Réttargæslustefndu gera engar kröfur í málinu.

I.

Eins og fram er komið hefur stefnda Félag eldri borgara í Austur-Húnavatnssýslu ekki skilað greinargerð til Hæstaréttar. Ber þá samkvæmt 3. mgr. 158. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sbr. 12. gr. laga nr. 38/1994, að staðfesta héraðsdóm um kröfur áfrýjenda á hendur félaginu. Rétt þykir, að málskostnaður milli þeirra og þessa stefnda falli niður.

II.

Í héraðsdómi er gerð grein fyrir tildrögum og ágreiningsefni málsins. Fyrir Hæstarétti er deilt um það, hvort á stefndu Héraðsnefnd Austur-Húnvetninga hvíli skylda til þess, samhliða stefnda Félagi eldri borgara í Austur-Húnavatnssýslu, að leysa til sín íbúð áfrýjenda að Flúðabakka 3 á Blönduósi eftir þeim lagareglum um félagslegar íbúðir, sem til álita koma í þessu dómsmáli.

Pegar undirbúningur hófst að byggingu félagslegra íbúða á Blönduósi á árinu 1989 og lögð var fram umsókn um lán til Húsnaðisstofnunar ríkisins 25. september sama ár í nafni beggja stefndu voru í gildi lög nr. 86/1988 um Húsnaðisstofnun ríkisins. Í 30. gr. laganna sagði,

að með almennum kaupleiguíbúðum væri átt við íbúðir, sem byggðar væru eða keyptar á vegum sveitarfélaga, viðurkenndra félagasamtaka eða fyrirtækja. Þessir aðilar gætu einir sér eða í sameiningu staðið að byggingu eða kaupum á almennum kaupleiguíbúðum og væru þeir í lögunum nefndir framkvæmdaraðilar. Sérstaklega var skilgreint, að með félagasamtökum væri átt við almennasamtök, sem störfuðu að húsnaðismálum í því skyni að koma á fót húsnaði og sjá um rekstur þess í þágu félagsmanna sinna. Samtökin skyldu hafa hlotið staðfestingu félagsmálaráðherra að fenginni umsögn húsnaðismálastjórnar. Ráðherra skyldi með reglugerð setja skilyrði meðal annars um fjárhagslega ábyrgð félagasamtaka, sbr. reglugerð nr. 86/1989 um kaupleiguíbúðir og reglugerð nr. 46/1991 um félagslegar íbúðir og Byggingarsjóð verkamanna, er giltu á þeim tíma, sem hér er til álita. Í 32. gr. laganna var kveðið á um lánsumsóknir og greinargerð með þeim um stöðu og horfur byggingarframkvæmda á vegum framkvæmdaraðila. Þeir skyldu bera fulla ábyrgð á byggingu og kaupum á almennum kaupleiguíbúðum í sveitarfélaginu. Stæðu félagasamtök eða fyrirtæki ein að framkvæmdum skyldu þær hafa hlotið samþykki viðkomandi sveitarstjórnar. Í 42. gr. og 43. gr. voru ákvæði um kaupskyldu framkvæmdaraðila á almennum kaupleiguíbúðum fyrstu fimm árin frá útgáfu afsals og skyldu hans til að leysa inn og endurselja þessar íbúðir, þegar forkaupsréttar væri neytt eftir það.

Lögum nr. 86/1988 var breytt með lögum nr. 70/1990, sem tóku gildi 1. júní 1990. Þar voru sett fyllri ákvæði um félagslegar íbúðir og í 52. gr. voru þær skilgreindar frekar, þar á meðal kaupleiguíbúðir. Sagði í 7. mgr., að almennar kaupleiguíbúðir væru byggðar eða keyptar á vegum sveitarfélaga, viðurkenndra félagasamtaka eða fyrirtækja, fjármagnaðar með lánum úr Byggingarsjóði verkamanna fyrir allt að 70% og 20% af samþykktum byggingarkostnaði, sbr. 66. og 68. gr., og 10% framlagi af hálfu framkvæmdaraðila eða fyrir allt að 70% af samþykktum byggingarkostnaði og 30% framlagi af hálfu framkvæmdaraðila. Ákvæði 53. gr. um framkvæmdaraðila við félagslegar íbúðabyggingar, sveitarfélög, viðurkennd félagasamtök eða fyrirtæki, voru efnislega á sama veg og fyrr í 30. gr. laga nr. 86/1988, áður en þeim var breytt. Í 98. gr. laganna var fjallað um kaupskyldu og forkaupsrétt framkvæmdaraðila og sagði í 1. mgr., að hann hefði kaupskyldu á öllum félagslegum eignaríbúðum og félagslegum kaupleiguíbúðum

fyrstu 10 árin frá útgáfu afsals en í fimm ár á almennum kaupleigu-íbúðum. Eftir þann tíma hefði framkvæmdaraðili forkaupsrétt á eignaríbúðum og kaupleiguíbúðum, sem boðnar væru til sölu.

Með lögum nr. 97/1993 um Húsnæðisstofnun ríkisins, sem leystu fyrrgreind lög af hólmi, voru ekki gerðar efnislegar breytingar á afmörkun félagslegra íbúða, sem hér skipta máli, og ákvæði 1. mgr. 82. gr. um kaupskyldu og forkaupsrétt framkvæmdaraðila var samhljóða 1. mgr. 98. gr. eldri laga. Hins vegar var með lögum nr. 58/1995 meðal annars gerð breyting á þessu ákvæði þannig, að frestur til að krefjast innlausnar var miðaður við afhendingardag íbúðar í stað útgáfu afsals. Ákvæðið var eftir breytinguna í 83. gr. laganna og tók til íbúða, sem byggðar voru frá og með gildistöku laga nr. 70/1990.

Í greinargerð með frumvarpi til breytingarlaganna 1995 sagði, að ástæða breytingar á viðmiðunartíma innlausnarskyldu væri sú, að afsal gæti dregist nokkurn tíma eftir afhendingu íbúðar. Því væri talið sanngjarnt, að þessi mikilvæga tímasetning miðaðist við þann tíma, er íbúð væri afhent kaupanda til umráða í stað þess að miða við það formsatriði, sem í afsali fælist. Bent var á, að ýmis önnur réttaráhrif miðuðust nú þegar við afhendingardag, svo sem fyrning, fyrsti vaxtadagur og útreikningur á eignarhluta. Hér væri því, auk greindra sanngirniskraka, um samræmingaratriði að ræða.

III.

Áfrýjendur fengu íbúð sína að Flúðabakka 3 á Blönduósi afhenta 30. janúar 1993, en afsal fyrir eigninni var gefið út 11. ágúst sama ár. Með bréfi til stefnda Félags eldri borgara í Austur-Húnavatnssýslu 8. júní 1998 óskuðu þau eftir því, að félagið leysti til sín íbúð þeirra. Á stjórnarfundi í félaginu 12. sama mánaðar var bókað, að fundurinn samþykkti „fyrir sitt leyti, að verða við óskum hjónanna, en vísar málinu að öðru leyti til Héraðsnefndar Austur-Húnavatnssýslu.“ Úttekt vegna innlausnarinnar fór fram 27. júlí 1998 að viðstöddum formanni félagsins, sem ritaði undir úttektargerðina fyrir hönd þess sem verðandi eigandi. Ljóst er af gögnum málsins, þar á meðal veðskuldabréfum Byggingarsjóðs verkamanna til áfrýjenda 7. júlí 1993 og ódagsettum útreikningi á eignarhluta þeirra sem seljenda íbúðarinnar, að íbúðin var almenn kaupleiguíbúð, sbr. 7. mgr. 52. gr. laga

nr. 86/1988, eins og ákvæðinu var breytt með lögum nr. 70/1990, og 7. mgr. 36. gr. laga nr. 97/1993, sbr. lög nr. 58/1995.

Áfrýjendur höfðu átt öll samskipti um íbúðina að Flúðabakka 3 við stefnda Félag eldri borgara í Austur-Húnavatnssýslu og beindu því innlausnarkröfu sinni réttilega að félaginu, sem féllst á hana fyrir sitt leyti og vísaði henni áfram til héraðsnefndarinnar. Sú innlausnarkrafa hefði getað bundið nefndina, ef því var að skipta. Þegar krafan kom fram voru hins vegar liðin fimm ár og fjórir mánuðir frá því, er þau fengu íbúð sína afhenta. Samkvæmt skýru ákvæði 83. gr. laga nr. 97/1993, sbr. lög nr. 58/1995, var kaupskylda framkvæmdaraðila á almennum kaupleiguíbúðum fallin niður en við tekinn forkaupsréttur hans, væri íbúð boðin til sölu. Til innlausnar á íbúð áfrýjenda gat því ekki að lögum komið eftir 30. janúar 1998 nema framkvæmdaraðili féllist á hana, en stefnda Héraðsnefnd Austur-Húnavetninga hefur frá öndverðu neitað innlausnarskyldu sinni. Verður því þegar af þeirri ástæðu að sýkna héraðsnefndina af öllum kröfum áfrýjenda. Þarf þá ekki að taka afstöðu til þess, hvort nefndinni hefði að öðrum kosti borið að verða við óskum þeirra.

Ákvæði héraðsdóms um málskostnað og gjafsóknarkostnað áfrýjenda verður staðfest. Rétt þykir, að málskostnaður milli stefndu Héraðsnefndar Austur-Húnavetninga og áfrýjenda falli niður, en um gjafsóknarkostnað þeirra er nánar mælt í dómsorði.

D ó m s o r ð :

Héraðsdómur skal vera óraskaður.

Málskostnaður fyrir Hæstarétti fellur niður.

Allur gjafsóknarkostnaður áfrýjenda, Jökuls Sigtryggssonar og Valgerðar Kristjánsdóttur, fyrir Hæstarétti greiðist úr ríkissjóði, þar með talin málflutningsþóknun lögmanns þeirra, Andra Árna-sonar hæstaréttarlögmanns, 400.000 krónur.

Sératkvæði Hjartar Torfasonar I.

Reglur um kaupskyldu og forkaupsrétt að félagslegum íbúðum á grundvelli laga nr. 86/1988 um Húsnæðisstofnun ríkisins og síðari laga á því sviði varða ekki aðeins sveitarfélög eða aðra framkvæmdaraðila samkvæmt lögnum annars vegar og Húsnæðisstofnun eða Byggingarsjóð verkamanna og nú Íbúðalánasjóð hins vegar, heldur einnig þá rétt-hafa að íbúðunum, er við þeim taka til afnota og eignast eiga með tím-anum vaxandi hlut í verðmæti þeirra, auk möguleika á að fá þær að lokum til frjálsrar ráðstöfunar. Þær reglur um þetta efni, sem í gildi eru á úthlutunartíma hverrar íbúðar, verða þannig beinn þáttur í þeim samningi, sem gera ber við hlutaðeigandi rétthafa um afhendingu og umráð íbúðarinnar ásamt fjármögnun hennar, er rétthafinn fær þá beina aðild að með útgáfu veðskuldabréfa.

Vegna mikilvægis þessara reglna verður að líta svo á, að ekki sé unnt að breyta þeim með síðara lagaboði til óhags fyrir rétthafana, nema sér-stakar ástæður réttlæti það í þeim tilvikum, er á reglurnar reynir. Aug-ljóst er til dæmis, að ekki væri tækt eftir á að ákveða lengingu á gild-istíma forkaupsréttar án þessa fyrirvara, og eðlilegt er, að sama máli gegni um styttingu á gildistíma kaupskyldu að íbúðunum, hvort heldur hún er gerð með beinum hætti eða með breytingu á settri viðmiðun um upphaf gildistímans, svo sem hér var.

Samkvæmt þessu er ekki unnt að skýra ákvæði umræddra laga á þann veg, að gildistími kaupskyldu á hinni almennu kaupleiguíbúð áfrýjenda að Flúðabakka 3 á Blönduósi hafi runnið út fyrr en 11. ágúst 1998, þegar 5 ár voru liðin frá afsali að íbúðinni. Er það meðal annars vegna þess, að ekki hefur verið reynt að sýna fram á, að þau hjónin beri á því nokkra ábyrgð, að rúmir sex mánuðir liðu frá afhendingu fram að útgáfu afsalsins, en til samanburðar í því efni liggur það eitt fyrir, að skuldabréf þeirra til Byggingarsjóðs verkamanna, sem leystu aðrar skuldbindingar vegna íbúðarinnar af hólmi, voru ekki undirrituð fyrr en 7. júlí 1993, þótt 30. janúar teldist fyrsti vaxtadagur veðlánanna. Jafnframt hefur ekki verið reynt að hnekkja því, að áfrýjendur hafi verið í góðri trú um rétt sinn til innlausnar á íbúðinni samkvæmt kaup-skyldu og lagt fram beiðni sína um hana á eðlilegum tíma miðað við aðstæður þeirra. Verður ekki séð, hvernig þau sanngirnirök, sem til var

vísað í greinargerð með frumvarpi að lögum nr. 58/1995, er mælti fyrir um breytt upphaf kaupskyldu, geti með sanngirni átt við um áfrýjendur, og hljóta málsúrslit að þessu leyti að fara eftir því. Rökin til þeirrar ályktunar má einnig orða svo, að ekki sé í ljós leitt, að áfrýjendur myndu ekki verða fyrir mismunun, ef lögunum yrði fylgt eftir bókstaf þeirra.

II.

Um kaupskyldu að félagslegum íbúðum skiptir það meginmáli, hvern telja beri framkvæmdaraðila að byggingu þeirra, en á honum hvílir skyldan samkvæmt lögunum. Í þessu tilviki liggur ekki ljóst fyrir, hver aðilinn hafi verið, og er málið af því risið. Áberandi er, að Íbúðalánasjóður, sem stefnt var til réttargæslu, hefur ekki reynt að skýra viðhorf Húsnæðisstofnunar og Byggingarsjóðs verkamanna í þessu efni umfram það, sem sjá má af skjallegum gögnum, og í greinargerð sjóðsins í héraði segir, að hann geti ekki skýrt það ósamræmi í tilgreiningu á lánþega og lántaka að framkvæmdalánum vegna íbúðanna við Flúðabakka, sem á sýnist vera í samþykktum Húsnæðismálastjórnar um veitingu lánanna annars vegar og samningsskjölum um lánin hins vegar. Virðist sem ástæða væri til að vísa málinu heim í hérað til að veita færi á frekari sönnunarfærslu og útlistun um þessa hlið sakarefnisins, en á því er ekki kostur vegna afstöðu annarra dómenda um gildistíma kaupskyldunnar, og málsaðilar sjálfir hafa ekki beðið um, að þetta yrði gert. Verður þá að leysa úr þessu atriði eftir gögnum málsins, að meðtöldum framburði fyrir dómi.

Athugun á þeim gefur til kynna í fyrsta lagi, að viðeigandi hafi verið, að Héraðsnefnd Austur-Húnavetninga ætti aðild að byggingu íbúða fyrir aldraða á Blönduósi í þágu allra sveitarfélaga í sýslunni, svo sem stöðu hennar var háttað og hlutverk hennar skilgreint í stofnsamningi milli sveitarfélaganna 30. nóvember 1988. Er ekki ætlandi, að verkefnum nefndarinnar á þessu sviði hafi verið tæmandi lýst í öðrum samningi sveitarfélaganna 10. desember 1990 um málefni aldraðra í Austur-Húnavatnssýslu, en hann fjallaði um rekstur stofnana í þágu aldraðra, sem þegar voru fyrir í sýslunni, og skipan öldrunarnefndar, er fara skyldi með stjórn þessara stofnana. Í niðurlagi samningsins var skýrt tekið fram, að fyrst um sinn skyldu önnur málefni aldraðra, svo sem félagsstarf þeirra og heimilishjálp, heyra undir hverja sveitarstjórn, en af samhenginu virðist mega álykta, að þar hafi einnig verið átt við

verkefni, sem kölluðu á rekstur eða þjónustu og útgjöld þeirra vegna, en ekki meiri háttar skuldbindingar samfara nýrri fjárfestingu.

Í öðru lagi virðist ljóst og óumdeilt, að Félag eldri borgara í Austur-Húnavatnssýslu hafi hvorki við stofnun þess né síðar búið yfir fjárhagslegu bolmagni til að standa sjálfstætt að byggingu íbúðanna við Flúðabakka og undir þeim kvöðum fram í tímann, sem lagareglur um kaupskyldu og forkaupsrétt að félagslegum íbúðum lögðu á herðar framkvæmdaraðilum. Verður að draga í efa, að félaginu hafi yfirleitt verið ætlað að ná þeim styrk, nema litið væri til mjög langs tíma. Eigi að síður hafði héraðsnefnd tiltekna forgöngu um stofnun félagsins ásamt könnun á þörfinni fyrir íbúðir af þessu tagi, eins og um getur í héraðsdómi. Í framhaldi af því tók hún einnig þátt í útvegum framkvæmdalána fyrir þeim sextán íbúðum, sem byggðar voru í nafni félagsins á árunum 1990 – 1993 samkvæmt lögum nr. 86/1988, sbr. lög nr. 70/1990, og gekk í ábyrgð fyrir lánunum til að tryggja, að þau yrðu veitt. Jafnframt tók hún þátt í framkvæmdunum sjálfum með aðild að byggingarnefnd, er stjórnaði þeim, og umsjón og atbeina varðandi rekstur framkvæmdanna og fjárhald þeirra vegna, sem Blönduósbær mun hafa annast. Virðist flest, er að þessu laut, hafa verið farsællega leyst af hendi.

Af hálfu félagsins er því eindregið haldið fram, að bygging íbúðanna hafi frá öndverðu verið skipulögð á þeim grundvelli, að félagið yrði formlegur aðili að henni og í fyrirsvari um íbúðirnar að öðru jöfnu, en héraðsnefndin yrði fjárhagslegur bakhjarl framkvæmdanna og tæki með félaginu ábyrgð á þeim skuldbindingum, sem axla þyrfti vegna þeirra og eftirfarandi ráðstöfunar á íbúðunum til rétthafa úr hópi eldri borgara. Gögn málsins benda til þess, svo langt sem þau ná, að hér sé rétt með farið, og telja verður, að þessi skipan aðildar að framkvæmdunum hafi getað sanrýmst ákvæðum umræddra laga og reglugerða samkvæmt þeim. Hins vegar vantar það á, að fyrir liggi skýr yfirlýsing af hálfu héraðsnefndar um fulla aðild að málinu á þessum grundvelli, en fyrirhugaður skriflegur samningur um íbúðirnar milli hennar og félagsins var aldrei gerður, eins og að er vikið í niðurstöðupætti héraðsdóms.

Þótt vöntun þessi sé mikilvæg, leiðir hún ekki sjálfkrafa til þeirar ályktunar, að héraðsnefnd geti ekki talist ábyrg um afdrif íbúðanna, eftir að bygging þeirra og afhending hafi verið til lykta leidd. Um þetta

atriði ræður það mestu, að í lögunum er byggt á því grundvallarsjónarmiði, að það séu framkvæmdaraðilar að byggingu hinna félagslegu íbúða, sem sjá eigi um að halda þeim innan félagslega kerfisins og tryggja nýtingu þeirra í samræmi við þá almannahagsmunir, sem kerfinu er ætlað að þjóna. Það eru þannig framkvæmdaraðilarnir, sem hafa eiga á hendi forkaupsrétt að íbúðunum til langs tíma og bera kaupskyldu þeirra vegna fyrstu árin. Telja verður samkvæmt því, að með þátttöku sinni í fjármögnun íbúðanna á byggingarstigi og byggingarframkvæmdunum sjálfum hafi héraðsnefndin orðið skuldbundin sem framkvæmdaraðili að íbúðunum í skilningi laganna, á grundvelli samvinnu við félagið, sem starfað hafi að sínu leyti í skjóli nefndarinnar. Mátti henni og vera ljóst, að hverju væri að ganga í þessu efni, og að sú tilhögun væri samkvæm almennu hlutverki sveitarfélaga samkvæmt lögunum. Gæti nefndin ekki leyst sig undan því hlutverki nema með því að tryggja félaginu fulla viðurkenningu Húsnæðismálastjórnar sem sjálfstæður framkvæmdaraðili, en gögn málsins gefa ekki til kynna, að svo hafi gert verið. Þau virðast sýna það fyrst og fremst, að aðild héraðsnefndar hafi gert byggingu íbúðanna kleifa.

Kröfu áfrýjenda um innlausn verður þannig ekki svarað með því, að ábyrgð héraðsnefndar á íbúðunum hafi fallið niður við uppgjör framkvæmdalánanna, sem nefndin hafði ábyrgst, enda stóð til frá upphafi, að skuldbindingar vegna fjármögnunar íbúðanna flyttust yfir á rétthafa, þegar þeim yrði ráðstafað. Eftir sem áður var það aðildin að framkvæmdunum, sem segja átti til um, hvar forkaupsrétti og kaupskyldu vegna íbúðanna yrði fyrir komið. Þá getur það ekki heldur ráðið úrslitum um kröfuna, hvort áfrýjendur höfðu meiri eða minni vitneskju um það við úthlutun íbúðar þeirra, hvernig samstarfi félagsins og héraðsnefndar á byggingartímanum hefði verið háttað í einstökum atriðum.

Það leiðir af því, sem hér hefur verið rakið, að taka verður efniskröfur áfrýjenda í málinu til greina. Rétt er, að málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður milli þeirra og stefnda Héraðsnefndar Austur-Húnavetninga, svo og gagnvart stefnda Félagi eldri borgara í Austur-Húnavatnssýslu. Ég er sammála öðrum dómendum um gjafsóknarkostnað.

Dómur Héraðsdóms Norðurlands vestra 24. febrúar 2000.**I.**

Mál þetta, sem tekið var til dóms að loknum munnlegum flutningi 7. janúar sl., er höfðað af Jökli Sigtryggssyni, kt. 180426-3299, og Valgerði Kristjánsdóttur, kt. 190631-4519, báðum til heimilis að Skúlabraut 40, Blönduósi, með stefnu þingfestri 2. júní 1999 á hendur Héraðsnefnd Austur-Húnavetninga, kt. 56019-2149, Brautarhvammi, Blönduósi, og Félagi eldri borgara í Austur-Húnavatnssýslu, kt. 451090-2169, Flúðabakka 1, Blönduósi. Stefnur á hendur réttargæslustefndu, Íbúðalánasjóði, kt. 661198-3629, Suðurlandsbraut 24, Reykjavík, og félagsmálaráðuneytinu, kt. 540169-4119, Hafnarhúsinu við Tryggvagötu, Reykjavík, voru þingfestar 6. október 1999.

Dómkröfur stefnenda.

Stefnendur krefjast þess, að stefndu verði dæmdir til að ganga frá innlausn á íbúð stefnenda að Flúðabakka 3, Blönduósi, og taki jafnframt við öllum skuldbindingum og réttindum frá og með 27. júlí 1998. Þess er og krafist að stefndu inni af hendi vanefndar greiðslur sem að höfuðstól teljast vera 8.538.813 krónur, ásamt dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af þeirri fjárhæð frá innlausnardegi þann 27. júlí 1998 til greiðsludags, að teknu tilliti til yfirtöku lána við uppgjör kröfu. Loks er krafist málskostnaðar að viðbættum virðisaukaskatti úr hendi stefndu skv. framlögðum málskostnaðarreikningi. Við munnlegan flutning málsins kröfðust stefnendur þess að málskostnaður yrði dæmdur eins og mál þetta væri ekki gjafsóknarmál.

Á hendur réttargæslustefndu eru engar kröfur gerðar.

Dómkröfur stefndu, Héraðsnefndar Austur-Húnavetninga.

Stefnda Héraðsnefnd Austur-Húnavetninga krefst sýknu af öllum kröfum stefnenda. Jafnframt er gerð krafa um málskostnað að viðbættum virðisaukaskatti úr hendi stefnenda að mati dómsins.

Dómkröfur stefnda Félags eldri borgara í Austur-Húnavatnssýslu.

Stefnda Félag eldri borgara í Austur-Húnavatnssýslu krefst sýknu af öllum kröfum stefnenda og jafnframt málskostnaðar að viðbættum virðisaukaskatti að mati dómsins.

Réttargæslustefndu gera engar kröfur í málinu.

II.*Málavextir.*

Þann 30. nóvember 1988 gerðu sveitarstjórnir Áshrepps, Sveinsstaðahrepps, Torfalækjarhrepps, Blönduóssbæjar, Svínavatnshrepps, Bólstaðarhlíðahrepps, Engihlíðahrepps, Vindhælishrepps, Höfðahrepps og Skagahrepps í Austur-Húnavatnssýslu með sér samning um Héraðsnefnd Austur-Húnavetninga. Samkvæmt 2. gr. samningsins skal héraðsnefndin annast þau verkefni sem sýslu-

nefndum og héraðsnefndum eru falin með lögum, svo og verkefni sem varða öll aðildarsveitarfélögin og sveitarstjórnirnar fela henni skv. sérstakri samþykkt hvernar sveitarstjórnar. Innan héraðsnefndarinnar er síðan héraðsráð, skipað þremur nefndarmönnum, sem starfar sem nokkurs konar framkvæmdaráð.

Þann 28. júní var haldinn fundur í Héraðsnefnd Austur-Húnavetninga þar sem meðal annars var fjallað um málefni aldraðra. Samþykkt var tillaga þess efnis að kjósa þriggja manna nefnd til að athuga möguleika á því að aldrað fólk í héraðinu léti byggja íbúðir á félagslegum grunni. Nefndin skyldi kanna hverjir hafi áhuga á að byggja slíkar íbúðir, hvaða fyrirgreiðsla sé möguleg og athugað verði með hugsanlega staðsetningu. Nefndin átti að skila tillögum sínum fyrir næsta héraðsnefndarfund. Á aukafundi í héraðsnefnd þann 2. nóvember 1989 skilaði nefndin tillögum sínum. Jafnframt var skýrt frá því að Félag eldri borgara í Austur-Húnavatnssýslu hafi verið stofnað þann 31. október 1989 með 45 félagsmönnum. Á þessum sama fundi héraðsnefndar var samþykkt svofelld tillaga frá oddvita nefndarinnar: „Fundurinn samþykkir í framhaldi af tillögum nefndar er kannaði möguleika á byggingu íbúða fyrir aldraða, og erindi Félags eldri borgara í A-Hún, að veita héraðsráði heimild að veita félaginu bakábyrgð til byggingar allt að 8 íbúða.“

Að sögn stefnda Félags eldri borgara var það nefndin sem kosin var á fundi Héraðsnefndar Austur-Húnavetninga sem stóð fyrir stofnun félagsins þar sem slíkur félagsskapur þótti nauðsynlegur til að af félagslegum lánum gæti orðið þegar ráðist yrði í byggingu íbúða.

Á fundi héraðsnefndar þann 18. desember 1989 var málið tekið fyrir aftur og svofelld tillaga samþykkt: „Fundurinn samþykkir í framhaldi af tillögu nefndar er kannaði möguleika á byggingu íbúða fyrir aldraða og Félags eldri borgara í A-Hún, að veita héraðsráði heimild til að veita félaginu bakábyrgð til byggingar allt að 8 íbúða, enda verði gerður um það sérstakur samningur milli héraðsnefndar og Félags eldri borgara A-Hún. Meginefni þessarar ályktunar er ályktun er samþykkt var á fundi 2. nóv. sl.“ Ekki liggur fyrir í hvaða formi ósk Félags eldri borgara um ábyrgðina var.

Vegna byggingar íbúðanna var sótt um lán til Húsnaðisstofnunar ríkisins. Lánsumsóknin, sem er á stöðluðu formi Húsnaðisstofnunar ríkisins, er dagsett 25. september 1989, nokkru áður en Félag eldri borgara var stofnað og nokkru áður en málið var tekið formlega fyrir í héraðsnefnd. Umsóknin er undirrituð fyrir hönd „Félags aldraðra A-Hún.“ og Héraðsnefndar A-Hún. Í umsókninni segir m.a. að „SVEITARFÉLAG/FRAMKVÆMDAÐILI Héraðsnefnd Austur Hún/Félags aldraðra Austur Hún.“ Þá er í lánsumsókninni notuð kennitala héraðsnefndarinnar. Undir umsóknina rita „Torfi Jónsson f.h. félags aldraðra A-Hún og Valgarður Hilmarsson f.h. Héraðsnefndar A-Hún.“

Vegna byggingarframkvæmdanna var stofnuð sérstök byggingarnefnd. Að

ósk Félags eldri borgara tilnefndi héraðsnefnd Magnús Jónsson í byggingarnefndina Þá tilnefndi Blönduóssbær Guðbjart Ólafsson bæjartæknifræðing í þessa nefnd að framkominni ósk félagsins en af þess hálfu sat Torfi Jónsson formaður í nefndinni. Nefnd þessi sá um flesta þætti sem að byggingu íbúðanna sneri. Öll umsýsla með fjármuni var unnin á skrifstofu Blönduóssbæjar en sérstakur bankareikningur eða reikningar voru stofnaðir í því sambandi.

Eftir að fyrsti áfangi byggingarinnar var vel á veg kominn var talið að þörf væri fyrir fleiri íbúðir og var ráðist í að byggja aðrar átta íbúðir. Í tilefni af því var sótt um ábyrgð fyrir lánum hjá héraðsnefnd. Í fundargerð nefndarinnar vegna fundar þann 10. desember 1990 var svo bókað: „7. Erindi félags aldraðra. Héraðsnefnd hafði borist bréf dags. 9. okt. sl. frá formanni Félags e.b. í A. Hún. um tilsvarendi ábyrgð við 2. einingu íbúða aldraðra ofan Hnitbjarga eins og veitt var af héraðsnefnd vegna 1. einingar á sínum tíma, en sú bygging er þegar að verða fokheld og á að verða tilbúin til íbúðar 15. okt. á næsta ári. Þeir Ófeigur Gestsson og Magnús Jónsson gerðu grein fyrir þessu máli, samkvæmt ósk þar um. Ábyrgðarbeiðnin var síðan borin undir atkvæði og samþykkt með 12 atkv. gegn 1 en tveir fundarmenn greiddu ekki atkvæði.“

Á fundum húsnæðismálastjórnar þann 4. apríl og 28. júní 1991 og 26. maí 1992 var samþykkt að veita lán sem hér segir: Þann 4. apríl 1990 til byggingar 4 félagslegra kaupleiguíbúða og 4 almennra kaupleiguíbúða. Þann 28. júní 1991 voru samþykktar lánveitingar til byggingar 2ja félagslegra og 2ja almennra kaupleiguíbúða. Þann 26. maí 1992 var aftur samþykkt að veita lán til byggingar 2 félagslegra og 2 almennra kaupleiguíbúða, alls 16 kaupleiguíbúðir. Lán þessi voru veitt Héraðsnefnd Austur-Húnavetninga en skv. lánsamningum sem síðar voru gerðir er lántaki í öllum tilvikum Félag eldri borgara í Austur-Húnavatnssýslu og þeir undirritaðir af forsvarsmanni þess félags. Hins vegar bera þeir allir kennitölu héraðsnefndarinnar. Ekki liggur fyrir hvernig Húsnæðisstofnun stóð að tilkynningu um þá ákvörðun sína að veita þessi lán.

Stefnendur áttu íbúð nr. 8 að Flúðabakka 3. Þau ákváðu að flytja úr íbúðinni og keyptu sér aðra íbúð í bænum. Vegna þessa óskuðu þeir skriflega, þann 8. júní 1998, eftir innlausn á íbúð sinni. Á fundi stjórnar Félags eldri borgara þann 12. júní sl. var sú innlausn samþykkt og málinu jafnframt vísað til afgreiðslu hjá héraðsnefnd. Stefnendur greiddu af áhvílandi lánum íbúðarinnar og stóðu við aðrar skuldbindingar vegna hennar allt til 1. ágúst 1998.

III.

Framburður fyrir dómi.

Vitnið Torfi Jónsson, fyrrverandi formaður stefnda Félags eldri borgara í Austur-Húnavatnssýslu, segir að það hafi verið á fundi héraðsnefndar sem upp kom að nauðsynlegt væri að byggja íbúðir fyrir aldraða. Nefnd hafi verið kosin

til að skoða málið. Í framhaldi af því hafi verið ákveðið að byggja 8 íbúðir. Greiðlega hafi gengið að fá lán til framkvæmdanna hjá Húsnaðisstofnun. Héraðsnefndin hafi gengist í bakabyrgðir en að sögn vitnisins var það héraðsnefndin sem stuðlaði að málinu. Vitnið kveðst hafa ritað undir lánsúmsókn til Húsnaðisstofnunar ríkisins ásamt formanni héraðsnefndarinnar. Mætti kveðst ekki muna hver það var sem útbjó úmsóknina en telur að hann og formaður héraðsnefndar hafi gert það.

Vitnið segir að allir reikningar vegna byggingarinnar hafi verið greiddir með lánum frá Húsnaðisstofnun. Aðspurt kveðst vitnið ekki muna hver sótti um lóð fyrir íbúðirnar. Lóðasamningur hafi verið gefinn út til Félags eldri borgara. Vitnið kveðst ekki muna hvenær félagið var stofnað en allt málið hafi gengið hratt fyrir sig. Aðspurt kveðst vitnið ekki vita hvers vegna kennitala héraðsnefndar er notuð á 6 lánssamninga sem gerðir voru vegna byggingarinnar. Þetta atriði hafi ekki komið til umfjöllunar þegar samningarnir voru gerðir og hann ekki veitt þessu athygli. Vitnið kveðst hafa ritað undir yfirlýsingar sem gefnar voru út samhliða lánunum. Vitnið segist ekki halda að til hafi staðið að héraðsnefnd skrifaði undir þessi skjöl. Vitnið kveðst hafa ritað undir afsal til stefnenda. Aðspurt kveðst vitnið ekki muna hvort til hafi staðið að Félag eldri borgara reyndi að fá staðfestingu félagsmálaráðuneytis til að geta talist framkvæmdaraðili í skilningi laga um Húsnaðisstofnun. Vitnið segir að sömu reglur hafi gilt um Flúðabakka 1 og Flúðabakka 3 þó ekki hafi verið gerð eignaskiptayfirlýsing fyrir Flúðabakka 3.

Valgarður Hilmarsson, oddviti Engihlíðarhrepps, var oddviti héraðsnefndar frá stofnun hennar og þar til í byrjun þessa kjörtímabils og á nú sæti í héraðsnefndinni. Hann kveðst hafa verið einn þeirra sem unnu að stofnun héraðsnefndarinnar og hann hafi komið að gerð þess samnings sem héraðsnefndin starfar eftir. Mætti segir að í samningnum komi fram hver verkefni héraðsnefndarinnar séu en ef ný verkefni eigi að bætast við skuli þau fara fyrir tvo fundi. Ef um meiriháttar verkefni er að ræða þurfi þau samþykki 2/3 hluta nefndarmanna. Hann telur að sveitarfélög sem mynda nefndina séu bundin af samþykktum hennar. Mætti segir að við gerð samningsins hafi verið ákveðið hvaða verkefni heyrðu undir nefndina, m.a. verkefni varðandi málefni aldraðra. Í sérstökum samningi sveitarfélaganna frá því í desember 1990 um málefni aldraðra sé gert ráð fyrir rekstri Hnitbjarga en það séu íbúðir fyrir aldraða sem héraðsnefndin fékk í arf frá sýslunefnd. Þær íbúðir sem mál þetta fjallar um komi Hnitbjörgum eða samningi þessum ekki við. Mætti telur að við samningsgerðina hafi íbúðirnar að Flúðabakka ekki komið til umræðu enda hafi þær aldrei verið verkefni héraðsnefndar.

Mætti segir að á fundi héraðsnefndar hafi verið ákveðið að kjósa þriggja manna nefnd til að gera úttekt á stöðu húsnaðismála aldraðra í héraðinu og gera

tillögu um úrbætur ef þörf væri. Í nefndinni hafi setið þrír héraðsnefndarmenn. Þeir hafi talið skorta íbúðir og Félag eldri borgara hafi verið stofnað til að annast þetta verkefni og það hafi félagið gert í samvinnu við Húsnæðisstofnun. Mætti telur að Félag eldri borgara hafi ekki verið stofnað að frumkvæði héraðsnefndar en segir að um þetta hafi verið sótt ráðgjöf til Húsnæðisstofnunar. Héraðsnefnd hafi að ósk Félags eldri borgara tilnefnt einn mann í byggingarnefnd. Mætti kveðst ekki vita hvort Félag eldri borgara hafi ætlað að sækja um staðfestingu til að geta talist framkvæmdaraðili í skilningi húsnæðislaga en þetta hafi ekki komið til umræðu í héraðsnefnd og aldrei hafi staðið til að nefndin yrði slíkur framkvæmdaraðili. Þessi hugmynd hafi hugsanlega verið uppi í undirbúningsnefndinni en eftir að Félag eldri borgara var stofnað hafi slíkt ekki staðið til.

Mætti kannast við að hafa ritað undir lánsúmsókn fyrir hönd héraðsnefndar. Þar hafi verið sótt um framkvæmdarlán sem héraðsnefnd hafi verið búin að samþykkja að gangast í ábyrgð fyrir. Hann hafi ritað undir úmsóknina til staðfestingar á því að nefndin hygðist ábyrgjast framkvæmdarlánið. Mætti segir að lánsamningar Félags eldri borgara og Húsnæðisstofnunar hafi aldrei komið til umfjöllunar í héraðsnefnd og hann segist ekki geta skýrt út hvers vegna kennitala héraðsnefndar sé notuð á samningana. Mætti kveðst ekki vita til að héraðsnefnd hafi lánað kennitölu sína í þessum tilgangi enda sé henni það væntanlega óheimilt.

Mætti segir að héraðsnefnd hafi gengist í bakábyrgð til byggingar 8 íbúða og með því hafi nefndin ábyrgst lánið á meðan á byggingarframkvæmdum stóð þar sem ekki var hægt að veita fasteignaveð fyrir láninu. Hefði hér verið um ábyrgð til lengri tíma að ræða hefði það talist meiriháttar ákvörðum og þurft meðferð í nefndinni í samræmi við það. Mætti segir að héraðsráð hafi ekki gert sérstakan samning við Félag eldri borgara vegna þessa. Síðar hafi héraðsnefndin samþykkt samskonar heimild til byggingar annarra 8 íbúða og segir mætti hana háða sömu skilyrðum og sú fyrri.

Mætti ber að sérstök byggingarnefnd hafi séð um byggingu húsanna og hún hafi gengið frá samningum við verktaka. Nefndin hafi borið ábyrgð á framkvæmdunum í umboði Félags eldri borgara. Sérstakur bankareikningur hafi verið stofnaður vegna þessa og gjaldkeri Blönduóssbæjar hafi, með samþykki bæjarins, séð um greiðslu reikninga. Héraðsnefndin hafi ekki haft frumkvæði að stofnun byggingarnefndarinnar en héraðsnefnd hafi tilnefnt mann í nefndina að ósk Félags eldri borgara en hann telur að sá einstaklingur hafi ekki verið fulltrúi héraðsnefndar heldur hafi hann verið tilnefndur sem einstaklingur með þekkingu á málum sem þessu. Héraðsnefndin hafi ekki komið að uppgjöri vegna byggingarinnar, útgáfu afsala, gerð reglna fyrir eigendur húsnæðis að Flúðabakka 3, eða gerð eignaskiptayfirlýsingar vegna hússins. Mætti kveður fram-

kvæmdastjóra héraðsnefndar hafa komið að innlausn vegna ákveðinna íbúða og framkvæmdastjórinn hafi eitthvað aðstoðað Félag eldri borgara í þessum efnum. Hins vegar hafi héraðsráð, þegar það fékk upplýsingar um þessa aðstoð, greint framkvæmdastjóra frá því að þetta væri hann að gera á eigin ábyrgð en ekki fyrir hönd héraðsnefndarinnar. Mætti greinir frá því að héraðsnefnd hafi átt viðræður við Húsnaðisstofnun vegna þess vanda sem er til staðar vegna íbúðanna. Héraðsnefnd hafi ákveðið að leita lausna á málinu vegna skyldna sinna við íbúa svæðisins. Það hafi hins vegar ekki verið gert vegna þess að héraðsnefndinni bæri skylda til að leysa málið. Aðspurður um lán til Félags eldri borgara samtals að fjárhæð rúmlega 2.000.000 króna segir mætti það þannig til komið að fyrsta upphæðin hafi verið lánuð af framkvæmdastjóra héraðsnefndar án heimildar. Hin síðari hafi hins vegar verið samþykkt í héraðsnefnd í desember 1997 þar sem ákveðið hafi verið að aðstoða félagið til að standa við sínar skuldbindingar gagnvart íbúðareigendum. Héraðsnefndin hafi talið að hér væri um bráðabirgðaástand að ræða sem vonast hafi verið til að lagaðist. Þessar upphæðir séu ógreiddar í dag og ljóst að félagið geti ekki endurgreitt þær.

Aðspurður kvaðst mætti ekki geta gefið skýringu á því hvers vegna hann skrifaði undir lánsumsókn til Húsnaðisstofnunar 25. september 1989 þegar ekki var enn búið að samþykkja í héraðsnefnd að veita bakábyrgð fyrir lánunum.

Mætti telur að í upphafi hafi menn talið að rekstur íbúðanna myndi ganga nánast af sjálfu sér þar sem alltaf tæki nýr aðili við hverri íbúð fyrir sig og þannig kæmi ekki til vandræða við rekstur þeirra.

Að mati mætta er óeðlilegt að Húsnaðisstofnun ríkisins hafi talið að héraðsnefndin væri að sækja um lán til bygginganna enda hafi fulltrúum stofnunarinnar verið fullkunnugt um hvernig staðið var að þessu máli.

Magnús Björn Jónsson, sem hefur frá árinu 1990 verið í héraðsnefnd og héraðsráði, gaf skýrslu fyrir dóminum.

Mætti segir að í samningi um héraðsnefndina sé gerð grein fyrir því hvaða íbúðir fyrir aldraða nefndin skuli annast. Þar sé ekki að finna þær íbúðir sem hér er um deilt enda hafi þær ekki verið tilkomnar þegar sveitarfélögin gerðu þennan samning. Mætti kveðst ekki hafa tekið þátt í gerð þeirra gjörninga sem gerðir voru fyrir 1990 nema sem almennur sveitarstjórnarmaður. Hann hafi hins vegar verið tilnefndur í byggingarnefnd íbúðanna og frá þeim tíma þekki hann málið vel. Mætti kveðst ekki hafa litið á sig sem fulltrúa héraðsnefndarinnar í byggingarnefndinni heldur hafi nefndinni verið falið að ganga frá ákveðnu málafni. Hann kveðst aldrei hafa farið með nein málefni byggingarnefndar inn til héraðsnefndar. Hins vegar hafi hann, eftir að hann var kominn í héraðsnefndina, svarað spurningum og upplýst um stöðu mála þar eftir því sem tilefni gafst til. Mætti segir að sér sé ekki kunnugt um hvort Félag eldri borgara hafi ætlað að sækja um staðfestingu ráðuneytis til að geta talist framkvæmdaraðili í skiln-

ingi húsnæðislaga. Mætti segir að lánssamningar vegna íbúðanna hafi aldrei komið til umfjöllunar í héraðsnefnd. Þá kveðst hann ekki geta skýrt hvers vegna kennitala héraðsnefndar er á lánssamningunum, nema þessi kennitala hafi verið notuð í upphafi og þá hafi Félag eldri borgara sennilega ekki verið komið með kennitölu og þessi kennitala hafi síðan verið notuð áfram. Mætti kannast ekki við að héraðsnefnd hafi fengið tilkynningar vegna þessara lána. Þá kannast hann ekki við að önnur skjöl vegna þessara íbúða hafi komið á borð héraðsnefndarinnar.

Hvað varðar bakábyrgðina þá kveðst mætti kannast við bókun um veitingu hennar en hann hafi verið kominn í héraðsnefndina þegar síðari ábyrgðin var veitt. Mætti segist alltaf hafa skilið þessa ábyrgð svo að hún næði til framkvæmdarlánsins meðan Félag eldri borgara hefði ekki eignir til að tryggja lánin. Í bókuninni sé gert ráð fyrir gerð samnings milli Félags eldri borgara og héraðsnefndar en hann hafi ekki verið gerður. Mætti telur að héraðsnefnd og héraðsráð hafi litið svo á að ábyrgðin hafi fallið úr gildi þegar framkvæmdarlánunum var aflýst.

Mætti segir Torfa Jónsson hafa verið formann byggingarnefndar en Guðbjartur Ólafsson verið gjaldkeri og eftirlitsmaður með byggingunni. Með fjármálin hafi hins vegar verið séð af gjaldkera Blönduóssbæjar. Öll pappírsvinna hafi verið unnin af byggingarnefndinni eða skrifstofu Blönduóssbæjar. Mætti ber að hann hafi ásamt hinum í byggingarnefndinni undirritað skjal er varðaði uppgjör og frágang á íbúðunum við Húsnæðisstofnun.

Héraðsnefndin hafi aftur á móti ekki komið að útleigu íbúðanna, útreikningum við innlausn þeirra eða úttekt á íbúðunum, um þessa þætti hafi Félag eldri borgara séð, sennilega með aðstoð gjaldkera Blönduóssbæjar.

Að sögn mætta hefur héraðsnefnd haft samskipti við Húsnæðisstofnun, Íbúðalánasjóð og félagsmálaráðuneyti í seinni tíð eftir að ljóst var að Félag eldri borgara gat ekki staðið við skuldbindingar sínar varðandi innlausn á íbúðum. Raunar hafi Félag eldri borgara vísað frá sér ákveðinni ábyrgð. Nokkrir fundir hafi verið haldnir í félagsmálaráðuneytinu með fulltrúum frá Húsnæðisstofnun og nú síðar Íbúðalánasjóðs til að athuga hvort héraðsnefnd gæti leyst Félag eldri borgara frá skyldum sínum. Það hafi ekki fundist lausn á þessu vandamáli þrátt fyrir góðan vilja beggja aðila. Héraðsnefnd hafi komið að þessu máli því hún láti sig varða málefni aldraðra í héraðinu og auk þess hafi komið fram beiðni um það. Hins vegar líti nefndin ekki á þetta sem lögbundið hlutverk sitt. Félag eldri borgara hefur litið komið að þessum viðræðum enda telji þeir að málið komi þeim lítið við. Á fundi héraðsnefndar 30. júní sl. hafi hann kynnt tillögu Íbúðalánasjóðs, um stofnun rekstrarfélags, til að leysa málið en nefndin hafi ekki verið tilbúin að ganga svo langt sem tillögur þessar gerðu ráð fyrir. Hins vegar liggi fyrir að héraðsnefndin hafi fullan hug á að leysa málið þó það hafi ekki tekist enn.

Mætti kannast við að héraðsnefnd hafi samþykkt að veita Félagi eldri borgara lán til að leysa vanda sem félagið var komið í og því hafi þessi skuld Félags eldri borgara við héraðsnefndina stofnast og nú sé skuldin rúmar 2.000.000 króna. Ekki hafi verið gerður sérstakur samningur um þessi lán. Mætti kveðst ekki vita hvers vegna ekki var gerður um þetta sérstakur lánssamningur en samstarf aðila hafi verið náð og sennilega legið fyrir að þessu láni yrði að breyta í styrk nema íbúðirnar færu að seljast.

Mætti kveðst ekki geta skýrt hvers vegna reikningur frá Húsnæðisstofnun að fjárhæð 3.297.485 krónur vegna tæknivinnu við íbúðirnar er stílaður á héraðsnefnd en ekki Félag eldri borgara. Hins vegar sé ljóst að þessi reikningur var greiddur af bankareikningi sem notaður var vegna bygginganna eins og allir reikningar sem tilheyrðu þessu verkefni.

Mætti segir að það hafi verið óskað eftir því að skrifstofa Blönduóssbæjar sæi um reikningshald varðandi byggingarnar vegna þeirrar þekkingar sem þar var. Mætti segir að laun vegna setu í byggingarnefnd hafi verið gerð upp af skrifstofu Blönduóssbæjar og á launaseðlum hafi komið fram að Blönduóssbær væri greiðandi. Hins vegar hafi kostnaður vegna þessa verið endurgreiddur sem hluti byggingarkostnaðar.

IV.

Málsástæður og lagarök stefnenda.

Stefnendur byggja á því að Félag eldri borgara og héraðsnefnd hafi gengið frá lánssamningi við húsnæðismálastjórn þann 30. júní 1992. Lánin hafi verið á nafni Félags eldri borgara en með kennitölu héraðsnefndar. Þessi lán hafi verið veitt þrátt fyrir að Félag eldri borgara hafi ekki hlotið staðfestingu félagsmálaráðherra sem framkvæmdaraðili verksins. Héraðsnefnd hafi lánað kennitölu sína og því hafi lánin verið fengin með solidariskri ábyrgð héraðsnefndar. Auk þess hafi héraðsnefnd allt frá upphafi haft mikið með þessi mál að gera og nú síðast reynt að ná samkomulagi við Íbúðalánasjóð um lausn málsins.

Í 46. gr. þágildandi laga um húsnæðisstofnun nr. 97/1993 hafi verið fjallað um skyldur, ábyrgð og verksemi félagsamtaka sem standi að félagslegum íbúðum. Þar hafi komið skýrt fram að félagsamtökin beri fulla ábyrgð á byggingu eða kaupum, rekstri og ráðstöfun á félagslegum íbúðum á þeirra vegum. Enn ríkari skyldur séu lagðar á sveitarstjórnir og nefndir á þeirra vegum sem eigi að sjá um þessi málefni, sbr. ákvæði 40.-45. gr. sömu laga. Skýrt komi fram að þessir opinberu aðilar beri fjárhagslega ábyrgð á framkvæmdum, svo og á íbúðunum í heild sinni, þ.m.t. umsýslukostnaði sem endursala íbúðar hefur í för með sér og þeim kostnaði sem kann að verða ef íbúð stendur auð við innlausn og endursölu, sbr. 44. gr. nefndra laga.

Stefnendur hafi átt íbúð nr. 8 að Flúðabakka 3. Þau hafi skriflega óskað eftir

innlausn á íbúðinni og Félag eldri borgara hafi samþykkt hana og vísað málinu til afgreiðslu hjá héraðsnefnd. Hvorki héraðsnefnd eða Félag eldri borgara hafi sinnt lagalegum skyldum sínum um formlega innlausn íbúðarinnar. Hins vegar hafi báðir aðilar í orði og verki samþykkt að sú skylda hvíli á þeim og ekki mótmælt kröfum stefnenda. Stefnendur hafi reynt að leita réttar síns hjá stefndu og að auki hjá félagsmálaráðuneyti, Íbúðalánasjóði og Blönduóssbæ en þar vísi hver á annan. Lögmaður aðila hafi ítrekað leitað lausna á málinu og hingað til hafi ekki verið deilt um rétt stefnenda í þessum efnun. Helsta skýringin virðist vera fjárþröng sem í þessu tilfelli teljist með öllu ófullnægjandi skýring. Nú sé svo komið að Íbúðalánasjóður hafi krafist uppboðs á eigninni enda hafi ekki verið staðið í skilum með greiðslur lána eða önnur lögboðin gjöld frá 1. ágúst 1998.

Hvað lagarök varðar vísa stefnendur til reglna um framkvæmdir almennra og félagslegra íbúða á vegum sveitarfélaga og félagasamtaka, sbr. sérstaklega þágildandi ákvæði 57.-62. gr. laga nr. 86/1988 og V. kafla laga nr. 97/1993, um Húsnæðisstofnun ríkisins, en þau hafi nú verið leyst af hólmi með ákvæðum laga nr. 44/1998 um húsnæðismál. Einnig er vísað til reglugerða sem settar hafa verið með stoð í þessum lögum, s.s. nr. 46/1991 og nr. 375/1996.

Jafnframt er vísað til almennra reglna kaupa- og samningaréttar um efndir svo og til almennu skaðabótareglunnar. Um tómlæti er vísað til 52. og 53. gr. kaupalaga nr. 39/1922 með lögjöfnun.

Krafa um dráttarvexti er byggð á III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 og krafa um málskostnað á 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Málsástæður og lagarök stefndu Héraðsnefndar Austur-Húnavetninga.

Stefnda Héraðsnefnd Austur-Húnavetninga byggir á því að meðstefndi, Félag eldri borgara, hafi staðið að og borið ábyrgð á byggingu nefndra íbúða. Héraðsnefndin hafi einungis gengið í ábyrgð fyrir byggingarlánunum sem fengin voru til byggingar íbúðanna en sú ábyrgð hafi fallið niður um leið og íbúðirnar voru orðnar veðhæfar. Þetta megi glögglega sjá í samþykkt héraðsnefndarinnar varðandi lánin en þar sé talað um bakábyrgð fyrir lánunum sem ætluð voru til byggingar íbúðanna. Af þessu megi sjá að héraðsnefndin beri ekki ábyrgð á fjárskuldbindingum þeim sem Félag eldri borgara kann að hafa stofnað til með byggingum íbúða fyrir aldraða í sýslunni.

Stefndi telur að meðstefndi, Félag eldri borgara, hafi ætlað sér að fá staðfestingu félagsmálaráðherra sem framkvæmdar- og umsýsluaðili verksins en sú staðfesting hafi einhverra hluta vegna ekki fengist. Á mistökum þessum beri Félag eldri borgara, Húsnæðisstofnun og félagsmálaráðherra ábyrgð en ekki héraðsnefndin. Þessi skilningur fái stoð í 1. mgr. 46. gr. laga nr. 97/1993 um Húsnæðisstofnun ríkisins, sbr. 53. gr. eldri laga nr. 86/1988. Þar segi að ef

stofnuð séu félög um byggingu félagslegra íbúða þá hvíli fjárhagsleg ábyrgð vegna íbúðanna á því félagi en ekki sveitarfélaginu. Með hliðsjón af þessu sé augljóst að ábyrgð vegna íbúðanna falli ekki sjálfkrafa á sveitarfélagið. Til að ábyrgðin falli á sveitarfélagið verði að vera til staðar lagaheimild og/eða skýr og ótvíræður samningur milli aðila en hvorugt hafi verið fyrir hendi í þessu máli. Fyrir liggir að hvorki héraðsnefndin eða þau sveitarfélög sem að henni standa hafi samþykkt að gerast aðilar að því íbúðafyrirkomulegi sem Félag eldri borgara stofnaði til á sínum tíma. Ábyrgð og greiðsluskylda verði því ekki lögð á héraðsnefndina nema með ótvíræðu samþykki hennar.

Þá er á því byggt að héraðsnefndin hafi ekki komið með neinum hætti að setningu reglna eða reglugerðar um téðar íbúðir en algengt sé að frá slíkum reglum sé gengið af þeim aðilum sem hlut eigi að máli áður en framkvæmdir hefjist. Því sé það alls ekki hlutverk héraðsnefndarinnar að ganga frá innlausn á íbúð stefnenda að Flúðabakka 3.

Því er sérstaklega mótmælt að héraðsnefnd hafi lánað Félagi eldri borgara kennitölu sína. Notkun kennitölunnar hafi verið án vitneskju héraðsnefndarinnar. Stefndi heldur því fram að stefnendur virðist byggja kröfugerð sína á hendur stefndu á því að héraðsnefndin beri ábyrgð á fjárhagslegum ákvörðunum og skuldbindingum meðstefnda, Félags eldri borgara, á grundvelli laga nr. 97/1993 um Húsnaðisstofnun ríkisins. Rétt sé hjá stefnendum að sveitarfélög geti borið slíkar skyldur og ábyrgð, hafi til þeirra verið stofnað með réttum og lögformlegum hætti. Í þessu máli finnst engin gögn, samningar, yfirlýsingar eða annað er sýnir fram á að héraðsnefndin hafi gengist í framtíðarábyrgð á títtnefndum íbúðum. Fyrir stofnun slíkrar ábyrgðar á grundvelli laga nr. 97/1993, eldri laga eða reglna, beri stefnendur sönnunarbyrði. Þar sem stefnendum hafi ekki tekist slík sönnun eigi tilvísuð ákvæði laga nr. 97/1993 ekki við í þessu máli og því beri að sýkna héraðsnefndina af öllum kröfum stefnenda.

Hin stefnda héraðsnefnd byggir og á því, að horfa verði til þess að stefnendur gengu endanlega frá kaupum sínum árið 1993. Á þeim tíma hafi þeim borið að kynna sér alla þætti varðandi félagsfyrirkomulag það sem þeir gerðust þátttakendur, í rekstri íbúðanna, kostnaði (sic) og innlausn ef hún var sögð vera fyrir hendi. Með fyrirspurn til stefndu hefði hið rétta komið í ljós. Auk þessa hafi stefnendur frá því að þeir keyptu íbúðina 1993 og til dagsins í dag sýnt af sér stórkostlegt tómlæti sem stefndi beri enga ábyrgð á og leiði tómlæti þetta til sýknu.

Hvað lagarök varðar vísar stefndi til þeirra ákvæða sem þegar hafa verið rakin og einnig almennt til ákvæða laga nr. 4/1998.

Krafa um málaskostnað er reist á 129. og 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 19/1991. Krafa um virðisaukaskatt er byggð á lögum nr. 50/1987 um virðisaukaskatt en stefndi sé ekki virðisaukaskattsskyldur.

Málsástæður og lagarök stefnda Félags eldri borgara í Austur-Húnavatnssýslu.

Af hálfu Félags eldri borgara er á því byggt, að meðstefndi héraðsnefnd hafi verið frumkvöðull að stofnun félagsins. Það hafi verið nefnd sem skipuð var af héraðsnefndinni sem lagði til að stofnað yrði félag eldri borgara í héraðinu en slíkur félagsskapur hafi þótt nauðsynlegur til að félagsleg lán fengjust til framkvæmda ef af þeim yrði. Þannig hafi héraðsnefndin átt frumkvæði að stofnun Félags eldri borgara og einnig frumkvæðið að byggingu íbúða fyrir aldraða. Héraðsnefndin hafi sótt um lán til Húsnæðisstofnunar ríkisins með Félagi eldri borgara.

Því er haldið fram að Félag eldri borgara hafi alltaf staðið í þeirri meiningu að héraðsnefnd eða sveitarfélög sýslunnar bæru fjárhagslega ábyrgð á íbúðum þeim sem reistar voru við Flúðabakka og þannig hafi verið staðið að málum af hálfu héraðsnefndar meðan engin vandkvæði voru á endursölu íbúðanna. Hins vegar hafi héraðsnefndin nú, þegar kaupendum hefur fækkað, breytt um afstöðu og láti sem íbúðirnar komi nefndinni ekkert við og þær séu eingöngu á ábyrgð Félags eldri borgara. Hins vegar hafi alla tíð verið ljóst að Félag eldri borgara hefði ekki fjárhagslegt bolmagn til að standa undir skuldbindingum sem þessum.

Stefndi kveður mjög vafasama þá túlkun meðstefnda að ábyrgð lánanna hafi einungis staðið þar til kaupendur yfirtóku íbúðirnar, enda sé hér um félagslegar íbúðir að ræða. Stefndi bendir og á að héraðsnefndin hafi komið að málum við uppgjör á ákveðnum íbúðum í húsinu og gengið frá endurgreiðslum eins og lög um félagslegar íbúðir segja til um. Nú í seinni tíð hafi héraðsnefndin túlkað greiðslur vegna þessa sem lán til Félags eldri borgara þó félagið hafi aldrei beðið um slík lán.

Afstaða réttargæslustefnda.

Réttargæslustefndi, Íbúðalánasjóður, skilaði greinargerð í málinu en gerir engar kröfur. Hins vegar kveðst hann einungis hafa komið að málinu með því að veita lán til byggingar íbúðanna. Þau lán séu nú löngu greidd en réttindi og skyldur varðandi innlausnir íbúðanna hvíli á framkvæmdaraðila og því séu mál er innlausn varða honum óviðkomandi.

Réttargæslustefndi kveðst í greinargerð sinni ekki geta skýrt hvers vegna bókað er í fundargerð að lántaki sé Héraðsnefnd Austur-Húnavetninga en lánin síðan veitt Félagi eldri borgara í Austur-Húnavatnssýslu.

Réttargæslustefndi félagsmálaráðuneytið skilaði ekki sérstakri greinargerð í málinu.

V.

Niðurstaða.

Mál þetta er um margt sérstakt þegar horft er til þess hversu mörg mikilvæg

atriði hefur ekki tekist að upplýsa. Þannig liggur ekki fyrir hvort Félag eldri borgara sótti um staðfestingu félagsmálaráðherra til að teljast framkvæmdaraðili að verkinu og ef svo var hvers vegna slík staðfesting fékkst ekki. Ekki liggur fyrir hvers vegna stjórn Húsnæðisstofnunar ríkisins samþykkti að veita héraðsnefnd lán en samkvæmt lánsamningum er það Félag eldri borgara sem er lán-taki en kennitala héraðsnefndar er notuð á alla lánsamningana. Ekki liggur fyrir hvers vegna ekki var gerður samningur milli héraðsnefndar og Félags eldri borgara um íbúðirnar eins og samþykkt var á fundi héraðsnefndar þann 10. desember 1989. Ekki er upplýst hvers vegna sótt er um lán til Húsnæðisstofnunar áður en Félag eldri borgara er stofnað og áður en héraðsnefnd hafði samþykkt að gangast í bakabyrgð.

Fyrir liggur hins vegar að stefndi, Félag eldri borgara í Austur-Húnavatns-sýslu, hefur þegar viðurkennt skyldu sína til innlausnar og verður þegar af þeirri ástæðu að taka innlausnarkröfu stefnenda á hendur félaginu til greina þó þannig að rétt þykir að miða upphafstíma dráttarvaxta við fyrsta dag næsta mánaðar eftir að úttekt hafði farið fram eða 1. ágúst 1998.

Af hálfu héraðsnefndar hefur því verið haldið fram að hún sé ekki sveitarfélag og því geti hún ekki talist framkvæmdaraðili í skilningi laga um Húsnæðisstofnun ríkisins. Á þessa röksemd verður ekki fallist enda liggur fyrir að sveitarfélögum er heimilt að hafa með sér samvinnu um framkvæmdir einstakra verkefna. Í 4. mgr. 6. gr. sveitarstjórnarlaga kemur fram að um héraðsnefndir gildi ákvæði IX. kafla laganna eftir því sem við á. Í þeim kafla er fjallað um samvinnu sveitarfélaga. Þegar þetta er skoðað verður ekki hjá því komist að telja að héraðsnefnd, samansett úr mörgum sveitarfélögum, geti verið framkvæmdaraðili að byggingu félagslegra íbúða og þá sem sveitarfélag í skilningi d-liðar 53. gr. laga um Húsnæðisstofnun sem í gildi voru í upphafi framkvæmda er snerta mál þetta.

Af hálfu stefnenda er á því byggt að héraðsnefnd beri á grundvelli 55. gr. laga nr. 86/1988, um Húsnæðisstofnun ríkisins, ábyrgð á íbúðum þessum. Ákvæðið segir að sveitarfélög beri ábyrgð á félagslegu húsnæði á vegum þess. Þá benda stefnendur og á ákvæði 57., 2. mgr. 59. gr. og 60. gr. sömu laga. Þessi ákvæði taka hins vegar ekki til þeirra tilvika þegar aðrir aðilar en sveitarfélagið sjálft standa að byggingu slíks húsnæðis. Stefnendum hefur ekki tekist að sýna fram á að héraðsnefndin hafi ætlað sér að vera framkvæmdaraðili að byggingu margnefndra íbúða. Af þeim sökum verður ekki fallist á með stefnendum að héraðsnefndin skuli leysa til sín íbúð þeirra með vísan til þessara lagaákvæða.

Af gögnum málsins má ráða að héraðsnefndin hefur frá fyrstu tíð fylgst með málinu og látið það til sín taka. Héraðsnefndin lét kanna þörf á íbúðum eins og þeirri sem hér er um fjallað og skipaði nefnd í þeim tilgangi. Þá má og sjá að oddviti héraðsnefndarinnar skrifaði undir lánsútsóknina áður en Félag eldri

borgara var stofnað og raunar áður en formlega hafði verið fjallað um málið í héraðsnefndinni, sem sjá má á því að í greinargerð réttargæslustefnda Íbúðalánasjóðs kemur fram að umsóknin hafi komið til þeirra 25. september 1989 eða sama dag og hún er dagsett. Héraðsnefndinni var af stjórn Húsnaðisstofnunar veitt lán úr Byggingarsjóði verkamanna og má ætla að nefndinni hafi borist tilkynningar um það þó þær liggi ekki fyrir í málinu. Óumdeilt er að héraðsnefndin reyndi að leysa þann fjárhagsvanda sem rekstur íbúðanna var kominn í með því að greiða yfir 2 milljónir króna vegna innlausnar annarra íbúða. Vitnið Torfi Jónsson kvað Félag eldri borgara ekki hafa sótt um neitt lán til héraðsnefndar í þessu sambandi og kannaðist ekki við að hafa skrifað undir neinn lánsamning vegna þessa. Hins vegar virðist sem héraðsnefndin hafi fært þessar greiðslur sem lán til Félags eldri borgara í sínum bókum. Þá liggur frammi í málinu bókun vegna fundar sem haldinn var þann 9. september 1997. Þennan fund sátu Magnús Jónsson og Valgarður Hilmarsson, báðir í héraðsnefndinni, og formaður Félags eldri borgara, Torfi Jónsson. Á fundinum fjalla þeir um hlutverkaskiptingu við umfjöllun og afgreiðslu á íbúðunum. Þar kemur fram að Félag eldri borgara annist sem eigendur/ábyrgðaraðilar úthlutun íbúða og útvegum fjármagns til innlausnar/rekstrar. Þá segir að héraðsnefnd verði bakhjarl Félags eldri borgara í fjármálum og taki afstöðu til hugsanlegrar fjárhagsaðstoðar vegna íbúðanna á haustfundi ef eftir er leitað. Með vísan til þessarar bókunar verður ekki annað ráðið en að formaður Félags eldri borgara á þessum tíma, Torfi Jónsson, hafi talið félagið eiganda og ábyrgðaraðila að íbúðunum. Þá verður að skilja afstöðu héraðsnefndarmanna þannig að þeir séu tilbúnir að aðstoða félagið og vera bakhjarl þess í fjármálum. Þennan skilning lögðu Magnús og Valgarður einnig í málið er þeir báru báðir, vegna samningaviðræðna við Íbúðalánasjóð, að héraðsnefndin hafi viljað, umfram skyldu, leita leiða til að leysa vanda þann sem Félag eldri borgara var komið í vegna íbúðanna. Eins og máli þessu er háttað verður að leggja þennan framburð þeirra til grundvallar.

Ekki er óvarlegt að ætla að í upphafi hafi héraðsnefndarmenn og félagar í Félagi eldri borgara almennt talið, eins og Valgarður Hilmarsson bar fyrir dómnum, að rekstur íbúðanna myndi ganga nánast af sjálfu sér þar sem alltaf tækju nýir aðilar við íbúðum þeim sem losnuðu og þar með yrðu ekki vandræði við rekstur þeirra.

Í aðilaskýrslum þeirra Magnúsar Jónssonar og Valgarðs Hilmarssonar kom fram að bakábyrgð hafi verið veitt fyrir lánunum til þess að af framkvæmdum gæti orðið. Í 2. mgr. 74. gr. laga nr. 86/1988 sem í gildi voru þegar ábyrgðin var veitt segir að framkvæmdirnar sjálfar skuli standa til tryggingar veittu framkvæmdarláni á hverjum tíma. Ekki verður séð að stjórn Húsnaðisstofnunar hafi sett reglur um frekari tryggingar þó það hafi verið heimilt samkvæmt ákvæðum sömu greinar. Verður því ekki annað séð en samþykkt héraðsnefndar um bak-

ábyrgð hafi í raun verið óþörf ef hún átti einungis að taka til framkvæmdarlánanna. Ekki liggur fyrir í málinu hvernig beiðni um þessa ábyrgð var fram sett af hálfu Félags eldri borgara, einungis kemur fram að erindi um slíkt hafi komið frá félaginu. Hins vegar verður ekki fullyrt, þar sem engra gagna nýtur um annað, að með samþykkt sinni hafi héraðsnefndin axlað meiri ábyrgð en þá sem aðilar lýstu í skýrslum sínum.

Í málinu liggur aftur á móti fyrir að það var Félag eldri borgara sem var upphaflegur eigandi íbúðanna að Flúðabakka. Félag eldri borgara var handhafi lóðarleigusamnings. Eignaskiptasamningur vegna Flúðabakka 1 var undirritaður af Félagi eldri borgara en raunar var ekki gerður slíkur samningur fyrir Flúðabakka 3. Yfirlýsing um að eignin væri háð ákvæðum laga um Húsnæðisstofnun var undirrituð af Félagi eldri borgara. Félag eldri borgara setti reglur um íbúðirnar, sá um innlaun og endurúthlutun þeirra. Þá liggur og fyrir að stefnendur fengu afsal fyrir íbúð sinni útgefið af Félagi eldri borgara. Samkvæmt þessu virðist, á þeim tíma sem stefnendur kaupa eignina, ekkert hafa gefið þeim til kynna annað en að Félag eldri borgara hefði alfarið með þessar íbúðir að gera. Stefnendur hafa ekki lagt fram nein gögn þess efnis að þeir hafi fengið upplýsingar um að héraðsnefndin væri ábyrg fyrir innlaun á íbúð þeirra. Þá liggur heldur ekki neitt fyrir um að héraðsnefndin hafi almennt lýst því yfir að hún bæri ábyrgð á þessum byggingum í skilningi laga um Húsnæðisstofnun ríkisins nr. 86/1986 eða síðari laga sem komið hafa í stað þeirra. Áður er rakin bókun vegna fundar vitnisins Torfa Jónssonar, Valgarðs Hilmarssonar og Magnúsar Jónssonar þar sem fram kemur að Félag eldri borgara sé eigandi og ábyrgðaraðili að íbúðunum.

Þegar allt þetta er virt telur dómurinn að stefnendum hafi ekki nægjanlega tekist að sanna að Héraðsnefnd Austur-Húnavatninga beri skylda til að innleysa íbúð þeirra með þeim hætti sem krafist er í stefnu og verður héraðsnefndin því sýknuð af kröfum stefnenda í máli þessu.

Eins og mál þetta er vaxið þykir rétt að hver aðili beri sinn kostnað af málinu. Gjafsóknarkostnaður stefnenda, þ.m.t. þóknun talsmanns þeirra, Bjarnfreðs Ólafssonar hdl., 600.000 krónur að viðbættum virðisaukaskatti, 147.000 krónur, svo og útlagður kostnaður, 87.956 krónur, greiðist úr ríkissjóði.

Halldór Halldórsson dómstjóri kveður upp dóm þennan. Dómsuppsaga hefur dregist vegna anna dómarans.

D ó m s o r ð :

Stefndi, Félag eldri borgara í Austur-Húnavatnssýslu, gangi frá innlaun á íbúð stefnenda að Flúðabakka 3, Blönduósi, og taki við réttindum og skyldum sem íbúðinni fylgja frá og með 27. júlí 1998.

Stefndi, Félag eldri borgara, greiði stefnendum 8.538.813 krónur með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga frá 1. ágúst 1998, að teknu tilliti til yfirtöku lána við uppgjör kröfunnar.

Stefndi Héraðsnefnd Austur-Húnavetninga er sýknuð af öllum kröfum stefnenda í máli þessu.

Málskostnaður fellur niður.

Allur gjafsóknarkostnaður stefnenda, þ.m.t. þóknun talsmanns þeirra, Bjarnfreðs Ólafssonar hdl., 600.000 krónur að viðbættum virðisaukaskatti, 147.000 krónur, svo og útlagður kostnaður, 87.956 krónur, greiðist úr ríkissjóði.
