

Mánudaginn 23. febrúar 1970.

Nr. 49/1969. **Byggingarfélag verkamanna í Keflavík**  
 (Hrafnkell Ásgeirsson hdl.)  
 gegn  
**Dánarbúi Jóns H. Magnússonar**  
 (Bjarni Beinteinsson hdl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómárar Hæstaréttar.

Byggingarsamvinnufélag. Íbúðarverð.

### Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 14. marz 1969 og krafizt þess *aðallega*, að hinum áfrýjaða dómi verði hrundið og breytt á þá leið, að áfrýjandi verði sýknaður af öllum kröfum stefnda í málinu og stefndi verði dæmdur til að greiða áfrýjanda hæfilegan málskostnað fyrir báðum dómum, en *til vara*, að áfrýjandi verði aðeins dæmdur til greiðslu kr. 125.926.34 með 7% ársvöxtum frá 1. október 1964 til 1. janúar 1965, með 6% ársvöxtum frá þeim degi til 1. janúar 1966 og með 7% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags og málskostnaður verði látinn niður falla.

Stefndi gerir þær dómkröfur, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur að öllu leyti, að því er varðar greiðsluskyldu áfrýjanda, og honum verði dæmt að greiða stefnda málskostnað í Hæstarétti.

Málsatvik eru rækilega rakin í héraðsdómi.

Stefndi bauð fram greiðslu láns þess úr Byggingarsjóði verkamanna, er á íbúð hans hvildi, og mátti því njóta verðhækkunar á verði allrar íbúðarinnar samkvæmt 8. tl. 6. gr. laga nr. 60/1962 um verkamannabústaði. Áfrýjandi hafnaði viðtöku greiðslunnar og ráðstafaði íbúðinni til annars manns við lægra verði en stefndi átti rétt til að fá fyrir hana. Að þessu athuguðu og að öðru leyti með skírskotun til forsendna hins áfrýjaða dóms, að því er varðar skipti áfrýjanda og stefnda, ber að staðfesta niðurstöðu héraðsdóms um greiðslu-

skyldu áfrýjanda með þeirri breytingu, að 6% ársvextir greiðist frá 1. janúar 1965 til 1. janúar 1966 og 7% ársvextir frá þeim degi til greiðsludags.

Eftir þessum úrslitum ber að dæma áfrýjanda til þess að greiða stefnda málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn kr. 45.000.00 fyrir háðum dómum.

#### Dómsorð:

Áfrýjandi, Byggingarfélag verkamanna í Keflavík, greiði stefnda, dánarbúi Jóns H. Magnússonar, kr. 139.080.21 með 7% ársvöxtum frá 1. október 1964 til 1. janúar 1965, 6% ársvöxtum frá þeim degi til 1. janúar 1966 og 7% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags og málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, kr. 45.000.00.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

#### Dómur bæjarþings Keflavíkur 16. desember 1968.

Mál þetta, sem þingfest var hinn 10. júní 1966 og tekið til dóms hinn 18. nóvember 1968, hefur Jón H. Magnússon, Austurbraut 5, Keflavík, höfðað fyrir dóminum með stefnu, birtri á þingfestingardegi, en fallið var frá stefnufresti f. h. beggja stefndu, gegn Guðleifi Sigurjónssyni, Sólvallagötu 40, Keflavík, stjórnarformanni Byggingarfélags verkamanna í Keflavík f. h. byggingarfélagsins og Torfa Stefánssyni, Faxabraut 24, Keflavík, til greiðslu in solidum á skuld að fjárhæð kr. 465.054.79 með 7% ársvöxtum frá 1. október 1964 til 31. desember s. á. og 6% ársvöxtum frá þeim degi til 11. júní 1965 og 1% mánaðarvöxtum frá þeim degi til greiðsludags auk málskostnaðar að skaðlausu.

Stefndi Byggingarfélag verkamanna, Keflavík, krefst aðallega sýknu af öllum kröfum stefnanda og að sér verði dæmdur málskostnaður að skaðlausu úr hendi stefnanda, en til vara, að sér verði aðeins gert að greiða stefnanda kr. 125.926.34 með 7% ársvöxtum frá 1. október 1964 til 1. janúar 1965, 6% ársvöxtum frá þeim degi til 1. janúar 1966 og 7% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags, en málskostnaður verði látinn falla niður, og til þrautavara, að kröfur stefnanda verði stórlækkaðar og málskostnaður látinn falla niður.

Stefndi Torfi Stefánsson krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hendi hans að skaðlausu samkvæmt gjaldskrá Lögmannafélags Íslands.

Stefnandi lézt að áliðnu sumri 1968, og tók dánarbú hans við sökinni.

Málavextir.

Árið 1947 réðst Byggingarfélag verkamanna í Keflavík í að reisa íbúðarhús fyrir félagsmenn sína í sérstökum byggingarflokki, II. flokki. Byggingarframkvæmdir stóðu yfir árin 1947 til 1953, og voru þá í flokknum reist íbúðarhús við Ásabraut og Faxabraut í Keflavík. Íbúð stefnanda á efri hæð hússins nr. 24 við Faxabraut var byggð á árunum 1951—1953, og flutti stefnandi inn í íbúð sína í ársbyrjun 1953, þótt framkvæmdum við hana væri þá eigi að fullu lokið. Bjó stefnandi síðan í íbúðinni til ársins 1964.

Hinn 27. maí 1964 tilkynnti stefnandi stefnda byggingarfélaginu, að hann óskaði eftir sölu á íbúð sinni, jafnframt því sem hann óskaði eftir mati og útreikningi á verðmæti íbúðarinnar.

Samkvæmt matsgerð, sem dagsett er 16. júlí 1964, reyndust endurbætur á íbúðinni að frágðinni fyrningu nema kr. 53.456.40, en stofnkostnaður hafði á sínum tíma numið kr. 134.060.80, og á því verði hafði stefnandi keypt íbúðina, en áhvílandi veðskuld við Byggingarsjóð verkamanna nam í september 1964 kr. 74.686.94.

Þá segir orðrétt í stefnu:

„Er stefnanda barst matið í hendur hinn 16. júlí 1964, fékk hann einnig upplýsingar um útreikning þann, er stefndi byggingarfélagið vildi leggja til grundvallar. Var þar miðað við vísitöluna 790, eins og hún var haustið 1952. Stefnanda líkaði ekki þessi útreikningur, enda taldi hann, að miða ætti við aðra vísitölu.

Stóð við svo búið fram eftir sumri, að eigi náðist samkomulag um verðið“.

Í framhaldi af áður nefndri tilkynningu til stefnda byggingarfélagins, dagsettri 27. maí 1964, þess efnis, að stefnandi óskaði eftir sölu á íbúðinni, útvegaði stefndi byggingarfélagið kaupanda, meðstefnda Torfa, og reiknaði út söluverðið, eins og félagið taldi það réttast í samræmi við gildandi lög um verkamannabústaði nr. 60 frá 1962.

Er stefnandi vildi ekki sætta sig við verðið, leituðu forráðamenn stefnda byggingarfélagins til félagsmálaráðuneytisins um

upplýsingar og ráðleggingar varðandi mál þetta, en orðrétt segir í greinargerð stefnda byggingarfélagsins: „Eftir þetta stigu forráðamenn byggingarfélagsins ekkert skref í máli þessu án fulls samráðs við fulltrúa ráðuneytisins“. Þá segir enn í sömu greinargerð: „Eftir að álitserð félagsmálaráðuneytisins lá fyrir, var fljótlega gengið frá skjölum varðandi sölu íbúðarinnar, enda var þá fullráðið, að íbúðin yrði seld stefnda Torfa“.

Um viðskipti sín hér að lútandi við stefnda byggingarfélagið hefur meðstefndi Torfi sagt í réttarhaldi hinn 27. maí s.l., að hann hafi á sínum tíma undirritað bréf það, dags. 11. júlí 1964, þar sem hann óskar eftir að kaupa umrædda íbúð. Ekki kveðst stefndi Torfi muna, hver hafi skrifað bréfið, en finnst sennilegast, að einhver hafi gert það fyrir sig, en bréfið kveður hann undirritað fleiri mánuðum áður en hann fékk íbúðina. Ekki kvaðst stefndi Torfi þá hafa gert sér grein fyrir því, hvað íbúðin mundi kosta, en upplýsingar um verðið hafi hann fengið, skömmu eftir að mat á íbúðinni fór fram í júlí 1964, en þá hafi verðið verið miðað við það, að stefnandi greiddi ekki upp áhvílandi lán til Byggingarsjóðs verkamanna, en um annað hugsanlegt verð hafi hann aldrei fengið neinar upplýsingar, enda hefði hann sennilega ekki keypt íbúðina, ef hún hefði kostað mörgum tugum þúsunda meira en hann greiddi fyrir hana.

Kveðst stefndi Torfi síðan hafa fengið afsal fyrir íbúðinni í hendur á fundi með stjórn byggingarfélagsins hinn 30. september 1964, meira en mánuði eftir að honum hafi verið „úthlutað íbúðin“.

Eins og að framan segir, leitaði stefndi byggingarfélagið um-sagnar félagsmálaráðuneytisins um fyrirkomulagsatriði og útreikninga varðandi væntanlega sölu á íbúð stefnanda og virðist þá hafa stungið upp á því, að stefnanda yrði veittur frestur til 20. september 1964 til þess að greiða til byggingarfélagsins áhvílandi lán frá Byggingarsjóði verkamanna, en greiðsla þess láns var samkvæmt lögum skilyrði þess, að verðhækkun reiknaðist af öllu íbúðarverðinu.

Í svari ráðuneytisins, dagsettu 9. september 1964, við erindi stefnda byggingarfélagsins segir m. a. orðrétt: „Ráðuneytinu hefur borizt erindi yðar út af ágreiningi um, hvernig reikna beri út verð íbúðar, sem reist hefur verið á vegum yðar að Faxabraut 24 í Keflavík á árunum 1951—1953. Að fengnum þeim upplýsingum, að við fyrri sölur íbúða í þessu húsi hafi verið miðað við vísitölu ársins 1952 og miðað við byggingartíma um-

rædds húss, telur ráðuneytið rétt, að miðað sé við fyrrnefnda vísutölu. Hins vegar getur ráðuneytið ekki kveðið upp endanlegan úrskurð í málinu, þar eð slíkt ágreiningsmál heyrir undir dómstóla.

Ráðuneytið getur einnig fallizt á, að eiganda umræddrar íbúðar verði veittur frestur til 20. september n. k. til þess að greiða upp áhvilandi lán, þannig að verðhækkun fáiast reiknuð á allt íbúðarverðið.

Samrit af bréfi þessu mun sent hr. Jóni H. Magnússyni, eiganda umræddrar íbúðar“.

Um áramót 1963 og 1964 urðu formannaskipti í Byggingarfélagi verkamanna í Keflavík. Björgvin Árnason, sem verið hafði formaður um fjögurra ára skeið, lét af störfum í stjórn félagsins, en við formenskunni tók núverandi formaður, Guðleifur Sigurjónsson.

Stefnandi kveðst hafa fengið afrit af fyrrgreindu bréfi ráðuneytisins í hendur um það bil viku fyrir 20. september. Hafi hann þá leitað upplýsinga um upphæð eftirstöðvar veðskuldarinnar bæði hjá þáverandi og fyrrverandi formanni félagsins. Hafi hann þá fengið vitneskju um áætlaðar eftirstöðvar, en endanlegt svar hafi sér borizt frá fyrrverandi formanni hinn 21. september með bréfi, dagsettu 17. þess mánaðar, undirrituðu af Björgvini Árnasyni, þar sem sagði: „Eftirstöðvar af láni frá Byggingarsjóði verkamanna pr. 20/9 1964 eru kr. 74.686.94“.

Á grundvelli upplýsinga um áætlaðar eftirstöðvar útvegaði stefnandi sér kr. 75.000.00 til þess að greiða lánið að fullu hinn 18. september og kveðst þá strax eftir tilvísun ráðuneytistjóra hafa boðið fram greiðsluna gjaldkera byggingarsjóðs, Eggerti Bachmann, sem hafnaði viðtöku á fénu. Kveðst stefnandi þá hafa snúið sér til Eggerts Þorsteinssonar eftir tilvísun gjaldkera sjóðsins, en þá verið bent á að greiða féð til gjaldkera Byggingarfélags verkamanna í Keflavík, Kristjáns Sigmundssonar, sem einnig hafnaði viðtöku á greiðslunni. Einnig reyndi stefnandi að greiða Björgvini Árnasyni, fyrrverandi formanni, féð hinn 21. september. Um það segir vitnið Björgvin Árnason, að rétt sé, að stefnandi hafi viljað greiða sér lánið, en vitnið hafi ekki viljað taka að sér að koma fénu til réttis viðtakanda fyrir stefnanda, þar eð það hafi vitað, „að fresturinn, sem stefnandi hafði fengið til að greiða upp lánið, hafi verið útrunninn“.

Í stefnu segir orðrétt: „Vegna samskipta sinna við Guðleif

Sigurjónsson, fyrirsvarsmann stefnda byggingarfélagins, vildi stefnandi ekki afhenda honum peninga, er hann hafði útvegað (18. september) til að greiða með lánið“.

Hinn 7. október 1964 ritar síðan stefnandi stjórn byggingarfélagins bréf, þar sem hann afturkallar sölubeiðni sína. Um það segir í greinargerð stefnda byggingarfélagins: „Það var skoðun forráðamanna byggingarfélagins, eins og áður segir, að stefnandi hefði með bréfi sínu, dags. 27/5 1964, sbr. rskj. nr. 4, gefið byggingarfélaginu bindandi tilboð um sölu íbúðarinnar, er hann gæti ekki afturkallað án samþykkis stefnda byggingarfélagins. Það er staðreynd, að það sé byggingarfélagins að ákveða, hvaða aðila er gefinn kostur á að kaupa íbúð í verkamannabústað. Það á því ekki að skipta seljanda neinu máli, hvaða aðila er gefinn kostur á kaupum íbúðar í verkamannabústað, þar sem verð íbúðar og greiðsluskilmálar eru lögákveðnir. Þess vegna töldu forráðamenn stefnda byggingarfélagins, að stefnandi gæti ekki afturkallað söluna, er gengið hafði verið frá öllu nema undirskrift seljanda, þ. e. a. s. hann væri bundinn skv. sölutilboði sínu, og þar af leiðandi sinntu þeir ekki yfirlýsingu stefnanda, er fram kom í bréfi hans, dags. 7/10 1964, sbr. rskj. nr. 9. Er bréfið frá stefnanda barst B. V., hafði íbúðin staðið auð og ónotuð í 2 mánuði“.

Frá því að stefnandi gerir tilraunir sínar til að greiða upp margumrætt lán fyrir og um 20. september 1964, þar til hann ritar afturköllun sína á sölubeiðni hinn 7. október 1964, gerist það, að stjórn stefnda byggingarfélagins boðar stefnda Torfa á sinn fund hinn 30. september. Fundinn sat einnig fulltrúi úr félagsmálaráðuneytinu. Stefnandi var eigi boðaður til þessa fundar og fékk enga vitneskju um hann fyrr en síðar.

Á fundi þessum var gengið frá sölu íbúðarinnar til stefnda Torfa, sölureikningur útbúinn og undirritaður af stjórn félagsins og stefnda Torfa fengið í hendur afsal, sem hann undirritaði fyrir sitt leyti, jafnframt því sem hann greiddi útborgunarfjárhæð íbúðarinnar, eins og félagið hafði reiknað út, kr. 216.480.00. Daginn eftir var fjárhæð þessi lögð inn á bankareikning á nafn stefnanda og hefur verið þar til reiðu síðan.

Við útreikninga á verði íbúðarinnar var miðað við byggingarvísitölu ársins 1952, 790 stig á móti 2.123 stigum, er sala fór fram, og verðið síðan reiknað út í samræmi við fyrirmæli laga um það efni, þannig að verðhækkun reiknaðist af þeim hluta upphaflegs byggingarverðs, sem umfram var eftirstöðvar áhvíl-

andi veðskuldar við Byggingarsjóð verkamanna, og tekið var tillit til endurbóta og fyrningar samkvæmt áðurnefndu mati.

Hinn 13. október 1964 barst stefnanda ábyrgðarbréf frá stefnda byggingarfélaginu, póstlagt 12. október, ásamt samningi þeim frá 30. september, er áður greinir og sem jafnframt er afsal, og sparisjóðsbók með innstæðu að fjárhæð kr. 216.480.00. Bréfið er svohljóðandi: „Stjórn Byggingarfélags verkamanna, Keflavík, sendir yður hér með greiðslu hluta yðar í íbúðinni Faxabraut 24, e. h., sem er kr. 216.479.51, tvöhundruðogsextánþúsundfjögurhundruðsjöttuogníukrónurfimmtíuogeinneyrir. Jafnframt hefir félagið selt Torfa Stefánssyni, Faxabraut 24, n. h., íbúð yðar, og tekur hann að sér greiðslu áhvílandi skulda.

Það skal tekið fram, að í 6. gr. laga nr. 60/1962 er gert ráð fyrir, að eigendur íbúða í Byggingarfélagi verkamanna, sem átt hafa íbúð sína í 10 ár eða lengur, geti greitt upp áhvílandi lán og þar með fengið fulla verðhækkun samkvæmt vísitölu á alla íbúðina. Stóð yður þetta til boða, og var yður veittur frestur til 20. sept. til að greiða upp lánið, en með því að þér hafið ekki notað þann rétt, tekur nýr eigandi téðrar íbúðar að sér greiðslu umræddrar skuldar.

Félagið vill ennfremur taka það fram, að lögum samkvæmt eigið þér enga heimtingu á slíkum fresti, og hefir yður því verið sýnd meiri tillitssemi en heimilt var, og væntum vér, að með þessu sé máli þessu lokið.

Keflavík, 30/9 1964.

F. h. Byggingarfélags verkamanna, Keflavík.  
Guðleifur Sigurjónsson“.

Stefnandi endursendi stefnda byggingarfélaginu bréfið ásamt fylgiskjölum um hæl og mótmælti öllum aðgerðum stjórnar félagsins og hefur eigi enn undirritað afsalið til stefnda Torfa. Taldi stefnandi verðútreikning íbúðarinnar rangan, ekki væri miðað við rétta byggingarvísitölu, þegar verðhækkun var reiknuð út, auk þess sem hann ætti rétt til verðhækkunar á alla fjárhæð hins upprunalega byggingarkostnaðar.

Enn var reynt að miðla málum og ná samkomulagi milli aðilja um endanlegt uppgjör, m. a. fyrir milligöngu fulltrúa ráðuneytisins. Stóðu samkomulagsumleitarnir þessar fram á sumar árið 1965, en báru ekki árangur.

Stefnandi hefur talið sig bundinn við sölugerninginn, þótt hann vildi ekki sætta sig við verðútreikninginn, og í febrúar 1966 krafði hann stefnda byggingarfélagið bréflega um fjárhæð þá, sem stefnt er út af í máli þessu, eftir að hafa leitað upplýsinga hjá Byggingafélagi verkamanna í Reykjavík um það, hvernig reikna ætti út verð framangreindrar íbúðar í samræmi við lög nr. 60 frá 1962 um verkamannabústaði.

Áður en lokið er málavaxtalýsingu, skal þess getið, að formaður stefnda byggingarfélagsins hefur fyrir rétti hinn 24. október 1967 upplýst, að á fundinum hinn 30. september 1964, þegar gengið var frá sölunni, hafi sér verið ljóst, að stefnandi hafði vilja og getu til þess að greiða upp lánið og að sennilega hafi allri stjórninni verið kunnugt um, að stefnandi vildi greiða upp lánið. Kveðst formaður stefnda byggingarfélagsins hafa gert ítrekaðar tilraunir til að ná sambandi við stefnanda, eftir að hann frétti, að stefnandi vildi greiða upp lánið, en án árangurs.

Kveðst formaður stefnda byggingarfélagsins hafa innt stefnanda eftir því, þegar sölubeiðnin kom fram, hvort hann hygðist greiða upp lánið, en hann hafi svarað því neitandi og muni ekki hafa breytt þeirri afstöðu sinni fyrr en í september. Þess vegna hafi stefnda Torfa aðeins verið gefnar upplýsingar um væntanlegt verð, miðað við að lánið yrði eigi greitt upp.

Tilboð stefnda Torfa var hið eina, sem barst í íbúðina, og hefur hann upplýst fyrir rétti hinn 27. maí 1968, að hann hefði sennilega ekki keypt íbúðina, ef hún hefði kostað mörgum tugum þúsunda meira en hann greiddi fyrir hana, enda er því haldið fram í greinargerð stefnda Torfa, að það hagræði, að á íbúðinni hvíldi áfram fast lán að upphæð kr. 74.686.94, hafi verið ein aðalforsendan fyrir því, að hann réðst í kaupin.

Málsástæður og lagarök.

Stefnandi heldur því fram, að hann eigi skýlausan rétt til stefnufjárhæðarinnar, sem sé hið rétta söluverð íbúðarinnar samkvæmt ákvæðum laga nr. 60 frá 1962. Bendir stefnandi á í því sambandi, að Byggingafélag verkamanna í Reykjavík hafi haft þann hátt á í samræmi við 6. tölulið 6. gr. nefndra laga um verkamannabústaði við uppgjör á söluverð íbúða, að seljandi, sem samkvæmt ofangreindu ákvæði á rétt á að greiða upp lán við Byggingarsjóð verkamanna og fá vísitöluhækkun á allt upphaflegt kaupverð, vegna þess að hann hefur átt íbúðina í 10 ár eða lengur, gerir upp lánið, er afsal er gefið út og lokauppgjör

fer fram. Hér sé því aðeins um reikningsdæmi að ræða og allur annar skilningur á greindu lagaákvæði leiði til óeðlilegrar niðurstöðu, sem sé til þess fallin að valda mikilli mismunun. Það geti ekki hafa verið vilji löggjafans, að sú tilviljun, hvort seljandi hafi fé handbært til þess að greiða upp lánið, þegar sölu er óskað eða ekki, eigi að ráða því, hvort væntanlegt söluverð verði jafnvel hundruðum þúsunda króna hærra eða lægra. Verði orðalag ákvæðisins ekki skilið á annan veg en þann, að greiðsla á láninu fari fram, um leið og uppgjör við seljanda fer fram, enda sé hér aðeins um hlunnindi að ræða fyrir þá, er átt hafa íbúðirnar í 10 ár samfleytt. Annar skilningur gæti m. a. leitt til þeirrar ranglátu niðurstöðu, að með því að greiða lánið upp, áður en frá sölu er gengið, neyddist væntanlegur seljandi til að afsala sér hagræðinu af hinu fasta láni, ef ekki yrði úr sölu. Telur stefnandi, að á þessum skilningi, þ. e. að lánið sé greitt, um leið og lokauppgjör fer fram, sé alfarið byggt hjá Byggingafélagi verkamanna í Reykjavík og sé hann viðurkenndur af félagsmálaráðuneytinu.

Bendir stefnandi á, að frestur sá til 20. september 1964, er ráðuneytið hafi í þessu tilviki fyrir sitt leyti fallizt á, að stefnandi fengi til að greiða upp lánið, hafi enga þýðingu í máli þessu, enda hafi fresturinn enga stoð í lögum.

Stefnukrafan sé því eingöngu skuld á andvirði íbúðar, sem stefnda byggingarfélagið hafi ráðstafað til meðstefnda Torfa, án þess að söluverðið væri gert upp í sambandi við gildandi lagaákvæði, og eigi stefnandi því beina fjárkröfu á hendur báðum stefndu, enda geti stefndi Torfi aldrei komizt hjá því að greiða það verð fyrir eignina, er lög áskilja, þar sem sala slíkra íbúða, er hér um ræðir, sé ákveðnum lagafyrirmælum bundin.

Við útreikning á stefnukröfu miðar stefnandi annars vegar við byggingarkostnaðarvísitöluna 585 stig, sem er meðalvísitala árunna 1947—1952, er bygging viðkomandi byggingarflokks stóð yfir, og hins vegar við vísitölu þá, er gilti haustið 1964, eða 2.122 stig, en stefnukröfuna sundurliðar stefnandi þannig:

Miðað er við byggingarvísitölu 1. júlí—31. október 1964, 2.122 stig, og meðalvísitölu þeirra ára, 1947—1952, er bygging viðkomandi byggingarflokks stóð yfir, enda íbúðin á sínum tíma seld á meðalverði þess flokks. Vísitala 585 stig (1947—1948 455 stig, 1948—1949 478 stig, 1949—1950 527 stig, 1950—1951 674 stig og 1951—1952 790 stig).

Stofnkostnaður samkvæmt byggingarreikningi, dags. 1. janúar 1954, kr. 134.060.80.

$$\frac{134.060.80 \times 2.122}{585} = 486.285.33$$

Íbúðarverð 20. september 1964 er því þannig:

kr. 486.285.33

+ — 53.456.40 (endurbætur + fyrning).

Samtals kr. 539.741.73

÷ — 74.686.94 (skuld við Byggingarsjóð verka-

Samtals kr. 465.054.79 manna pr. 20. september 1964).

Í munnlegum máflutningi mótmælti lögmaður stefnanda góðri trú stefnda Torfa og áréttaði, að hann hefði ekki getað öðlazzt meiri rétt en lögin nr. 60 frá 1962 segja til um, enda megi ráða það af framburði stefnda Torfa sjálfs, sem borið hafi fyrir rétti, að sér hafi skilizt af viðræðum við formann stefnda byggingarfélagsins, „að stefnandi hafi stundum ætlað að greiða lánið og stundum ekki“ og að stefndi Torfi hafi þegar í júlí 1964 fengið vitneskju um verð það, sem honum var gert að greiða hinn 30. september 1964, en aldrei hafi verið um það rætt, hvaða verð greiða þyrfti, ef lánið yrði greitt upp, áður en kaup ættu sér stað.

Þá byggir stefnandi rétt sinn á því, verði eigi á það fallizt, að greiðsla lánsins sé aðeins reikningsatrið við endanlegt uppgjör, að hann hafi sannanlega, og sé það viðurkennt fyrir rétti, boðið fram rétta greiðslu til forsvarsmanna byggingarsjóðs og stefnda byggingarfélagsins, áður en fresturinn til 20. september rann út og meira en 10 dögum áður en salan fór fram, en viðtöku á henni hafi verið hafnað. Hljóti þessi staðreynd að leiða til þess, að stefnandi eigi rétt til greiðslu í samræmi við stefnukröfu.

Kröfu sína um, að miða beri við meðalvísutölu byggingarkostnaðar áranna 1947—1952, 585 stig, er bygging viðkomandi byggingarflokks stóð yfir, styður stefnandi þeim rökum, að hann hafi þegar á árinu 1947 byrjað að greiða í flokkinn til jafns við hina, sem fyrr fengu íbúðir sínar afhentar. Breyti þar engu, þótt stefnandi hafi þurft að sætta sig við það, að íbúð hans var ekki byggð fyrr en á árunum 1951—1953, reyndar að mestu leyti lokið fyrir árslok 1952, enda hafi hann, eins og fyrr greinir, flutt inn í íbúðina í ársbyrjun 1953.

Stefndi byggingarfélagið reisir sýknukröfu sína á því, að í sölubeiðni stefnanda frá 27. maí 1954 komi fram, að stefnandi hafi þá þegar gert sér ljóst, að greiða þyrfti upp áhvílandi lán, ef verðhækkun átti að fást á allt kostnaðarverð íbúðarinnar miðað við hækkun vísitölu byggingarkostnaðar á tímabilinu, frá því íbúðin var byggð, 1951—1953, þar til sala færi fram, og hafi hann því haft rúman tíma til að greiða upp lánið. Það hafi stefnandi ekki gert og því hafi að öllu leyti verið gengið frá sölunni á lögmætan hátt og verð íbúðarinnar reiknað út í samræmi við ákvæði laga nr. 60 frá 1962 um verkamannabústaði. Verð íbúðarinnar hafi því verið rétt útreiknað, er gengið var frá sölunni 30. september 1964, enda hafi þá verið miðað við vísitölu árs þess, sem var á miðju byggingartímabili viðkomandi íbúðar, þ. e. vísitölu ársins 1952, sem var 790 stig. Allur annar skilningur á ákvæðum laga nr. 60 frá 1962 um það, hvernig reikna beri út verð þar greindra íbúða, sé rangur, enda hljóti 8. töluliður 6. greinar þeirra laga að skýrast svo, að seljandi verði að hafa greitt upp lánið, áður en reiknað er út söluverð íbúðar, svo að verðuppbót fáiast á allt upphaflegt kostnaðarverð. Seljandi verði þar sjálfur að bera áhættuna af því, að svo geti farið, að ekki verði úr sölu. Gæti þar almennt áhættusjónarmiða í hagnaðarvon af viðskiptum.

Rétt söluverð hafi verið innt af hendi á réttum tíma og sé það mál stefnanda eins, að fjárhæðin hafi legið ónotuð á hans nafni í banka fram til þessa. Eigi því stefnandi engar kröfur á hendur byggingarfélaginu.

Þá byggir stefnda byggingarfélagið sýknukröfu sína á því, að félagið hafi í einu og öllu fylgt ráðleggingum félagsmálaráðuneytisins við afgreiðslu málsins. Félagið hafi aðeins ákveðið sjálft, hverjum skyldi gefinn kostur á að kaupa íbúðina, en það, félagið, sé undir yfirstjórn Byggingarsjóðs ríkisins og félagsmálaráðuneytisins og geti ekki bakað sér ábyrgð, er það fylgir ráðum yfirboðara síns. Leiði þessi málsástæða sjálfstætt til sýknu. Þá grundvallar stefnda byggingarfélagið sýknukröfu sína enn fremur á því, að félagið hafi aðeins verið „milligönguaðili um sölu íbúðarinnar“, en raunverulegur kaupandi hafi verið meðstefndi Torfi, þannig að krafa stefnanda hljóti að eiga að þeinast að hinum raunverulega kaupanda, ef svo yrði litið á, að stefnandi ætti einhverja kröfu út af sölu íbúðarinnar, en ekki milligönguaðilja um sölu, sem hafi engra hagsmuna að gæta. Hlutverk félagsins

hafi aðeins verið að koma á sölusambandi og ganga frá skjölum og hafi félagið í öllu hagað sér eftir fyrir mælum félagsmálaráðuneytisins, svo að fráleitt sé, að það beri nokkra ábyrgð á viðskiptunum.

Varakrafa stefnda byggingarfélagsins er miðuð við fjárhæð þá, er söluverð íbúðarinnar hefði hækkað um, ef vísitöluhækkun hefði einnig reiknast af eftirstöðvum lánsins, enda verið litið svo á, að greiðsla á kr. 216.480.00 hinn 1. október 1964 sé lögleg greiðsla, sem hafi þau áhrif, að ekki reiknist aðrir vextir af þeirri fjárhæð en þeir, er hún hefur borið í Útvegsbanka Íslands í Keflavík, en því jafnframt mótmælt að öðru leyti, að stefnandi eigi rétt á hærri vöxtum en almennum sparisjóðsvöxtum.

Þrautavarakrafa stefnda byggingarfélagsins er miðuð við það, að kröfur stefnanda verði að minnsta kosti lækkaðar um kr. 216.480.00, sem er sú fjárhæð, er stefnandi neitaði að taka við, en er nú í geymslu á nafni stefnanda í banka.

Stefndi Torfi reisir sýknukröfu sína á því, að hann hafi á réttum tíma staðið full skil á skyldum sínum varðandi kaup á íbúð stefnanda. Meðstefndi byggingarfélagið komi fram við söluna sem umboðsmaður stefnanda. Samkvæmt almennum reglum sé því stefnandi bundinn við þá samninga, sem umboðsmaður hans gerir. Hafi stefnda byggingarfélagið farið út fyrir umboð sitt, beri það eitt ábyrgð gagnvart stefnanda, en grandalaus kaupandi, stefndi Torfi, ekki. Hann hafi verið í algerlega góðri trú um, að verð íbúðarinnar hafi verið rétt reiknað, enda hafi hann hlotið að mega treysta útreikningi félagsins, sem sé lögskipaður aðili í þeim efnum, sem reikna eigi verð samkvæmt lögum, og geti stefndi Torfi engin áhrif þar á haft. Hljóti hann því að hafa mátt treysta því, að uppgjör færi fram í samræmi við lög. Hafi stefnda byggingarfélaginu orðið á mistök við útreikning á söluverði, sé það stefnda Torfa óviðkomandi og beri hann enga ábyrgð á þeim.

Áður en lokið er reifun málsástæðna, skal þess getið, að fullyrðingar stefnanda og stefnda byggingarfélagsins um það, hvort fyrirsvarsmenn félagsins hafi gert stefnanda viðvart um hagræði það, er stefnandi hefði af því að greiða upp lánið, áður en sala færi fram, stangast gersamlega á. Hefur því verið haldið fram af forsvarsmönnum félagsins, að stefnanda hafi verið gerð grein fyrir þessu, er hann óskaði eftir sölunni, og hafi hann þá tjáð félaginu, að hann ætlaði ekki að greiða lánið, en stefnandi fullyrðir, að slíkt hafi aldrei borið á góma, hvorki hafi hann nokkru

sinni gefið í skyn, að hann ætlaði ekki að greiða lánið, né hafi sér nokkurn tíma verið bent á það lhagræði, sem hann hefði af því að greiða lánið.

Ályktun dómara.

Rétt þykir að víkja fyrst að þeirri sýknuástæðu stefnda byggingarfélagsins, að félagið sé undanþegið ábyrgð út af umræddum viðskiptum, þar eð það hafi aðeins verið milligönguaðili við söluna, sem engra hagsmuna hafði að gæta, auk þess sem það hafi í öllu farið eftir fyrirmælum ráðuneytisins.

Lögin nr. 60 frá 21. apríl 1962 um verkamannabústaði, sem gilda um viðskipti aðilja, eru fáorð um byggingarfélög. Í 6. grein þeirra laga er m. a. kveðið á um þau skilyrði, er byggingarfélög þurfa að uppfylla til þess að eiga rétt á að fá lán úr Byggingarsjóði verkamanna, auk þess sem fjallað er um fyrirkomulag á sölu íbúða, sem keyptar hafa verið af byggingarfélagi, og 7. grein laganna gerir ráð fyrir, að félagin geti átt eignir.

Um réttarstöðu byggingarfélags út á við og um réttarsamband þess við einstaka félagsmenn verður fátt ráðið af lögum nr. 60/1962. Um Byggingarfélag verkamanna í Keflavík gildir samþykkt, staðfest af ráðherra 9. júní 1946, samkvæmt lögum nr. 44 frá 7. maí 1946 um opinbera aðstoð við byggingar íbúðarhúsa í kaupstöðum og kaupúnum, og er samþykkt þessari ætlað að gilda um ákvæði laga, er sett verða „til viðbótar þeim eða í þeirra stað“. Af samþykkt þessari verður ráðið, að ekkert sé því til fyrirstöðu, að félagið geti bakað sér ábyrgð bæði út á við og gagnvart einstökum félagsmönnum. Er m. a. gert ráð fyrir, að varasjóður félagsins sé til styrktar, ef eitthvert óvænt tap berst að félaginu, og í 18. gr. samþykktarinnar segir: „Allir þeir samningar, sem stjórnin gerir fyrir hönd félagsins samkvæmt samþykktum þessum eða fundarályktun í félaginu, eru bindandi fyrir félagsheildina og hvern einstakan félagsmann. Stjórnendur 3 saman skuldbinda félagið. Stjórnin ber ábyrgð gerða sinna fyrir aðalfundi“. Þá segir í 4. grein: „Félagsmenn þera með húseignum þeim, sem þeir hafa keypt hjá félaginu, sameiginlega ábyrgð á öllum fjárreiðum þess sem sjálfskuldarábyrgðarmenn“.

Í máli þessu er enginn ágreiningur með aðiljum um, að stefnda byggingarfélagið hafi ráðstafað íbúð stefnanda, svo að bindandi hafi orðið fyrir hann. Eigi verður á það fallizt með stefnda byggingarfélaginu, að við eigendaskipti komi félagið fram sem óábyrgur milliliður. Í því sambandi er m. a. á það að líta, að réttur félagsins takmarkar í ýmsu rétt einstakra félagsmanna á íbúðum

þeirra, enda hefur það viðgengizt og verið látið óátalið, að félagið sé þinglesinn eigandi íbúða einstakra félagsmanna. Verður því að telja, að hér sé um mjög náð réttarsamband að ræða, nokkurs konar sameign á ráðstöfunarrétti. Ráðstöfunarréttur stefnda byggingarfélagsins þykir með þeim hætti, að það hljóti að geta bakað sér ábyrgð bæði gagnvart kaupanda og seljanda, og breytir þar engu um, þótt það hafi leitað fulltingis ráðuneytisins.

Í 8. tölulið 6. greinar laga nr. 60 frá 1962 segir, að maður, sem átt hefur íbúð í 10 ár, megi njóta verðhækkunar á verði allrar íbúðarinnar, ef hann greiðir upp lánið. Ákvæðið á við í tilviki því, sem hér er til úrlausnar. Í 3. málsgrein 4. greinar laga nr. 60/1962 segir, að lántakendum sé heimilt að greiða byggingarlán að fullu, hvenær sem þeir óska þess, en eigi skuli það hafa áhrif á söluverð samkvæmt 8. tl. 6. gr. Undanþágan, sem samkvæmt 8. tl. 6. gr. gildir um þá, er átt hafa íbúðir í 10 ár, hlýtur að ráða því, að fyrirvari 3. mgr. 4. gr. um, að greiðsla lánsins hafi eigi áhrif á söluverð, gildi eigi í tilvikum sem því, er hér er til úrlausnar.

Þá segir í 2. mgr. 10. gr. samþykktar um Byggingarfélag verkamanna í Keflavík, að sérstakur kaupsamningur skuli gerður um hverja íbúð, sem seld er, og skuli þar ákveðið, að kaupanda sé heimilt að greiða byggingarlán sitt að fullu, hvenær sem hann óski þess, og í 17. gr. samþykktarinnar segir, að stjórnin innheimti afborganir til félagsins.

Samkvæmt framansögðu verður að líta svo á, að stefnandi hafi boðið fram greiðslu réttum viðtakanda, en viðurkennt er, að hann hafi m. a. boðið gjaldkera stefnda byggingarfélagsins umrædda greiðslu. Jafnframt verður að líta svo á, að stefnandi hafi átt fullan rétt á að greiða lánið allt til þess tíma, er gengið var frá sölnunni, 30. september 1964. Áðurnefndur frestur til 20. september 1964 hefur hér engin áhrif né heldur það, að stjórn stefnda byggingarfélagsins virðist hafa skipt þannig með sér verkum, að ætlazt hafi verið til, að formaður félagsins tæki við afborgunum lána.

Lítur rétturinn svo á, að stefnandi hafi tryggt sér rétt til verðhækkunar á allt upphaflegt kostnaðarverð íbúðarinnar með því að bjóða fram greiðslu lánsins, sem að framan segir, og hafi stefnda byggingarfélagið með því að hafna viðtöku greiðslunnar bakað sér skyldu til að standa stefnda skil á verði íbúðarinnar, eins og það hefði orðið í samræmi við fyrirmæli laga nr. 60

frá 1962, ef áhvílandi lán hefði verið greitt upp, án tillits til þess, við hvaða verði byggingarfélagið lét eignina af hendi til annars félagsmanns.

Um það, við hvaða vísitölu eigi að miða, þegar verðhækkun er reiknuð út við sölu, segir í 8. tl. 6. gr. laga nr. 60/1962:

„Söluverð slíkrar íbúðar má ekki vera hærra en síðasta kaupverð hennar, að viðbættri verðhækkun, sem skv. vísitölu byggingarkostnaðar hefur orðið á þeim hluta kostnaðarverðs íbúðarinnar, sem fallið hefur í gjalddaða og verið greiddur af seljanda, þegar sala fer fram“.

Stefnda byggingarfélagið hefur haldið því fram, að verð það, er stefnandi fékk íbúð sína á, hafi verið meðalverð hliðstæðra íbúða byggingarflokksins, byggðra á árunum 1951 til 1953, og er því ómótmælt.

Lögin kveða ekki skýrt á um það, við hvaða vísitölu skuli miðað í tilviki sem þessu, en rétturinn lítur svo á, að eðlilegust og sanngjörnst niðurstaða fáiast með því að miða við meðalvísitölu þeirra ára, sem byggingartímabilið nær yfir, þ. e. árunum 1951, 1952 og 1953, og sé þá miðað við vísitölu á miðjum þessum árum.

Samkvæmt útreikningi Hagstofunnar, birtum í Hagtíðindum 1964, eru vísitölur byggingarkostnaðar, miðað við grunntöluna 100 árið 1939, þessar:

Árið 1951 . . . . .	674
— 1952 . . . . .	790
— 1953 . . . . .	801

Meðalvísitala greindra ára er því 755 stig.

Samkvæmt útreikningi sömu stofnunar er vísitalan 2.122 stig, þegar eigendaskipti urðu á íbúð stefnanda.

Kostnaðarverð íbúðar stefnanda er óumdeilt, kr. 134.060.80. Sé verðhækkun samkvæmt framansögðu reiknuð á allt kostnaðarverðið, fæst fjárhæðin kr. 376.790.75. Samkvæmt 8. tl. 6. gr. laga nr. 60/1962 skal við þessa fjárhæð bæta virðingarverði endurbóta að frádreginni fyrningu, kr. 53.456.40. Rétt söluverð verður því kr. 430.247.15 að frádregnum kr. 74.686.94, eftirstöðvum veðskuldar pr. 20. september 1964, eða kr. 355.560.21.

Svo virðist sem stefnandi hafi talið fyrrnefnda innstæðu í Útvegsbanka Íslands í Keflavík frá október 1964, að fjárhæð kr. 216.480.00, sér óviðkomandi, en þar sem málatilbúnaður allur ber með sér, að stefnandi hafi unað sölnunni eða talið sig bundinn við hana, þótt hann eigi sætti sig við útreikning stefnda bygg-

ingarfélagsins á söluverði, telur rétturinn rétt að fallast að því leyti á varakröfu stefnda byggingarfélagsins, að litið sé á fyrrnefnda greiðslu sem innborgun á réttum tíma upp í endanlegt söluverð.

Samkvæmt því nemur höfuðstóll eftirstöðva söluverðsins kr. 139.080.21 (355.560.21 ÷ 216.480.00). Stefnandi hefur eigi í máli þessu gert kröfu til greiðslu annars kostnaðar, er rekja má til sölunnar, svo sem kostnaðar við dómkvaðningu og mat.

Stefndi Torfi hefur haldið fram góðri trú sinni, og hefur þeirri staðhæfingu eigi verið hrundið. Þykir hann hafa mátt gera ráð fyrir, að stefnda byggingarfélagið færi að öllu leyti að lögum, er sala fór fram, og að verð það, sem honum var gert að greiða, hafi verið endanlegt og rétt, enda gerir 8. tl. 6. gr. laga nr. 60/1962 ráð fyrir, að íbúðarverð kunni að vera rétt reiknað á þann hátt, sem gert var. Gagnstætt því, sem upplýst er um stjórn stefnda byggingarfélagsins, hefur ekki verið sýnt fram á, að stefndi Torfi hafi, þá er sala fór fram, vitað um vilja og getu stefnanda til að greiða áhvílandi lán né um tilraunir hans til þess.

Þótt almennt verði að telja ósennilegt, að menn kjósi að afsala sér rétti til hárra fjárhæða í viðskiptum sem þeim, er hér er um að tefla, lítur rétturinn svo á, að það sé eigi nægileg ástæða eitt sér til að hnekkja fullyrðingu stefnda Torfa um góða trú.

Því verður á það að fallast, að stefnandi eigi ekki fjárkröfu á stefnda Torfa, og það enda þótt um mistök hjá stefnda byggingarfélaginu hafi verið að ræða.

Niðurstaða máls þessa er því sú, að dæma ber stefnda Byggingarfélag verkamanna í Keflavík til að greiða stefnanda kr. 139.080.21 ásamt 7% ársvöxtum frá 1. október 1964 til 31. desember s. á., 6% ársvöxtum frá þeim degi til 12. júní 1965 og 8% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags og kr. 30 þúsund í málskostnað.

Stefndi Torfi skal vera sýkn af öllum kröfum stefnanda, en eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður í þeim hluta sakarinnar falli niður.

Jakob Þ. Möller, fulltrúi bæjarfógeta, kvað upp dóm þennan.

#### Dómsorð:

Stefndi Torfi Stefánsson skal vera sýkn af öllum kröfum stefnanda, dánarbús Jóns H. Magnússonar, en málskostnaður í þeim hluta sakarinnar falli niður.

Stefnda Byggingarfélag verkamanna í Keflavík greiði stefnanda, dánarbúi Jóns H. Magnússonar, kr. 139.080.21 ásamt 7% ársvöxtum frá 1. október 1964 til 31. desember s. á., 6% ársvöxtum frá þeim degi til 12. júní 1965 og 8% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags og kr. 30 þúsund í málskostnað, allt innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.

---

Föstudaginn 27. febrúar 1970.

Nr. 235/1969. **Ákærvaldið**

(Valdimar Stefánsson saksóknari ríkisins)

gegn

**Guðmundi Holberg Þórðarsyni**

(Ragnar Jónsson hrl.).

Dóminn skipuðu hinir reglulegu dómara Hæstaréttar.

Fjársvik. Tékkamisferli.

### **Dómur Hæstaréttar.**

Fyrir Hæstarétti hefur verið lögð yfirlýsing Samvinnubanka Íslands h/f um, að ávísanareikningi nr. 32263 og hlaupareikningi nr. 7595, sem fjallað er um í málinu, hafi verið lokað 13. maí 1968.

Með skírskotun til forsendna hins áfrýjaða dóms ber að staðfesta hann.

Ákærði greiði allan áfrýjunarkostnað sakarinnar, þar með talin saksóknarlaun í ríkissjóð, kr. 20.000.00, og laun verjanda síns, kr. 20.000.00.

### **Dómsorð:**

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Ákærði Guðmundur Holberg Þórðarson, greiði allan áfrýjunarkostnað sakarinnar, þar með talin saksóknarlaun í ríkissjóð, kr. 20.000.00, og laun verjanda síns,