

Föstudaginn 14. mars 1975.

Nr. 79/1973. **Ármann Magnússon**
(Skúli Pálsson hrl.)

gegn

**Byggingarsamvinnufélagi atvinnu-
bifreiðastjóra í Reykjavík og nágrenni
og gagnsök**
(Þorvaldur Þórarinnsson hrl.).

Dómenndur:

**hæstaréttardómararnir Benedikt Sigurjónsson, Ármann Snæ-
varr, Björn Sveinbjörnsson, Einar Arnalds og Magnús P. Toria-
son.**

Skuldamál. Byggingarkostnaður.

Dómur Hæstaréttar.

Aðaláfrýjandi áfrýjaði málinu með stefnu 23. maí 1973. Hann krefst aðallega sýknu af kröfum gagnáfrýjanda og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti. Til vara krefst hann þess, að honum verði aðeins dæmt að greiða gagnáfrýjanda 10.381 krónu og að málskostnaður verði þá látinn niður falla. Til þrautavara krefst hann þess, „að málskostnaður verði látinn falla niður“.

Gagnáfrýjandi áfrýjaði málinu með stefnu 28. maí 1973. Krefst hann þess, að aðaláfrýjanda verði dæmt að greiða honum 88.943 krónur ásamt 7% ársvöxtum frá 1. janúar 1969 til 16. maí 1973, 9% ársvöxtum frá þeim degi til 15. júlí 1974 og 12% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Nokkur ný gögn hafa verið lögð fram fyrir Hæstarétt, þ. á m. skýrsla Ragnars Á. Magnússonar, löggilts endurskoðanda, frá 23. nóvember 1972 um byggingarkostnað á íbúð aðaláfrýjanda í húsinu nr. 14 við Fellsmúla og skýrsla Gunnars R. Magnússonar, löggilts endurskoðanda, um útreikning á vöxtum vegna byggingar á húsunum nr. 14-22 við Fellsmúla.

Með skírskotun til forsendna hins áfrýjaða dóms þykir

mega staðfesta hann, þó svo, að vextir verða dæmdir í samræmi við kröfugerð gagnáfrýjanda.

Samkvæmt þessum úrslitum máls ber að dæma aðaláfrýjanda til að greiða gagnáfrýjanda málskostnað fyrir Hæstarétti, 50.000 krónur.

D ó m s o r ð :

Aðaláfrýjandi, Ármann Magnússon, greiði gagnáfrýjanda Byggingarsamvinnufélagi atvinnubifreiðastjóra í Reykjavík og nágrenni, 84.080 krónur ásamt 7% ársvöxtum frá 1. janúar 1969 til 16. maí 1973, 9% ársvöxtum frá þeim degi til 15. júlí 1974 og 12% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags. Þá greiði aðaláfrýjandi gagnáfrýjanda málskostnað í héraði, 35.000 krónur, og fyrir Hæstarétti, 50.000 krónur.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 11. apríl 1973.

I.

Mál þetta, sem tekið var til dóms þann 30. mars sl., hefur Byggingarsamvinnufélag atvinnubifreiðastjóra í Reykjavík og nágrenni höfðað fyrir bæjarþinginu með stefnu, birtri 21. febrúar 1970, á hendur Ármanni Magnússyni bifreiðarstjóra, Fellsmúla 14, Reykjavík, til greiðslu skuldar að fjárhæð kr. 88.943.42 ásamt 1% dráttarvöxtum fyrir hvern mánuð eða brot úr mánuði frá 1. janúar 1969 til greiðsludags og málskostnaðar að skaðlausu samkvæmt taxta LMFÍ.

Af hálfu stefnda hefur verið sótt þing, og voru þær kröfur upphaflega gerðar, að máli þessu væri vísað frá dómi, en síðar féll stefndi frá frávísunarkröfunni. Núverandi dómkröfur hans eru þær, að hann verði algerlega sýknaður af öllum kröfum stefnda í máli þessu og honum tildæmdur málskostnaður að skaðlausu samkvæmt taxta LMFÍ. Til vara gerir hann þá kröfu, að stefnukröfur verði verulega lækkaðar og verði þá málskostnaður látinn niður falla. Í upphaflegri efnisgreinargerð lögmanns stefnda sagði auk þessa um kröfugerð: „Ennfremur er gerð sú

krafa, að þegar stefnandi hefur lagt fram þá reikninga og gögn, sem í máli þessu er krafist, að lagðir verði fram, og ýmis atriði skýrð og skekkjur í reikningshaldi stefnanda varðandi umbjóðanda minn hafa verið leiðréttar, að þá greiði einungis atkvæði um reikninga III. byggingarflokks eigendur íbúða í III. byggingarflokki BSAB, þ. e. Fellsmúla 14-22, en ekki aðrir utanaðkomandi, sem eru meðlimir í BSAB, s. s. verktakar og aðrir, sem engra hagsmuna eiga að gæta í III. byggingarflokki.“ Athugasemd þessi var ekki sett fram sem gagnkrafa, og var henni ekki svarað af lögmanni stefnanda með sérstakri greinargerð. Í réttarhaldi 22. janúar sl. beindi dómariinn þeirri spurningu til lögmanns stefnda, hvernig skoða bæri tilvitnaða setningu í kröfugerð hans. Lögmaðurinn lýsti því þá yfir, að hann félli frá því, er þarna stendur, sem kröfu, en héldi fast við það sem málsástæðu.

Sátt hefur verið reynd í málinu, en án árangurs.

II.

Málavextir.

Í samþykktum þeim fyrir Byggingarsamvinnufélag atvinnubifreiðastjóra í Reykjavík og nágrenni, sem í gildi voru, þá er atburðir þeir gerðust, er leiddu til máls þessa, segir, að tilgangur félagsins sé að reisa íbúðarhús fyrir félagsmenn sína í samræmi við ákvæði laga um byggingarsamvinnufélög, að safna eignarframlögum félagsmanna og að reka lánastarfsemi.

Í 4. gr. félagslaga er fjallað um fjárhagsgrundvöll félagsins, og segir þar: „Félaginu skal aflað fjár:

1. með inngöngueyri í félagið, sem er kr. 500.00 og rennur í varasjóð félagsins;
2. með frjálsum framlögum hvers félagsmanns í stofnsjóð.

Stofnsjóðseign hvers félagsmanns gangi upp í byggingarkostnað húss þess eða íbúðar, sem félagið ákveður að reisa fyrir hann. Félagið getur þá fyrst afhent félagsmanni íbúð hans, er stofnsjóðseign nemur þeirri upphæð, sem byggingarkostnaðurinn er hærri en lán þau, sem félagið fær til byggingarinnar með ríkisábyrgð.

Vextir af stofnsjóði leggjast við höfuðstól, og skulu þeir á hverjum tíma jafnháir og innlánsvextir í sparisjóði hjá Landsbanka Íslands.

Stofnfjárinnistæður falla til útborgunar við andlát félagsmanns, við gjaldþrot, við brottflutning af félagssvæðinu, verði félags-

maður fátækra styrksþurfi, og við úrsögn úr félaginu, enda hafi hann fullnægt öllum skuldbindingum sínum við félagið;

3. með lánum, er félagið tekur með ábyrgð ríkissjóðs;

4. með rekstrarsjóðsgjaldi. Til þess að standa straum af rekstrar-kostnaði félagsins skal hver félagsmaður greiða í árgjald til félagsins kr. 200.00. Sé gjaldið eigi greitt fyrir tilskilinn gjalddaga, missir félagsmaður félagsréttindi sín og skoðast eigi lengur félagsmaður, nema til komi ástæður, sem stjórn félagsins tekur gildar.

Félagsmenn í sama lána-flokki skulu vera sérstök deild innan síns byggingarsamvinnufélags, og er henni heimilt að hafa sérstaka stjórn, að því er varðar sérmál hennar.“

Í 6. gr. félagslaga segir: „Félagsmenn bera ábyrgð einn fyrir alla og allir fyrir einn á sameiginlegum lánum í sínum lána-flokki.“

Í 8. gr. samþykktanna segir í 1. og 2. málsg.: „Félagið veitir félagsmönnum lán til þess að koma upp byggingum eða íbúðum til eigin afnota, eftir þeim fyrirmyndum og á þeim stöðum, sem félagsmálaráðuneytið hefur samþykkt, enda hafi þeir uppfyllt skilyrði þau um stofnsjóðstillag, sem um ræðir í 4. gr. 2.

Bygging húsanna annast félagið að öllu leyti, nema stjórn félagsins ákvæði annað, sbr. 2. mgr. c-liðs 18. gr. laga nr. 44 23. apríl 1946.“ (Sjá nú lög nr. 36/1952).

Í 17. gr. laga félagsins segir, að aðalfundur hafi æðsta vald í félagsmálum og geri þær ákvarðanir um starfsemi félagsins, sem þörf sé á.

Í 18. gr. eru ákvæði um stjórn félagsins og störf stjórnar.

Segir þar, að stjórn félagsins skuli skipuð fimm mönnum, for-manni, ritara, gjaldkera og tveimur meðstjórnendum. Skulu þeir kosnir á aðalfundi og einnig þrír menn til vara.

Þá segir í greininni: „Formaður boðar til stjórnarfundar. Er stjórnarfundur lögmætur, ef minnst þrír stjórnendur eru á fundi. Úrslitum ræður afl atkvæða, en séu þau jöfn, ræður atkvæði for-manns. Allar fundarályktanir stjórnarinnar skulu færðar í gerðabók, og rita viðstaddir stjórnendur undir þær. Stjórnin boðar til félagsfunda og undirbýr fundarefni, framkvæmir fundarályktanir og annast störf milli funda. Leggur fyrir aðalfund til úrskurðar reikninga félagsins fyrir næsta ár á undan, er hún sér um að séu endurskoðaðir í tæka tíð, enda fylgi tillögur endurskoðanda og athugasemdir, ef einhverjar eru. Stjórnin hefur eftirlit með öllum framkvæmdum félagsins og hefur á hendi eða sér

um eftirlit á húsum þeim, sem félagið hefur byggt og selt félagsmönnum, innheimtir félagsgjöld, vexti og afborganir og sér um greiðslur á gjöldum þess. Stjórnin gætir í öllu hagsmuna félagsins og getur leitað aðstoðar landslaga og réttar í málefnum þess, ef þörf krefur. Stjórninni er heimilt að ráða framkvæmdastjóra eða ráðsmann til þess að hafa á hendi eitthvað af stjórnarstörfum, og launa honum. Einnig er stjórninni heimilt að fela peningastofnun innheimtu afborgana og vaxta. Getur félagsfundur jafnað niður kostnaði við það á félagsmenn þá, sem hús hafa fengið hjá félaginu.“

Í 19. gr. segir:

„Allir þeir samningar, sem stjórnin gerir fyrir hönd félagsins samkvæmt samþykktum þessum eða fundarályktunum í félaginu, eru bindandi fyrir félagsheildina og hvern einstakan félagsmann. Stjórnendur þrír saman skuldbinda félagið. Stjórnin ber ábyrgð gerða sinna fyrir aðalfundi.“

Í 20. gr. samþykktanna eru ákvæði um endurskoðendur. Segir þar:

„Hver aðalfundur kys einn endurskoðanda og annan til vara. Skulu þeir vera félagsmenn. Kjörtímabil þeirra er tvö ár. Fjármálaráðherra skipar einn endurskoðanda. Skyld er að senda fjármálaráðuneytinu samrit af aðalreikningi félagsins árlega. Félagsstjórn er heimilt að fela löggiltum endurskoðanda endurskoðun ásamt hinum stjórnskipaða og félagskjörnu endurskoðendum.“ Enn fremur er í greininni ákvæði um störf endurskoðenda.

III.

Það er upphaf þessa máls, að með byggingarsamningi, dags. 15. mars 1966, tók stefnandi að sér að reisa íbúð fyrir stefnda á 4. hæð til hægri í húsinu nr. 14 við Fellsmúla hér í borg. Stefndi varð þannig meðlimur í III. byggingarflokki félagsins.

Samkvæmt 1. gr. byggingarsamningsins skyldi frágangur í aðaldráttum vera þannig: „Veggir skulu vera einangraðir og múr-húðaðir með venjulegum hætti og þakið steyp. Í gluggum skal vera tvöfalt gler. Íbúðin skal tilbúin undir tréverk og málningu og allt sameiginlegt utanhúss og innan fullgert.

Allt það er BSAB tekur að sér að gera samkvæmt þessu, skal gert í samræmi við uppdrætti og verklýsingar Þorvalds Kristmundssonar, arkitekts, og Sigurðar Thoroddsen, verkfræðings.“

Í 2. gr. samningsins segir:

„BSAB tekur einnig að sér að þekja lóð hússins, þ. e. rykbinda

hana, ganga frá barnaleikvelli, gangstéttum, bílageymslum, bílastæðum o. s. frv., svo og að kaupa venjuleg leiktæki á barnaleikvöll, ef meiri hluti manna í þessum byggingarflokki óskar þess, þ. e. 21 af 40 hið fæsta, en gera verður þá sérstaka skrá um fyrirkomulag á greiðslum í viðbót við ákvæði 5. gr. þessa samnings.“

Í 3. gr. segir:

„Verkið er unnið að öllu leyti fyrir kostnaðarverð, þ. e. án allrar álagningar af hálfu BSAB eða annarra, þó þannig að sameiginlegur kostnaður, svo sem uppdrættir allir, umsjónarlaun, samningagerðir, útboðskostnaður, eftirlit, efnisaðdrættir og útveganir og annar óumflýjanlegur kostnaður vegna byggingarflokksins, jafnast niður á byggingarflokkinn í heild í réttum hlutföllum, þ. á m. íbúð undirritaðs miðað við verðmæti hennar.“

Þá segir í 4. gr. samningsins:

„Verð íbúðar meðundirritaðs félagsmanns skal miðast við hlutfallslega stærð hennar, þ. e. skiptilega og óskiptilega sameign hans í fasteigninni allri sbr. lög nr. 19 24. apríl 1959 um sameign fjölbýlishúsa.“

Í 5. gr. eru ákvæði um tilhögun greiðslna stefnda til stefnanda, og segir þar:

„Undirritaður byggingarfélagi III. byggingarflokks hagar greiðslum sínum til stjórnar BSAB í sambandi við ofangreindar framkvæmdir sem hér segir:

1. Hann greiðir við undirskrift þessa samnings framlag sem svarar kr. 1.000.00 pr. m² í eignarhluta sínum í húsinu 148.000.00
2. Hann greiðir miðað við einstaka áfanga verks þessa samkvæmt ákvörðun félagsstjórnar vegna skuldbindingar hennar, svo og á grundvelli hinnar samþykktu kostnaðaráætlunar:

a. 15. maí 1966	67.000.00	
b. 15. júlí —	67.000.00	
c. 15. sept. —	67.000.00	
d. 15. nóv. —	67.000.00	416.000.00
e. Gler og útihurðir		
f. Hita- og raflagnir		
g. Múrhúðun á íbúð		
h. Frágangur á sameign		
3. Hugsanlegar eftirstöðvar af kostnað-

arverði íbúðarinnar með tilheyrandi, samkvæmt samningi þessum greiddast eftir nánari ákvörðun félagsstjórnar

Samtals

“

Í 6. gr. samningsins segir: „Félagar byggingarflokksins geta kosið úr sínum hópi þrjá menn til þess að fylgjast sérstaklega með öllum fjárreiðum byggingarflokksins, auk hinnar venjulegu árlegu endurskoðunar, enda er stjórn BSAB skylt að halda sam- an öllum fylgiskjölum, þar til slík sérstök endurskoðun hefur far- ið fram, eða menn hafa í orði eða verki afsalað sér rétti til henn- ar.“

Kröfur sínar í málinu byggir stefnandi á framlögðum viðskipta- reikningi stefnda hjá stefnanda. Viðskiptareikningur þessi er svo- hljóðandi:

„Byggingasamvinnufélag atvinnubifreiðastjóra í Reykjavík og nágrenni.

Ármann Magnússon

Fellsmúla 14, R.

Viðskiptareikningur

Reykjavík, 24. 9. 1969.

Ár	D	M		Debet	Kredit
66	15	3	Pro: Innb. m/peningum		123.000.00
—	16	5	— do do		67.000.00
—	18	7	— do do		67.000.00
—	1	1	— do do		25.000.00
—	15	9	— do do		67.000.00
—	21	11	— do do		67.000.00
67	2	3	— do do		70.000.00
—	3	4	— do do		60.000.00
—	3	5	— do do		70.000.00
—	15	5	An: Vextir til BSAB	1.000.00	
—	6	6	Pro: Innb. m/peningum		60.000.00
—	4	7	— do do		60.000.00
—	2	8	— do do		60.000.00
—	2	10	— do do		67.000.00
—	12	10	Hreinlætistæki	16.364.00	332.00
68	3	4	Pro: Innb. m/peningum		32.000.00
—	1	5	An: Vextir til BSAB	1.176.45	
—	31	12	— do do	2.686.95	
69	1	1	3.505% af ósundurl. byggingak.	929.829.50	

69	1	1	do	af lóðarstandsetn.	27.230.50	
—	1	1	An:	Tenging á hreinlætis- tækjum	5.371.02	
—	1	1	—	Jólasería	617.00	
					984.275.42	895.332.00
Skuldaður mismunur						88.943.42
Samtals kr.					984.275.42	984.275.42“

IV.

Stefnandi rökstyður reikning þennan svo, að íbúð stefnda sé talin vera 3.505% af fasteigninni Fellsmúla 14-22, og eigi hann því að greiða sameiginlegan byggingarkostnað í þessu hlutfalli samkvæmt 4. gr. byggingarsamningsins. Sameiginlegur byggingarkostnaður hafi um áramótin 1968/1969 numið kr. 26.528.659.20 og hlutur stefnda hafi því numið kr. 929.829.50. Að auki hafi ýmislegt verið framkvæmt, sem ekki hafi beinlínis fallið undir byggingarsamninginn, sem stefndi hafi átt að greiða eftir reikningi, en þar sé um að ræða hreinlætistæki kr. 16.364, standsetningu lóðar kr. 27.230, tengingu hreinlætistækja kr. 5.371 og jólatrésseríu kr. 617. Þá hafi vextir til 31. desember 1968 vegna vangoldinna framlaga verið færðir inn á viðskiptareikning stefnda og nemi þeir samtals kr. 4.863.50. Samtals nemi þessar fjárhæðir kr. 984.275.42. Stefndi hafi aftur á móti aðeins greitt kr. 895.332.00, þannig að eftir standi stefnufjárhæðin, kr. 88.943.42. Hér sé þó ekki um endanlegt uppgjör að ræða, þar sem unnið hafi verið við bygginguna bæði árið 1969 og árið 1970. Áskilinn sé því réttur til að framhaldsstefna í málinu. Það hefur þó ekki verið gert.

Í þinghaldi þann 22. janúar sl. óskaði formaður dómsins eftir því við lögmann stefnanda, að hann upplýsti, hvort upphæð sú, sem stefndi er sóttur um í máli þessu, byggðist á endurskoðuðum, samþykktum heildarbyggingarreikningum. Lögmaðurinn kvað svo vera og vitnaði í því sambandi til dskj. nr. 33, sem hann kvað byggjast á endurskoðun félagskjörinna endurskoðenda og vera úr skýrslu fyrir árið 1968. Mismun þann, sem kemur fram á því dómsskjali og á dskj. nr. 5, sem ber yfirskriftina byggingarreikningur Fellsmúla 14-22, skýrir hann svo, að liðir nr. 53 og 54 á dskj. nr. 5 séu ekki teknir með á byggingarkostnaði í dskj. nr. 33, þar sem þeir séu fyrir utan byggingarsamninginn, sbr. dskj.

nr. 3, og greiddir eftir reikningum þeirra aðilja, sem þær framkvæmdir unnu. Þá lýsti lögmaðurinn því yfir, að heildarreikningur varðandi stefnda lægi ekki fyrir. Framkvæmdum við Fells múla 14-22 sé að fullu lokið, en eftir sé að skipta byggingarkostnaði, sem á féll árið 1969, en hlutur stefnda sé þar kr. 3.326.40. Í því sambandi vitnaði hann til dskj. nr. 35, bls. 29-30, en þar eigi að koma fram byggingarkostnaður ársins 1969. Þá lýsti lögmaður stefnanda því yfir, að innborgun stefnda, eins og henni er lýst á dskj. nr. 33, sé þannig fundin, að talan eigi að sýna stöðu hans gagnvart félaginu, eftir að frá hafi verið dregnir vextir og greiðsla vegna hreinlætistækja. Hvorki vextirnir né greiðslan vegna hreinlætistækjanna séu inni í heildarbyggingarkostnaði, sbr. dskj. nr. 33. Heildargreiðsla stefnda komi aftur á móti fram á dskj. nr. 4, þ. e. viðskiptareikningi stefnda hjá stefnanda, sem áður hefur verið rakinn. Lögmenn aðilja voru sammála um, að áfallnir van-skilavextir miðað við 31. desember 1968 hefðu numið kr. 357.431.26 og hafi hlutur stefnda numið kr. 4.836.39. Þá hefur lögmaður stefnanda lýst því yfir að gefnu tilefni frá dómaranum, að stefndi sé ekki í neinum lánaflokk. Aðrir byggjendur Fells múla 14-22 séu í mörgum lánaflokkum, ef þeir hafi fengið ríkis-tryggð lán. Með þeim séu í lánaflokk t. d. byggjendur að Hrísa-teigi og Kóngsbakka. Hann vitnar í því sambandi til dskj. nr. 35, bls. 40-42. Lögmaður stefnda kvaðst ekki bera brögður á það, að stefndi væri ekki í lánaflokk, en hann væri í byggingarflokki.

V.

Auk þess að krefjast framlagningar ýmissa skjala, eins og áður hefur fram komið, og að ekki aðrir en byggjendur í III. byggingarflokki BSAB greiði atkvæði um reikninga vegna þess byggingarflokks hefur stefndi í greinargerð sinni dregið fram nokkrar málsástæður. Til stuðnings þeirri málsástæðu sinni, að aðeins byggjendur í III. byggingarflokki BSAB eigi að greiða atkvæði um reikninga þess byggingarflokks, vísar hann í bréf fjármálaráðuneytisins frá 11. júní 1969. Í tilvitnuðu bréfi ráðuneytisins, sem stílað er til herra fulltrúa Unndórs Jónssonar c/o Ríkisendurskoðun, Laugavegi 105, Reykjavík, segir m. a.: „Út af bréfi yðar, dags. í dag, varðandi fjármál byggingarflokka (lánaflokka) í byggingarsamvinnufélögum vill ráðuneytið taka fram, að í næst síðustu málsgrein 15. gr. laga nr. 36/1957 (þannig. Á líkl. að vera 1952) segir, „að lántökur þeirra séu með samabyrgð allra þeirra félagsmanna, sem fá lán í þeim flokki.“ Því telur ráðuneytið ótví-

rætt skv. lögum, að fjárreiðum slíkra flokka beri að halda algjörlega aðgreindum. . . .“

Önnur rök stefnda eru þau, að hann ber bríður á, að eignarhlutföll sín í fasteigninni Fells múla 14-22 séu rétt útreiknuð. Segir hann, að eigendur að húsinu nr. 14 hafi samþykkt að fá Gunngæir Pétursson hjá borgarverkfræðingi til að reikna út rétt eignarhlutföll og telji Gunngæir í sínum útreikningi, að stefndi eigi 3.431% af eigninni. Telur stefndi, að leggja beri útreikninga nefnds Gunngæirs til grundvallar, þegar hluti hans er útreiknaður. Útreikningur Gunngæirs Péturssonar hefur verið lagður fram. Gunngæir Pétursson hefur komið fyrir dóminn og sagði þá, að tvö sjónarmið væru uppi um það, hvernig ætti að reikna eignaskipti í sambýlishúsum. Annars vegar að miða eingöngu við nettóflatarmál íbúðar og skiptist sameign þá í þeim hlutföllum. Hins vegar að taka flatarmál íbúðar og skipta allri sameign jafnt. Aðferðin, sem íslenski staðallinn geri ráð fyrir og hann kveðst reikna eftir, sé í því fólgin að fara einhvern milliveg, þannig að tekinn sé viss hluti sameignar og skipt jafnt á milli íbúða. Hinum hluta sameignar sé þá skipt eftir eignarhlutföllum. Hann sagði, að þeir hlutar sameignar, sem jafnt væri skipt, væru t. d. þvottahús, hjólastageymsla og sameiginlegt þurrkherbergi, ef það væri til staðar. Óumdeilt er, að útreikningar stefnanda eru byggðir á þeirri aðferð að miða við flatarmál íbúðar og skipta allri sameign í þeim hlutföllum.

Þá hefur stefndi haldið fram, að ósamræmi sé milli viðskiptareiknings hans hjá stefnanda og yfirlits Ragnars H. Magnússonar, löggilts endurskoðanda, sem hann hefur lagt fram. Samkvæmt viðskiptareikningnum séu greiðslur stefnda til stefnanda kr. 895.332.00, en á yfirlitinu kr. 874.104.60. Báðar tölurnar séu miðaðar við 31. desember 1968.

Þá sé kostnaður vegna raflagna í blokkina, bæði efni og vinna, samkvæmt yfirliti endurskoðandans kr. 1.679.269.17, en samkvæmt ársskýrslu, sem gefin sé út prentuð af stefnanda í maí 1970, sé kostnaðurinn kr. 1.838.401.71, en kostnaður af sama verki samkvæmt reikningi til stefnda kr. 1.900.306.08.

Kostnaður vegna lóðarframkvæmda sunnan við húsin sé sagður vera á reikningum, sem viðskiptareikningur stefnda er miðaður við, 776.906.40, en sami kostnaður sé í ársskýrslu stefnanda talinn 721.750.00.

Endurskoðun sú, er Ragnar H. Magnússon hafi látið fara frá sér þann 26. febrúar 1969, sé miðuð við 31. desember 1968, þ. e.

þegar stefnandi hafi verið hættur byggingarframkvæmdum, þá sé allur byggingarkostnaðurinn orðinn kr. 29.597.353.13. Stefnandi hafi sent frá sér yfirlit þann 27. febrúar 1969, sem fjalli um sömu framkvæmdir miðaðar við 31. desember 1968, en hjá honum sé byggingarkostnaðurinn kr. 30.798.599.04. Á yfirliti því, sem viðskiptareikningur stefnda sé miðaður við, sé kostnaðurinn aftur á móti kr. 31.072.956.71.

Þá heldur stefndi því fram, að samkvæmt byggingarsamningi hafi stefnandi átt að sjá um lóðarframkvæmdir, ef einfaldur meiri hluti íbúðareigenda samþykkti það. Að sjálfsögðu hafi þá átt að halda fund með öllum eigendum og leggja fyrir fundinn greiðslufyrirkomulag og reikninga svo og hafi átt að leita tilboða. Þetta hafi ekki verið gert, heldur hafi framkvæmdastjórinn Óskar Jónsson farið á milli manna og fengið þá til að samþykkja, að lóðarframkvæmdir hæfust. Óskar hafi sagt, að kostnaður við verk þetta yrði kr. 450.000.00. Hann hafi síðan látið hefja lóðarframkvæmdir og muni hafa notað til þess fé, sem renna átti til byggingarinnar. Ekkert greiðsluplan hafi verið gert, eins og samningurinn hafi þó gert ráð fyrir.

Þá heldur stefndi því fram, að þann 23. janúar 1969 hafi eigendur hússins nr. 14-22 skrifað stjórn stefnanda bréf, þar sem þeir lýsi því yfir, að þeir vilji ekki, að stefnandi haldi áfram byggingarframkvæmdum og muni ekki greiða frekari reikninga, fyrr en rétt endurskoðun hafi átt sér stað, þ. e. í samráði við trúnaðarmenn byggingarflokksins, sbr. 6. gr. byggingarsamningsins, og banni þeir í bréfinu að binda byggingarflokkinn fjárskuldbindingum.

Þá segir stefndi, að hann hafi ásamt Ólafi Helgasyni og Magnúsi Nordahl verið kosinn í trúnaðarmannaráð til þess að hafa eftirlit með öllum fjárreiðum byggingarflokksins, sbr. 6. gr. byggingarsamningsins, og hafi stefnandi átt að halda saman öllum fylgiskjölum og veita þeim aðgang að þeim. Trúnaðarmannaráð og endurskoðendur hafi lagt fyrir stefnanda að leita tilboða í öll hin stærri verk við bygginguna til þess að fá sem hagstæðust kjör, en trúnaðarmannaráðinu hafi eigi tekist að fá að skoða tilboð, sem kunni að hafa verið gert í hina ýmsu þætti byggingarinnar. Stefndi krefst því, að upplýst sé í réttinum, hvaða þættir byggingarinnar hafi verið boðnir út og hvaða tilboð hafi borist og þau lögð fram í réttinum ásamt nákvæmum skýringum. Sérstaklega krefst hann skýringa á steinsteypu, steypujárni, gluggum og svalahurðum, jólatrésseríu, lóðarframkvæmdum, gleri,

pússningaframkvæmdum, hreinlætistækjum, hurðum í sameign, póstkassa og handriði. Þá krefst hann sömu upplýsinga um móta-uppslátt. Þá er krafist skýringa á opinberum gjöldum.

Þá krefst stefndi framlagningar bankareikninga varðandi bygginguna fyrir árin 1965, 1966, 1967 og 1968 svo og upplýsinga um, við hvaða banka hafi verið skipt, hvort vexti hafi þurft að greiða og ef svo sé, framlagningu yfirlits um þá sundurliðað. Hafi þurft að greiða vexti og sé um vaxtatekjur að ræða, hvort þær eigi ekki að renna til III. byggingarflokks sjálfs.

Þá krefst stefndi upplýsinga um, hvað orðið hafi af efni og öðrum hlutum, sem keyptir hafi verið til byggingarinnar, eða hvar þeir séu niður komnir. Þá heldur hann því fram, að steinhúðun utanhúss hafi reynst gölluð og sé hann krafinn um sinn hluta af því gallaða verki.

VI.

Með athugasemdum stjórnar BSAB, sem fram voru lagðar í réttinum 7. mars 1972, er ýmsum af aðfinnslum stefnda svarað. Þá voru einnig lögð fram ýmis þau skjöl, sem stefndi hafði beðið um. Segir þar m. a., að samkvæmt 6. gr. byggingarsamningsins eigi byggingarflokkurinn að kjósa 3 menn úr sínum hópi til þess að fylgjast með fjárreiðum byggingarinnar. Þeir hafi ekki getað fyrirskipað stjórnendum félagsins ákveðinn hátt framkvæmda. Allan byggingartímann og allt þar til þeir hófu málaferli gegn félaginu vegna vaxta af vangreiddum byggingarframlögum hafi þeir haft aðgang að öllum fylgiskjölum og bókhaldi byggingarinnar á skrifstofu félagsins og þannig getað fylgst með framgangi mála. Þeir hafi engar athugasemdir gert á þeim tíma.

Varðandi misræmi það, sem talað er um í greinargerð stefnda á heildarbyggingarkostnaði og innborgunum stefnda hjá félaginu annars vegar og á greiðsluyfirliti Ragnars Á. Magnússonar hins vegar tekur stjórnin fram, að þetta tvennt sé ekki miðað við sama tíma. Reikningur félagsins sé gefinn út 24. september 1969, en yfirlitið sé miðað við áramót 1968-69. Samanburður við áramótayfirlit félagsins sé heldur ekki raunhæfur, þar sem endurskoðun eigi þá eftir að fara fram og ýmsar leiðréttingar hennar vegna, enn fremur geti verið um ógreidda reikninga að ræða.

VII.

Komið hefur fyrir áðinn Guðmundur Óskar Jónsson, framkvæmdastjóri stefnanda. Hann skýrði svo frá, að reikningum III.

byggingarflokks væri haldið aðgreindum frá öðrum reikningum BSAB. Hann sagði, að bankareikningar væru sameiginlegir fyrir félagið í heild. Hann sagði, að í raun og veru hefði enginn greitt atkvæði um málefni III. byggingarflokks BSAB. Félagið geri samning við hvern og einn íbúðarkaupanda, en ekki við þá sem heild. Hann kvað fund ekki hafa verið haldinn í III. byggingarflokki um reikningana, en þrír fundir a. m. k. hafi verið haldnir sem kynningarfundir. Slíkir fundir geti tekið ákvarðanir um framkvæmdir, sem séu utan samnings þess, sem gerður hafi verið við hvern og einn íbúðareiganda. Hver og einn geti neitað viðbót við sinn samning, nema það sé tekið fram í samningnum sjálfum. BSAB haldi ekki fundi um reikninga fyrir hvern byggingarflokk.

Þá skýrði hann svo frá, að sjá mætti, hvernig vextir, sem stefndi er skuldfærður fyrir, væru reiknaðir með því að bera saman viðskiptareikning hans og samninginn. Vextir hafi ekki verið reiknaðir íbúðarkaupendum af upphæðum, sem þeir greiddu samkvæmt samningnum, áður en til byggingarframkvæmda kom, en ef þeir greiddu of mikið miðað við samninginn, hafi sömu vextir verið reiknaðir af umframfjárhæðinni eins og þeim sé reiknað af þeim fjárhæðum, sem þeir eigi ógoldnar. Vextir þeir, sem stefnda séu reiknaðir á viðskiptareikningi hans, séu af upphæðum, sem hafi fasta gjalddaga samkvæmt samningnum. Hann sagði, að vaxtatekjur væru hvergi færðar á III. byggingarflokk.

Enn fremur skýrði hann svo frá, að lítið hefði verið unnið eftir tilboðum, en sagði trúnaðarmenn III. byggingarflokks eða einhverja þeirra hafa verið viðstadda, þegar tilboð voru opnuð í rafverk. Hann kvað stjórn félagsins taka allar ákvarðanir um framkvæmdir. Ekki væri kosin sérstök stjórn fyrir hvern byggingarflokk. Nú sé það komið í lög hjá þeim, að þegar þeir hafi lokið framkvæmdum, sé kosin stjórn fyrir hverja deild, sem þeir skili framkvæmdunum svo til. Hann var að því spurður, hvort tilboða hefði verið leitað í fleiri verk en raflögn. Kvað hann tilboða hafa verið leitað í steypuefni, gluggasmíði, útihurðir sér og innihurðir svo og lóð. Frágangur utanhúss hafi verið tekinn á föstu verði, sem var tilboðsverð, en um fleiri aðilja muni ekki þar hafa verið að ræða. Þá sagði hann aðspurður af lögmanni stefnda, að eins og stefndi vissi, þá hefði afgangur af byggingarefni verið færður yfir á annan byggingarflokk. Í bókhaldi sé þetta fært til lækkunar á byggingarkostnaði í III. byggingarflokki. Hann skýrði svo frá, að það hefði ekki komið fyrir, að greitt hefði verið meira fyrir verk en samningur sagði til um, nema því aðeins að um aukið

verk hefði verið að ræða eða samið hefði verið fyrirfram um hækkanir.

Þá skýrði hann enn frá því, að á aðalfundi félagsins væru greidd atkvæði um heildarreikninga félagsins. Í þeim reikningum væri fólgin staða hvers byggingarflokks fyrir sig. Kom það fram hjá honum, að á þann fund gætu komið menn, sem ekki væru félagar að byggingarframkvæmdum.

Sigurður Flosason, formaður stjórnar BSAB, hefur komið fyrir dóminn og staðfest skýrslur, sem fyrir liggja í málinu. Ekki þykir ástæða til að taka hér sérstaklega upp úr framburði hans.

Stefndi, Ármann Magnússon, hefur komið fyrir dóm. Hann staðfesti þar aðiljaskýrslur, sem hann hefur látið leggja fram. Hann skýrði svo frá, að hann hefði verið kosinn trúnaðarmaður og endurskoðandi III. byggingarflokks BSAB á fundi byggjenda í flokknum. Hann vitnaði til 6. gr. byggingarsamningsins um það, hvert væri hlutverk trúnaðarmanna. Hann kvað fund þennan hafa verið haldinn um svipað leyti og framkvæmdir hófust. Þeir trúnaðarmennirnir hefðu sinnt störfum sínum á þann hátt að fara á vinnustaðinn og fylgjast með vinnubrögðum. Einnig hefði framkvæmdastjóri BSAB skýrt þeim frá verksamningum, eftir að þeir hefðu verið gerðir. Hann kvað þá ekki hafa haft aðgang að reikningum, fyrr en að verkinu loknu. Hann kvaðst ekki muna til þess, að þeir hreyfðu andmælum gegn því, við hverja verktaka væri samið, meðan á byggingarframkvæmdum stóð. Hann tók það fram, að framkvæmdastjórinn hefði skýrt þeim frá því, að aðeins tveir hefðu gert tilboð í rafverk og þar af hefði annar ekki haft réttindi, þannig að aðeins hefði verið við einn að semja, Jón Guðjónsson rafvirkja. Hann kvað þá hafa tekið það skýrt fram við framkvæmdastjórnann, áður en til verksins kom, að þeir vildu, að verkin væru boðin út og sem ítarlegastar verklýsingar gerðar. Hann var að því spurður, hvort trúnaðarmennirnir hefðu nokkurn tíma verið formlega kallaðir til að vera viðstaddir opnun tilboða. Kvað hann svo ekki vera. Hann var að því spurður, hvort trúnaðarmönnum hefði nokkurn tíma verið sýndir reikningar, meðan á verkinu stóð, svo sem tilboð og reikningar fyrir einstaka verkþætti. Hann svaraði þessu neitandi. Hann sagði, að þeim hefði verið fyllilega gefið í skyn, að sá samningur, sem þeir höfðu gert við BSAB, mundi standast og þeir þyrftu ekki að greiða meira en í honum fælist. Það hefði hins vegar komið í ljós, þegar þeim var sendur reikningur, dags. 12. júní 1968, að um viðbótargreiðslur mundi vera að ræða. Á fundi á Hótel Sögu í október það sama

ár hefði verið samþykkt, að endurskoðun samkvæmt 6. gr. samningsins færi fram. Á þeim fundi hefðu verið viðstaddir 30 af meðlimum byggingarflokksins.

Þá hefur komið fyrir dóminn Jón Guðjónsson rafvérameistari. Hann skýrði svo frá, að fyrirtæki hans, Raflagnir og vindingar, hefðu gert samning við BSAB um raflagnir byggingarinnar að Fellsmúla 14-22. Raflagnirnar hefðu verið unnar samkvæmt tilboði eða samningi, alla vega hafi verið um fasta upphæð að ræða. Hann kvað sig minna, að til viðbótar þessari föstu upphæð hafi komið verðhækkanir á tímabilinu og hækkanir vegna breytinga og aukaverka. Eitthvað af breytingunum hafi hann innheimt sérstaklega hjá íbúðaeigendum. Hann tók fram, að hann teldi sig hafa skýrt út breytingar og hækkanir á þeim reikningum, sem fyrir lögju hjá BSAB.

Þá kom fyrir dóminn Hallvarður Sigurður Guðlaugsson, en hann var byggingameistari að byggingu BSAB að Fellsmúla 14-22. Ekki þykir ástæða til að rekja hér framburð hans.

Þá hafa komið fyrir dóminn Gústaf Ófeigsson bifreiðarstjóri og Magnús B. Norðdahl bifreiðarstjóri. Varða framburðir þeirra framkvæmdir lóðar.

Þá hefur komið fyrir dóminn Unndór Jónsson fulltrúi. Hann skýrði svo frá, að hann hefði verið tilnefndur af fjármálaráðuneytinu sem endurskoðandi fyrir nokkur byggingarsamvinnufélög, þar á meðal stefnanda. Fyrir honum var lesið bréfið á dskj. nr. 16, þ. e. bréf, sem stílað er til hans frá fjármálaráðuneytinu. Hann var síðan spurður að því, hvort fjárreiðum III. byggingarflokks BSAB hefði verið haldið algerlega aðgreindum. Hann svaraði því neitandi, þ. e. ekki að því leyti, að rentur, sem félaginu hafi áskotnast vegna dráttar á greiðslum einstakra byggjenda, hafi verið teknar til félagsins sjálfs, en ekki látnar renna til byggingarflokksins. Hann kvaðst telja þetta rangt og kvaðst hafa skrifað félaginu bréf um það. Að öðru leyti hafi fjárreiðum byggingarflokksins verið haldið aðgreindum, eftir því sem hann best viti. Hann sagði hlutverk sitt sem endurskoðanda vera að sjá til þess, að greitt væri af lánum á réttum tíma, svo að ekki söfnuðust fyrir óeðlilegar vangreiddar skuldir. Þá ætti hann að hafa eftirlit með þeim sjóðum, sem félögin hafi myndað, svo og að sinna kvörtunum og reyna að jafna þær deilur, sem upp komi. Hann kvaðst hafa framkvæmt þá endurskoðun á fjárreiðum BSAB, sem tilheyri hans hlutverki. Hann kvaðst eitt árið hafa gert athugasemd um meðferð dráttarvaxta, svo sem áður greinir. Hann kvaðst

Þann 5. mars 1969 hafa haldið fund með stjórn BSAB og trúnaðarmönnum III. byggingarflokks til þess að jafna ágreining, sem upp hafi komið. Fundur þessi hafi orðið árangurslaus. Ágreiningurinn hafi verið sá, að trúnaðarmennirnir vildu fá að sjá þau skjöl og gögn yfir byggingarflokkinn, sem þeir töldu sig ekki hafa fengið að sjá. Stjórn BSAB hafi haldið því fram, að þessi atriði kæmu fram í bókhaldinu, og kvaðst vitnið þá ekki hafa skilið, hvers vegna þyrfti að biðja um þessar upplýsingar. Þá taldi hann, að lánaflokkur yrði að tilheyra ákveðnum byggingarflokki, og að eftir hans skilningi gæti t. d. byggjandi í Fellsmúla ekki verið í sama lánaflokki og byggjandi í Kóngsbakka.

Þá hefur verið lagt fram vottorð Gunnars R. Magnússonar, lög-
giltis endurskoðanda, sem hefur verið tekið gilt sem staðfest fyrir dómi. Vottorð þetta hljóðar svo:

„Reykjavík 14. nóvember 1972.

Það vottast hér með, að stjórn Byggingarsamvinnufélags atvinnubifreiðastjóra fór þess á leit við mig, að ég endurskoðaði (tölulega) bókhald félagsins fyrir árið 1968. Beiðni þessi er dagsett 29. maí 1969. Fram að þessum tíma hafði ég ekki annast tölulega endurskoðun fyrir félagið, hins vegar samdi ég ársreikninga félagsins fyrir árið 1967, án tölulegrar endurskoðunar, en sú endurskoðun hafði verið framkvæmd af félagskjörnum endurskoðendum.“

VIII.

Um gang máls þessa.

Formaður dómsins fékk mál þetta fyrst til meðferðar í desember 1971. Hafði það þá verið látið bíða hjá dómstólnum, þar sem annað mál, sem talið var skipta máli um úrslit þess, hafði verið hér til meðferðar. Mál það varðaði deilur hluta byggjenda í III. byggingarflokki og BSAB um færslu vaxta, og lauk því með frávísun. Þann 16. desember 1971 féll stefndi frá frávísunarkröfu, sem hann hafði upphaflega gert, og fékk frest með samþykki stefnanda til 25. janúar 1972 til að gagnstefna í málinu. Þann dag fékk lögmaður stefnda með samþykki lögmanns stefnanda frekari frest til að skila greinargerð til 8. febrúar 1972. Þann dag skilaði stefndi greinargerð og fylgiskjöllum, og var sátt reynd án árangurs. Síðan var málinu frestað til gagnaöflunar til 7. mars 1972. Þann dag lagði lögmaður stefnanda fram ýmis skjöl og gögn, er stefndi hafði heimtað úr hans hendi, svo og skýringar við málsástæðum stefnda. Málinu var síðan frestað til aðiljayfirheyrslu og gagnaöflunar til 15. mars 1972.

Í þinghaldi þann dag varð samkomulag með aðiljum um það, að trúnaðarmenn III. byggingarflokks BSAB kæmu á skrifstofu félagsins ásamt löggiltum endurskoðanda og fengju þar aðgang að öllum tilboðum, útboðsgögnum og skjölum varðandi byggingarflokkinn. Málinu var í þessu skyni frestað til 17. apríl 1972.

Í þinghaldi 17. apríl 1972 beindi dómariinn því til stefnda, að honum væri gefinn kostur á að fá dómkvadda matsmenn til að yfirfara reikninga III. byggingarflokks byggingarframkvæmda BSAB. Hvort þeir ættu við flokkinn og hver væri eftir þá yfirferð réttilegur byggingarkostnaður. Teldi stefndi sér fært að undanskilja einhverja ákveðna verkþætti, þá kæmi greinilega fram, hverjir þeir væru, og yrði matsbeiðnin þá í þáttum, þar sem hver verkþáttanna væri talinn sér.

Þá voru í þinghaldi þessu lagðar fram skýrslur stjórnar BSAB vegna heimsókna Ármanns Magnússonar, Ólafs Helgasonar og Magnúsar Nordahls, trúnaðarmanna III. byggingarflokks BSAB, á skrifstofur félagsins í samræmi við samkomulagið frá 15. mars 1972 (sjá dómsskj. 50-51). Kemur þar fram, að trúnaðarmennirnir höfðu ekki löggiltan endurskoðanda með sér. Málinu var síðan frestað til 15. maí s. á. Þá var því frestað aftur til 26. maí s. á. Í því þinghaldi lýsti lögmaður stefnda því yfir, að af hálfu hans væri þess að svo stöddu ekki óskað, að dómkvaddir yrðu matsmenn, sbr. þinghaldið 17. apríl. Málinu var síðan frestað til 20. júní s. á. Í því þinghaldi kom Gunngeir Pétursson skrifstofustjóri fyrir dóminn, og var málinu þá frestað enn á ný til gagnaöflunar til 8. september s. á. Fóru þá aðiljayfirheyrslur fram. Var málinu síðan frestað til vitnaleiðslu og frekari gagnaöflunar til föstudagsins 29. september s. á., og lýsti lögmaður stefnanda því jafnframt yfir, að hann mundi ekki samþykkja frekari frest til öflunar gagna í málinu.

Í þessu þinghaldi kom fram hjá stefnda, að endurskoðun, sem um var samið í þinghaldi 15. mars 1972, væri enn ekki lokið. Hann sagði, að þeir hefðu í sumar unnið að því að safna reikningum frá þeim fyrirtækjum, sem unnu fyrir III. byggingarflokk, til þess að bera þá saman við reikninga þá, er kæmu fram hjá félaginu.

Í þinghaldi 29. september sl. kom fyrir dóminn Halldór Jónsson, framkvæmdastjóri Steypustöðvarinnar h/f. Aðspurður af lögmanni stefnanda kvað hann sig minna, að Steypustöðin h/f hefði gert tilboð í steypuna í Fellsmúla 14-22. Hann kvaðst ekki muna, hvað tilboðið hefði hljóðað upp á. Lögmaður stefnda kvaðst

þá skora á vitnið að leggja fram reikninga yfir verkið og tilboðið. Lögmaður stefnda upplýsti, að tilgangur þess að fá fram reikningana og tilboð Steypustöðvarinnar h/f væri að fá fram samannburð við reikninga stefnanda. Lögmaður stefnanda kvaðst mótmæla áskorun lögmans stefnda. Kvaðst hann mótmæla áskoruninni á þeim forsendum, að öll skjöl varðandi viðskipti BSAB við Steypustöðina væru í bókhaldi félagsins, sem stefndi hafi haft aðgang að, og ekkert væri fram komið í málinu, sem gert hefði þau tortryggileg.

Sátt tókst ekki með aðiljum um þetta ágreiningsefni, og krafðist stefndi úrskurðar um það atriði, hvort Steypustöðinni væri skylt að leggja fram ofangreinda reikninga og tilboð. Úrskurður gekk þann 17. október sl., og var hann á þá leið, að kröfu stefnda, Ármanns Magnússonar, um, að Steypustöðinni h/f væri gert skylt að leggja fram reikninga og tilboð yfir steypu í Fellsmúla 14-22, var hrundið.

Mál þetta kom svo fyrir að nýju þann 3. nóvember sl. Lagði lögmaður stefnda þar fram tvö skjöl ásamt viðfestum tilboðum og reikningum varðandi þær athugasemdir, sem í skjölunum greinir. Hann óskaði síðan eftir tíma til að leiða fyrir dóminn þá aðilja, sem gefið hafa reikninga þessa og tilboð. Síðan óskaði hann eftir því að leggja fram yfirlýsingu stefnda til skýringa á máli þessu. Lögmaður stefnanda mótmælti framlagningu skjalsins, þar sem hér væri um skriflegan málflutning að ræða, sem væri greinilegt andsvar við því, sem fram væri komið, og lægju þau atriði öll þegar fyrir, sem skýringar þessar varða. Lögmaður stefnda mótmælti athugasemd lögmans stefnanda og kvað skjalið nauðsynlegt til upplýsingar málsins og einföldunar og krafðist úrskurðar um framlagningu skjalsins. Málið var síðan tekið til úrskurðar um, hvort leyfa skyldi framlagningu skjalsins. Með úrskurði 7. nóvember 1972 var því synjað.

Mál þetta kom næst fyrir dóminn þann 14. nóvember 1972, en því hafði verið frestað til þess dags í þinghaldi því, er ágreiningur varð um framlagningu skjalsins. Einnig hafði þá verið bókað, að lögmenn fengju tækifæri til þess þann 14. nóvember að leiða þau vitni, sem þeir óskuðu að leiða.

Í þinghaldi þessu komu fyrir dóminn Jón Guðjónsson rafvéla-meistari, Hallvarður Sigurður Guðlaugsson byggingameistari, Gústaf Ófeigsson bifreiðarstjóri og Magnús B. Norðdahl bifreiðarstjóri svo og Unndór Jónsson fulltrúi. Þá var í þessu þinghaldi lagt fram vottorð Gunnars R. Magnússonar, löggilts endurskoð-

anda. Þá lagði lögmaður stefnanda fram í þinghaldi þessu skjöl úr bókhaldi stefnanda sem svör við gögnum, sem lögmaður stefnda hafði lagt fram í næstu þinghöldum á undan.

Að vitnaleiðslu lokinni þennan dag óskaði lögmaður stefnda eftir tíma til að leiða fyrir dóminn Jón Einarsson, gjaldkera stefnanda, sem hann kvaðst ætla að vitnastefna svo og Ragnari H. Magnússyni endurskoðanda. Kvað hann Ragnar eiga að bera um endurskoðun þá, sem hann hafði framkvæmt. Þá óskaði stefndi jafnframt eftir tíma til að leggja fram skjöl frá Cudogler h/f. Hann kvað ekki mundu verða um fleiri skjöl eða vitni að ræða af sinni hálfu. Lögmaður stefnanda neitaði frekari fresti á þeim forsendum, að nægur tími hefði gefist til að leiða ofangreind vitni svo og að leggja fram greind skjöl. Hann kvað gagnasöfnun lokið af sinni hálfu. Lögmaður stefnda krafðist þá úrskurðar um frestbeiðni sína. Hann kvaðst þurfa vikufrest í þessu skyni. Þá lagði hann fram spurningar, sem hann ætlaði að bera upp fyrir Jóni Einarssyni. Málið var tekið til úrskurðar um frestbeiðni stefnda. Lögmaður stefnda hafði hvorki á það minnst áður, að hann óskaði eftir að leiða Ragnar H. Magnússon endurskoðanda fyrir dóminn né að leggja fram umrædd skjöl frá Cudogler h/f. Hins vegar hafði hann á það minnst í skjali því, sem hann óskaði framlagningar á í þinghaldi 3. nóvember, að hann vildi fá Jón Einarsson fyrir dóminn til þess að gefa skýringar á reikningum. Hann hafði hvorki stefnt Jóni Einarssyni né Ragnari H. Magnússyni fyrir dóminn þann 14. nóvember 1972, en þá hafði honum verið tilkynnt, að aðiljum gæfist kostur á að leiða vitni fyrir dóm. Niðurstaða þessa úrskurðar varð sú, að eins og málinu væri háttað og í samræmi við rekstur stefnda á málinu, væri ekki mögulegt að taka kröfu hans um frekari frest til greina, og var henni synjað. Gagnaöflun málsins var þar með lokið. En í þinghaldi þann 22. janúar sl. endurupptók dómariinn málið samkvæmt lögjöfnun frá 120. gr. laga 85/1936. Beindi hann ákveðnum spurningum til lögmannna og fékk upplýsingar um þær svo og tilvitnanir í áður framlögð skjöl. Þótti að því loknu málið liggja það ljóslega fyrir af hálfu stefnanda, að munnlegur flutningur mætti fara fram. Málið var síðan dómtekið í þessu þinghaldi.

IX.

Við munnlegan flutning vitnaði lögmaður stefnanda til byggingarsamningsins um skiptingu byggingarkostnaðar svo og til við-

skiptareiknings stefnda hjá stefnanda og reiknings yfir heildar-kostnað við bygginguna.

Þá hélt hann því fram, að félagið hefði orðið að taka lán vegna vanskila. Hann benti á, að hvorki vaxtagjöld né vaxtatekjur væru færðar á byggingarflokkinn. Dráttarvextir væru eingöngu færðir á reikning viðkomandi manns. Vextirnir komi þannig ekki inn á heildarreikninginn.

Enn fremur hélt hann því fram, að íbúðin væri ekki afhent.

Upphæðin, sem sýnd væri á dskj. nr. 33, sýni inneign stefnda, þ. e. innborgun hans að frádregnum vöxtum og kostnaði fyrir hreinlætistækni.

Á þessum tíma hafi BSAB ekki verið skipt í deildir, en svo hafi verið gert núna, sbr. samþykktirnar. Hver byggingarflokkur sé nú sérstök deild.

Þá kom það fram hjá honum, að allt múrverk hefði verið gert upp við hvern og einn íbúðareiganda samkvæmt mælingum, og vitnaði hann í því sambandi til dskj. nr. 5.

Öllum gögnum Ragnars H. Magnússonar mótmælti stefnandi sem röngum.

Þá hélt hann því fram, að í kostnaði við raflagnir væri ekki aðeins um tilboðsupphæð að ræða. Jafnframt sagði hann, að stefndi virtist ekki skilja það, að kostnaður yrði ekki aðeins til á einu ári og gildi þetta ekki aðeins um raflagnir heldur um fleiri liði. Um lóð tæki stefndi t. d. aðeins eitt ár út úr og haldi því síðan fram, að um heildarlóðarkostnað sé að ræða. Rétt stjórnarinnar til lóðarframkvæmdanna kvað hann byggjast á 2. gr. byggingarsamningsins.

Þá skýrði hann svo frá, að óendurskoðuð yfirlit hefðu mörgum sinnum verið gefin út á tímabilinu, en aldrei hefði verið gerð krafa til þess, að greitt væri eftir þeim.

Þá skýrði hann frá því, að millifærslur til Kóngsbakka frá Fellsmúla væru gerðar á einstökum liðum, sbr. vinnuskýrslur á dskj. nr. 49 og reikninginn á dskj. nr. 5.

Við munnlegan flutning byggði lögmaður stefnda eingöngu á yfirliti yfir byggingarreikning Fellsmúla 14-22, sem hann sýndi við upphaflegan málflutning og lagði síðan fram (dómsskj. 78). Hann kvað yfirlit þetta byggt á dskj. nr. 53 í málinu. Byggingarreikningur þessi hljóðar svo:

„BYGGINGARREIKNINGUR FELLSMÚLA 14-22:
12. júní 1968.

Heildarreikningur	kr. 30.693.931.46
Viðbót	— 55.552.00
—	— 24.683.20

Kr. 30.774.166.66

Vanreiknað múrverk og eigin vinna við íbúðir ..	— 112.700.00
---	--------------

Kr. 30.886.866.66

— leiðréttingar á byggingar-

reikn. 1968 kr. 1.301.419.50

Sama 1969 — 328.284.10

Fráðregnar hurðir í íbúðir .. — 673.456.00

Fráðregin hreinlætistæki — 306.753.00 — 2.609.912.10

Samtals kr. 28.276.954.06

Innborgað af Árm. Magnússyni kr. 1.008.032.00

Íbúð Ármanns, 3,431% af

kr. 28.276.954.06 kr. 970.182.30

Keypt hreinlætistæki — 16.364.00

Mismunur — 21.453.70

Kr. 1.008.000.00 Kr. 1.008.000.00

Ofgreitt v/íbúðar kr. 21.453.70

Ofgreitt v/lóðar — 26.655.65

Ofgreitt kr. 48.109.35

48.148.35

+ 3.431% af kr. 361.325.- (vextir)

12.397.- —“.

Hann kvað liðinn vanreiknað múrverk og eigin vinna við íbúðir vera byggðan á dskj. nr. 67, en þetta hefði verið greitt á ábyrgð stefnda. Leiðréttingu á byggingarreikningi 1968 kvað hann byggða á samanburði á dskj. nr. 53 og lækkun, sbr. dskj. nr. 34, bls. 4. Leiðréttingu á byggingarreikningi 1969 kvað hann byggða á dskj. nr. 33, en þar kæmi fram lækkun frá dskj. nr. 53. Innborgun stefnda væri fengin þannig, að við tölu þá, er stefnandi gæfi upp, væri bætt því, sem vanreiknað væri vegna múrverks o. fl. Reiknað á þennan hátt kæmi út, að stefndi ætti hjá stefn-

anda, en ekki öfugt. Þá byggði hann jafnframt á útreikningi Gunngeirs Péturssonar á eignarhlutföllum stefnda í blokkinni Fellsmúla 14-22. Af hálfu stefnanda var þessum útreikningum stefnda mótmælt. Því var haldið fram, að stefnandi byggði ekki kröfu sína á dskj. nr. 53, sem væri aðeins óendurskoðað byggingaryfirlit. Jafnframt að leiðréttingar á byggingarreikningunum, eins og stefndi gerði, væru byggðar á misskilningi.

X.

Álit dómsins.

Það hefur ekki sætt andmælum stefnda, að lánaflokkur og byggingarflokkur þurfi ekki að fara saman og hafi ekki hér farið saman.

Lög nr. 36/1952, 15. gr., segir, að hver lánaflokkur skuli vera sérstök deild. Slík lagafyrirmæli eru ekki til um byggingarflokka. Slík fyrirmæli um byggingarflokka eru heldur ekki í samþykktum félagsins, en aftur á móti um lánaflokka. BSAB var því ekki skylt, hvorki samkvæmt lögum né samþykktum sínum, að gera hvern byggingarflokk að sérstakri deild. Samkvæmt 2. mgr. 8. gr. samþykktu BSAB annast félagið byggingu húsa félagsmanna, nema stjórnin ákveði annað. Samkvæmt 19. gr. samþykktanna eru samningar, sem stjórnin gerir fyrir hönd félagsins samkvæmt samþykktunum eða fundarályktunum, bindandi fyrir hvern einstakan félagsmann. Stjórnin ber ábyrgð fyrir aðalfundi á þessum ráðstöfunum sínum. Af þessu verður ekki annað séð en að stjórn BSAB hafi verið réttur byggingaraðili að Fellsmúla 14-22. Ekki verður séð, að málsástæður stefnda hnígi í þá átt að telja framkvæmdir stjórnarinnar brjóta í bága við samþykktir eða fundarályktanir félagsins né að slíku hafi verið hreyft á aðalfundi félagsins. Í þessu ljósi þykir verða að skoða viðskipti aðilja.

Grundvöllur viðskipta þeirra er framlagður samningur þeirra um, að BSAB taki að sér að reisa íbúð fyrir stefnda, eins og nánar greinir í samningnum. Stefndi hefur dregið inn í mál þetta, að samkvæmt 6. gr. samningsins geta félagar byggingarflokksins kosið þrjá menn úr sínum hópi til að fylgjast sérstaklega með öllum fjárreiðum flokksins. Verður ekki betur séð en að hann, sem var kosinn einn af þessum mönnum, blandi saman við mál þetta, sem höfðað er á hann persónulega, ýmsum hugsanlegum skyldum stjórnar BSAB gagnvart þessum trúnaðarmönnum. Þykir af þessum ástæðum verða að fjalla nokkuð um hlutverk þessara

trúnaðarmanna. Það þykir rétt að skilja þetta samningsákvæði svo, að hér sé um eftirlitsheimild að ræða, en ekki, að menn þessir hafi getað tekið ráðin af BSAB um framkvæmdir. Af þessu þykir leiða, að byggjendur Fells múla 14-22 hafi verið bundnir af ákvörðunum stjórnar BSAB um þær framkvæmdir, sem felast í samningnum, og að ekki verði í máli þessu dæmt um, hvort BSAB var rétt að taka ákveðnu tilboði eða ekki né hverja skyldi fá til að annast þessar framkvæmdir. Þá þykir verða að byggja hér á því verði fyrir samningsbundnar framkvæmdir, sem stjórn BSAB greiddi fyrir þær.

Stefndi hefur ekki orðið við ábendingum dómarans um að fá til dómkvadda matsmenn til að yfirfara byggingarreikninga og segja til um, hvort upphæð sú, sem hann er um krafinn, sé í samræmi við þá. Hann hefur ásamt öðrum trúnaðarmönnum samkvæmt 6. gr. samnings hans og stefnanda í samræmi við samkomulag aðilja fyrir dóminum haft tækifæri til að yfirfara bókhald BSAB frá 15. mars 1972 og að gera það ásamt löggiltum endurskoðanda. Þeir hafa ekki lokið þessari yfirferð, og þeir hafa heldur ekki haft með sér löggiltan endurskoðanda á þessum tíma. Hins vegar hefur stefndi komið fram með nýjar fullyrðingar og krafist nýrra gagna og lagt fram gögn yfir takmarkaðan hluta byggingarkostnaðar og loks lagt fram svokallaðan byggingarreikning, reistan á óendurskoðuðu yfirliti stefnanda, sem stefndi hefur fengið sent, áður en til máls þessa kom, og sem stefnandi byggir ekki á í málinu.

Framlagningar þessar og málflutningsmáti hefur ekki sýnt heildarmynd af viðskiptum aðilja og hefur ekki verið til þess fallinn að skýra málið. Stefnandi hefur í málflutningi og með framlagningu gagna skýrt, hvernig hann finnur sínar upphæðir varðandi þessa umdeildu hluta byggingarkostnaðarins.

Bókhald stefnanda hefur verið endurskoðað, og hefur hann gert grein fyrir því, hvernig hann byggir kröfur sínar á þessu endurskoðaða bókhaldi. Þykir því, eins og málalíbúnaði stefnda er varið og þess sérstaklega, að hann hefur ekki sinnt ábendingum dómarans varðandi gagnaöflun, rétt að byggja á þeim tölum yfir byggingarkostnað, sem koma fram í endurskoðuðu bókhaldi stefnanda, og þeim skýringum, sem hann hefur gefið varðandi einstaka liði þess. Að því er varðar sérstaklega þá málsástæðu stefnda, að steinhúðun sé gölluð, þá hefur hann ekki gert ákveðna kröfu þess vegna, hvorki til skuldajafnaðar né til sjálfstæðs dóms, og verður því ekki hér dæmt um þennan meinta galla.

Að öllu þessu athuguðu þykja þær málsástæður stefnda, er hér þurfi raunverulega úrlausnar við, vera þessar:

1. Hvernig eigi að reikna út eignahlutföll, sem miða eigi við skiptingu byggingarkostnaðar.
2. Heimild stefnanda til þeirra framkvæmda, sem falla utan byggingarsamningsins:
 - a. lóðarframkvæmdir,
 - b. hreinlætistæki og tenging þeirra.
3. Hvernig eigi að reikna vexti:
 - a. vaxtatekjur og vaxtagjöld,
 - b. dráttarvexti.

1. Eignahlutföll. Samkvæmt 4. gr. samnings aðilja átti verð íbúðar stefnda að miðast við hlutfallslega stærð hennar, þ. e. skiptilega og óskiptilega sameign hans í fasteigninni allri, sbr. lög nr. 19/1959 um sameign fjölbýlishúsa. Síðari samþykktir væntanlegra íbúðareigenda þykja ekki fá þessu breytt. Ómótmælt er, að stefnandi byggi á þessari aðferð við útreikning verðs. Af þessu þykir leiða, að reikningar stefnanda verði ekki vefengdir af þessum sökum.

2. Framkvæmdir, sem falla utan byggingarsamningsins. a. Lóðarframkvæmdir. Fram er komið, að stefnandi framkvæmdi hluta lóðarstandsetningar. 2. gr. byggingarsamnings aðilja gildir um þessar framkvæmdir. Þar segir: „BSAB tekur einnig að sér að þekja lóð hússins, þ. e. rykbinda hana, ganga frá barnaleikvelli, gangstéttum, bílageymslum, bílastæðum o. s. frv., svo og að kaupa venjuleg leiktæki á barnaleikvöll, ef meiri hluti manna í þessum byggingarflokki óskar þess, þ. e. 21 af 40 í það fæsta, en gera verður þá sérstaka skrá um fyrirkomulag á greiðslum í viðbót við ákvæði 5. gr. þessa samnings.“

Ómótmælt er, að meiri hluti manna í þriðja byggingarflokki samþykkti þessar lóðarframkvæmdir. Sjá og dómsskj. nr. 38. Í samningnum er ekki ákvæði, sem segir fyrir um, í hvaða formi samþykktin skuli gerð. Ósannað er, að hún hafi ekki verið fengin með eðlilegum hætti. Af þessu þykir leiða, að stefnanda hafi verið rétt að framkvæma umdeildar aðgerðir á lóðinni og að stefndi sé skyldur til að greiða sinn hluta í þeim framkvæmdum. Þessu þykir ekki eiga að breyta, að ekki hefur verið gætt ákvæða greinarnnar um sérstaka skrá um fyrirkomulag greiðslna. Um rétt verð þessara framkvæmda vísast til þess, sem segir hér að framan. b. Hreinlætistæki og tenging þeirra. Báðir þessir liðir falla utan byggingarsamnings. Ómótmælt er, að stefnandi hafi haft heimild

til þessara framkvæmda. Stefndi þykir því eiga að greiða sinn hluta af þessum framkvæmdum. Um verð þessara framkvæmda þykir mega vísa í það, sem áður segir um verð framkvæmda BSAB yfirleitt. Auk þess hefur stefnandi lagt fram sundurliðaða reikninga yfir þennan kostnað vegna íbúðar stefnda.

3. Hvernig reikna beri vexti.

Stefndi hefur krafist framlagningar bankareikninga varðandi bygginguna fyrir árin 1965, 1966, 1967, 1968 svo og við hvaða banka hafi verið skipt og hvort vexti hafi þurft að greiða. Þá hefur hann spurt, ef um vaxtatekjur hafi verið að ræða, hvort þær eigi ekki að renna til III. byggingarflokks. Jafnframt heldur hann því fram, að dráttarvextir af greiðsluframlögum íbúðareigenda eigi að renna til byggingarflokksins.

Guðmundur Óskar Jónsson, framkvæmdastjóri stefnanda, hefur skýrt svo frá, að bankareikningar séu sameiginlegir fyrir félagið í heild. Hvorki vaxtatekjur né vaxtagjöld hafi verið færð á reikning fyrir sameiginlegan byggingarkostnað.

Samkvæmt 3. gr. byggingarsamnings aðilja er byggingin að öllu leyti unnin fyrir kostnaðarverð, og samkvæmt 4. grein samþykktar stefnanda eiga vextir af stofnsjóði að leggjast við höfuðstól, en líta verður á inngreiðslur stefnda sem stofnsjóðsframlög.

Þegar þessi ákvæði, annars vegar byggingarsamningsins og hins vegar samþykktanna, eru virt, þykir stefnandi verða að reikna vexti af reikningi byggingarflokksins gagnvart félaginu, bæði gjalda- og tekjuhlíð reikningsins (reikninganna), enda skal byggingarflokkurinn bera þá vexti, sem til falla hans vegna, en félagið hvorki hafa hagnað né halla af þeim vaxtareikningi.

Þar sem stefnandi þykir þannig ekki hafa gert upp vexti á réttan hátt, verður ekki séð, hvernig vaxtauppgjör aðilja stóð um áramótin 1968-1969, en við þau áramót miðar stefnandi uppgjör sitt, og þykir því með vísan til 2. mgr. 69. gr. laga nr. 85/1936 um meðferð einkamála í héraði að sýkna verði stefnda að svo stöddu af kr. 4.863.40 í vexti af ógreiddum byggingarframlögum.

Að öðru leyti þykir mega taka kröfu stefnanda til greina með vísan til 3. tl. 5. gr. byggingarsamnings aðilja, þar sem hér er ekki um endanlegt uppgjör að ræða.

Niðurstaða máls þessa er því sú, að stefndi skuli greiða stefnanda stefnufjárhæðina að frádregnum kr. 4.853.50, sem eru vextir af ógoldnum byggingarframlögum, sem færðir hafa verið inn á viðskiptareikning stefnda. Rétt þykir að taka vaxtakröfu stefnanda til greina með 7% ársvöxtum frá 1. janúar 1969 til greiðslu-

dags, enda eru reikningar miðaðir við áramót 1968-69, og innheimtubréf hefur verið sent stefnda.

Þá þykir rétt með tilliti til niðurstöðu máls þessa að dæma stefnda til að greiða stefnanda kr. 35.000 í málskostnað. Þegar málflutningur stefnda í máli þessu er athugaður, þá þykir koma í ljós, að honum sé sérstaklega ábótavant. Er þar fyrst til að taka, að hann blandar saman hlutverki sínu sem trúnaðarmaður III. byggingarflokks BSAB og stöðu sinni sem stefndi í máli þessu. Í öðru lagi skortir mjög á, að skýrlega sé fram sett, hverjar séu hans dómkröfur, hverjar hans gagnaöflunarkröfur og hverjar séu hans málsástæður. Þá hefur hann, frá því er greinargerð hans kom fram, lagt fram fleiri en eina aðiljaskýrslu með nýjum gagnaöflunarkröfum og nýjum málsútlitunum. Þá hefur hann lagt fram reikninga, sem hljóta að teljast villandi í ljósi þess, að hann hafði aðgang að bókhaldi stefnanda. Hann hefur gert ákveðið samkomulag um, að þeir trúnaðarmenn III. byggingarflokks yfirfæru reikninga BSAB ásamt löggiltum endurskoðanda. Þessi löggilti endurskoðandi hefur ekki verið kallaður til, frá því er samkomulagið var gert, en þeir trúnaðarmennirnir dregið óhæfilega lengi að framkvæma endurskoðun sína að öðru leyti. Þá er af hans hálfu við munnlegan flutning dregið inn í málið skjal, sem hann kallar byggingarreikning Fells múla 14-22, sem á að vera yfirlit yfir byggingarkostnað Fells múla 14-22. Yfirlit þetta byggir hann á kostnaðaryfirliti, sem ekki er lagt til grundvallar í málinu. Þá leiðréttir hann í yfirlitinu byggingarreikning á þann hátt að taka eitt ár út úr og telja það heildarkostnað yfir ákveðinn kostnaðarlið byggingarinnar og krefjast lækkunar þess vegna, en taka ekki tillit til kostnaðar við þann byggingarlið á öðrum árum. Erfitt er að sjá, hvaða tilgangi þetta eigi að þjóna, öðrum en þeim að villa um fyrir dómstólnum. Þegar á allt þetta er litið, verður ekki hjá því komist að finna alvarlega að málatilbúnaði stefnda. Lögmenn voru Hilmar Ingimundarson hæstaréttarlögmaður fyrir stefnanda og Kristinn Sigurjónsson hæstaréttarlögmaður fyrir stefnda.

Dóm þennan kvað upp Hrafn Bragason borgardómari ásamt meðdómendunum Guðmundi Skaftasyni, endurskoðanda og hæstaréttarlögmanni, og Ragnari Ingimarssyni dósent.

Dómsorð:

Stefndi, Ármann Magnússon, greiði stefnanda, Byggingarsamvinnufélagi atvinnubifreiðastjóra í Reykjavík og ná-

grenni (BSAB), kr. 84.079.92 með 7% ársvöxtum frá 1. janúar 1969 til greiðsludags og kr. 35.000 í málskostnað, allt innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að telja að viðlagðri aðför að lögum.

Föstudaginn 21. mars 1975.

Nr. 165/1974. **Ákærvaldið**

(Þórður Björnsson ríkissaksóknari)
gegn

Einari Sverri Einarssyni og

(Örn Clausen hrl.)

Tryggva Rúnari Leifssyni

(Hilmar Ingimundarson hrl.).

Dómentur:

**hæstaréttardómararnir Benedikt Sigurjónsson, Ármann Snævarr,
Björn Sveinbjörnsson, Einar Arnalds og Logi Einarsson.**

Þjófnaður. Eignaspjöll.

Dómur Hæstaréttar.

Atferli það, sem ákærða Einari Sverri Einarssyni er gefið að sök í ákæruskjali 24. ágúst 1972, er réttilega heimfært undir 244. gr. almennra hegningarlaga nr. 19/1940.

Með vísan til forsendna hins áfrýjaða dóms ber að staðfesta hann, en eigandi bifreiðar þeirrar, R 13040, sem greinir í ákæruskjali 22. mars 1973, hefur gert refsikröfu á hendur ákærða Einari Sverri í máli þessu, sbr. 4. mgr. 257. gr. almennra hegningarlaga.

Ákærða Einar Sverri Einarsson ber að dæma til að greiða skipuðum verjanda sínum fyrir Hæstarétti málsvarnarlaun, kr. 40.000, og ákærða Tryggva Rúnar Leifsson til að greiða skipuðum verjanda sínum fyrir Hæstarétti málsvarnarlaun, kr. 30.000.