

Mánudaginn 20. október 1975.

Nr. 37/1974. **Pálmar Magnússon og
Aðalheiður Steinþórsdóttir**
(Jóhann H. Nielsson hrl.)
gegn
Byggingarsamvinnufélaginu Lundi
(Benedikt Blöndal hrl.).

Dómendur:

**hæstaréttardómaramennir Benedikt Sigurjónsson, Ármann Snæ-
varr, Björn Sveinbjörnsson, Einar Arnalds og Logi Einarsson.**

Byggingarsamvinnufélög. Reikningsskil. Byggingar-
kostnaður.

Dómur Hæstaréttar.

Áfrýjendur áfrýjuðu máli þessu með stefnu 15. febrúar 1974. Krefjast þau sýknu af kröfum stefnda, en til vara, að þeim verði aðeins dæmt að greiða honum 55.000 krónur. Þá krefjast áfrýjendur málskostnaðar úr hendi stefnda í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti óskipt úr hendi áfrýjenda.

Fram hafa verið lögð nokkur ný gögn. Kemur þar m. a. fram, að félagsmálaráðuneytið staðfesti samþykktir stefnda 11. október 1968.

Með skírskotun til forsendna héraðsdóms ber að staðfesta hann.

Samkvæmt þessum úrslitum ber að dæma áfrýjendur óskipt til að greiða stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, 50.000 krónur.

D ó m s o r ð :

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Áfrýjendur, Pálmar Magnússon og Aðalheiður Steinþórsdóttir, greiði óskipt stefnda, Byggingarsamvinnufélaginu Lundi, 50.000 krónur í málskostnað.

Dóminum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lög-
um.

Dómur bæjarþings Akureyrar 16. nóvember 1973.

Mál þetta, sem tekið var til dóms þann 25. október sl., hefur Byggingarsamvinnufélagið Lundur, Akureyri, höfðað með stefnu, útgefinni 23. nóvember 1972, á hendur Pálmari Magnússyni kennara, Fálkagötu 1, Reykjavík, og Aðalheiði Steinþórsdóttur, Espilundi 3, Akureyri, til greiðslu skuldar að upphæð kr. 263.870.40 með 10% ársvöxtum frá 1. júní 1971 til greiðsludags og málskostnaðar samkvæmt gjaldskrá LMFÍ.

Undir rekstri málsins lækkaði stefnandi kröfu sína þannig, að hún nemur kr. 254.006.30 með 7% ársvöxtum frá 1. júní 1971 til 16. maí 1973 og með 9% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags.

Stefndu hafa aðallega krafist sýknu af kröfum stefnanda, en til vara, að kröfur hans verði stórlega lækkaðar. Jafnframt krefjast þau málskostnaðar úr hendi stefnanda að mati dómsins.

Málavextir.

Haustið 1967 var Byggingarsamvinnufélagið Lundur, Akureyri, stofnað, og eru samþykktir félagsins dagsettar 7. september það ár. Eigi verður séð, að þær hafi hlotið staðfestingu félagsmálaráðuneytis. Tilgangur félagsins var að reisa íbúðarhús fyrir félagsmenn sína í samræmi við ákvæði laga um byggingarsamvinnufélag, að safna eignarframlögum félagsmanna og að reka lánastarfsemi.

Framkvæmdir á vegum félagsins hófust vorið 1968. Var þá byrjað að reisa 6 einbýlishús við Espilund á Akureyri, nr. 1, 3, 5, 7, 9 og 11, í sérstökum byggingarflokki og tekið við byggingu hússins nr. 5 við Hamragerði á Akureyri, sem byrjað var að reisa, einnig í sérstökum byggingarflokki.

Fyrirhugað var að afhenda væntanlegum kaupendum húsin við Espilund sem næst fullfrágengin, og var áætlaður kostnaður við byggingu hvers þeirra kr. 1.200.000.00 til 1.300.000.00. Fjárhagsvandræði steðjuðu þegar að félaginu, og var þá ákveðið að afhenda húsin fokheld.

Stefndi Pálmari flutti til Akureyrar í septembermánuði 1968 ásamt eiginkonu sinni, meðstefndu Aðalheiði Steinþórsdóttur. Leitaði hann fljótlega til framkvæmdastjóra stefnanda, Nielsar Hanssonar, sem jafnframt er formaður stjórnar félagsins, eftir

að hafa séð félagið auglýsa íbúðir til sölu. Upplýsti framkvæmdastjórinn, að húseignin nr 3 við Espilund væri til sölu, og kveður stefndi, að framkvæmdastjórinn hafi jafnframt sagt, að verð á eigninni fokheldri með tveimur útidyrhurðum og gleri í gluggum mundi verða 500 til 550 þúsund krónur.

Ákvað stefndi að festa kaup á eigninni, og lét hann rita samning um kaupin fyrir sig og fór síðan með hann til framkvæmdastjóra félagsins. Rituðu þeir undir samninginn þann 9. september 1968, og innti stefndi þá af hendi greiðslu, sem honum bar að greiða við undirskrift samningsins.

Nauðsyn þykir bera til að tilfæra hér meginefni samningsins. „Bsf. Lundur, hér nefndur seljandi, og Pálmar Magnússon, Kviabólstíg 1, Neskaupstað, félagi í ofanskráðu félagi, hér nefndur kaupandi, gera með sér svofelldan SAMNING.

Seljandi skuldbindur sig til að byggja húseignina nr. 3 við Espilund á Akureyri og afhenda hana kaupanda til eignar fokhelda fyrir kostnaðarverð (áætlað verð kr. 550.000.00). Skal byggingaframkvæmdum hraðað svo sem unnt er og þeim hagað á sem hagkvæmastan hátt fyrir kaupanda.

Kaupandi greiði við undirskrift samnings þessa kr. 200.000.00 — tvöhundruðþúsundkrónur $0\frac{0}{100}$ —. Eftirstöðvar verðsins, eins og það kemur til með að reynast á húsinu fokheldu, fær seljandi greiddar, er lán Húsnæðismálastjórnar verður veitt út á húsið, og tekur seljandi við þeim lánum, en endurgreiðir kaupanda það, sem fram yfir kostnaðarverð kann að verða.

Hin selda fasteign skal færð á nafn kaupanda, þegar er fyrri hluti láns Húsnæðismálastjórnar hefur verið veittur út á hana.

Kaupandi skuldbindur sig til að skipta við seljanda með áframhald byggingarinnar, eftir að hún er fokheld, enda lofar seljandi að taka þær framkvæmdir að sér fyrir kostnaðarverð á reikning kaupanda.

Réttindi og skyldur aðila samkvæmt samningi þessum fara í einu og öllu eftir samþykktum bsf. Lundar og lögum nr. 36/1952, enda hefur kaupandi áður gengist undir greindar samþykktir, er hann gerðist félagi“.

Stefndi Pálmar kveður húsið hafa verið uppsteipt með gluggagrindum, þaki og steiptum sökklum bifreiðargeymslu, þegar samningurinn var undirritaður. Hafi hann þá þegar byrjað að vinna og láta vinna við framhald byggingarinnar, en af hálfu stefnanda hafi lítið eða ekkert verið unnið við hana, hins vegar hafi stefnandi tekið út eitthvað af efni í þágu hússins. Samkvæmt

vottorði byggingarfulltrúa Akureyrarbæjar varð húsið Espilundur 3 fokhelt þann 26. september 1968. Sama dag urðu húsin nr. 1 og 5 fokhæld. Húsin nr. 7 og 9 urðu fokhæld þann 30. sama mánaðar og húsið nr. 11 þann 23. október sama ár.

Stefndi Pálmar kveðst hafa spurt framkvæmdastjórann, hvort áætlaða verðið, sem tilgreint er í samningnum, gæti ekki breyst um 10%, en framkvæmdastjórinn hafi sagt það af og frá og að það mundi ekki einu sinni breytast um 5%. Framkvæmdastjórinn hefur hins vegar staðhæft, að hann hafi sagt öllum félagsmönnum, að áætlaða verðið gæti að minnsta kosti breyst um 10%.

Vitnið Gunnar Randversson, kaupandi hússins nr. 1 við Espilund, kvaðst hafa gerst félagsmaður í byggingarsamvinnufélaginu og ákveðið kaup á nefndu húsi vorið 1968. Hafi átt að afhenda húsið fokhelt með bifreiðargeymslu og verð þess verið áætlað kr. 500 til 520 þúsund.

Vitnið Gústaf Oddsson, kaupandi hússins nr. 9 við Espilund, kvaðst hafa ákveðið kaup nefnds húss, áður en byggingarframkvæmdir hófust vorið 1968. Afhenda hafi átt húsið fokhelt og verð þess verið áætlað kr. 550 til 600 þúsund.

Vitnið Sigurður Emil Ragnarsson, kaupandi hússins nr. 11 við Espilund, kvaðst hafa gerst félagi í byggingarsamvinnufélaginu og kaupandi nefnds húss þann 4. september 1968. Kvað hann framkvæmdastjóra félagsins hafa sagt, að verð hússins fokhelds með uppsteyptum grunni bifreiðargeymslu væri áætlað kr. 550 til 600 þúsund. Fram hefur verið lagt myndrit af samningi stefnanda og Sigurðar Emils, dags. 4. september 1968. Í samningnum segir, að Bsf. Lundur skuldbindi sig til þess samkvæmt reglugerð félagsins að byggja húsið Espilund 11 algerlega fyrir kostnaðarverð og hraða byggingarframkvæmdum eins og unnt er og sem hagkvæmast fyrir kaupanda. Kaupandi greiði kr. 200.000.00 við undirritun samnings og síðan eftir þörfum. Áætlaðs verðs hússins er ekki getið í samningnum.

Óumdeilt er, að stefndu fengu húsið afhent fokhelt með gleri í gluggum, tveim útidyrhurðum, tvöföldu pappalagi á þaki, frágenginni skolp- og vatnslögn og steypum sökkklum bifreiðargeymslu. Hefur framkvæmdastjóri félagsins haldið því fram, að í áætluðu verði hússins hafi ekki verið reiknað með gleri í gluggum, útidyrhurðum eða frágenginni skolp- og vatnslögn. Hins vegar hafi verið gert ráð fyrir því, að bifreiðargeymsla yrði afhent fokhæld.

Með yfirlýsingu, útgefinni 5. nóvember 1968, lýsti stjórn stefnanda því yfir, að bæði stefndu væru „réttir og skilyrðislausir eigendur að íbúðarhúsinu nr. 3 við Espilund á Akureyri, enda hafa þau að fullu staðið við umbeðnar greiðslur fyrir eignina fokhelda, en sannanleg efnisúttekt og vinna fengin hjá Bsf. Lundi umfram fokhelt ástand greiðist samkvæmt framlögðum reikningum.

Ennfremur staðfestist það hér með, að ábyrgð eigenda á lánum við byggingarsamvinnufélagið nær aðeins til láns Húsnaðismálastjórnar, kr. 390.000.00 — kr. þrjúhundruðogníutíuþúsundkrónur 00/100“.

Framkvæmdastjóri félagsins og þrír stjórnarmenn þess, þeir Ármann Þorgrímsson, Ingvi Rafn Jóhannsson og Jón Viðar Guðlaugsson, sem yfirlýsinguna undirrituðu, halda því fram, að þeir hafi undirritað hana samkvæmt beiðni stefnda Pálmars og hafi henni verið ætlað að gera honum kleift að hefja lán út á húsið.

Stefndi Pálmar hefur hins vegar haldið því fram, að hann hafi verið búinn að leggja það mikið fé í húsbygginguna, að hann hafi talið nauðsynlegt að fá viðurkenningu stjórnar félagsins á því, að hann ætti húsið. Hafi hann þess vegna leitað til framkvæmdastjóra félagsins með yfirlýsinguna og fengið hana undirritaða af stjórn þess.

Samkvæmt áritun á nefnda yfirlýsingu var hún móttækin til innfærslu í veðmalabækur Akureyrar þann 18. september 1969.

Viðskiptareikningur stefnda hjá stefnanda, dagsettur 1. ágúst 1972, ber það með sér, að hann hafi greitt kr. 200.000.00 inn á reikning sinn, þegar nefnd yfirlýsing var undirrituð, en jafnframt kvaðst stefndi hafa verið búinn að veita stjórn stefnanda heimild til þess að hefja lán hjá Húsnaðismálastofnun ríkisins á hans nafni að upphæð kr. 390.000.00 eða kr. 400.000.00.

Í desemberrmánuði 1968 sendi framkvæmdastjóri stefnanda kaupendum húsanna við Espilund áramótauppgjör, sem dagsett er 15. þess mánaðar. Í uppgjörinu kemur fram, að heildarkostnaður við byggingu húsanna nemur ca kr. 4.450.000.00, þ. e. kr. 740.833.33 á hvert hús. Niðurstaða uppgjörins varðandi Espilund nr. 3 er á þann veg, þegar tekið hafði verið tillit til væntanlegs láns Húsnaðismálastofnunar ríkisins og innborgunar stefnda, að eftir standa ógreiddar kr. 275.063.00. Til grundvallar uppgjörinu kvaðst framkvæmdastjórinn hafa lagt reikninga, sem hann vissi, að tilheyrðu byggingarkostnaði húsanna, auk þess sem hann hafi áætlað einhvern kostnað. Bókhald félagsins hafi hann ekki haft

til hliðsjónar. Hafi hann ætlað að gefa félagsmönnum einhverja, en ekki nákvæma, hugmynd um, hvernig málin stæðu og sérstaklega, hvað þeir þyrftu að greiða fyrir áramótin.

Stefndi Pálmar segir, að kaupendur húsanna hafi orðið mjög óánægðir, þegar þeim barst áramótauppgjörið, sem áður er nefnt, og þeir rætt málið mikið sín á milli. Kvaðst hann hafa gengist fyrir því, að þeir óskuðu eftir útnefningu matsmanna til að meta húseignir þeirra til peningaverðs. Matsbeiðnin er undirrituð 13. júní 1969 af fimm kaupendum, þeirra á meðal stefnda Pálmari. Í matsbeiðninni segir m. a.: „Í byrjun var okkur tjáð, að kaupverð yrðu um kr. 550.000.00, en engir skriflegir samningar voru um það gerðir, nema við einn okkar, Pálmar Magnússon.

Á stjórnarfundum félagsins, höldnum að Hótel K.E.A. 28. desember 1968, upplýstist samkvæmt bókun á fundargerð, að hvert hús mundi kosta um kr. 600.000.00 fokhelt“.

Síðar í matsbeiðninni segir: „Matið óskast miðað við eðlilegt kostnaðarverð á byggingartímanum með hliðsjón af aðstæðum, s. s. að byggð voru mörg hús, hlið við hlið með sömu mótum, af sömu mönnum, teikningar allar eins og undirbúningsvinna öll unnin samhliða við húsinn.

Matsbeiðni þessi byggist á því, að uppgefið kostnaðarverð er allmiklu hærra en samið var um í fyrstu“.

Í matsgerð útnefndra matsmanna, dags. í ágúst 1969, segir m. a., að kostnaðaráætlunin (matsgerðin) sé miðuð við eitt hús og það byggingarstig, sem húsin áttu að afhendast í, þ. e. húsin uppsteypt, steyptar rásir fyrir bílskúra, gluggar án glerja og engar útihurðir, þök úr timbri með ánægldum undirlagspappa. Niðurstöðutölur matsins eru kr. 605.000.00.

Af gögnum málsins verður ekki séð, að neitt hafi gerst í mál-efnum aðilja fyrr en fimmtudaginn 20. maí 1971, en þá var haldinn fundur í byggingarsamvinnufélaginu. Fundinn sóttu stjórnarmenn félagsins og nokkrir kaupenda. Á fundinum var þetta bókað m. a.: „Frammi liggur reikningsyfirlit frá því í gær. Er það lesið upp og samþykkt af öllum viðstöddum, nema Pálmari Magnússyni, sem viðurkennir eigi skuldina svo háa. Kveðst hann að svo komnu ekki vilja gera upp, en láta reyna á fyrir dómi gildi þeirra gerninga, sem hann hefur gert við Bsf. Lund“. Síðar á fundinum er m. a. bókað eftir stefnda Pálmari, að hann bjóðist til að greiða við fyrstu hentugleika kr. 100.000.00 til 150.000.00.

Samkvæmt efnahagsreikningi stefnanda, dags. 19. júní 1971, var bókfærð skuld stefnda Pálmars miðað við 1. maí 1971 kr.

372.554.40. Á viðskiptareikningi stefnda Pálmars hjá stefnanda nam bókfærð skuld hans miðað við 1. júní 1971 kr. 263.870.40, eða upphaflegri stefnufjárhæð málsins. Á viðskiptareikninginn höfðu þá verið færðar til gjalda kr. 41.316.00, en til tekna innborganir að upphæð kr. 150.000.00, frá því efnahagsreikningurinn frá 1. maí s. á. var gerður.

Vitnið Kjartan Jónsson færði bókhald stefnanda frá upphafi. Kvaðst það hafa byrjað reikningsfærslur í desembermánuði 1968, en þá lá eitthvað fyrir af ófærðum reikningum. Byggingarkostnaður hvors byggingarflokks, þ. e. annars vegar um byggingu húsaanna við Espilund og hins vegar um byggingu hússins nr. 5 við Hamragerði, hefur verið færður sérstaklega.

Sameiginlegur kostnaður félagsins hafi verið færður á sérstakan reikning, rekstrarsjóð, og hafi honum fyrst verið skipt og jafnað niður á kaupendur, um það leyti sem byggingarframkvæmdum félagsins lauk. Við skiptingu á sameiginlegum kostnaði, sem síðar féll til, hafi verið fundnar vaxtatölur, reiknaðar eftir viðskiptastöðu hvers kaupanda á hverjum tíma, og hlutfallsleg skipting sjóðsins ákvörðuð samkvæmt þeim. Skiptingin hafi verið miðuð við 1. júní 1971.

Vitnið sagði, að öllum kaupendum hefði hvenær sem var verið heimilt að kynna sér allar reikningsfærslur félagsins og fylgiskjöl og hafi flestir kaupenda notfært sér það. Eftir að framkvæmdum lauk, hafi allir kaupendur nema einn skoðað reikninga og fylgiskjöl í sameiningu og hafi sú skoðun þeirra leitt til nokkurra leiðréttinga á færslum. Fannst vitninu, að stefndi Pálmar hefði forystu um þessa athugun af hálfu kaupenda.

Eins og áður var getið, nam bókfærð skuld stefnda Pálmars á viðskiptareikningi hans hjá stefnanda kr. 263.870.40, eða upphaflegri stefnufjárhæð, þann 1. júní 1971. Undir rekstri málsins lækkaði stefnandi þessa fjárhæð um kr. 9.864.10 með þeim skýringum, að reikningur að upphæð kr. 6.455.05 væri offærður á viðskiptareikning stefnda og innborgun hans að upphæð kr. 3.409.05 ófærð.

Að fengnum þessum leiðréttingum staðfesti stefndi Pálmar, að innborganir hans, samtals kr. 682.071.05, þar með talið lán Húsnæðismálastofnunar ríkisins að upphæð kr. 200.000.00, veitt 11. október 1969, væru rétt færðar á viðskiptareikninginn hjá stefnanda. Skuldfærslur, aðrar en verð húss og rekstrarsjóður, samtals að upphæð kr. 77.858.24, væru einnig rétt færðar. Af verði

húss og rekstrarsjóði, bókfært samtals kr. 858.219.11, viðurkenndi hann kr. 550.000.00.

Að tilhlutan stefnanda voru dómkvaddir tveir menn til þess að endurskoða lokareikningsskil byggingarsamvinnufélagsins, en samþykkt hafði verið á árinu 1971 að slíta félaginu. Greinargerð hinna dómkvöðdu endurskoðenda, Hermanns Árnasonar, löggilts endurskoðanda, og Rúnars Sigmundssonar viðskiptafræðings, hefur verið lögð fram í málinu. Í henni segir m. a., að þeir hafi fengið í hendur öll bókhaldsgögn félagsins frá upphafi og fram til ársloka 1971 ásamt reikningsskilum fyrir sömu ár. Fyrir hafi legið endurskoðuð reikningsskil árána 1968 og 1969, staðfest af þar til kjörnum endurskoðendum, og hafi því ekki þótt ástæða til að taka þau til frekari endurskoðunar. Töldu endurskoðendurnir meginverksvið sitt að sannreyna sameiginlegan kostnað árána 1970 og 1971 og skiptingu hans á einstaka félagsmenn svo og sannreyna eignir og skuldir pr. 31. desember 1971, eins og þær voru tilgreindar í lokauppgjöri.

Benda endurskoðendur á, að í nokkrum tilvikum vanti fylgiskjöl fyrir færslum eða fullnægjandi skýringar, en athugasemdir við færslur eða niðurstöður eru að öðru leyti ekki gerðar.

Um rekstrarsjóð segir í greinargerðinni, að meginuppistaða hans sé fjármagnskostnaður félagsins ásamt öðrum sameiginlegum rekstrarkostnaði, svo sem vinnulaunum framkvæmdastjóra og bókhaldara, sameiginlegum efniskostnaði o. fl. Þá aðferð, sem félagið beitti við skiptingu rekstrarsjóðs á kaupendur, telja þeir í alla staði eðlilega.

Bókhaldsgögn byggingarsamvinnufélagsins eru í vörslum dómsins.

Málsástæður og lagarök.

Af hálfu stefnanda er því haldið fram, að stefndu beri solidaríska ábyrgð gagnvart honum á skuldbindingum vegna húseignarinnar Espilundar 3, þótt stefndi Pálmar hafi einn verið félagsmaður, enda hafi þau verið hjón og átt húseignina í óskiptri sameign.

Samkvæmt 6. gr. samþykktar byggingarsamvinnufélagsins beri félagsmenn ábyrgð einn fyrir alla og allir fyrir einn á sameiginlegum lánum í sínum lánaflokki. Skuldbindingar félagsins vegna byggingar húsanna við Espilund falli undir þetta ákvæði. Kostnaðarverð húss stefnda sé fundið á nákvæmlega sama hátt og verð annarra húsa í sama byggingarflokki. Aðrir kaupendur hafi gert upp reikninga sína við félagið og eigi þar innstæður.

Áætlað verð í samningi, dags. 9. september 1968, sé ekki bindandi fyrir stefnanda. Ekki hafi reynst mögulegt að standa við það verð vegna verðbólguþróunar og ytri aðstæðna, sem leitt hafi til hækkunar á byggingarkostnaði.

Eignaryfirlýsingin eða afsalið til stefndu, dags. 5. nóvember 1968, hafi stjórn félagsins aðeins gefið út til málamynda. Stefndi Pálmar hafi í verki viðurkennt samstöðu með öðrum félagsmönnum í hans byggingarflokki með því að beiðast útnefningar matsmanna til þess að meta kostnaðarverð húsanna í byggingarflokknunum, greiða fyrir þetta mat og una því, þar til á fundi í félaginu 20. maí 1971.

Af hálfu stefndu Aðalheiðar er því lýst yfir, að hún hafi samþild með stefnda Pálmari í máli þessu.

Kröfu sína um sýknu reisa stefndu á því, að þau hafi að fullu greitt kostnaðarverð Espilundar 3 og fengið löglegt afsal fyrir eigninni. Þau hafi fest kaup á eigninni, um það leyti sem hún varð fokheld, og hafi þau þess vegna mátt treysta því, að áætlaða verðið væri rétt. Matsmenn hafi metið verð eignarinnar kr. 605.000.00, en sé einn liður málsins „ófyrirséð kr. 61.180.00“ dregin frá niðurstöðunni, verði matsverðið lægra en áætlaða kostnaðarverðið.

Varakrafa stefndu um lækkun á stefnukröfu er á því reist, að stefnandi hafi ekki greitt þau útgjöld, sem hann telur, vegna byggingar hússins.

Þá er því mótmælt af hálfu stefnda Pálmars, að hann hafi með samningi undirgengist skyldur sem félagsmaður í byggingarsamvinnufélaginu, enda hafi stjórn félagsins lýst því yfir þegar þann 5. nóvember 1968, að ábyrgð hans næði aðeins til láns Húsnæðismálastofnunar ríkisins að upphæð kr. 390.000.00.

Álit dómsins.

Dómurinn telur, að Pálmar hafi gerst félagsmaður í Byggingarsamvinnufélaginu Lundi við undirritun kaupsamningsins þann 9. september 1968, en stefndi hafði látið rita samninginn. Hafi hann þá öðlast réttindi og gengist undir skyldur sem fullgildur félagsmaður í byggingarsamvinnufélaginu.

Samkvæmt kaupsamningnum var umsamið kaupverð eignarinnar kostnaðarverð hennar, og er það í samræmi við gildandi reglur um byggingarsamvinnufélög. Átti stefndi rétt á afsali fyrir eigninni, þegar fyrri hluti láns Húsnæðismálastofnunar ríkisins hafði verið veittur út á hana. Gert var ráð fyrir því, að lánið næmi kr. 390.000.00 og að andvirði þess og greiðsla stefnda við

undirritun samnings, kr. 200.000.00, nægði til þess að greiða kostnaðarverð hússins. Allt að einu virðist stefndi hafa átt rétt á afsali, um leið og lánið hafði verið veitt, þótt kostnaðarverð hússins væri þá ekki að fullu greitt.

Yfirlýsing um eignarheimild stefndu eða afsal, sem stefndi lagði fyrir stjórn stefnanda, var undirrituð þann 5. nóvember 1968. Þar er lýst yfir því, að stefndu hafi að fullu staðið við umbeðnar greiðslur fyrir eignina fokhelda.

Samkvæmt gögnum málsins hafði stefndi Pálmar þá greitt kr. 200.000.00 inn á viðskiptareikning sinn hjá stefnanda. Lán Hús-næðismálastofnunar ríkisins var ekki greitt fyrr en 11. október 1969 og nam þá kr. 200.000.00. Ekki var byrjað að færa bókhald félagsins og því tæpast vitað, hverju kostnaðarverð eignarinnar næmi.

Þegar framangreint er virt með hliðsjón af viðskiptum stefnda Pálmars og stefnanda, eftir að afsal var gefið út, telur dómurinn, að afsalinu hafi einungis verið ætlað að veita stefnda formlega eignarheimild fyrir eigninni fyrr en honum var rétt samkvæmt kaupsamningi. Hins vegar verður ekki talið, að afsalið hafi raskað ákvæðum kaupsamningsins að öðru leyti, enda virðist ekki hafa verið til þess ætlast.

Ljóst er, að kostnaður við byggingu húss stefndu fór langt fram úr áætlun. Þannig nam bókfærður byggingarkostnaður að meðtalinni hlutdeild stefnda Pálmars í skuld rekstrarsjóðs félagsins samtals kr. 858.219.11, en þar af nam hlutdeild í skuld rekstrarsjóðs kr. 120.518.09.

Eigi verður séð, að stefnandi hafi notið lánaufyrirgreiðslu í formi fastra lána hjá lánastofnunum, á meðan byggingarframkvæmdir stóðu yfir, heldur fyrst og fremst hlotið greiðslufrest hjá viðskiptavinum sínum. Þegar séð varð, að byggingarkostnaður færi verulega fram úr áætlun, hafa kaupendur haldið að sér höndum, en um leið hafa fjárhagserfiðleikar félagsins farið vaxandi og vanskilavextir og innheimtukostnaður orðið óhóflegir. Þessi kostnaður var færður til skuldar á rekstrarsjóð félagsins. Skuld rekstrarsjóðs var endanlega skipt á kaupendur, eftir að ákveðið var að slíta félaginu, en áður hafði varasjóður félagsins verið færður til lækkunar á skuld rekstrarsjóðs svo og tekjur af sölu efnis o. fl. Eftir skiptinguna hafa nokkrar færslur verið færðar á rekstrarsjóð, og nemur skuld hans nú samkvæmt bókhaldi félagsins kr. 7.373.80, þ. e. bókfærð skuld umfram eignir félagsins.

Skiptingu rekstrarsjóðs, eins og hún var framkvæmd af hálfu stefnanda, töldu dómkvaddir endurskoðendur í alla staði eðlilega.

Starfsemi stefnanda var í einu og öllu og eingöngu bundin við byggingu húsanna í byggingarflokkunum tveim, eins og að framan er rakið. Þess vegna telur dómurinn eðlilegt að skipta skuld rekstrarsjóðs á byggingarflokkana við lok þeirrar starfsemi og síðan á kaupendur sem byggingarkostnaði, enda var skuld rekstrarsjóðs að meginstofni kostnaður við fjármögnun byggingarframkvæmda.

Dómurinn telur, að skiptingin hafi verið framkvæmd á eðlilegan hátt.

Stefnendur hafa ekki mótmælt einstökum færslum á rekstrar-sjóð.

Ekki hafa þau heldur mótmælt einstökum færslum varðandi eiginlegan kostnað við byggingu hússins.

Með því að stefnda Pálmari ber samkvæmt kaupsamningi við stefnanda að greiða kostnaðarverð hússins miðað við það byggingarstig, sem hann fékk það afhent á, verður að telja framan-greindar færslur, samtals að upphæð kr. 858.219.11, rétt færðar á viðskiptareikning hans, og nemur skuld hans á viðskiptareikningnum því kr. 254.006.30, eða breyttri stefnufjárhæð.

Niðurstaða.

Samkvæmt framangreindu og með því að stefnda Aðalheiður hefur lýst yfir samaðild með stefnda Pálmari í máli þessu verða stefndu dæmd til þess að greiða stefnanda in solidum kr. 254.006.30 ásamt 7% ársvöxtum frá 1. júní 1971 til 16. maí 1973 og með 9% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags.

Samkvæmt þessari niðurstöðu ber að dæma stefndu til þess að greiða stefnanda málskostnað, sem þykir hæfilegur kr. 74.000.00.

Dóm þennan kvað upp Bogi Nílsson, aðalfulltrúi bæjarfógetans á Akureyri.

Dómsorð:

Stefndu, Pálmar Magnússon og Aðalheiður Steinþórsdóttir, greiði in solidum stefnanda, Byggingarsamvinnufélaginu Lundi, kr. 254.006.30 auk 7% ársvaxta frá 1. júní 1971 til 16. maí 1973 og með 9% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags og kr. 74.000.00 í málskostnað, allt innan 15 daga frá lögbirtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.