Miðvikudaginn 26. nóvember 1979.

Nr. 118/1979. **Ingvar Björnsson**
(Þórólfur Kr. Beck hdl.)
gegn
bæjarstjóranum í Hafnarfirði f. h.
bæjarstjórnar Hafnarfjarðar
(Sigurður Helgason hrl.).

Sáttaumleitan. Ómerking. Heimvísun. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Björn Sveinbjörnsson, Benedikt Sigurjónsson, Magnús Þ. Torfason og Sigurgeir Jónsson og Þorsteinn Thorarensen, settur hæstaréttardómari.

Áfrýjandi hefur skotið málinu til Hæstaréttar með stefnu 20. júní 1979. Hann krefst þess, „að stefndi verði dæmdur til að árita afsal, dags. 16. janúar 1979, á milli Byggingarfélags alþýðu annars vegar og Sigmundar Magnússonar hins vegar og stefnanda um fjögurra herbergja íbúð að Sléttahrauni 28, Hafnarfirði, ásamt tilheyrandi hlutdeild í sameign og leigulóðarréttindum sem og bílskúr, en eignarhlutinn, sem í afsalinu getur, er 8,8% fjölbýlishússins nr. 28—30 við Sléttahraun í Hafnarfirði, um, að Hafnarfjarðarbær hafni forkaupsrétti að nefndum eignarhluta í áðurgreindu fjölbýlishúsi". Hann krefst og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Fyrir Hæstarétt hafa verið lögð ný skjöl.

Samkvæmt ákvæðum 5. tl. 3. mgr. 5. gr. laga nr. 85/1936, sbr. 1. gr. laga nr. 46/1950, svo og 78. gr. hinna fyrrnefndu laga bar héraðsdómara að leita sátta um dómkröfur aðilja í þinghaldi 20. febrúar 1979, eftir að stefndi hafði lagt fram greinargerð af sinni hálfu, sbr. 2. mgr. 106. gr. laganna. Ekki sést, að héraðsdómari hafi leitað sátta í málinu, og verður því að ómerkja dóm og málsmeðferð í héraði frá þeim tíma, er sátta bar að leita samkvæmt framansögðu, og vísa mál-

inu heim í hérað til löglegrar meðferðar og dómsálagningar að nýju.

Eftir atvikum þykir mega ákveða, að málskostnaður fyrir Hæstarétti falli niður.

Dómsorð:

Hinn áfrýjaði dómur og málsmeðferð í héraði frá 20. febrúar 1979 eiga að vera ómerk, og vísast málinu heim í hérað til löglegrar meðferðar og dómsálagningar að nýju.

Málskostnaður fyrir Hæstarétti fellur niður.

Sératkvæði

Sigurgeirs Jónssonar hæstaréttardómara.

Sáttaumleitun dómara gat farið fram í þinghaldi 20. febrúar 1979 og hefði samkvæmt 2. málsgr. 106. gr. laga um meðferð einkamála í héraði nr. 85/1936 verið rétt, að svo hefði verið gert. Í þinghaldi þessu voru tekin fyrir mörg mál, og var mál þetta hið 12. í röðinni. Samkvæmt sömu lagagrein var heimilt að fresta sáttatilraun. Ef sáttaumleitun dómara á að vera meira en nafnið tómt, þarf hann að hafa kynnt sér mál rækilega. Til þess hafði hann ekki tóm í framangreindu þinghaldi. Í næsta þinghaldi, hinn 13. mars 1979, varð útivist af hálfu stefnda og málið þá dómtekið samkvæmt kröfu stefnanda, sbr. 2. mgr. 118. gr. laga nr. 85/1936.

Ég tel því, að það varði ekki heimvísun málsins, þó að sáttaumleitun hafi farist fyrir.

Þar sem meiri hluti dómenda hefur komist að þeirri niðurstöðu, að vísa beri málinu heim í hérað, er ekki efni til, að ég leggi efnisdóm á málið.

Dómur bæjarþings Hafnarfjarðar 24. mars 1979.

Mál þetta, sem var dómtekið 13. þ. m., hefur Ingvar Björnsson héraðsdómslögmaður, Miðvangi 10, Hafnarfirði, höfðað fyrir dóminum með stefnu, birtri 27. janúar sl., á hendur Kristni Guðmundssyni bæjarstjóra f. h. bæjarstjórnar Hafnarfjarðar.

Stefnandi krefst þess, að stefndi verði dæmdur til að árita afsal, dags. 16. janúar 1979, á milli Byggingarfélags alþýðu annars vegar og Sigmundar Magnússonar hins vegar og stefnanda um fjögurra herbergja íbúð að Sléttahrauni 28, Hafnarfirði, ásamt tilheyrandi hlutdeild í sameign og leigulóðarréttindum sem og bílskúr, en eignarhlutinn, sem í afsalinu getur, er 8.8% fjölbýlishússins nr. 28—30 við Sléttahraun í Hafnarfirði, um, að Hafnarfjarðarbær hafni forkaupsrétti að nefndum eignarhluta í áðurgreindu fjölbýlishúsi og til greiðslu málskostnaðar samkvæmt gjaldskrá Lögmannafélags Íslands.

Af stefnda hálfu er krafist sýknu og málskostnaðar úr hendi stefnanda samkvæmt gjaldskrá Lögmannafélags Íslands.

Af stefnda hálfu hefur komið fram greinargerð og verið lögð fram nokkur dómskjöl, en þingsókn hefur síðan fallið niður af hálfu stefnda.

MÁLAVEXTIR.

Þann 1. júlí 1969 gerðu Byggingarfélag alþýðu, Hafnarfirði, og stefnandi með sér kaupsamning, þar sem byggingarfélagið selur stefnanda íbúð í húsinu nr. 28 við Sléttahraun, svo sem lýst er í kröfugerð stefnanda. Kaupverð var ákveðið kr. 945.668.60, en af því hafði kaupandi þá greitt kr. 495.668.60. Afganginn, kr. 450.000, skuldbatt stefnandi sig til að greiða með jöfnum mánaðarlegum greiðslum, vexti og afborgun fyrirfram fyrir hvern mánuð í senn fyrstu daga hvers mánaðar, kr. 2.463 (afborgun og vextir) á mánuði í óslitinni röð á næstu 42 árum frá 1. febrúar 1968 að telja, þó í fyrsta sinn 1. febrúar 1968. Miðað var við vísitölu byggingarkostnaðar 345 stig. Í kaupsamningnum kemur fram, að kaupandi hafði þá þegar tekið við íbúðinni. Þá er tekið fram, að seljandi hafi forkaupsrétt að íbúðinni í hvert skipti sem hún verði seld, og má verð íbúðarinnar ekki vera hærra en síðasta kaupverð hennar að viðbættu virðingarverði þeirra endurbóta, sem á hafa verið gerðar, eftir að síðasta sala fór fram, en að frádreginni hæfilegri fyrningu, hvort tveggja samkvæmt mati dómkvaddra manna.

Stofnendur Byggingarfélags alþýðu í Hafnarfirði hafa forgangsrétt til kaupa eða leigu á íbúðinni fyrir þeim, er síðar ganga í félagið, en þegar þeir hafa allir fengið íbúð í húsum félagsins, skulu aðrir félagsmenn hafa forgangsrétt í þeirri röð, sem þeir hafa innritast í það.

Kaupandi skuldbindur sig til að hlíta í einu og öllu lögum og

reglum þeim, er seljandi kann að setja viðvíkjandi hinni seldu íbúð, svo og ákvæðum þeim, sem felast í lögum um verkamannabústaði nr. 60/1962, reglugerðum samkvæmt þeim lögum og öllum þeim breytingum, er á téðum lögum eða reglugerðum kunna settar að verða.

Önnur ákvæði þessa samnings þykja ekki skipta hér máli.

Stefnandi virðist hafa greitt fyrstu greiðslu upp í íbúðarkaupin 3. ágúst 1967. Lán hefur verið tekið til byggingarinnar í Byggingarsjóði verkamanna 20. janúar 1969, upphaflega 5.400.000 krónur, áhvílandi á 12 íbúðum. Húsasmíðin virðist hafa hafist á árinu 1966 og lokið í september 1968.

Þann 20. janúar 1978 óskaði stefnandi eftir því, að dómkvaddir yrðu matsmenn til að meta hæfilegt söluverð íbúðarinnar. Er tekið fram í matsgerðinni, að um söluverð íbúðarinnar gildi 6. gr. laga 60/1962, sbr. 26. gr. laga nr. 30/1970. Óskað er, að tillit sé tekið til þess, að seljanda verði heimilað að greiða upp eftirstöðvar láns til Byggingarsjóðs verkamanna, 411.951 kr., samkvæmt heimild í 6. gr. laga nr. 60/1968, sbr. 3. mgr. 6. gr. laga nr. 30/1970. Þá er lýst endurbótum, sem gerðar höfðu verið á eigninni. Í matsgerðinni eru endurbætur þessar metnar á 385.000 krónur og verðmætaaukning vegna frágangs á lóð, götu og bílgeymslu á 530.000 krónur. Þá er tekið fram, að til grundvallar matinu sé lögð meðalvísitala á byggingartímanum 312.5 stig. Söluverðið er síðan reiknað á fjóra mismunandi vegu.

1. Miðað við, að heimilt sé að greiða lánið að fullu og viðmiðunarvísitala 312.5, söluverð 10.748.988 krónur.
2. Miðað við, að heimilt sé að greiða lánið að fullu og viðmiðunarvísitala 345 stig, söluverð ..... 9.835.306 krónur.
3. Miðað við, að óheimilt sé að greiða lánið og viðmiðunarvísitala 312.5 stig, söluverð 6.944.243 krónur.
4. Miðað við, að óheimilt sé að greiða lánið og viðmiðunarvísitala 345 stig, söluverð .. 6.428.755 krónur.

Þann 4. apríl 1978 bauð stefnandi stefnda forkaupsrétt samkvæmt matinu á 11.726.169 krónur, miðað við þágildandi byggingarvísitölu og staðgreiðslu. Tekið er fram í bréfinu, að svar skuli berast fyrir 20. apríl 1978. Þann 5. apríl 1978 óskaði stefndi eftir að fá matsgerð, og myndrit hennar var sent stefnda 12. apríl 1978. Þann 17. apríl 1978 ritaði stefndi Byggingarfélagi alþýðu svohljóðandi bréf:

„Á fundi bæjarráðs Hafnarfjarðar 13. þ. m. voru lögð fram

forkaupsréttartilboð frá Lögmannsskrifstofu Ingvars Björnssonar og Péturs Kjerúlf, dags. 4. þ. m., að íbúðum í verkamannabústaðnum að Sléttahrauni 28—30. Íbúðir þessar eru eign Hermanns Bjarnasonar og Ingvars Björnssonar.

Bæjarráð telur forkaupsrétt ekki boðinn í samræmi við lög nr. 30/1970, sérstaklega þar sem uppsett söluverð brýtur í bága við ákvæði 26. gr. nefndra laga. Ennfremur á Byggingaf. alþýðu forkaupsrétt að þessum íbúðum til handa félagsmönnum á undan Hafnarfjarðarbæ, skv. 18. gr. reglugerðar nr. 272/1970. Þar sem ekki verður séð, að Byggingaf. alþýðu hafi verið boðinn forkaupsréttur, þá vísar bæjarráð framkomnum forkaupsréttartilboðum til stjórnar Byggingarfél. alþýðu til meðferðar í samræmi við framangreind laga- og reglugerðarákvæði, en mun síðar taka afstöðu til tilboðanna, ef Byggingarf. alþýðu ákveður að hafna þeim, enda í báðum tilvikum gengið út frá, að matsverð þeirra sé í samræmi við ákv. 26. gr. l. 30/1970. Hjálagt fylgja fyrrnefnd forkaupsréttartilboð."

Í bréfi byggingarfélagsins til stefnda, dags. 12. maí 1978, segir m. a.:

„Íbúðir þessar höfðu verið auglýstar lögum samkvæmt. Dómkvaddir höfðu verið matsmenn til að meta íbúðirnar í samræmi við lög og félagsmönnum okkar boðnar íbúðirnar á því verði. Þar sem enginn félagsmanna Byggingarfélags alþýðu vildi kaupa nefndar íbúðir, var seljendum þeirra tjáð, að Byggingarfélagið félli frá forkaupsrétti vegna þeirra. Var seljendum íbúðanna tjáð þessi ákvörðun, áður en þeir buðu Hafnarfjarðarbæ forkaupsrétt að íbúðunum."

Þann 24. maí 1978 sendi stefndi félagsmálaráðuneytinu bréf, þar sem bæjarráð óskar eftir umsögn ráðuneytisins um grundvöll matsgerðarinnar. Beiðni þessi var ítrekuð með bréfi 5. október 1978. Svar ráðuneytisins barst með bréfi 11. október 1978. Er þar vísað í meðfylgjandi umsögn Húsnæðismálastofnunar ríkisins frá 12. júní 1978.

Í álitsgerðinni segir m. a.:

„Umræddar íbúðir eru byggðar af Byggingarfélagi alþýðu í Hafnarfirði, og á því félagið forkaupsrétt á þeim á undan Hafnarfjarðarbæ, sbr. 18. gr. reglugerðar 272/1970. Byggingarfélag alþýðu hefur hafnað forkaupsrétti, eins og fram kemur í bréfi félagsins til Hafnarfjarðarbæjar, dags. 12. maí 1978, og bar þá að bjóða Hafnarfjarðarbæ forkaupsréttinn í samræmi við 16. gr. reglugerðar nr. 272/1970.

Forkaupsréttartilboð umboðsmanna seljenda er þó augljóslega gert á röngum forsendum að því er varðar grundvöll þann, er möt íbúðanna eru byggð á. Matsgerðir og sölutilboð gera ráð fyrir, að lán, sem á íbúðunum hvílir úr Byggingarsjóði verkamanna, séu greidd upp og að seljendur þeirra njóti verðhækkunar á heildarverði íbúðanna. Þar sem hér er um íbúðir að ræða, sem eigendur hafa einungis átt í 10 ár, brýtur þessi matsgrundvöllur og sölutilboð byggt á honum í bága við ákvæði 26. gr. laga nr. 30/1970 og 16. gr. reglugerðar nr. 272/1970, en samkvæmt þeim væri ýtrast heimilt, að helmingur eftirstöðva lánsins úr Byggingarsjóði verkamanna væri greiddur upp í þeim tilvikum, er hér ræðir um, og matið síðan framkvæmt á þeim grundvelli.

Samkvæmt framansögðu er augljóst, að íbúðir þessar hafi ekki verið boðnar Hafnarfjarðarbæ til kaups í samræmi við gildandi lög og reglugerð um þetta efni."

Á 1912. fundi bæjarráðs Hafnarfjarðar fór bæjarráð fram á við stjórn byggingarfélagsins, að hún léti fara fram yfirmat. Samþykkt var, að bæjarráð tæki afstöðu til forkaupsréttartilboðs, þegar yfirmatið lægi fyrir.

Þann 16. janúar 1979 greiddi stefnandi eftirstöðvar síns hluta af byggingarláninu frá Byggingarsjóði verkamanna, 407.325 krónur og 24.439 krónur í vexti, jafnframt var eignarhluti hans leystur úr veðböndum.

Þann 16. janúar 1979 gaf Byggingarfélag alþýðu út afsal fyrir íbúðinni til Sigurmundar Magnússonar, sem stefnandi samþykkti. Tekið er fram, að kaupandi hafi gert skil á greiðslu kaupverðs samkvæmt kaupsamningi, dagsettum 10. desember 1977, og að kaupandi hafi fengið eignina afhenta lausa til fullra umráða frá og með 1. mars 1978. Þá segir, að þar sem hvorki félagsmenn né Byggingarfélag alþýðu í Hafnarfirði né Hafnarfjarðarbær hafi neytt forkaupsréttar, sé kaupanda frjálst að selja íbúðina framvegis án nokkurra kvaða, sbr. niðurlagsákvæði 26. gr. laga nr. 30/1970. Þá er tekið fram, að Hafnarfjarðarbær eigi forkaupsrétt.

Þann 19. janúar 1979 óskaði stefndi eftir dómkvaðningu yfirmatsmanna til að meta hæfilegt söluverð. Í matsbeiðninni segir, að matsbeiðandi vilji ekki una matinu, þar sem það sé grundvallað á 6. gr. laga 60/1962, en ekki gildandi lögum um verkamannabústaði nr. 30/1970, við ákvörðun matsverðs skuli taka tillit til þess, að seljanda sé heimilt að greiða helming eftirstöðva láns úr Byggingarsjóði verkamanna skv. 26. gr. laga 30/1970,

enda hafi seljandi átt íbúðina í 10 ár, miðað sé við byggingarvísitölu 345 stig, yfirmatið verði jafnframt byggt á þeirri vísitölu, sem gilti, þegar undirmatsgerðin fór fram, einnig reikni matsmenn matsverð miðað við byggingarvísitölu á yfirmatsdegi, matskostnaður verði reiknaður með í söluverði.

Þann 25. janúar sl. var synjað þinglýsingar á áðurnefndu afsali, dags. 16. janúar 1979.

Stefnandi, sem áður hafði selt Sigmundi Magnússyni rétt sinn til íbúðarinnar, segist hafa farið með afsalið til byggingarfulltrúa og óskað áritunar um, að Hafnarfjarðarbær félli frá forkaupsrétti. Hann segir, að bæjarverkfræðingurinn hafi synjað um áritunina á afsalið. Hann kveðst þá hafa farið á fund lögfræðings Hafnarfjarðarbæjar og óskað eftir því við hann, að hann annaðhvort áritaði afsalið um höfnun forkaupsréttar eða, ef Hafnarfjarðarbær vildi neyta forkaupsréttar, að afsalið yrði áritað þar að lútandi. Hann kveður lögfræðinginn hafa synjað því. Hann kveðst síðan sjálfur hafa lagt afsalið inn til þinglýsingar og kveður synjunina um þinglestur hafa byggst á því, að áritun Hafnarfjarðarbæjar um höfnun forkaupsréttar skorti.

MÁLSÁSTÆÐUR.

Í stefnu er játað, að Hafnarfjarðarbær eigi forkaupsrétt samkvæmt 26. gr. skipulagslaga nr. 19/1964, en stefnandi kveðst telja, að synjun um áritun byggist ekki á skipulagsástæðum. Þá er kannast við, að Hafnarfjarðarbær eigi forkaupsrétt samkvæmt 16. gr. reglugerðar nr. 272/1970, sbr. 26. gr. laga nr. 30/1970, en ályktað, að þar sem Hafnarfjarðarbær hafi ekki nýtt sér þessa heimild þrátt fyrir forkaupsréttartilboð, bresti stefnda algerlega heimild til að synja um áritun á afsal.

Í greinargerð stefnanda kemur fram, að hann telur, að hann hafi átt þann rétt, sem lög gera ráð fyrir til verðbótaálags og endurgreiðslu á byggingarsjóðsláni, þar sem hann hafi verið búinn að eiga íbúðina í 10 ár. Þá kemur fram, að hann telur, að regla 8. tl. 6. gr. laga 60/1962 hafi átt við rétt hans í þessu efni, en upphaflega var kveðið svo á í þeirri lagagrein, að ef maður hefði átt íbúðina í 10 ár, mætti hann njóta verðhækkunar á verði allrar íbúðarinnar, ef hann greiddi upp lánið. Þá er bent á, að í þeim lögum hafi ekkert ákvæði verið um forkaupsrétt sveitarsjóðs. Stefnandi kveðst telja, að eldri lögin eigi að gilda um þær íbúðir, sem komið var upp fyrir gildistöku laga 30/1970, þar sem þau lög séu með íþyngjandi ákvæðum, en í stað íþyngjandi

ákvæða sé sett ákvæði um mun hærri lán úr Byggingarsjóði verkamanna og hin almennu lán Húsnæðismálastjórnar.

Forkaupsréttartilboð sitt skýrir hann með því, að það hafi verið í samræmi við venju, en Hafnarfjarðarbær hafi til þess tíma aldrei neytt forkaupsréttar að íbúð Byggingarfélags alþýðu í Hafnarfirði.

Við dómtöku málsins lýsti stefnandi því yfir, að hann teldi, að lög 30/1970, sbr. reglugerð 272/1970, giltu eingöngu um þær íbúðir, sem byggðar hefðu verið eftir gildistöku laganna, enda fjármögnun slíkra íbúða mun hagkvæmari fyrir kaupendur en eldri reglugerð gerði ráð fyrir. Í því sambandi vitnaði hann í 22. og 25. gr. nefndra laga og benti á, að samkvæmt 4. gr. laga 60/1962 hafi eingöngu verið um að ræða lán úr Byggingarsjóði verkamanna og að lán það, sem hann fékk, hafi aðeins numið 47.59% kaupverðs.

Stefnandi hefur lagt fram allmörg skjöl, sem eiga að styrkja þá staðhæfingu, að stefndi hafi aldrei neytt forkaupsréttar skv. löggjöfinni um verkamannabústaði og að af hálfu Byggingarsjóðs verkamanna sé litið svo á, að heimilt sé að greiða upp lán eftir 10 ár samkvæmt eldri lögum.

Af stefnda hálfu hefur verið vakin athygli á því, að ekki sé ljóst, hvernig aðild stefnanda sé háttað, þar sem afsalið, sem málið snýst um, sé frá Byggingarfélagi alþýðu til Sigmundar Magnússonar.

Þá er byggt á því, að stefnda hafi verið heimilt að árita umrætt afsal, vegna þess að ekki hafi verið framfylgt lagaákvæðum varðandi sölu íbúðarinnar og framboð forkaupsréttarins.

Því er haldið fram af hálfu stefnda, að matið sé byggt á röngum forsendum. Á það er bent, að í kaupsamningi stefnanda og Byggingarfélags alþýðu sé tekið fram, að kaupandi verði að sætta sig við væntanlegar breytingar á lögum og reglugerðum.

Því er haldið fram, að lög 30/1970 gildi um réttarsamband aðiljanna og að Hafnarfjarðarbær eigi sem forkaupsréttarhafi samkvæmt þeim lögum rétt á því að biðja um yfirmat.

ÁLT DÓMSINS.

Þar sem þingsókn hefur fallið niður af hálfu stefnda, verður að dæma málið eftir framkomnum kröfum og skilríkjum og með tilliti til þess, sem fram hefur komið af hálfu verjanda, samkvæmt 2. mgr. 118. gr. laga 85/1936 um meðferð einkamála í héraði.

Þegar litið er til þeirra réttinda, sem stefnandi öðlaðist með kaupsamningi hans og Byggingarfélags alþýðu, og ákvæða eldri laga og yngri um rétt kaupenda að íbúðum í verkamannabústöðum og þeirrar ábyrgðar, sem gera verður ráð fyrir, að stefndi beri samkvæmt kaupsamningi gagnvart hinum nýja kaupanda, verður að telja, að hann hafi lögvarða hagsmuni af því að fá úrlausn dóms um það, hvort stefndi eigi forkaupsrétt að íbúð hans, og hvort forkaupsréttur hafi verið löglega boðinn fram og loks, hvort hugsanlegur forkaupsréttur stefnda hafi með einhverjum hætti fallið niður. Form kröfugerðar stefnanda þykir ekki standa efnisdómi í vegi.

Með lögum nr. 35 8. maí 1965 var síðasta málslið 8. tl. 6. gr. laga 60/1962 um verkamannabústaði breytt, og hljóðaði ákvæðið eftir breytinguna þannig:

„Ef maður hefur átt íbúðina í 10 ár, má hann að auki njóta verðhækkunar, sem svarar helmingi af eftirstöðvum byggingarlánsins, enda greiði hann upp helming af eftirstövum lánsins, þegar sala fer fram. En hafi maður átt íbúðina í 20 ár, má hann njóta verðhækkunar á verði allrar íbúðarinnar, ef hann greiðir eftirstöðvar lánsins að fullu."

Þetta ákvæði hefur síðan haldist efnislega óbreytt.

Samkvæmt þessu hafa gilt óbreyttar reglur um rétt stefnanda til að njóta verðhækkunar við greiðslu eftirstöðva byggingarsjóðslánsins við sölu frá því áður en stefnandi keypti íbúð sína.

Samkvæmt 4. gr. laga 60/1962 mátti lánsfjárhæð úr Byggingarsjóði verkamanna vera allt að 90% af kostnaðarverði íbúðarinnar. Lán byggingarsjóðsins skyldu vera affallalaus og greiðast upp á 42—75 árum.

Samkvæmt 22. gr. laga 30/1970 skal íbúðareigandi leggja fram 20% byggingarkostnaðar, Byggingarsjóður ríkisins veita hámarkslán, sem samkvæmt 8. gr. laganna má nema allt að 3/4 hlutum verðmætis íbúðar, og endurgreiðast á 25 árum með 4% vöxtum og hlutfallslegri viðbót, sem svarar helmingi þeirrar hækkunar, er hverju sinni hefur orðið á kaupvísitölu frá lántökutíma. Þá skal Byggingarsjóður verkamanna veita lán til 42 ára með 2% vöxtum auk 1.8% aukagjalds, en þessi lán má ekki vísitölubinda.

Samkvæmt 3. mgr. 26. gr. laga 30/1970 má enginn, sem eignast hefur íbúð í verkamannabústað, selja hana, nema sveitarstjórn hafi áður hafnað forkaupsrétti. Söluverð slíkrar íbúðar má ekki vera hærra en kaupverð hennar að viðbættri verðhækkun, sem

samkvæmt vísitölu byggingarkostnaðar hefur orðið á kostnaðarverði íbúðarinnar, nema þess hluta, er svarar til láns úr Byggingarsjóði verkamanna og eftir stendur, þegar forkaupsréttar er neytt. Enn fremur skal bæta við virðingarverði þeirra endurbóta, sem á sama tíma hafa verið gerðar, og draga frá hæfilega fyrningu, hvort tveggja samkvæmt mati dómkvaddra manna. Ef maður hefur átt íbúðina í 10 ár, má hann að auki njóta verðhækkunar, sem svarar helmingi af eftirstöðvum láns úr Byggingarsjóði verkamanna, enda greiði hann upp helming af eftirstöðvum lánsins, þegar sala fer fram, en hafi maður átt íbúðina í 20 ár, má hann njóta verðhækkunar á verði allrar íbúðarinnar, ef hann greiðir eftirstöðvar lánsins að fullu.

Samkvæmt 6. mgr. er íbúðareiganda frjálst að selja íbúðina, ef sveitarstjórn hafnar forkaupsrétti, enda greiði hann að fullu áhvílandi lán úr Byggingarsjóði verkamanna.

Samkvæmt því, sem hér hefur verið rakið, er ljóst, að stefnandi átti ekki rétt á að njóta verðhækkunar af verði allrar íbúðarinnar. Af yfirmatsbeiðni stefnda virðist ljóst, að af hans hálfu er miðað við, að stefnandi hafi mátt njóta verðhækkunar, miðað við, að hann hefði átt íbúðina í 10 ár, og þykir þannig mega miða við, að kaupverðið hafi mátt reikna á þeim grundvelli. Matsfjárhæðin, sem stefnandi byggir á, virðist þá ekki byggð á réttum grundvelli.

Samkvæmt því, sem rakið hefur verið, verður ekki fallist á það með stefnanda, að forkaupsréttarákvæði laga 30/1970 nái ekki til eldri íbúða sökum þess, að lánakjör séu hagstæðari samkvæmt nýju lögunum, og ekki verður talið, að önnur rök, byggð á lagaskilasjónarmiðum, eigi að leiða til þeirrar niðurstöðu, sbr. 7. kafla reglugerðar nr. 272/1970.

Telja verður, að Byggingarsjóði verkamanna sé heimilt að taka við greiðslu eftirstöðva lána úr sjóðnum án tillits til ákvæða 3. mgr. 26. gr. laga 30/1970, sbr. 6. mgr. sömu greinar. Í viðtöku á greiðslu eftirstöðva lánsins felst þannig ekki viðurkenning á heimild til handa stefnanda til að njóta verðhækkunar á verði allrar íbúðarinnar, enda mundi viðtaka greiðslu af hálfu Byggingarsjóðs verkamanna ekki geta bundið stefnda. Þá þykir það ekki geta skipt máli um úrlausn þessa máls, þótt stefndi kunni áður að hafa hafnað forkaupsrétti án þess að gera athugasemdir út af útreikningi kaupverðs.

Samkvæmt þessu þykir bera að leggja til grundvallar, að stefndi hafi átt forkaupsrétt að íbúð stefnanda, en að honum

hafi ekki verið löglega boðinn forkaupsréttur. Virðist bera að líta svo á, að stefnda sé ekki skylt að taka afstöðu til þess, hvort hann neytir forkaupsréttar, fyrr en fyrir liggur löglegt forkaupsréttartilboð. Þykir því bera að sýkna stefnda af öllum kröfum stefnanda.

Samkvæmt þessum málalokum og þar sem fallið hefur niður þingsókn af hálfu stefnda, þykir málskostnaður eiga að falla niður.

Steingrímur Gautur Kristjánsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndi, bæjarstjórinn í Hafnarfirði, skal fyrir hönd bæjarstjórnar Hafnarfjarðar vera sýkn af öllum kröfum stefnanda, Ingvars Björnssonar.

Málskostnaður fellur niður.

Miðvikudaginn 26. nóvember 1980.

Nr. 114/1980. **Ákæruvaldið**
(Þórður Björnsson ríkissaksóknari)
gegn
Emil Grétari Ásgeirssyni
(Jón Oddsson hrl.).

Þjófnaður.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Björn Sveinbjörnsson, Benedikt Sigurjónsson, Logi Einarsson og Sigurgeir Jónsson og Þorsteinn Thorarensen, settur hæstaréttardómari.

Nýtt sakavottorð ákærða hefur verið lagt fyrir Hæstarétt. Ber það með sér, að hinn 29. apríl 1980 var ákærði með dómi sakadóms Reykjavíkur sakfelldur fyrir brot gegn 155. gr. almennra hegningarlaga nr. 19/1940, en ekki gerð sérstök refsing.