

Fimmtudaginn 11. júní 1998.
 Nr. 478/1997. **Borgarsjóður Reykjavíkur vegna
 húsnæðisnefndar Reykjavíkur**
 (Gylfi Thorlacius hrl.)
 gegn
**Guðbjörgu Helgu Magnúsdóttur og
 Jóhönnu Sigríði Magnúsdóttur**
 (Jakob R. Möller hrl.)
og gagnsök

Félagslegar íbúðir. Innlausnarverð. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómarnir Pétur Kr. Hafstein, Guðrún Erlendsdóttir, Haraldur Henrysson, Hjörtur Torfason og Hrafn Bragason.

Aðaláfrýjandi hefur skotið máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 26. nóvember 1997. Hann krefst aðallega sýknu af öllum kröfum gagnáfrýjenda og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti. Til vara krefst hann þess, að sér verði einungis gert að greiða gagnáfrýjendum 672.742 krónur með almennum vöxtum frá 5. nóvember 1996 til dómsuppsögudags í Hæstarétti og dráttarvöxtum frá þeim tíma til greiðsludags, en málskostnaður á báðum dómstigum felldur niður.

Gagnáfrýjendur áfrýjuðu málinu með stefnu 10. febrúar 1998. Þær krefjast þess, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur með þeirri breytingu, að dráttarvextir af dæmdri greiðslu falli á frá 15. júlí 1992 í stað 15. júlí 1993. Þá krefjast þær málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Nokkur ný gögn hafa verið lögð fyrir Hæstarétt.

I.

Í október 1967 var föður gagnáfrýjenda, Magnúsi Helgasyni, gefinn kostur á íbúð í fjölbýlishúsum, sem þá voru í byggingu í neðra Breiðholti í Reykjavík á vegum ríkisins og Reykjavíkurborgar undir umsjón framkvæmdanefndar byggingaráætlunar, á grundvelli 3. mgr. 3. gr. laga nr. 19/1965 um Húsnæðismálastofnun ríkisins, sem aukið var við löginn með 1. gr. laga nr. 97/1965. Hinn 26. júní 1968

gekk hann frá kaupum á íbúð í húsinu Grýtubakka 8 og fékk afsal fyrir henni frá Húsnæðismálastofnun fyrir hönd ríkissjóðs. Kaupverð íbúðarinnar var kostnaðarverð hennar frá hendi framkvæmdanefndar, 9.340 krónur (934.000 gamlar krónur). Af því greiddi Magnús rúm 20% sem næst að hálfu í peningum og að hálfu með lánsfé frá Byggingarsjóði ríkisins, sem hann endurgreiddi innan þriggja ára. Ágreiningslaust er, að greiðslurnar hafi numið 1.870 krónum og megi líta á þær sem stofnframlag hans til íbúðarkaupanna. Eftirstöðvarnar, tæp 80%, fékk hann að láni úr Byggingarsjóði ríkisins til 33 ára samkvæmt veðskuldabréfi til veðdeildar Landsbanka Íslands, að fjárhæð 7.470 krónur, sem vera skyldi afborgunarlaust fyrstu þrjú árin og endurgreiðast á næstu þrjátíu árum með jöfnum árgjöldum vaxta og afborgana. Yrði fyrsti gjalddagi þeirra 1. – 15. maí 1972, en hinn síðasti í maí 2001. Var þetta íbúðalán í flokki E-6 og með 4% ársvöxtum, en verðtryggt að helmingi samkvæmt kaupvísitölu fyrir dagvinnukaup við almenna verkamannavinnu í Reykjavík, er Hagstofa Íslands reiknaði samkvæmt 5. mgr. 5. gr. laga nr. 19/1965, sbr. 1. gr. laga nr. 21/1968. Aukaafborganir af láninu voru háðar sömu reglu um vísitölu.

Uppgjör kaupanna var endanlegt að öðru en því, að afsali var ekki þinglýst. Var afsal þess í stað gefið út 11. apríl 1977 með sama meginefni. Í því var tekið fram eins og hinu fyrra, að um sölu íbúðarinnar skyldi fara að ákvæðum reglugerðar nr. 78/1967 um íbúðabyggingar ríkisins og Reykjavíkurborgar, sem breytt hafði verið með reglugerð nr. 122/1968. Samkvæmt þeim mátti húsnæðismálastjórn leysa íbúðina til sín á kostnaðarverði eftir tilteknum reglum, ef eigandi vildi selja hana, á grundvelli forkaupsréttar í þágu lágláunafólks í verkalyðsfélögum.

Foreldrar gagnáfrýjenda nýttu íbúð þessa, meðan þeirra naut við, og stóðu regluleg skil á íbúðarláninu. Snemma á lánstímanum varð sú breyting á skilmálum lána þessarar tegundar, að verðtrygging þeirra var felld niður að miklu leyti, sbr. 4. gr. laga nr. 72/1972, sem breytti C-lið 8. gr. laga nr. 30/1970 um Húsnæðismálastofnun ríkisins. Var þar ákveðið, að meðaltalsársvextir allt lánstímabilið yrðu aldrei hærri en 7%, og skyldi viðbót á afborganir vegna hækkunar kaupvísitölu vera innan þeirra marka og teljast til vaxta. Þegar Magnús Helgason féll frá 3. janúar 1992, hafði hann greitt 20 af-

borganir af láninu, og töldust eftirstöðvar þess án verðbóta nema 3.566,35 krónum. Hinn 28. febrúar sama ár greiddu gagnáfrýjendur þær að fullu, svo sem heimilt var eftir reglum um lánið. Innifalin þar var 21. afborgun í maí þetta ár, en að henni einni greiddri hefðu eftirstöðvarnar talist 3.272,75 krónur.

Gagnáfrýjendur tóku íbúðina í arf eftir föður sinn. Þá var forkaupsréttur að henni kominn á hönd húsnæðisnefndar Reykjavíkur, sem fór með hann í umboði borgarstjórnar, samkvæmt 3. mgr. 103. gr. laga nr. 86/1988 um Húsnæðisstofnun ríkisins, sbr. 4. gr. laga nr. 70/1990. Yrði réttarins neytt af hálfu borgarinnar, skyldi nefndin annast endursölu á íbúðinni sem félagslegri íbúð samkvæmt ákvæðum þessara laga, en fjármögnun endursölnunnar átti að hvíla á Byggingarsjóði verkamanna. Gagnáfrýjendur gátu ekki nýtt íbúðina sjálfar og máttu ekki leigja hana öðrum nema með leyfi forkaupsréttarhafans. Þær buðu því nefndinni að leysa til sín íbúðina, og var það gert 15. júní 1992.

Innlausnarverð íbúðarinnar var reiknað af starfsmanni nefndarinnar eftir reglum frá Húsnæðisstofnun, sem byggðar voru á ákvæðum 99. gr., sbr. 97. gr. reglugerðar nr. 46/1991 um félagslegar íbúðir og Byggingarsjóð verkamanna. Var sú reglugerð, sem reist var á lögum nr. 86/1988, talin eiga að ráða innlausnarkjörunum að öllu leyti í stað þeirrar reglugerðar, sem til var vitnað í fyrrgreindum afsölum. Samkvæmt útreikningi eftir 99. gr. hennar nam innlausnarverðið 3.468.017 krónum, en greiðsla til gagnáfrýjenda varð 3.462.979 krónur, eftir að tillit hafði verið tekið til fasteignagjalda ársins og sölukostnaðar ásamt uppgreiðslunni á eftirstöðvum íbúðarlánsins. Lýtur ágreiningur málsaðila að réttmæti þessarar verðlagningar.

II.

Íbúðin að Grýtubakka 8 var, sem fyrr segir, ein af fjölmörgum íbúðum, sem byggðar voru í Reykjavík á grundvelli 3. mgr. 3. gr. laga nr. 19/1965, sbr. 1. gr. laga nr. 97/1965. Þetta lagaákvæði var sett til efnda á yfirlýsingu um húsnæðismál, sem ríkisstjórnin gaf út í tengslum við almenna kjarasamninga sumarið 1965. Með því var henni heimilað að láta reisa hagkvæmar og ódýrar íbúðir í fjölbýlishúsum í samvinnu við hlutaðeigandi sveitarfélög. Skyldi láglau-na

fólk í verkalyðsfélögum hafa forkaupsrétt að þeim, og væri heimilt að veita lán til kaupa á íbúðunum, er næmi 4/5 hlutum af verðmæti þeirra.

Áður en afhending íbúðanna hófst, var B-lið 7. gr. laga nr. 19/1965 breytt með 1. gr. laga nr. 8/1968, þar sem mælt var fyrir um kvaðir á eignar- og ráðstöfunarrétti væntanlegra eigenda. Kvaðirnar voru hinar sömu og þær, sem í gildi voru á þessum tíma um verkamannabústaði og íbúðir til útrýmingar heilsuspillandi húsnæðis. Var hinum nýju íbúðum þannig skipað í flokk félagslegra íbúða, sem svo hafa verið nefndar hin síðari ár. Þær lutu í fyrstu sérstakri umsjón, en árið 1980 var það lögbundið, að reglur um meðferð þeirra og umráð skyldu vera hinar sömu og um verkamannabústaði. Af því leiddi meðal annars, að forkaupsréttur að íbúðunum færðist frá húsnæðismálastjórn til stjórnar verkamannabústaða í Reykjavík, sem húsnæðisnefnd Reykjavíkur leysti síðar af hólmi.

Samkvæmt þessum lögum mátti enginn eigenda selja íbúð sína, nema fallið hefði verið frá forkaupsrétti, og ekki framleigja hana nema með leyfi forkaupsréttarhafa. Sú kvöð var ekki tímabundin, og leiddi uppgreiðsla á íbúðarláni ekki til þess, að forkaupsréttur félli niður. Jafnframt var söluverð íbúðarinnar bundið við kostnaðarverð hennar og framreikning á því samkvæmt vísitölu byggingarkostnaðar. Voru reglur laganna um söluverðið samhljóða því reglugerðarákvæði, sem prentað var á bakhlið afsalanna til föður gagnáfrýjenda og rakið er í héraðsdómi.

Árið 1970 voru sett ný lög um Húsnæðismálastofnun ríkisins, nr. 30/1970, og voru reglur um sölu íbúða í verkamannabústöðum teknar upp í 26. gr. þeirra. Jafnframt voru sett sérstök lög um sölu á íbúðum, sem reistar voru af framkvæmdanefnd byggingaráætlunar og til útrýmingar heilsuspillandi húsnæðis, nr. 106/1970, með óbreyttum reglum. Voru þau lög í gildi við útgáfu síðara afsalsins til föður gagnáfrýjenda.

III.

Frá árinu 1970 hafa ýmsar breytingar verið gerðar á lagareglum um félagslegar íbúðir, eins og víða er rakið í héraðsdómi. Hinar mikilvægustu þeirra urðu á árunum 1980–1984, þegar sett voru tvenn heildarlög um Húsnæðisstofnun ríkisins, nr. 51/1980 og nr. 60/

1984. Jafnframt var fyrri lögnum tvívegis breytt með bráðabirgðalögum, nr. 78/1982 og nr. 50/1983. Með þessari löggjöf komu til skjalanna breytt ákvæði um fjármögnun íbúðanna, meðal annars vegna þess, að lánskjaravísitala hafði verið innleidd og verðtrygging fjárskuldbindinga tekin upp, sbr. VII. kafla laga nr. 13/1979 um stjórn efnahagsmála o. fl. Áttu lán til byggingar verkamannabústaða framvegis að vera verðtryggð að fullu samkvæmt þeirri vísitölu, og hið sama yrði um lán við endursölu eldri íbúða til nýrra eigeenda. Greiðslukjörum á eldri lánnum var hins vegar ekki raskað. Af breytingunum leiddi það, að settar voru mismunandi reglur um innlausn íbúða í verkamannabústöðum eftir því, hvort þær væru reistar eftir gildistöku laga nr. 51/1980 1. júlí það ár eða samkvæmt eldri lögum, og hefur sú aðgreining haldist í yngri löggjöf.

Reglur laga nr. 51/1980 um innlausnarverð eldri íbúða voru í 66. gr. þeirra og samhljóða fyrri reglum að mestu leyti. Þó skyldi fyrning íbúða ekki lengur fara eftir mati dómkvaddra manna, heldur nema 1% á ári af framreiknuðu kaupverði. Einnig var tekið fram, að eftirstöðvar lána frá Byggingarsjóði ríkisins skyldu koma til frádráttar greiðslu til íbúðareiganda miðað við uppfærðan höfuðstól, þar sem um þau væri að ræða. Þessari lagagrein var svo breytt með fyrrnefndum bráðabirgðalögum, en tilgangi þeirra er lýst í héraðsdómi, og ákvæði 1. og 2. mgr. 3. gr. laga nr. 50/1983 eru einnig rakin þar í heild. Var breytingin aðallega í því fólgin, að felld voru brott fyrri ákvæði um aukinn rétt íbúðareiganda til verðhækkunar eftir tíu og tuttugu ára eignarhald gegn aukinni greiðslu á eftirstöðvum íbúðarláns. Í þeirra stað komu þau fyrirmæli, að auk verðhækkunar á þeim hluta íbúðarverðs, er svaraði framlögum hans sjálfs, skyldi íbúðareigandi njóta verðhækkunar á hluta af eftirstöðvum lánsins, þannig að til verðbóta reiknuðust 4% af eftirstöðvunum fyrir hvert ár, sem hann hefði átt íbúðina, en þannig kæmu verðbætur á allt lánið eftir 25 ára eignarhald. Við umræðu á Alþingi var þetta skýrt svo, að íbúðareigendur myndu nú eignast rétt sinn til hækkunar vegna lánshluta kostnaðarverðsins stig af stigi, þannig, að ekki yrði um að ræða sérstakt tíu ára þrep, sem oft hefði valdið vandkvæðum. Auk þessa var ákveðið, að fyrning íbúðar skyldi nú nema 0,5% – 1% á ári.

Með 51. gr. laga nr. 60/1984 voru síðan settar reglur um nýjar

íbúðir í verkamannabústöðum, sem voru frábrugðnar ákvæðum laga nr. 51/1980 og byggðust á því, að við innlausn íbúðar skyldi eigandi hennar fá endurgreitt það fjármagn, sem hann hefði lagt fram við kaup á íbúðinni og síðan með greiðslum af íbúðarláni sínu, með verðbótum frá greiðsludegi samkvæmt lánskjaravísitölu, í stað þess að fá framreiknaða hlutdeild í kostnaðarverði íbúðarinnar. Jafnframt voru í 63. gr. sett ný ákvæði um innlausnarverð íbúða byggðra fyrir 1. júlí 1980. Tóku þau mið af umræddri grundvallarbreytingu og voru á þessa leið: „Seljandi íbúðar skal fá endurgreidda þá fjárhæð, sem hann greiddi af kaupverði íbúðarinnar, þegar hann festi kaup á íbúðinni, með 1% vöxtum og verðbótum. Að auki skal hann fá greiddan, eftir því sem við á, 1/26, 1/33 eða 1/42 hluta upphaflegra lána fyrir hvert ár, sem hann hefur átt íbúðina, einnig með vöxtum og verðbótum. Verðbætur skal greiða miðað við hækkun lánskjaravísitölu, en heimilt er að miða við byggingarvísitölu, ef lánskjaravísitala liggur ekki fyrir. Draga skal frá 1/2% fyrningu fyrir hvert ár eignarhaldstíma.“ Í greinargerð var því lýst, að um grundvallarbreytingu væri að ræða og ætti að tryggja, að seljendur að þessum íbúðum fengju verðbætur á það fé, sem þeir hefðu lagt í íbúðirnar, en engan söluhagnað.

Frumvarp um staðfestingu bráðabirgðalaga nr. 50/1983 var hins vegar ekki afgreitt vorið 1984, og féllu lögín úr gildi við þinglausnir 22. maí 1984. Í ljós kom í kjölfarið, að eigendur eldri íbúða settu sig ekki við hið lægra innlausnarverð, sem 63. gr. laga nr. 60/1984 gerði ráð fyrir. Lýsti húsnæðismálastjórn þessu svo í fundarsamþykkt 21. nóvember 1984, að neyðarástand hefði skapast í endursölukerfi félagslegra íbúða, þar sem tugir eigenda biðu eftir afgreiðslu. Bað hún félagsmálaráðuneytið að hlutast til um nauðsynlegar lagfæringar á lögnum, svo að reglur um útreikning á verði íbúðanna kæmust í eðlilegt horf. Væri ljóst, að þess þyrfti við, til að reglurnar yrðu „með þeim hætti, sem til var ætlast, er lögín voru sett“. Ráðuneytið gaf síðan út reglugerð nr. 467/1984 um verðlagningu félagslegra íbúða, sem byggðar voru fyrir 1. júlí 1980. Í 2. gr. hennar voru greindar reikningsreglur, sem miðuðust við 63. gr. laga nr. 60/1984. Í 3. gr. hennar sagði síðan, að þrátt fyrir þessar reglur skyldi íbúðar-eigandi „ekki fá lægri greiðslur en hann hefði fengið samkvæmt áður-gildandi reglum um 4% aukaverðbætur fyrir hvert ár eignarhalds-

tíma ásamt reglum um 0,5% – 1% árlega fyrningu. Þessar auka-verðbætur reiknast þó ekki á eignarhaldstíma eftir 1. júlí 1984“.

Þótt reglugerð þessi væri talin sett samkvæmt lögum nr. 60/1984, átti 3. gr. hennar ekki stoð í þeim, heldur fól hún í sér skírskotun til 66. gr. fyrri laga, eins og hún varð með 3. gr. bráðabirgðalaga nr. 50/1983. Segir aðaláfrýjandi, að í framkvæmd hafi orð hennar um „áðurgildandi reglur“ verið skilin svo, að verðlagningarreglum bráðabirgðalaganna skyldi beitt í heild. Þar á meðal yrði öll hlutdeild eigenda í íbúðarverði framreiknuð eftir byggingarvísitölu, en ekki lánskjaravísitölu. Væri munurinn sá einn, að gildistími 4% aukaverðbóta yrði ári skemmri, til 1. júlí 1984, en hann var gildistökudagur heildarlaganna nr. 60/1984.

IV.

Ákvæði 63. gr. laga nr. 60/1984 voru efnislega enn í gildi, þegar íbúðin að Grýtubakka 8 var innleyst 15. júní 1992. Höfðu lögin þá verið endurútgefin með áorðnum breytingum sem lög nr. 86/1988, þar sem greinin varð 80. gr. Þeim lögum var síðan breytt með lögum nr. 70/1990, og fluttist efni hennar þá í 104. gr. Einnig voru 2. og 3. gr. reglugerðar nr. 467/1984 leystar af hólmi með 46. og 47. gr. nýrrar reglugerðar nr. 180/1987 um Byggingarsjóð verkamanna og félagslegar íbúðir, en síðan með 97. og 99. gr. reglugerðar nr. 46/1991 um félagslegar íbúðir og Byggingarsjóð verkamanna, sem í gildi var á innlausnardegi.

Eftir innlausnina voru sett ný heildarlög um Húsnaðisstofnun ríkisins, nr. 97/1993, og færðust ákvæðin um verð eldri íbúða í 88. gr. þeirra. Þeim lögum var breytt með lögum nr. 58/1995, og varð greinin þá 89. gr. Er efni 97. gr. reglugerðar nr. 46/1991 fylgt framan af 1. mgr. hennar, en síðustu tveir málslíðir eru efnislega samhljóða 99. gr. reglugerðarinnar, sem þannig hefur verið lögfest með beinum hætti. Hlutfall árlegrar fyrningar er þó ákveðið 1% í stað 0,5% – 1%. Segir í greinargerð með frumvarpi til síðarnefndu laganna, að í framkvæmd hafi hámarkið eitt verið notað. Að öðru leyti er þar til þess vísað, að 4% aukaverðbætur hafi verið reiknaðar „sem einn liður í söluverði íbúða byggðra fyrir gildistöku laga nr. 51/1980“ án þess að lagastoð fyrir þeim útreikningi væri nægilega skýr, eftir að

bráðabirgðalög nr. 50/1983 hlutu ekki staðfestingu, en greiðsla aukaverðbóta samkvæmt þeim hafi á sínum tíma átt að rétta hlut íbúðareigenda vegna óviðunandi niðurstöðu, sem annars kæmi fram.

Á grundvelli laga nr. 97/1993 með síðari breytingum hefur verið sett ný reglugerð nr. 375/1996 um félagslegar íbúðir og Byggingarsjóð verkamanna. Hefur 75. gr. hennar að geyma skýra lýsingu á þeim tveimur reikningsreglum um verð eldri íbúða, sem aðaláfrýjandi taldi gagnáfrýjendur geta valið um við innlausnina á íbúð þeirra.

V.

Upphaflegir skilmálar um söluverð íbúðarinnar að Grýtubakka 8 í því tilviki, að eigandinn kysi að láta hana af hendi, voru reistir á þeim heimildum, sem vísað er til í II. kafla. Eigandanum átti að reikna hlutdeild í kostnaðarverði íbúðarinnar, er svaraði til stofnframlags hans við kaupin og síðari ársgreiðslna af íbúðarláninu úr Byggingarsjóði ríkisins. Af orðalagi heimildanna og tilgangi þeirra er ljóst, að átt var við þær ársgreiðslur einar, sem fallnar væru í gjalddaga eftir venjulegum skilmálum lánsins. Þessa eignarhlutdeild átti síðan að framreikna eftir vísitölu byggingarkostnaðar og draga frá hæfilega fyrningu eftir mati. Eftir tíu ára eignarhald mátti eigandinn enn fremur njóta verðhækkunar sem svaraði helmingi af eftirstöðvum lánsins, þegar sala færi fram, og eftir tuttugu ára eignarhald bar honum allt innlausnarverðið, ef hann greiddi lánið að fullu.

Með 63. gr. laga nr. 51/1980 og bráðabirgðalögum nr. 78/1982 og nr. 50/1983 voru einkum gerðar þrjár breytingar á þeim ákvæðum, sem skilmálunum réðu. Í fyrsta lagi var tekið fram, að við innlausn íbúðar skyldu ógjaldfallnar eftirstöðvar íbúðarláns koma til frádráttar miðað við uppfærðan höfuðstól. Ljóst er, að hér var átt við, að framreikna skyldi hinn ógjaldfallna lánshluta á sama hátt og eignarhlutdeild eigandans. Um eiginlega breytingu upphaflegra skilmála var því ekki að ræða.

Önnur breytingin laut að því, að fyrning íbúðar í höndum eiganda yrði miðuð við fast hlutfall af framreiknuðu kostnaðarverði í

stað þess að fara eftir mati. Sú breyting gat væntanlega orðið til óhags þeim, sem vel fór með íbúð sína, en virðist einkum hafa átt að horfa til einföldunar og jafnræðis án þess að raska stöðu íbúðar-eigenda.

Þriðja breytingin varðaði fyrrnefnda þrepaskiptingu á réttindum til aukinnar verðhækkunar, sem valda þótti erfiðleikum í framkvæmd. Var ákveðið að dreifa ávinnslu réttindanna með því að reikna eigandanum 4% af hinum framreiknuðu ógjaldföllnu eftirstöðvum íbúðarlánsins í aukaverðbætur fyrir hvert eignarhaldsár. Þannig næði hann fullri hlutdeild í íbúðarverðinu á 25 árum, þar sem fyrrgreindur frádráttarliður vegna lánsins væri þá tæmdur. Þessi breyting fól í sér nokkra rýrnun á upphaflegri stöðu eigendanna, en jók mjög á jafnræði þeirra.

Með dómum Hæstaréttar 23. október 1987 (H. 1987, 1361) og 15. mars 1988 (H. 1988, 413) í tveimur málum, er vörðuðu innlausn félagslegra íbúða í gildistíð bráðabirgðalaga nr. 50/1983, var á það fallist, að fyrrgreindar breytingar væru réttmætar.

Með 63. gr. laga nr. 60/1984, sem ekki reyndi á í umræddum dómsmálum, kom til sögunnar sú breyting gagnvart eigendum íbúða af þessu tagi, að eignarhlutur þeirra yrði ekki lengur reiknaður sem hlutfall af verði íbúðanna sjálfra, heldur sem niðurstaða af framreikningi á stofnframlagi þeirra ásamt 1/33 af höfuðstól íbúðarlánsins fyrir hvert eignarhaldsár með verðbótum á þessu síðarnefnda frá hverju ári, en ekki frá kaupdegi íbúðarinnar. Sem fyrr segir, var hér tekið mið af þeirri grundvallarreglu um nýjar íbúðir, að eigendur ættu ekki að hljóta hagnað af sölu þeirra, heldur skyldi verðhækkun á hverri íbúð umfram verðbættar greiðslur eigandans renna óskipt til hinna opinberu sjóða, er bera ættu meginþungann af fjármögnun félagslegra íbúðakerfisins. Eins og áður greinir, kom þessi breyting í raun aldrei til framkvæmda. Þess í stað var sett reglugerð nr. 467/1984 um aðferðir við reikning innlausnarverðsins.

Í framkvæmd var 3. gr. reglugerðar þessarar skilin svo, sem fyrr segir, að með henni væru endurvakin öll ákvæði 66. gr. laga nr. 51/1980, eins og þeim hafði verið breytt með bráðabirgðalögum. Þessi skilningur var einnig lagður í samsvarandi ákvæði yngri reglugerða. Af því leiddi, að innlausnarverð íbúðar gagnáfrýjenda var reiknað eftir 99. gr. reglugerðar nr. 46/1991, sem í gildi var talin á innlausnar-tíma. Þótt eftir þessum reikningsaðferðum reglugerðarinnar hafi

verið farið, er viðurkennt í málinu, að þær skorti lagastoð, þegar íbúðin var innleyst. Með lögum nr. 58/1995 fengu þessar aðferðir hins vegar lagastoð.

Ákvæði 99. gr. reglugerðar nr. 46/1991 um innlausnarverð áttu að vera tengd 104. gr. laga nr. 86/1988, sbr. 3. gr. laga nr. 70/1990. Reglur þeirrar greinar voru í reynd samhljóða 63. gr. laga nr. 60/1984, svo sem fyrr getur, og var því reglugerðarákvæðið mun hagstæðara gagnáfrýjendum en lagaákvæðið, sem það átti að vera tengt við. Innlausnarverðið til þeirra varð því þeim hagstæðara en vera átti samkvæmt gildandi lagaákvæði.

VI.

Samkvæmt umræddum skilningi á 99. gr. reglugerðar nr. 46/1991 átti að miða innlausnarverð íbúðarinnar við kostnaðarverð framreiknað eftir vísitölu byggingarkostnaðar, sem var 314 stig í júní 1968, en 177,392 stig á innlausnartíma á sama grundvelli. Var það gert í útreikningi húsnæðisnefndar Reykjavíkur, og er framreiknað heildarverð 5.276.565 krónur. Sú niðurstaða er í fullu samræmi við upphaflega skilmála um íbúðina.

Við íbúðarverðið átti í annan stað að bæta virðingarverði endurbóta, sem eigandi hefði gert. Í útreikningnum eru þær metnar til 20.000 króna, og er sú niðurstaða nú óumdeild.

Í þriðja lagi bar að draga frá fyrningu á íbúðinni vegna liðins eignarhaldstíma, sem var 24 ár. Átti fyrning að nema 0,5% – 1% af hinu framreiknaða kaupverði. Í útreikningnum er hún talin 1% fyrstu 20 árin, en síðan 0,5%, samtals 22%. Að sögn aðaláfrýjanda er skiptingin byggð á verklagsreglu, sem fylgt hafi verið á þessum tíma og stuðst við ákvæði um nýjar íbúðir, meðal annars í 96. gr. reglugerðarinnar. Niðurstöðutala húsnæðisnefndar, 1.160.844 krónur, er rétt reiknuð.

Í fjórða lagi bar að draga frá þær eftirstöðvar íbúðarlánsins, sem ógjaldfallnar voru á innlausnartíma, framreiknaðar að fullu eftir sömu vísitölu og beitt væri um íbúðarverðið sjálft. Sem fyrr segir, er hér um að ræða ígildi framreiknings á þeim hluta kostnaðarverðs íbúðarinnar, sem svaraði til lánsins, og átti hann að fara fram að teknu tilliti til liðins lánstíma, en ekki raunverulegra greiðslna, sem gerðar yrðu upp sérstaklega. Er frádráttarliðurinn að því leyti í

samræmi við upphaflega skilmála um íbúðina. Eftir 21 ársgreiðslu nam höfuðstóll lánsins án verðbóta 3.272,75 krónum miðað við venjuleg skil. Í útreikningi húsnæðisnefndar er sú fjárhæð lögð til grundvallar, og er það í samræmi við orðalag 66. gr. laga nr. 51/1980 og bráðabirgðalaganna. Niðurstöðutalan, 1.848.916 krónur, er rétt reiknuð samkvæmt þessu.

Í fimmta lagi átti að reikna eigandanum svonefndar aukaverðbætur, þannig, að hann fengi 4% fyrir hvert eignarhaldsár af þeim verðbótum, sem reiknaðar yrðu á ógjaldfallnar eftirstöðvar íbúðarlánsins, og væri hann þá laus við greiðslu eftirstöðva. Er þar átt við 4% á ári af upphæð þess frádráttarliðar, sem síðast var greindur, eins og hann væri framreiknaður að frádreginni grunnupphæð eftirstöðvanna.

Samkvæmt 99. gr. reglugerðarinnar átti ekki að reikna þessar verðbætur af eignarhaldstíma eftir 1. júlí 1984, svo sem fyrr var til vitnað. Á grundvelli þess taldi húsnæðisnefnd, að verðbæturnar ættu hér að miðast við sextán ára eignarhald, þannig, að heildarhlutfall þeirra yrði 64%, en ekki 96%, eins og annars væri. Varð niðurstöðutala hennar þannig 1.181.212 krónur.

Þessi þáttur hins umdeilda útreiknings felur í sér beinar afleiðingar þeirrar grundvallarbreytingar á reglum um eignarrétt að félagslegum íbúðum, sem innleidd var með lögum nr. 51/1980 og fest í sessi með lögum nr. 60/1984. Viðurkennt var í báðum lögnum, að hinar nýju reglur gætu ekki átt við að öllu leyti um íbúðir reistar fyrir 1. júlí 1980, og útgáfa reglugerðar nr. 467/1984 fól í sér staðfestingu þess, að rétta þyrfti hlut eigenda þessara íbúða frá því, sem síðari lögin mæltu um eftir orðanna hljóðan. Ákvæði reglugerðarinnar voru sýnilega reist á málamiðlun þess efnis, að ætla mætti eigendunum að setta sig við afnám hinnar eldri reglu um aukinn rétt eftir tíu og tuttugu ára eignarhald, ef afnámið væri ekki afturvirktt í tíma, heldur kæmu áhrif þess aðeins fram á eignarhaldi eftir gildistöku laganna. Sama sjónarmið kom fram í bráðabirgðalögum nr. 50/1983.

Þegar reynt er að meta gildi þessarar málamiðlunar, sem var tengd lögbundinni nauðsyn leiðréttingar, verður að líta til þess, að lagabreytingar eftir 1970 færðu eigendunum ekki einvörðungu auknar kvaðir, heldur einnig nokkurt hagræði. Þannig naut faðir gagnáfrýjenda hagræðis af þeirri takmörkun verðtryggingar íbúðar-

lánsins, sem á komst árið 1972, og það nýmæli laga nr. 60/1984, að selja mætti íbúðirnar frjálsri sölu eftir þrjátíu ára eignarhald, mátti teljast mikilvægt almennt séð. Líta verður til þess, að lögleiðing almennrar verðtryggingar fjárskuldbindinga árið 1979, sem ekki náði til lána vegna þessara íbúða, hafði veruleg áhrif á fjármögnun íbúðabygginga.

Að athuguðu þessu og þá einkum því, að tilkall eigenda hinna eldri íbúða til óbreyttra lánskjara var virt að öllu leyti, verður á það fallist, að umrædd málamiðlun fái staðist eftir grundvallarreglum laga. Fari afmörkun verðbótanna við 1. júlí 1984 ekki í bága við hagsmuni gagnáfrýjenda með þeim hætti, að hún sé ólögmæt.

VII.

Í afsölum að íbúðinni var þess ekki sérstaklega getið, að tilvitnaðar reglur um forkaupsrétt og innlausnarverð kynnu að breytast með síðari lögum um íbúðir af þessu tagi. Telja verður eigi að síður, að íbúðin hafi átt að vera háð þeim reglum, sem í gildi væru á hverjum tíma um félagslegar íbúðir, svo sem um var mælt í fyrrgreindum dómi Hæstaréttar 15. mars 1988. Mátti faðir gagnáfrýjenda ætla í öndverðu, að svo væri, þar sem íbúðinni hafði greinilega verið markaður staður innan félagslega kerfisins.

Sem fyrr segir, hefur 99. gr. reglugerðar nr. 46/1991 verið skilin svo, að reikningsreglum hennar skuli beitt einum saman. Þá er að framan komist að þeirri niðurstöðu, að ákvæði hennar um skerðingu aukaverðbóta geti staðist eftir grundvallarreglum laga. Reglugerðarákvæðið var til muna hagstæðara en það lagaákvæði, sem það átti að tengjast. Skerðing aukaverðbótanna var til jafnræðis við þá, sem úthlutað fengu félagslegum íbúðum eftir gildistöku skerðingarinnar. Greiðsla innlausnarverðs til gagnáfrýjenda að henni undanskilinni var í samræmi við það, er áður tíðkaðist, og áður tilvitnaða dóma Hæstaréttar. Farið hefur verið eftir þessum útreikningsaðferðum í raun og þær nú verið lögfestar. Að þessum sjónarmiðum virtum þykir verða að sýkna aðaláfrýjanda af kröfum gagnáfrýjenda í máli þessu.

Rétt er eftir atvikum, að málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður.

D ó m s o r ð :

Aðaláfrýjandi, borgarsjóður Reykjavíkur vegna húsnæðisnefndar Reykjavíkur, á að vera sýkn af kröfum gagnáfrýjenda, Guðbjargar Helgu Magnúsdóttur og Jóhönnu Sigríðar Magnúsdóttur.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

S é r a t k v æ ð i
Guðrúnar Erlendsdóttur og
Hjartar Torfasonar

Við erum samþykkt atkvæði meiri hluta dómenda um allt nema það, hvernig fara skuli með svonefndar aukaverðbætur, þegar innlausnarverð íbúðar gagnáfrýjenda er reiknað út. Samkvæmt upphaflegum reglum um íbúðina með breytingum, sem á þeim voru löglega gerðar fram til ársins 1984, átti eigandi hennar að fá 4% aukaverðbætur fyrir hvert eignarhaldsár af þeim verðbótum, sem reiknaðar yrðu á ógjaldfallnar eftirstöðvar íbúðarlánsins. Í 99. gr. reglugerðar nr. 46/1991 um félagslegar íbúðir og Byggingarsjóð verkamanna var gert ráð fyrir, að þessar verðbætur yrðu ekki reiknaðar af eignarhaldstíma eftir 1. júlí 1984. Hefur aðaláfrýjandi því miðað aukaverðbæturnar við 16 ára eignarhald í stað 24 ára, svo að heildarhlutfall þeirra var 64% í stað 96%. Við teljum, að ólögmætt hafi verið að afnema hækkunarréttinn, sem um var samið í upphafi, með því að fella niður aukaverðbætur 1. júlí 1984, og hafi það verið andstætt grundvallarréttindum íbúðareigandans. Eigi aukaverðbætur þannig að vera 96%, en að öðru leyti skuli farið eftir 99. gr. reglugerðarinnar.

Samkvæmt þessu er það niðurstaða okkar, að aðaláfrýjanda beri að greiða gagnáfrýjendum 590.606 krónur til viðbótar þeirri fjárhæð, sem þær fengu við uppgjör 15. júní 1992, auk hæfilegra vaxta og málskostnaðar.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 26. nóvember 1997.

Ár 1997, miðvikudag 26. nóvember, var í Héraðsdómi Reykjavíkur í málínu nr. E-585/1997: Guðbjörg Helga Magnúsdóttir og Jóhanna Sigríður

Magnúsdóttir gegn borgarsjóði Reykjavíkur vegna húsnæðisnefndar Reykjavíkur, kveðinn upp eftirfarandi dómur.

Mál þetta, sem dómtekið var 29. október sl., er höfðað með stefnu, þingfestri 6. febrúar 1997, af Guðbjörgu Helgu Magnúsdóttur, Neðstabergi 11, Reykjavík, og Jóhönnu Sigríði Magnúsdóttur, Klapparbergi 21, Reykjavík, gegn borgarsjóði Reykjavíkur, Ráðhúsi Reykjavíkur, vegna húsnæðisnefndar Reykjavíkur, Suðurlandsbraut 30, Reykjavík.

Dómkröfur.

Dómkröfur stefnenda eru þær aðallega, að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnendum 2.952.754 kr. auk dráttarvaxta samkvæmt III. kafla vaxtalaga frá 15. júlí 1993 til greiðsludags. Til vara er þess krafist, að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnendum 1.848.916 kr. auk dráttarvaxta samkvæmt III. kafla vaxtalaga frá 15. júlí 1993 að skaðlausu til greiðsludags.

Þá er krafist málskostnaðar að skaðlausu skv. fram lögðum málskostnaðarreikningi auk virðisaukaskatts af málskostnaði.

Þess er jafnframt krafist, að dráttarvextir leggist við höfuðstól kröfunnar á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 15. júlí 1993.

Dómkröfur stefnda eru þær, að stefndi verði sýknaður af kröfum stefnenda. Krafist er málskostnaðar úr hendi stefnenda ásamt virðisaukaskatti.

Aðild.

Stefnendur eru erfingjar Magnúsar Helgasonar, kt. 050717-4539, sem lést 3. janúar 1992. Stefnendur fengu leyfi til einkaskipta á dánarbúinu 6. mars 1992, sbr. dskj. 12.

Stefnendur kveða borgarsjóði stefnt vegna húsnæðisnefndarinnar, þar sem húsnæðisnefnd Reykjavíkur hafi ekki aðildarhæfi skv. 1. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991.

Málavextir.

Stefnendur halda því fram, að eignarhluti stefnenda í íbúð föður þeirra að Grýtubakka 8, Reykjavík, hafi verið vanreiknaður af húsnæðisnefnd Reykjavíkur við innlaun 15. júní 1992.

Stefnendur lýsa málavöxtum svo, að þær hafi fengið leyfi til einkaskipta á dánarbúi föður síns, Magnúsar Helgasonar, kt. 050717-4539, hjá sýslumanninum í Reykjavík 6. mars 1992, sbr. dskj. 12, og hafi tekið við réttindum og skyldum dánarbúsins.

26. júní 1968 hafi Magnús Helgason keypt fasteignina Grýtubakka 8, 0301, af Húsnæðismálastofnun ríkisins, sbr. dskj. nr. 4. Kaupverðið, 9.340 kr., hafi verið greitt með 7.470 kr. láni hjá veðdeild Landsbanka Íslands, sbr. dskj. nr. 6, sem hafi ekki verið þinglýst á íbúðina, 934 kr. með pening-

um og 985 kr. með skuldabréfi, út gefnu 26. júní 1968 til Byggingarsjóðs ríkisins, sbr. dskj. nr. 7. Ekki hafi verið gengið frá þinglýstu afsali fyrr en 11. apríl 1977, en í afsalinu hafi verið vísað til þess, að um sölu íbúðarinnar fari samkvæmt „... ákvæðum reglugerðar nr. 78/1967, sbr. breytingar á reglugerð, dags. 23. apríl 1968, sjá bakhlið afsalsins“. Hinn 23. apríl 1968 hafi tekið gildi reglugerð nr. 122/1968 um breytingu á reglugerð nr. 78/1967. Reglugerð nr. 78/1967 hafi verið sett skv. lögum nr. 8/1968. Í 1. gr. 1. nr. 8/1968 og 1. gr. reglugerðar nr. 122/1968 séu samhljóða ákvæði svohljóðandi, sem prentuð eru á afsalið:

„Söluverð slíkrar íbúðar má ekki vera hærra en kaupverð hennar að viðbætti verðhækkun, sem samkvæmt vísitölu byggingarkostnaðar hefur orðið á þeim hluta kostnaðarverðs íbúðarinnar, sem fallið hefur í gjalddaga og verið greiddur, þegar forkaupsréttar er neytt. Enn fremur skal bæta 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 tíu ár, má hann að auki njóta verðhækkunar sem svarar helmingi af eftirstöðvum lánsins, þegar sala fer fram. Ef maður hefur átt íbúðina í tuttugu ár, má hann njóta hækkunar á verði allrar íbúðarinnar, ef hann greiðir eftirstöðvar lánsins að fullu.“

Faðir stefnenda hafi greitt reglulega af byggingarsjóðsláninu allt til ársins 1988, en það ár hafi honum borist ásamt öðrum greiðendum slíkra lána almennt boð um að greiða upp eftirstöðvar lánsins. Lánið hafi verið greitt upp 28. febrúar 1992, dskj. 8 og 9. Veðdeildarlánið hafi einnig verið greitt upp, en upplýsingar skorti um dagsetningu uppgreiðslunnar.

15. júní 1992 hafi húsnæðisnefnd Reykjavíkur leyst til sín umrædda fasteign. Innlausnarverðið hafi verið fundið þannig, að framreiknað kaupverð varð 5.276.565 kr., til frádráttar hafi komið 22% fyrning, sem nam 1.160.844 kr., framreiknaðar eftirstöðvar lánsins frá Byggingarsjóði ríkisins, 1.848.916 kr., og að auki hafi verið reiknaðar 4% aukaverðbætur, sem numið hafi 1.181.212 kr., og 20.000 kr. sem endurbætur á sameign. Eignarhluti seljanda nam því alls 3.468.017 krónum. Samhliða þessu hafi verið gefið út afsal 15. júní 1992, en þó með fyrirvara stefnenda um endurskoðun á útreikningi, sem fram komi í bréfi, dagsettu 16. júní 1992, og starfsmaður stefnda, Rafn Guðmundsson, hafi tekið við, sbr. dskj. nr. 13.

6. ágúst 1992 hafi stefnendur ritað Húsnæðisstofnun ríkisins bréf og gert kröfu um leiðréttingu útreiknings eignarhluta þeirra í fasteigninni, en starfsmenn stofnunarinnar höfðu annast uppgjör gagnvart stefnendum. Þar sem ekkert bólaði á svari frá stofnuninni, hafi stefnendur snúið sér til umboðsmanns Alþingis með bréfi 3. mars 1993 og óskað þess, að hann kannaði

réttarstöðu þeirra. Umboðsmaður Alþingis hafi skrifað stefnda 5. mars og tilkynnt um kvörtun stefnenda og óskað upplýsinga um gang málsins. Með bréfi 17. mars 1993 hafi stefndi tilkynnt umboðsmanni, að svar við erindi stefnenda væri væntanlegt. Stefnendur hafi óskað eftir því við umboðsmann 7. maí 1993, að erindi þeirra yrði ítrekað, og var það gert bréflaga 11. maí s. á. Svar húsnaðismálastjórnar hafi borist með bréfi, dagsettu 12. maí 1993. Þar hafi verið kveðinn upp sá úrskurður, að fyrri útreikningsaðferð stefnda var staðfest. Um forsendur úrskurðarins hafi verið vísað til greinargerðar lögræðideildar Húsnaðisstofnunar, dags. 6. maí s. á.

Umboðsmaður Alþingis hafi tilkynnt stefnendum 25. maí 1993, að hann teldi málinu lokið, með því að þeim hefði borist svar við erindi sínu til Húsnaðisstofnunar. Því hafi stefnendur svarað með bréfi, dagsettu 11. ágúst 1993, og óskað eftir því, að kröfur þeirra vegna útreikningsaðferða stefnda yrðu teknar til efnislegrar umfjöllunar.

Umboðsmaður hafi skilað niðurstöðu sinni 22. febrúar 1994. Þar reki hann breytingar á lögum og reglugerðum, sem giltu um ráðstöfun fasteigna, er reistar voru á vegum framkvæmdanefndar byggingaráætlunar. Hafi umboðsmaður talið, að um greiðslur til seljanda ætti að fara að gildandi lögum og reglugerðum, þegar sveitarstjórn neytir forkaupsréttar síns. Hafi hann talið, að tímamarkið, sem miða ætti við vegna íbúðar 0301 að Grýtubakka 8, væri 15. júní 1992, en þá hafi endanlegur útreikningur stefnda legið fyrir. Niðurstaða umboðsmanns hafi verið sú, að með úrskurði húsnaðisstjórnar 6. maí 1993 hefði ekki verið gengið á rétt stefnenda og því ekki tilefni til að fjalla frekar um erindi þeirra. Í niðurlagi úrskurðarins komi fram, að umboðsmaður hefði ákveðið á grundvelli 5. gr. laga nr. 13/1987 að taka til athugunar greiðslur til seljenda svokallaðra félagslegra íbúða. Hafi afrit af bréfi hans til húsnaðismálastjórnar fylgt bréfinu til stefnenda.

21. maí 1996 hafi fallið í Héraðsdómi Reykjavíkur dómur í héraðsdómsmálinu nr. E-5049/1995: Ása Bjarnadóttir gegn húsnaðisnefnd Reykjavíkur og þar fallist á kröfur Ásu um vanreiknað endurgjald við innlausn fyrir eignarhluta hennar í íbúð, sem byggð var á vegum framkvæmdanefndar. Þessi niðurstaða hafi gefið stefnendum tilefni til að taka mál sitt upp að nýju við stefnda, enda málin alveg hliðstæð.

Með bréfi lögmanns stefnenda 5. nóvember 1996 var þess krafist, að stefndi endurgreiddi stefnendum það fé, sem dregið var af söluverði íbúðarinnar á ólögmetan hátt, og áskildu þær sér þar rétt til að setja fram tölulega kröfugerð á síðari stigum málsins. Þess var jafnframt óskað, að fyrningarfrestur kröfunnar yrði framlengdur án þinglýsingar sérstaks dómsmáls. Skriflegt svar hafi eigi borist við bréfi þessu, en lögmaður stefnda upplýst, að ekki yrði haldið uppi vörnum á grundvelli fyrningar í málinu.

Um málavexti kveður stefndi, að innlausnarverð íbúðarinnar hafi verið reiknað út af starfsmanni húsnæðisnefndar á tvo vegu, og hafi íbúðin verið innleyst eftir þeim útreikningi, sem kom betur út fyrir dánarbúið. Innlausnarverð íbúðarinnar hafi síðan verið gert upp við stefnendur í samræmi við þann útreikning, sem dagsettur sé 15. júní 1992.

Málsástæður stefnenda og lagarök.

Krafa stefnenda stafar af því, að eignarhluti stefnenda í íbúð þeirra að Grýtubakka 8, Reykjavík, hafi verið vanreiknaður af húsnæðisnefnd Reykjavíkur við innlausn 15. júní 1992 sem nemi stefnufjárhæð í máli þessu.

A. Rök fyrir aðalkröfu.

Í afsali fyrir eigninni til Magnúsar Helgasonar, dskj. nr. 4 og nr. 5, sé tekid fram berum orðum, að um sölu á íbúðinni fari samkvæmt ákvæðum reglugerðar nr. 78/1967 með breytingum samkvæmt reglugerð nr. 122/1968, sem prentuð væri á bakhlið afsalsins og rakin hefur verið hér að framan. Þar sem þessi reglugerðarákvæði séu tekin beint upp í afsalið til föður stefnenda, breyti síðari laga- og reglugerðarbreytingar ekki réttarstöðu kaupanda eignarinnar við sölu hennar til stefnda til hins verra, enda sé þetta ákvæði ekki fellt úr gildi sérstaklega með síðari lögum og reglugerðum eða á því tekið, hvernig fara skuli með samninga, sem þegar hafi verið gerðir, með ákvæðum um, hvaða reglum skuli beitt við útreikning kaupverðs vísitölunnar.

Þegar sala íbúðarinnar fór fram, hafi verið um 24 ár liðin, frá því að faðir stefnenda festi kaup á henni, og veðskuldir, sem stofnað hafði verið til vegna kaupa á íbúðinni, uppgreiddar. Hafi stefnendur því mátt njóta allra verðhækkana á eigninni að fullu samkvæmt 1. mgr. 1. gr. reglugerðar nr. 122/1968.

Eftirtalin atriði í útreikningi húsnæðisnefndar Reykjavíkur telja stefnendur vera vanreiknuð:

1. Farið er fram á, að kaupverð íbúðarinnar verði reiknað samkvæmt 97. gr. rg. nr. 46/1991, sem sett var á grundvelli laga nr. 86/1988. Þá taki kaupverðið breytingum samkvæmt breytingum á byggingarvísitölu frá kaupdegi í júní 1968 til 1. júní 1979, er farið var að reikna lánskjaravísitölu, og með lánskjaravísitölu frá þeim degi til uppgjörss dags 15. júní 1992, en ekki samkvæmt stuðlinum 177.392/314, eins og gert hafi verið í útreikningum húsnæðisnefndarinnar. Samkvæmt þessu hafi framreiknað verð íbúðarinnar átt að vera $9.340 \times 5.552/314 = 165.145,5 \times 3.210/100 = 5.301.169,9$ kr. í stað 5.276.565 króna (mismunur 24.604,9 kr.). Þá beri að reikna 1% einfalda ársvexti af verðbættu stofnframlagi samkvæmt sömu lögum, þ. e. 368.226 kr.,

alls 5.669.369 kr., sbr. dskj. nr. 30. Munurinn á framreiknuðu verði við innlausn og samkvæmt kröfugerð stefnenda sé því 392.824 kr.

2. Reiknað hafi verið með 22% fyrningu í uppgjöri stefnda á dskj. nr. 13, en skv. 5. mgr. 97. rg. nr. 46/1991 megi hún hæst vera 1/2% á ári og eigi því að vera 654.850 kr. í stað 1.160.844 kr. í nefndum útreikningi.

3. Gerð er viðbótarkrafa, 49.442 kr., vegna endurbóta á lóð stefnda. Samkvæmt kostnaðaráætlun gatnamálastjórans í Reykjavík, sbr. dskj. nr. 10, sé heildarkostnaður við bílastæði og gangstíga að Grýtubakka 2–16 3.868.888 kr. Þessar endurbætur höfðu verið gerðar og verið greiddar af eigendum, þegar innlausnin átti sér stað. Krafa samkvæmt þessum lið sé því 69.442 kr. að frádregnum 20.000 kr., sem gert hafi verið ráð fyrir í uppgjöriinu á dskj. nr. 13, samtals 49.442 kr.

4. Á yfirliti húsnæðisnefndar Reykjavíkur á dskj. nr. 13 sé einn af frádráttarliðum frá verði íbúðarinnar framreiknaðar eftirstöðvar láns með óverðtryggðri uppgreiðslu. Engar skýringar séu á þessum frádráttarlið. Í greinargerð með úrskurði húsnæðismálastjórnar á dskj. nr. 23 sé vísað til dóma, án þess að þeir séu skýrðir sérstaklega, og hvergi sé vísað til þeirra lagareglna, sem heimili þennan frádrátt. Stefnda skorti lagagrunn fyrir kröfu um frekari greiðslu vegna þessa láns, og hafi þessi frádráttur verið með öllu ólöglegur, en þessi liður kröfugerðarinnar nemi 1.848.916 krónum.

Þegar uppgjörði á dskj. nr. 12 hafi verið gert, hafi verið búið að greiða umrætt lán upp. Hafi engin efni verið til þess að reikna ímyndaðar eftirstöðvar þess upp og draga frá verði eignarinnar, sérstaklega í ljósi þess, að Magnús Helgason og síðar dánarbú hans hafi átt eignina í 24 ár og öðlast rétt til að njóta til fullnustu allra verðhækkana á íbúðinni. Því verði ekki með réttu dregnar frá söluverði eignarinnar eftirstöðvar uppgreidds láns án skýlausrar lagaheimildar. Þeir dómar, sem stefndi hefur vísað til aðferðum sínum til stuðnings, varði aðila, sem njóti annarrar réttarstöðu en stefnendur.

5. Samkvæmt 6. mgr. 97. gr. rg. nr. 46/1991 reiknist 1/33 hluti upphaflegra lána fyrir jafnmörg heil ár og seljandi hefur átt íbúðina ásamt 1% einföldum ársvöxtum og verðbótum. Krafa samkvæmt þessum lið nemi 155.573 kr., sbr. útreikning á dskj. nr. 13.

Kröfur stefnenda í aðalkröfu um greiðslur vegna vangreidds kaupverðs íbúðarinnar eru sundurliðaðar þannig:

- | | | |
|---|-----|------------|
| 1. Samkvæmt 1. lið er framreiknað verð íbúðarinnar | | |
| 5.669.396 kr. í stað 5.276.565 króna og óreiknaðir | | |
| vextir 368.226 kr., mismunur | kr. | 392.829(?) |
| 2. Fyrning 654.850 kr. í stað 1.160.844 kr., mismunur | – | 505.994 |

3. Endurbætur metnar á 20.000 kr. í stað 69.442 kr.	kr.	49.442
4. Framreiknuðum eftirstöðvum láns er mótmælt	–	1.848.916
5. Uppbót samkvæmt 6. mgr. 97. gr. rg. 46/1991	–	155.573.
Samtals		kr. 2.952.754

Þar sem lög verði ekki látin verka aftur fyrir sig, nema það sé skýrt tekið fram í lögunum sjálfum, telja stefnendur, að stefndi geti ekki borið fyrir sig reglur, sem áskilji þeim lægri greiðslu fyrir íbúðina en rg. nr. 122/1968 tryggði þeim (sbr. t. d. H. 1985, 1296). Hvergi sé í gildandi lögum um félagslegar eignaríbúðir ákvæði, sem felli þau samningsákvæði, er voru í afsalinu fyrir Grýtubakka 8.

Stefnendur telja jafnframt, að skilyrði samkvæmt 36. gr. samningalaga séu til þess að víkja til hliðar í heild eða hluta eða breyta ákvæðum þess samnings, sem fólst í uppgjörinu 15. júní 1992 á dskj. nr. 13. Telja stefnendur, að þær hafi ekki verið í stöðu við uppgjórið til að hafa áhrif á lagatúlkun starfsmanna stefnda og útreikning þeirra á eignarhlutanum í íbúðinni. Því sé skilyrðum 36. gr. samningalaga fullnægt.

Horfa verði til þess, að einungis hafi verið greiddar 3.462.979 kr. fyrir skuldlausu þriggja herbergja íbúð, sem hafi verið í eigu fjölskyldunnar í 24 ár og því einungis sex ár í það, að stefnendur fengju að selja fasteignina á almennum markaði án innlausnarréttar.

Einnig beri að líta til þess, að stefndi hafi komið fram við innlausnina sem miðlari eignarinnar og kaupandi hennar. Því hafi honum verið fyrir- munað að gæta hagsmuna stefnenda, sem voru að selja eign sína, og haft yfirburði yfir stefnendur sem þekktu ekki til reglna um innlausn félagslegra íbúða.

B. Rök fyrir varakröfu.

Fallist dómurinn ekki á aðalkröfu stefnenda, er gerð sú krafa til vara, að stefndi verði dæmdur til að greiða 1.848.916 kr. með dráttarvöxtum frá 15. júlí 1993 til greiðsludags.

Varakrafan er reist á því, að með öllu hafi verið ólögmað af stefnda að draga af andvirði íbúðarinnar framreiknaðar eftirstöðvar láns, sem þegar hafði verið greitt upp við innkaup. Vísist til sömu sjónarmiða og að framan um rökstuðning fyrir aðalkröfu.

Málsástæður stefnda og lagarök.

Lagagrundvöllur útreiknings.

Í máli þessu er deilt um útreikning á innlausnarverði íbúðar, sem var byggð sem hluti af hinu svokallaða félagslega íbúðakerfi, og hvaða lagareglum eigi að beita við útreikninginn.

Þar sem lögum um félagslegar eignaríbúðir hafi verið breytt margsinnis á þeim tíma, sem leið, frá því að faðir stefnenda fékk íbúð sína afhenta og þar til innlaun íbúðarinnar fór fram, sé rétt að gera grein fyrir þróun laga-reglna þeirra, sem málið varði, og sýna þannig fram á, hvaða reglur giltu um innlaun íbúðarinnar að Grýtubakka 8.

Með lögum nr. 97/1965, sem fólu í sér breytingar á lögum nr. 19/1965 um Húsnæðisstofnun ríkisins, hafi heimildir verið veittar, til að ríkisstjórnin gæti látið reisa hagkvæmar og ódýrar íbúðir í fjölbýlishúsum í samvinnu við hlutaðeigandi sveitarfélög. Markmiðið hafi verið að aðstoða láglaunafólk við að eignast íbúðarhúsnæði með viðráðanlegum hætti.

Með lögum nr. 8/1968 hafi lög nr. 97/1965 verið felld úr gildi, en í nýju lögunum hafi meðal annars verið reglur um ákvörðun söluverðs íbúða. Í reglugerð nr. 122/1968 séu þau ákvæði efnislega ítrekuð.

Með lögum nr. 30/1970 hafi lög nr. 19/1965 verið felld úr gildi. Í árslok 1970 hafi tekið gildi lög nr. 106/1970 um sölu á íbúðum, sem byggðar séu af framkvæmdanefnd byggingaráætlunar í Reykjavík. Í þeim lögum séu sett ákvæði um ákvörðun söluverðs, sem hafi verið samhljóða ákvæðum laga nr. 8/1968.

Með lögum nr. 51/1980 um Húsnæðismálastofnun ríkisins séu síðan sett ný ákvæði um ákvörðun söluverðs þeirra íbúða, sem gerðar hafi verið samkvæmt ákvæðum eldri laga um verkamannabústaði. Í þeim lögum sé tekið skýrt fram, að reikningsreglur þær, sem í lögum greini, taki einnig til þeirra íbúða, sem reistar voru í tíð eldri laga, þ. m. t. íbúðir í tíð laga nr. 97/1965, sbr. 65. grein laga nr. 51/1980.

Í 66. gr. laganna séu fyrirmæli um útreikning kaupverðs. Hafi þau verið efnislega óbreytt að því viðbættu, að eftirstöðvar lána voru miðaðar við uppfærðan höfuðstól. Þeirri reikningsreglu hafi síðan verið breytt með bráðabirgðalögum nr. 78/1982 og nr. 50/1983, og hafi þá komið inn ákvæði um, að reikna skyldi 4% aukaverðbætur, en draga frá uppreiknaðar eftirstöðvar upphaflegra lána. Ástæða þess, að sett voru bráðabirgðalög um efnið, sé rakin í greinargerð, en þar segi m. a., að nauðsynlegt sé að: „... sníða af annmarka á reglum laganna um innkaup og endursölu félagslegra íbúða, sem komið hafi í ljós í framkvæmd og hindrað eðlilega sölu. Er þá einkum haft í huga að koma í veg fyrir stökkbreytingar á verðlagningu íbúðanna og að samræma verðlagningarreglur og gera þær einfaldari í framkvæmd“.

Með lögum nr. 60/1984 um Húsnæðisstofnun ríkisins hafi verið felld úr gildi lög nr. 51/1980. Í V. kafla laganna hafi verið ákvæði um forkaupsrétt sveitarfélaga „á íbúðum byggðum skv. lögum fyrir gildistöku laga nr. 51/

1980“. Í 63. grein laga nr. 60/1984 hafi verið reglur um útreikning á greiðslu til seljenda slíkra íbúða. Með þessu hafi orðið sú breyting, að endurgreiðsla seljenda taki mið af þeirri fjárhæð, sem hann hafi greitt í upphafi af kostnaðarverði íbúðar, auk hlutfalls af upphaflegu láni Byggingarsjóðs verkamanna til íbúðarinnar.

Þegar hinar nýju reikningsreglur 63. gr. laga nr. 60/1984 tóku gildi, hafi orðið mikið vandræðaástand í endursölukerfi félagslegra íbúða. Hin nýja regla lækkaði stórkostlega þá fjárhæð, sem íbúðareigandi átti rétt til við innlausn, frá því, sem verið hafði samkvæmt ákvæðum bráðabirgðalaganna nr. 50/1983, og varð þetta til þess, að fólk gat ekki skilað inn íbúðum nema með því móti að fá langtum lægra endurgjald en áður hafði reiknast.

Stjórn Húsnæðisstofnunar hafi óskað eftir því við félagsmálaráðuneytið, að reglur yrðu lagfærðar. Skipaði ráðuneytið nefnd til að finna lausn á vandanum. Fólst „lausn“ nefndarinnar í því, að samin var reglugerð nr. 467/1984 frá 14. desember 1984. Í 1. mgr. 3. gr. hennar var ákvæði, sem kvað á um, að seljandi íbúðar skuli ekki fá lægri greiðslu en hann hefði fengið samkvæmt áðurgildandi reglum um 4% aukaverðbætur. Síðan hafi ákvæðið verið tekið upp óbreytt í 47. gr. reglugerðar nr. 180/1987 um Byggingarsjóð verkamanna og félagslegra íbúðir.

Lög nr. 60/1984 hafi síðan verið endurútgefin sem lög nr. 86/1988 um Húsnæðisstofnun ríkisins, og hafi þá í 80. gr. þeirra laga verið ákvæði efnislega samhljóða 63. gr. laga nr. 60/1984.

Með lögum nr. 70/1990 hafi lögum nr. 86/1988 um Húsnæðisstofnun síðan verið breytt, og flytjist þá reikningsreglan í 104. grein þeirra laga.

Ákvæði 47. gr. reglugerðar nr. 180/1987 hafi síðan verið leyst af hólmni með ákvæði í 99. gr. reglugerðar nr. 46/1991 um félagslegar íbúðir og Byggingarsjóð verkamanna.

Gildandi réttur á uppgjörstegi 15. júní 1992.

Þær lagareglur, sem notaðar hafi verið við útreikning innlausnarverðs félagslegra eignaríbúða, sem byggðar höfðu verið fyrir gildistöku laga nr. 51/1980, þegar íbúð stefnenda var innleyst 15. júní 1992, hafi því verið ákvæði 97. gr. rg. nr. 46/1991, sbr. 104. gr. laga nr. 86/1988, og hins vegar ákvæði 99. greinar rg. nr. 46/1991.

Af því, sem að framan er rakið, megi ljóst vera, að ákvæði 99. gr. rg. nr. 46/1991 skorti að nokkru lagastoð eftir gildistöku laga nr. 60/1984, en þar sem húsnæðisnefnd Reykjavíkur hafði eftir reglum félagsmálaráðuneytis og að fyrirmælum Húsnæðisstofnunar ríkisins og í samræmi við góða stjórnsýsluhætti látið hagsmuni íbúðareigenda ráða því, við hvaða reikn-

ingsreglu var miðað, var jafnan notast við þá aðferð, sem gaf íbúðareiganda herra endurgjald.

Því hafi við útreikning á innlausnarverði íbúðarinnar að Grýtubakka 8 ekki verið stuðst við reglu 97. gr. rg. nr. 46/1991, sbr. ákvæði 104. gr. laga nr. 86/1988, heldur hafi útreikningurinn farið fram á grundvelli þeirrar reglu, sem fram komi í 1. mgr. 3. gr. rg. nr. 467/1984 frá 14. desember, sem hafi, eins og áður sagði, flust óbreytt yfir í 47. gr. rg. nr. 180/1987 og síðar 99. grein rg. nr. 46/1991.

Hefði uppgjör farið fram í samræmi við ákvæði 104. greinar laga nr. 86/1988, hefðu stefnendur fengið í sinn hlut 1.360.483 kr. sbr. dómskjal nr. 34, í stað 3.462.979 kr., sem í raun hafi verið greitt 15. júní 1992. Munurinn sé 2.102.496 kr., sem í raun megi telja, að hafi verið greiddar stefnendum umfram lagaskyldu.

Málsástæður stefnenda.

Stefnendur haldi því fram, að ákvæði rg. nr. 78/1967, sbr. síðari breytingar í rg. nr. 122/1968, eigi að gilda um innlausn íbúðarinnar að Grýtubakka. Pennan skilning sinn styðja stefnendur því, að þessi reglugerðarákvæði séu tekin beint upp í afsalið til föður stefnenda, og geti síðari breytingar á lögum og reglugerðum ekki breytt neinu þar um.

Í framangreindu afsali sé vísað til greindra reglugerðarákvæða, en þau séu hins vegar ekki hluti afsalsins, eins og stefnendur haldi fram.

Félagslegar eignaríbúðir séu samkvæmt lögum háðar margvíslegum höftum og kvöðum umfram aðrar fasteignir. Afsöl þeirra séu því með nokkuð sérstökum hætti, þar sem tilgreindar séu þær kvaðir, sem á fasteignina séu lagðar umfram það, sem almennt gerist.

Tilvísunin til reglugerðarákvæðanna í afsalinu teljist vera hluti þeirra sérstöku takmarkana og hafta, sem á félagslegar eignaríbúðir séu lagðar, og feli hún í sér, að vakin er sérstök athygli kaupandans á því, að um útreikning á eignarhluta hans fari eftir ákvæðum laga, en ekki eftir markaðsverðmæti íbúðarinnar. Reglugerðartilvísunin vísi í þessu tilfelli til þeirra laga-reglna, sem um innlausn slíkra íbúða gildi, þegar afhending íbúðarinnar fór fram, en feli jafnframt í sér, eðli máls samkvæmt, að þær reglur kunni að breytast með breyttri löggjöf. Tilvísunin sem slík leiði alls ekki til þess, að aðilar megi ætla, að löggjöf á samningssviðinu sé þar með óhagganleg og verði ekki breytt um alla framtíð.

Það er viðurkennd lögskýringarregla í íslenskum rétti, að lög skuli almennt ekki talin hafa afturvirk áhrif. Hins vegar sé viðurkennt, að heimilt sé að láta lög verka aftur fyrir sig, ef lögin sjálf kveði skýrlega á um, að þau skuli gilda afturvirk.

Þeim lagareglum, sem giltu um útreikning innlausnarverðs félagslegra eignaríbúða samkvæmt lögum nr. 8/1968, sbr. rg. nr. 122/1968, hafi verið breytt nokkrum sinnum. Allt síðan lög nr. 19/1965 voru í gildi, hafi iðulega komið fram, að löggjafinn hafi talið, að heimilt væri að breyta reglum um útreikning innlausnarverðs félagslegra eignaríbúða, sem reistar voru í tíð eldri laga. Ákvæði 3. mgr. 65. gr. laga nr. 51/1989 kveði á um, að íbúðir byggðar eftir eldri lögum, skuli fá sömu meðferð og íbúðir byggðar eftir gildistöku laga nr. 51/1980. Ákvæði V. kafla laga nr. 60/1984 feli í sér breytingu á reglum um íbúðir byggðar fyrir gildistöku laga nr. 51/1980. Ákvæði VI. kafla laga nr. 86/1988 feli í sér breytingar á þeim reglum, sem giltu um íbúðir reistar fyrir gildistöku laga nr. 51/1980. Lög nr. 97/1993 um Húsnæðisstofnun ríkisins með síðari breytingum feli í sér breytingar á réttarstöðu þeirra, sem eigi íbúðir, er gerðar voru fyrir gildistöku laga nr. 51/1980. Löggjafinn hafi því margsinnis lýst greinilega yfir, að nauðsynlegt sé að veita reglum á þessi sviði afturvirk áhrif. Hæstiréttur hafi enn fremur komist að þeirri niðurstöðu í dómi sínum frá 23. október 1987, að um ákvörðun kaupverðs skuli fara eftir gildandi lögum og reglum á þeim tíma, þegar eigendaskipti verða. Í dómi Hæstaréttar frá 15. mars 1988 kemst dómurinn jafnframt að þeirri niðurstöðu, að félagslegar eignaríbúðir séu háðar þeim ákvæðum laga, sem um verðlagningu þeirra gilda á hverjum tíma.

Reiknireglurnar tvær.

Reglur, er legið hafi til grundvallar við útreikning eignarhluta í félagslegum íbúðum, sem reistar voru fyrir gildistöku laga nr. 51/1980, í júní 1992, hafi verið tvær.

1. Útreikningur samkvæmt 99. grein rg. nr. 46/1991, en eftir þær breytingar, sem gerðar hafi verið á 66. grein laga nr. 51/1980 með ákvæðum bráðabirgðalaga nr. 78/1982 og nr. 50/1983, hafi 66. greinin hljóðað svo:

„Kaupverð félagslegra íbúða samkvæmt 65. grein skal vera kostnaðarverð hennar eða síðasta kaupverð að viðbættri hækkun, sem samkvæmt vísitölu byggingarkostnaðar hefur orðið á kostnaðarverði íbúðarinnar, þegar forkaupsréttar er neytt, og að viðbættu virðingarverði endurbóta, sem á eigninni hafa verið gerðar, en að frádreginni fyrningu, 0,5–1,0% á ári, af framreiknuðu kaupverði.

Frá greiðslu kaupverðs til seljanda skal draga ógjaldfallnar eftirstöðvar áhvílandi stofnlána úr Byggingarsjóði verkamanna og Byggingarsjóði ríkisins, framreiknaðar að fullu samkvæmt byggingarvísitölu, og er þá seljandi laus við greiðslu eftirstöðvanna. Seljandi skal að nokkru leyti njóta reiknaðra verðbóta eftir byggingarvísitölu af óverðtrygðum eftirstöðvum fyrr-

nefndra stofnlána, þannig, að hann fái 4% af verðbótum fyrir hvert ár, sem hann hefur átt íbúðina, að hámarki fyrir 25 ár. Þessar verðbætur reiknast þó ekki á eignarhaldstíma eftir 31. desember 1985. Frá greiðslu kaupverðs til seljanda skal einnig draga uppfærðar eftirstöðvar skuldabréfa vegna annarra lána, sem veitt kunna að hafa verið síðan úr Byggingarsjóði ríkisins umfram áðurnefnd stofnlán.“

2. Útreikningur samkvæmt 97. grein rg. nr. 46/1991, sbr. ákvæði 104. gr. laga nr. 86/1988 um Húsnæðisstofnun ríkisins.

Um útreikningsaðferðina segir hún m. a.:

„Vextir, 1% einfaldir ársvextir, reiknast af stofnframlagi seljanda.

Verðbætur á stofnframlagi seljanda ásamt vöxtum reiknast frá upphafi eignarhalds til sölug dags. Skulu þær miðast við byggingarvísitölu, þar til birting lánsklaravísitölu hófst 1. júní 1979. Eftir þann tíma skal reikna út verðbætur eftir lánsklaravísitölu.

Fyrning, 1/2% fyrir hvert ár eignarhalds, reiknast af kaupverði íbúðar, eins og það er reiknað með verðbótum.

Hlutföll upphaflegra lána, þ. e. 1/26, 1/33 og 1/42, reiknast fyrir jafnmörg heil ár og seljandi hefur átt íbúðina ásamt 1% einföldum ársvöxtum og verðbótum.“

Í dómskjali nr. 13 sé að finna útreikning þann, sem fram fór á eignarhluta dánarbús Magnúsar Helgasonar í Grýtubakka 8 í samræmi við ákvæði 99. gr. rg. nr. 46/1991. Samkvæmt þeim útreikningi sé greiðsla kaupanda til seljanda 3.462.979 kr.

Í dómskjali nr. 34 sé að finna útreikning, sem gerður hafi verið á eignarhluta dánarbús Magnúsar Helgasonar í Grýtubakka 8 í samræmi við ákvæði 104. gr. gildandi laga um Húsnæðisstofnun ríkisins og 97. gr. rg. nr. 46/1991, en það hafi verið þau lagaákvæði, sem í gildi voru á þeim tíma, er innlausnin fór fram, í júní 1992. Samkvæmt þeim útreikningi sé greiðsla kaupanda til seljanda 1.360.483 kr. Stefnendur hafi því, eins og áður hefur komið fram, verið látnir njóta þess vafa, sem talinn var á því, hvaða reikningsreglu ætti að beita, og sú regla notuð, sem gaf hærri eignarmyndun, og því stuðst við niðurstöður úr útreikningi samkvæmt 99. gr. rg. nr. 46/1991, sbr. dskj. 13.

Kröfugerð stefnenda.

Kröfuliður 1 í stefnu.

Í 1. kröfulið geri stefnendur kröfu um greiðslu á 392.824 kr. og vísi kröfunni til stuðnings til 97. gr. rg. nr. 46/1991. Í útreikningi sínum miði stefnendur hins vegar við eitthvað annað en tilvitnaða grein, þar sem þeir framreikni upphaflegt kaupverð eignarinnar, 9.340 kr., og fái þannig út 5.301.169

kr., en samkvæmt reglu 97. gr. skuli aðeins framreikna stofnframlag seljanda, þ. e. þá útborgun, er hann innti af hendi við afhendingu íbúðarinnar, sem í þessu tilviki hafi verið 1.870 kr.

Þessi kröfuliður stefnenda byggist á röngum forsendum og eigi sér enga lagastoð. Verði því að hafna honum með öllu.

Kröfuliður 2 í stefnu.

Um 2. kröfulið stefnenda sé svipaða sögu að segja. Þar hræri stefnendur enn saman reikningsreglum og krefjist þess, að notuð sé 1/2% fyrning 97. gr. í útreikningi, sem byggist á 99. gr., en 99. gr. heimili, að notuð sé 1/2 – 1% fyrning fyrir hvert ár, og sé 22% fyrning því rétt reiknuð í samræmi við ákvæði hennar. Verði því einnig að hafna algerlega þessum kröfulið stefnenda.

Kröfuliður 3 í stefnu.

Stefnendur geri í 3. lið kröfu um greiðslu á 69.442 kr. að frádregnum 20.000 kr. vegna endurbóta á sameign hússins að Grýtubakka 2–16. Lögð hefur verið fram kostnaðaráætlun frá gatnamálastjóranum í Reykjavík, dagsett 24. janúar 1997, um bílastæði og gangstíga að Grýtubakka 2–16. Rétt þyki að benda á, að hér sé um kostnaðaráætlun að ræða, en ekki uppgjör vegna þeirra framkvæmda, sem stefnendur halda fram, að fram hafi farið. Ekki verði séð, að slík áætlun hafi nokkurt sönnunargildi í máli þessu, en nauðsynlegt hefði verið að fá dómkvadda matsmenn til að meta raunverulegt verðmæti endurbóta á sameign. Því verði að hafna þessum lið í kröfugerð stefnenda.

Kröfuliður 4 í stefnu.

Í 4. lið halda stefnendur því fram, að ólöglegt hafi verið að draga frá við útreikning innlausnarverðs íbúðarinnar, 1.848.916 kr. Þetta styðja stefnendur því, að hið framreiknaða lán hafi verið uppgreitt, þegar íbúðin var innleyst.

Regla 66. gr. laga nr. 51/1980, eins og henni var breytt með bráðabirgðalögum nr. 50/1983, sem notuð var við útreikning innlausnarverðsins, er reist á því, að verið sé að reikna út þá eignarmyndun, sem eðlilegt var talið, að eigendur félagslegra íbúða nytu. Í inngangi að bráðabirgðalögum nr. 50/1983, þar sem reglan var sett, segir m. a., að nauðsynlegt hafi reynst að „... sníða af annmarka á reglum laganna um innkaup og endursölu félagslegra íbúða, sem komið hafi í ljós í framkvæmd og hindrað eðlilega sölu. Er þá einkum haft í huga að koma í veg fyrir stökkbreytingar á verðlagningu íbúðanna og að samræma verðlagningarreglurnar og gera þær einfaldari í framkvæmd“.

Reglan sé síðan reist á því, að framreiknað sé hvort tveggja, upphaflegt

kaupverð hennar og þau lán, sem tekin hafi verið við kaupin á íbúðinni. Með þessu hafi ætlunin verið að framreikna bæði kaupverð íbúðarinnar og lánsins til innlausnardagsins að teknu tilliti til venjulegrar uppgreiðslu lánsins. Eins og áður hafi margoft komið fram, hafi þessi reikningsregla verið búin til, þar sem þær reglur, sem verið höfðu í lögum, hafi gefið mun lakari niðurstöðu fyrir íbúðareigendur. Slíkt hafi verið talið ósanngjarnt og því gripið til þess að setja nýja reglu til hagsbóta fyrir íbúðareigendur. Sú regla hafi fallið niður við setningu laga nr. 60/1984, að því er virðist fyrir mistök. Félagsmálaráðuneytið hafi í öllu falli reynt að leiðrétta regluna með því að setja inn ákvæðin í rg. nr. 467/1984, sem síðar hafi orðið ákvæði 47. gr. rg. nr. 180/1987 og eftir það í 99. gr. rg. nr. 46/1991.

Þar sem útreikningur í dómskjali nr. 13 styðjist við 99. grein rg. nr. 46/1991, hafi verið heimilt að draga frá 1.848.916 kr. í samræmi við ákvæði greinarinnar.

Ekki væri eðlilegt að framreikna aðeins kaupverð íbúðarinnar, þ. m. t. þann hluta, sem íbúðareigandinn hafi aldrei átt neitt í, án þess að á móti komi framreikningur á þeim lánum, sem notuð hafi verið til kaupa á íbúðinni.

Réttur til að beita ákvæðum greinarinnar með þessum hætti hafi verið staðfestur með dómi Hæstaréttar frá 15. mars 1988, en þar komi fram, að þessar útreikningsreglur á eftirstöðvum lána helgist af þeim sérstöku kjörum, sem íbúðareigendur hafi notið við kaup íbúðanna, og útreikningur skuli miðast við venjuleg skil lánanna, og breyti því uppgreiðsla þeirra engu um heimildina til að reikna eftirstöðvarnar til frádráttar.

Samkvæmt þessu verður því einnig að hafna 4. lið í kröfugerð stefnenda.

Kröfuliður 5 í stefnu.

Í þessum kröfulið er gerð krafa um, að greiddur verði 1/33 hluti upphaflegra lána fyrir 24 ára eignarhald auk 1% einfaldrar ársvaxta og verðbóta.

Um þennan kröfulið gildi hið sama og áður er sagt. Þessi greiðsla komi aðeins til álita, ef innlausnarverðið í heild sé reiknað eftir reglu 97. gr. rg. 46/1991. Því verði einnig að hafna þessum kröfulið í kröfugerð stefnenda.

Í kröfugerð sinni blandi stefnendur iðulega saman reglunum tveimur. Í 1. kröfulið sé krafist framreiknings á upphaflegu kaupverði og ranglega vísað til 97. gr. til stuðnings, en slíkur framreikningur sé hins vegar í samræmi við ákvæði 99. gr.

Í 2. kröfulið er þess krafist, að fyrningar séu reiknaðar í samræmi við ákvæði 97. gr. og dragist frá framreiknuðu verðmæti samkvæmt 99. gr.

Í 4. kröfulið er því mótmælt, að til frádráttar komi eftirstöðvar láns samkvæmt 99. gr. og þess í raun krafist, að beitt sé 97. gr.

Stefnendur velji þannig það úr hvorri reglu um sig, sem gefi þeim hæst endurgjald og reikni það saman og krefjist endurgjalds í samræmi við þá niðurstöðu, sem þannig fáiast. Slíkt fái að sjálfsögðu engan veginn staðist, þar sem velja verði aðra hvora regluna að styðjast við, en ekki það, sem sé hagfelldast úr báðum.

Við innlausnina hafi verið um tvo kosti að velja, útreikning samkvæmt 97. gr. rg. nr. 46/1991 eða útreikning í samræmi við 99. gr. rg. nr. 46/1991. Valinn hafi verið sá, sem kom betur út fyrir stefnendur, og hafi það verið gert með hliðsjón af fyrirmælum félagsmálaráðuneytisins og Húsnæðisstofnunar ríkisins.

Íbúð sú, sem faðir stefnenda keypti árið 1968, hafi verið hluti af hinu svokallaða félagslega íbúðakerfi. Íbúðir í því kerfi séu seldar á sérstaklega hagstæðum kjörum og þeim, sem þær kaupa, þannig veitt forskot á aðra í samfélaginu, sem séu að reyna að koma sér þaki yfir höfuðið. Á móti hafi komið, að þessar íbúðir hafi verið háðar sérstökum ákvæðum laga, sem leggi ýmsar kvaðir á eigendur þeirra og takmarki þau réttindi, sem íbúðunum fylgja. Frá upphafi hafi legið fyrir, að íbúð sú, sem hér er deilt um, hafi verið háð ákvæðum þessara laga, og eigendur hennar hafi ekki getað vænst þess að fá sama verð við sölu íbúðarinnar og fengist hefði fyrir íbúð af sömu stærð á almennum markaði. Alltaf hafi legið fyrir, að íbúðina mætti ekki selja á frjálsum markaði fyrr en 30 árum eftir útgáfu afsals, en fram að þeim tíma yrðu eigendur hennar að sæta ákvæðum laga, sem gildi um félagslegar íbúðir.

Útreikningar þeir, sem um sé deilt í málinu, hafi, eins og skjöl málsins bera með sér, verið bornir undir stjórn Húsnæðisstofnunar ríkisins. Í úrskurði hennar, dags. 12. maí 1993, á dskj. nr. 22 hafi verið fallist á, að húsnæðisnefnd Reykjavíkur hefði beitt réttum aðferðum við mat á eignarhlutanum. Stefnendur hafi leitað álits umboðsmanns Alþingis á ágreiningsefninu, og í áliti hans, dags. 22. febrúar 1994, sem lagt hefur verið fram sem dskj. nr. 27, sé eftir nákvæma athugun á lögum og reglum, sem um málið gilda, komist að þeirri niðurstöðu, að rétt hafi verið staðið að málum við útreikning eignarhluta stefnenda í íbúðinni að Grýtubakka 8. Umboðsmaður geri smávægilegar athugasemdir við útreikning Húsnæðisstofnunar á dskj. nr. 37, en útreikningur sá, sem fyrir liggir á dskj. nr. 34, sýni, svo að ekki verði um villst, að niðurstaða húsnæðisnefndar hafi verið rétt og uppgjörið gert eftir réttum reglum.

Því er sérstaklega mótmælt, að 36. gr. samningalaga eigi við um útreikning húsnæðisnefndar á eignarhluta stefnenda, sem fram fór í júní 1992, og innlausn íbúðarinnar.

Hér sé um að ræða stjórnvaldsathöfn, sem hafi falist í útreikningi á eignarhluta í íbúðinni að Grýtubakka. Útreikningurinn hafi farið fram samkvæmt fyrir fram ákvæðnum lagareglum, og ekki hafi verið um nein samningsatriði að ræða. Því eigi ákvæði 36. gr. og ógildingarreglur samningalaga ekki við um útreikninginn. Ágreiningi um gildi hans hafi hins vegar verið vísað til stjórnar Húsnaðisstofnunar, eins og stjórnarsýslulög og lög um Húsnaðisstofnun geri ráð fyrir.

Því er sérstaklega mótmælt, að stefndi hafi við innlausnina ekki gætt hagsmuna stefnenda, og enn á það bent, að við uppgjörið hafi verið notaður sá útreikningur, sem kom betur út fyrir stefnendur. Starfsmenn stefnda hafi á allan hátt komið eðlilega fram við útreikninginn og í samskiptum sínum við stefnendur.

Vaxtakröfu stefnenda er mótmælt á sama hátt og kröfu þeirra í 4. lið aðalkröfu.

Dráttarvaxtakröfu er mótmælt og þá sérstaklega upphafstíma dráttarvaxta.

Helstu lagatiltæki.

Vísað er til laga nr. 19/1965, laga nr. 97/1965, laga nr. 8/1968, laga nr. 30/1970 og 106/1970, laga nr. 51/1980, bráðabirgðalaga nr. 78/1982, bráðabirgðalaga nr. 50/1983, laga nr. 60/1984, laga nr. 86/1988 og laga nr. 97/1993 um Húsnaðisstofnun ríkisins. Vísað er til reglugerða nr. 78/1967, 122/1968, 467/1984, 180/1987 og 46/1991.

Enn fremur er vísað til ákvæða stjórnarsýslulaga nr. 37/1993.

Um málskostnað er vísað til 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Krafa um virðisaukaskatt á málskostnað er studd ákvæði laga nr. 50/1988, en stefndi er ekki virðisaukaskattsskyldur, og er honum því nauðsyn að fá dóm um greiðslu skattsins.

Niðurstaða.

Í afsali, er faðir stefnenda fékk afhent við kaupin og dags. er 1. apríl 1997, segir: „Um sölu á íbúð þessari fer skv. ákvæðum reglugerðar nr. 78/1967, sbr. breytingar í reglugerð, dags. 23. apríl 1968, sjá bakhlið afsalsins.“

Í lok 1. gr. rg. nr. 122/1968 frá 23. apríl 1968 segir: „Ef maður hefur átt íbúðina í 20 ár, má hann njóta verðhækkunar á verði allrar íbúðarinnar, ef hann greiðir eftirstöðvar lánsins að fullu.“

Fyrir liggur, að þegar sala íbúðarinnar fór fram, voru um 24 ár liðin, frá því að faðir stefnenda festi kaup á henni, og veðskuldir, sem stofnað hafði verið til vegna kaupa á íbúðinni, uppgreiddar.

Í afsalinu segir fullum fetum, að um sölu á íbúðinni fari eftir ákvæðum

reglugerðar nr. 78/1987, sbr. rg. nr. 122/1968. Enga fyrirvara er að finna í afsali um, að breytt lagasetning eða setning nýrra reglugerða kunni síðar að breyta réttarstöðu afsalshafa. Ber því að fallast á með stefnendum, að umrædd reglugerðarákvæði séu hluti afsals og stefnendur megi samkvæmt framansögðu njóta allra verðhækkana á eigninni í samræmi við 1. mgr. 1. gr. rg. nr. 122/1968.

25. júní 1992, þegar stefndi leysti til sín íbúðina að Grýtubakka 8, voru lög nr. 86/1988 um Húsnæðisstofnun ríkisins í gildi. Með heimild í lögnum var sett reglugerð nr. 46/1991. Ber að beita ákvæðum þessara laga og reglugerðar um innlausnina.

Í 104. gr. laga nr. 86/1988 er ákvæði um, hvernig reikna skuli endursöluverð íbúða, er byggðar voru samkvæmt lögum fyrir gildistöku laga nr. 51/1980, og í 97. gr. reglugerðarinnar er jafnframt að finna ákvæði um útreikning á eignarhlutum seljenda slíkra íbúða.

Í nefndri 104. gr. segir, að seljandi íbúðar skuli fá endurgreidda þá fjárhæð, sem hann greiddi af kaupverði íbúðarinnar, þegar hann festi kaup á íbúðinni, með 1% vöxtum og verðbótum. Að auki skuli hann fá greiddan, eftir því sem við á, 1/26, 1/33 eða 1/42 hluta upphaflegra lána fyrir hvert ár, sem hann hefur átt íbúðina, einnig með vöxtum og verðbótum. Verðbætur skuli greiða miðað við hækkun lánskjaravísitölu, en heimilt sé að miða við byggingarvísitölu, ef lánskjaravísitala liggir ekki fyrir. Draga skuli frá 1/2% fyrningu fyrir hvert ár eignarhaldstíma.

Í útreikningi stefnda á eignarhluta stefnenda á dskj. nr. 13 er framreiknað kaupverð íbúðarinnar, en ekki stofnframlag, eins og 104. gr. laga nr. 86/1988 gerir ráð fyrir. Telja verður, að með því hafi stefndi fallist á sjónarmið stefnenda að þessu leyti. Með hliðsjón af 97. gr. rg. nr. 46/1991 ber að fallast á með stefnendum, að kaupverð taki breytingum samkvæmt breytingum á byggingarvísitölu frá kaupdegi til 1. júní 1979, er farið var að reikna lánskjaravísitölu, og með lánskjaravísitölu frá þeim degi til uppgjörsdags. Þá ber jafnframt með hliðsjón af 1. gr. rg. nr. 122/1968 að fallast á, að heimilt sé að reikna 1% vexti af verðbættu stofnframlagi.

Ber því samkvæmt framansögðu að fallast á kröfulið 1 í stefnu, enda hefur honum ekki verið mótmælt reikningslega.

Krafa stefnenda samkvæmt kröfulið 2 er í samræmi við 97. gr. rg. nr. 46/1991 um, að frádregin fyrning skuli vera 1/2% fyrir hvert ár eignarhaldstíma. Ber því að taka þennan kröfulið til greina.

Samkvæmt 98. gr. rg. nr. 46/1991 fær seljandi félagslegrar íbúðar greiddar þær endurbætur, sem hann hefur gert á fasteigninni, samkvæmt samkomulagi eða að mati sérstakra matsmanna. Stefnendur reisa kröfu sína sam-

kvæmt kröfulið 3 á kostnaðaráætlun, en ekki sérstöku mati, eins og ráð er fyrir gert í greininni. Gegn andmælum stefnda þykja stefnendur ekki hafa sýnt fram á réttmæti þessarar kröfu sinnar, og ber því að hafna henni.

Í útreikningi stefnda á eignarhluta seljenda á dskj. nr. 13 er frádráttarliður, sem nefnist framreiknaðar eftirstöðvar láns með óverðtryggðri uppgreiðslu, og er hann að fjárhæð 1.848.916 kr. Af hálfu stefnda hefur ekki verið sýnt fram á, að í lögum eða reglugerðum, er í gildi voru við innlausn íbúðarinnar, sé að finna ákvæði, er heimili að framreikna ímyndaðar eftirstöðvar lána og draga þær frá verði íbúðarinnar, eins og gert er í nefndum útreikningi. Ber því að taka til greina kröfu stefnenda samkvæmt kröfulið 4.

Kröfuliður 5 er í samræmi við 97. gr. rg. nr. 46/1991. Samkvæmt greinargerð stefnda kemur þessi greiðsla aðeins til álit, ef innlausnarverðið í heild er reiknað eftir reglu 97. gr. rg. nr. 46/1991, en svo hefur verið gert, eins og hér að framan er rakið. Ber því að taka þennan lið í kröfugerð stefnenda til greina.

Samkvæmt framansögðu ber stefnda að greiða stefnendum 2.903.312 kr.

Dráttarvextir dæmast eins og krafist er að öðru leyti en því, að þar sem dráttarvaxta er krafist frá 15. júlí 1993, falla vaxtavextir ekki á kröfuna fyrir en 15. júlí 1994.

Samkvæmt þessari niðurstöðu ber stefnda að greiða stefnendum málskostnað, sem ákveðst 350.000 kr. Ekki er tekið tillit til virðisaukaskatts.

Kristjana Jónsdóttir héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefndi, borgarsjóður Reykjavíkur vegna húsnæðisnefndar Reykjavíkur, greiði stefnendum, Guðbjörgu Helgu Magnúsdóttur og Jóhönnu Sigríði Magnúsdóttur, 2.903.312 kr. með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga frá 15. júlí 1993 til greiðsludags og 350.000 kr. í málskostnað.