Föstudaginn 23. janúar 1998.

Nr. 13/1998. **Reykjavíkurborg**
(Gylfi Thorlacius hrl.) **og**
Byggingarsjóður ríkisins
(Friðjón Örn Friðjónsson hrl.)
gegn
Íslandsbanka hf.
(Baldur Guðlaugsson hrl.)

Kærumál. Nauðungarsala. Frávísun máls frá héraðsdómi.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Arnljótur Björnsson og Markús Sigurbjörnsson.

Sóknaraðilinn Reykjavíkurborg skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 28. desember 1997, sem barst réttinum ásamt kærumálsgögnum 7. janúar sl. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 18. desember 1997, þar sem felld var úr gildi ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík 22. apríl 1997 um að hafna mótmælum varnaraðila gegn frumvarpi 28. febrúar sama árs til úthlutunar söluverðs íbúðar nr. 0102 að Tunguseli 5 í Reykjavík, auk þess, að lagt var þar fyrir sýslumann að gera nýtt frumvarp til úthlutunar að gættum nánar tilgreindum forsendum. Kæruheimild er í 79. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Sóknaraðili þessi krefst þess, að ákvörðun sýslumanns 22. apríl 1997 verði staðfest og varnaraðila gert að greiða málskostnað í héraði og kærumálskostnað.

Sóknaraðilinn Byggingarsjóður ríkisins kærði úrskurð héraðsdóms fyrir sitt leyti 30. desember 1997. Hann krefst þess, að ákvæði úrskurðarins um málskostnað verði fellt niður og varnaraðila gert að greiða sér málskostnað í héraði og kærumálskostnað.

Varnaraðili krefst þess, að hinn kærði úrskurður verði staðfestur og sóknaraðilar dæmdir til að greiða kærumálskostnað.

Málið á rætur að rekja til nauðungarsölu fyrrnefndrar íbúðar á uppboði 31. janúar 1997, en á henni hvíldi sú kvöð samkvæmt afsali 22. desember 1977 til gerðarþolans við nauðungarsöluna, að hún væri „háð ákvæðum laga um verkamannabústaði, eins og þau eru á hverjum tíma“. Við uppboðið mun Byggingarsjóður verkamanna

hafa orðið hæstbjóðandi, en sóknaraðilinn Reykjavíkurborg krafist þess að fá að neyta kaupréttar að íbúðinni, sbr. 86. gr. og 89. gr. laga nr. 97/1993 um Húsnæðisstofnun ríkisins, svo sem þeim var breytt með 26. gr. laga nr. 58/1995. Samkvæmt gögnum málsins sendi húsnæðisnefnd Reykjavíkur 25. febrúar 1997 sýslumanni útreikning á því verði, sem hún taldi kaupanda bera að greiða fyrir íbúðina. Var niðurstaðan sú, að fyrir íbúðina yrðu greiddar 1.520.409 krónur, þegar meðal annars hefði verið tekið tillit til áhvílandi veðskulda við Byggingarsjóð verkamanna og Byggingarsjóð ríkisins svo og mats á viðgerðarkostnaði vegna íbúðarinnar, sem félli á seljanda. Fyrrnefnt frumvarp sýslumanns til úthlutunar var miðað við, að söluverð íbúðarinnar væri umrædd fjárhæð. Varnaraðili bar fram mótmæli gegn frumvarpinu, sem sýslumaður hafnaði, og lagði þá varnaraðili mál þetta fyrir héraðsdóm.

Kröfur varnaraðila í málinu snúa allar að því, hvernig reikna eigi söluverð úr hendi sóknaraðilans Reykjavíkurborgar fyrir íbúðina að Tunguseli 5 samkvæmt fyrrnefndum ákvæðum laga nr. 97/1993 og reglugerð settri með stoð í þeim lögum. Í XIII. kafla laga nr. 90/1991 er heimilað að leita úrlausnar dómstóla um nánar tiltekin ágreiningsefni í tengslum við nauðungarsölu. Slík ágreiningsefni þurfa að varða ákvarðanir, sem sýslumaður hefur tekið við framkvæmd nauðungarsölu, sbr. meðal annars 2. mgr. 75. gr. laga nr. 90/1991. Sýslumanni er hvorki í lögum nr. 90/1991 né sérreglum laga nr. 97/1993 ætlað að taka ákvörðun um fjárhæðina, sem sveitarfélagi ber með réttu að greiða sem söluverð félagslegrar íbúðar við nauðungarsölu, þegar það gerist þar kaupandi eftir fyrirmælum 86. gr. síðastnefndra laga, enda er sýslumaður almennt ekki bær um að leggja skyldur á herðar kaupanda við nauðungarsölu umfram það, sem leiðir af boði hans í söluhlut, nema slíkt sé sérstaklega tekið fram í lögum. Átti því ekki undir sýslumann að taka ákvörðun um, hvort sóknaraðilinn Reykjavíkurborg ætti með réttu að greiða hærri fjárhæð fyrir íbúðina að Tunguseli 5 en þá, sem hann bauð sjálfur fram og lögð var til grundvallar í frumvarpi til úthlutunar á söluverði íbúðarinnar. Af þessu leiðir, að ekki verður leyst úr ágreiningi aðila í dómsmáli, sem er rekið eftir reglum laga nr. 90/1991, heldur verður að höfða mál eftir almennum reglum að gættum ákvæðum 46. gr. laganna til að fá leyst úr því, hvort kaupandinn við nauð-

ungarsöluna hafi réttilega efnt skyldu sína til greiðslu kaupverðs. Samkvæmt þessu verður að vísa málinu sjálfkrafa frá héraðsdómi.

Rétt þykir, að hver aðili beri sinn kostnað af málinu í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómsorð:

Máli þessu er vísað frá héraðsdómi.

Málskostnaður í héraði og kærumálskostnaður fellur niður.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 18. desember 1997.

I.

Mál þetta var þingfest 12. júní 1997 og tekið til úrskurðar að loknum munnlegum málflutningi 20. nóvember sl.

Sóknaraðili er Íslandsbanki hf., kt. 421289-3289, Kirkjusandi, Reykjavík.

Varnaraðilar eru borgarsjóður Reykjavíkur f. h. húsnæðisnefndar Reykjavíkur, kt. 580475-0199, Suðurlandsbraut 30, Reykjavík, og Byggingarsjóður ríkisins, kt. 640169-0289, Suðurlandsbraut 30, Reykjavík.

Endanlegar dómkröfur sóknaraðila eru eftirfarandi:

1. Að ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík 22. apríl 1997 þess efnis að hafna mótmælum sóknaraðila við frumvarpi til úthlutunar uppboðsandvirðis fasteignarinnar Tungusels 5, Reykjavík, verði hnekkt og lagt fyrir sýslumanninn í Reykjavík að útbúa nýtt frumvarp.
2. Að kveðið verði á um það, að kaupverð eignarinnar skv. 1. mgr. 89. gr. laga nr. 97/1993 skuli vera 2.945.994 kr. að frádregnum lausaskuldum, vanrækslu á viðhaldi og ógreiddum gjöldum.
3. Að krafa húsnæðisnefndar Reykjavíkur vegna ætlaðrar vanrækslu á viðhaldi verði lækkuð í 200.000 kr.
4. Að kveðið verði á um það, að fyrning skv. b-lið reiknireglu 2 í 75. gr. reglugerðar nr. 375/1996 skuli vera 19% í stað 19,08%, verði kaupverð reiknað út frá áðurgildandi reglu um 4% aukaverðbætur, sbr. 1. mgr. 89. gr. i. f. laga nr. 97/1993.
5. Að kveðið verði á um það, að við kaupverð eignarinnar skv. 89. gr. skuli bæta 1.924.739 kr. eða sem nemur uppfærðum eftirstöðvum áhvílandi lána Byggingarsjóðs ríkisins og verkamanna, sem veitt voru til kaupa á Tunguseli 5, Reykjavík, sbr. 2. mgr. 86. gr. laga nr. 97/1993.
6. Að hafnað verði úthlutun til Byggingarsjóðs ríkisins vegna vanskila á veðskuldabréfi á 1. veðrétti, að fjárhæð 114.230 kr., verði kaupverð reiknað út frá áðurgildandi reglu um 4% aukaverðbætur, sbr. 1. mgr. 89. gr. i. f. laga nr. 97/1993.

7. Að varnaraðilum verði in solidum gert að greiða sóknaraðila málskostnað að mati dómsins.

Varnaraðili borgarsjóður Reykjavíkur vegna húsnæðisnefndar Reykjavíkur krefst þess, að kröfum sóknaraðila verði hafnað og staðfest verði ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík um úthlutun uppboðsandvirðis 28. febrúar 1997. Þá gerir hann kröfu til þess, að sóknaraðili verði dæmdur til að greiða sér málskostnað að mati réttarins að viðbættum virðisaukaskatti.

Varnaraðili Byggingarsjóður ríkisins gerir þær dómkröfur, að staðfest verði ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík frá 22. apríl 1997 um úthlutun uppboðsandvirðis íbúðar á 1. hæð, merktrar 0102, að Tunguseli 5, Reykjavík, á grundvelli frumvarps, dags. 28. febrúar 1997. Þá krefst hann þess, að sóknaraðila verði gert að greiða sér málskostnað að skaðlausu að mati dómsins.

II.

31. janúar 1997 var íbúð á 1. hæð, merkt 0102, í húsinu nr. 5 við Tungusel í Reykjavík seld nauðungarsölu. Fasteignin var þinglýst eign Ársæls Baldvinssonar, en háð ákvæðum laga um verkamannabústaði, eins og þau eru á hverjum tíma. Hæstbjóðandi var Hrafnkell Óskarsson lögfræðingur, sem bauð 3.000.000 kr. fyrir Byggingarsjóð verkamanna. Samkvæmt frumvarpi sýslumannsins í Reykjavík 28. febrúar 1997 að úthlutun nauðungarsöluandvirðis fasteignarinnar var útreiknað matsverð íbúðarinnar 3.337.712 kr., og skiptist það þannig:

1. Sölulaun í ríkissjóð	kr.	33.300
2. Fasteignagjöld	–	88.273
3. Húsfélagsgjöld	–	240.457
4. Viðgerðarkostnaður skv. mati	–	290.000
5. Byggingarsjóður ríkisins, eftirst. skuldabr. á 1. veðr.	–	787.682
6. Byggingarsjóður ríkisins, eftirst. skbr. á 2. veðr.	–	739.622
7. Byggingarsjóður ríkisins, vanskil skbr. á 1. veðr.	–	114.230
8. Lífeyrissjóður starfsm. Reykjavíkurb., skbr. á 3. veðr.	–	520.496
9. Íslandsbanki hf., skuldabréf á 4. veðrétti	–	523.652
Samtals	kr.	3.337.712

Með bréfi 17. mars 1997 mótmælti sóknaraðili ofangreindu frumvarpi sýslumanns. Voru mótmælin gegn frumvarpinu tekin fyrir á fundi hjá sýslumanninum í Reykjavík 22. apríl 1997. Af hálfu varnaraðila borgarsjóðs Reykjavíkur fyrir hönd húsnæðisnefndar Reykjavíkur (húsnæðisnefndar) var þess krafist, að frumvarpið stæði óbreytt, og tók sýslumaður þá ákvörð-

un að hafna fram komnum mómælum sóknaraðila. Þá lýsti sóknaraðili yfir því, að hann myndi leita úrlausnar Héraðsdóms Reykjavíkur um ákvörðun sýslumanns og gera þá kröfu, að útreiknað matsverð yrði 3.084.440 kr., og auk þess krefjast málskostnaðar. Með bréfi 26. maí 1997 krafðist sóknaraðili úrlausnar dómsins, og var málið, eins og áður greinir, þingfest 12. júní 1997.

III.

Málsástæður sóknaraðila.

Sóknaraðili kveður hafa átt um réttindi sín og skyldur að fara eftir ákvæðum laga um verkamannabústaði samkvæmt þinglýstri kvöð á eign uppboðsþola. Á uppboðsdegi hafi um verkamannabústaði gilt ákvæði laga nr. 97/1993 um Húsnæðisstofnun og reglugerðar nr. 375/1996. Sóknaraðili miði við það, að réttarstaða uppboðsþola og uppboðskaupanda ráðist af skýringum á nefndum lögum og reglugerð.

Óumdeilt sé með aðilum, að útreikningur kaupverðs skuli fara eftir 89. gr. laga nr. 97/1993, sbr. 75. gr. reglugerðar nr. 375/1996. Samkvæmt 89. gr. laga nr. 97/1993 séu tilteknar tvær aðferðir við útreikning eignarhluta seljanda verkamannabústaða, sem reistir hafi verið fyrir gildistöku laga nr. 51/1980, og eigi seljandi rétt til greiðslu samkvæmt þeirri reiknireglu, sem hærri niðurstöðu gefi.

Sóknaraðili telur, að samkvæmt fyrri reiknireglu, sem hann nefnir reiknireglu 1, sé eignarhluti uppboðsþola rétt reiknaður svo samkvæmt ákvæðum 89. gr. laganna og 75. gr. reglugerðarinnar.

	Útborgun	Byggingarsj. ríkisins	Byggingarsj. vkm.
Hlutfall		19/25 af 27.000	19/42 af 23.400
Höfuðstóll	12.600	20.520	10.586
Verðbætur lvt. des. '77–jan. '97 3524/56,79	769.329	1.252.907	646.341
Samtals	781.929	1.273.427	656.927
Vextir 1% á ári í 19 ár	148.567	241.951	124.816
Samtals	930.496	1.515.378	781.743

Samtals til greiðslu til uppboðsþola	kr. 3.227.617
Fyrning 0,5% í 19 ár, alls 9,5%	– 306.624
Endurbætur	– 25.000
	kr. 2.945.994 (?)

Húsnæðisnefnd Reykjavíkur hafi að beiðni lögmanns sóknaraðila reikn-

að eignarhluta uppboðsþola samkvæmt reikningreglu 1, og liggi útreikningur sá frammi í gögnum frá sýslumanni. Hafi niðurstaðan orðið sú, að í sama dæmi og að ofan greinir hafi eignarhluti uppboðsþola verið 1.320.715 kr. Megi ljóst vera, að verulega beri á milli aðila um það, hvernig beita skuli reikningreglu 1, en sóknaraðili tekur fram, að aðilar séu sammála um allar grunntölur og vísitölur við útreikninginn. Sóknaraðili gerir þannig grein fyrir, í hverju munurinn sé fólginn:

1. Útreikningur á höfuðstól útborgunar uppboðsþola sé hinn sami hjá aðilum.

2. Um hlutfallslega endurgreiðslu á lánum, sem veitt voru til kaupa íbúðarinnar, er munur á útreikningi aðila verulegur. Kveður sóknaraðili muninn í fyrsta lagi ráðast af því, að húsnæðisnefnd reikni ekki 1% vexti á hina hlutfallslegu endurgreiðslu, þ. e. nefndin reikni enga vexti á þennan hluta endurgreiðslunnar þrátt fyrir skýr ákvæði 89. gr. laga nr. 97/1993 og 75. gr. reglugerðar nr. 375/1996. Í öðru lagi sé mismunur aðila í því fólginn, að sóknaraðili reikni hina hlutfallslegu endurgreiðslu þannig, að endurgreiða beri 19/25 hluta 25 ára lánsins og 19/42 hluta 42 ára lánsins með verðbótum frá upphafi eignarhalds til söludags. Nú séu aðilar sammála um, að endurgreiða beri annars vegar 19/25 hluta og hins vegar 19/42 hluta nefndra lána, en ágreiningur aðila varði einkum það, með hvaða hætti eigi að reikna verðbætur á þessa hluti. Heldur sóknaraðili því fram, að reikna eigi verðbætur á endurgreiðsluna með sama hætti og verðbætur séu reiknaðar á endurgreiðslu útborgunar frá kaupsamningsdegi til söludags, sbr. ákvæði 75. gr. reglugerðarinnar, enda falli sú skýring best að texta 89. gr. laganna. Telur sóknaraðili, að þessi aðferð við útreikning á endurgreiðslu hluta upphaflegra lána eigi við, hvort sem lán sé óverðtryggt eða verðtryggt að hluta, enda sé hvorki í 89. gr. laganna né 75. gr. reglugerðarinnar að finna heimild til að greina á milli lána með þeim hætti, sem húsnæðisnefndin geri.

3. Aðilar séu sammála um það, að fyrningarprósenta skuli vera 9,5%, en greinir á um það, af hvaða fjárhæð skuli reikna fyrninguna. Húsnæðisnefnd miði við það, að fyrninguna skuli reikna af framreiknuðu kaupverði íbúðarinnar, sbr. ákvæði 75. gr. reglugerðarinnar, en sóknaraðili telur lagastoð skorta fyrir því og að reikna skuli fyrninguna af útreiknuðu kaupverði, enda sé ekki í 89. gr. laganna minnst á það, að miða eigi við uppreiknað kaupverð. Telur sóknaraðili eðlilegt og nærtækara að skilja ákvæði 89. gr. svo, að reikna beri fyrninguna af útreiknuðu kaupverði eins og það sé skilgreint í fyrri hluta 1. mgr. 89. gr. laganna, þ. e. af því verði, sem húsnæðisnefnd skuli greiða íbúðareiganda. Telur sóknaraðili, að ef vilji löggjafans hefði staðið til þess að láta reikna fyrninguna af einhverri annarri fjárhæð

eða verði en því, sem greinin sjálf fjalli um og skilgreini, hefði verið mjög einfalt og eðlilegt að kveða á um það í lögunum, og megi m. a. benda á, að kveðið sé sérstaklega á um þetta í 88. gr. laganna.

Um túlkun húsnæðisnefndar á ákvæðum 75. gr. reglugerðar nr. 375/1996 um fyrningu bendir sóknaraðili sérstaklega á, að ákvæði greinarinnar séu efnislega samhljóða ákvæðum reglugerðarinnar um hlutfallslega endurgreiðslu upphaflegra lána varðandi útreikning á verðbótum. Hér beri hins vegar svo við, að húsnæðisnefnd reikni ekki 19 mismunandi höfuðstóla kaupverðs, þ. e. einn fyrir hvert eignarhaldsár, og fyrni um 0,5% á ári, heldur reikni fyrninguna fyrir öll árin af verðbættu kaupverði, eins og það sé á söludegi. Telur sóknaraðili hér gæta ósamræmis í túlkun húsnæðisnefndar og að orðalag þessara ákvæða gefi ekki tilefni til að beita tveimur ólíkum reikningsaðferðum.

Í samræmi við ofangreindar forsendur sé það niðurstaða sóknaraðila, að kaupverð eignarinnar samkvæmt reikniaðferð 1 skuli vera 2.920.994 kr. Við þessa fjárhæð bætist síðan metnar endurbætur, 25.000 kr., en frá henni dragist vanræksla á viðhaldi.

Sóknaraðili krefst þess einnig, að frádráttur vegna ætlaðrar vanrækslu á viðhaldi verði lækkaður um 90.000 kr. Með þessari kröfugerð falli sóknaraðili frá kröfu um lækkun vegna málunar innan húss. Samkvæmt mati húsnæðisnefndar séu 75.000 kr. vegna yfirferðar á opnanlegum fögum, pípulögnum og dyrabjöllu og vinnuljósi auk aksturs og þrifa. Sóknaraðili telur slíka gjaldtöku ekki heimila, enda geti ekkert af þessum atriðum fallið undir vanrækslu á viðhaldi. Um hurð, sem talin sé þörf á að skipta um, sé því ekki mótmælt af hálfu sóknaraðila, að minni háttar skemmd sé á henni. Hins vegar skuli bent á, að um sé að ræða 20 ára gamla hurð, en samkvæmt reglum Húsnæðismálastofnunar ríkisins: Leiðbeiningar um mat á ástandi íbúða við innlausn, muni miðað við, að endingartími hurða sem þessarar sé 25 ár. Sóknaraðili hafnar því, að uppboðsþoli verði látinn bæta 20 ára gamla hurð með nýrri, enda sé húsnæðisnefnd með þeim hætti að hagnast á kostnað uppboðsþola. Sóknaraðili fullyrðir einnig, að það sé almenn regla hjá Húsnæðismálastjórn að meta verðgildi skemmdra innréttinga eftir aldri þeirra og áætluðum endingartíma. Samkvæmt þessu verði verðgildi hinnar skemmdu hurðar ekki metið hærra en 15.000 kr./25 ár × 5 ár = 3.000 kr.

Sóknaraðili telur hina reiknireglu, sem nota megi við útreikning kaupverðs húsnæðisnefndar, en hana nefnir hann reiknireglu 2, standa á nokkuð sérstökum lögfræðilegum grunni. Reiknireglu 2 kveður sóknaraðili hafa komið inn í lög með 3. gr. bráðabirgðalaga nr. 50/1983. Þessi bráðabirgðalög hafi ekki hlotið afgreiðslu á Alþingi og því fallið úr gildi. Reiknireglu

þessi hafi frá þessum tíma verið notuð af húsnæðisnefndum, þrátt fyrir það að hana hafi hvorki verið að finna í lögum né reglugerðum um Húsnæðisstofnun ríkisins. Með núgildandi ákvæði í 89. gr. laga nr. 97/1993, sem kom inn í lögin með 26. gr. laga nr. 58/1995, hafi hins vegar verið leitast við að tryggja reglu þessari lagastoð og kveðið á um, að seljandi skyldi ekki fá lægri greiðslu en hann hefði fengið samkvæmt áðurgildandi reglum um 4% aukaverðbætur. Af skýringum í athugasemdum með frumvarpi því, sem varð að lögum nr. 58/1995, megi ráða, að átt sé við 3. gr. áðurgreindra bráðabirgðalaga. Ákvæði þetta kveður sóknaraðili fyrst hafa komið inn í reglugerðir um Húsnæðisstofnun ríkisins með núgildandi reglugerð nr. 375/1996. Tekur sóknaraðili fram, að hann geri engan ágreining um gildi eða lagastoð reiknireglu 2.

Verði ekki fallist á málsástæður sóknaraðila um reiknireglu 1, sé ljóst, að reikniregla 2 gefi hagstæðari niðurstöðu fyrir uppboðsþola, og verði þá að beita henni við útreikning á kaupverði eignarinnar. Sóknaraðili gerir enn fremur eftirfarandi athugasemdir við útreikning húsnæðisnefndar á kaupverði íbúðarinnar samkvæmt reiknireglu 2:

Sóknaraðili hafnar því, að fyrning skuli reiknuð 19,08% eða sem svari til 19 ára og eins mánaðar. Telur sóknaraðili óheimilt að reikna fyrningu fyrir hluta úr ári eða einstaka mánuði, sbr. 89. gr. laga nr. 97/1993, sbr. 75. gr. reglugerðar nr. 375/1996.

Verði reiknireglu 2 lögð til grundvallar við útreikning kaupverðs húsnæðisnefndar, krefst sóknaraðili þess, að úthlutun til Byggingarsjóðs ríkisins vegna vanskila á skuldabréfi á 1. veðrétti, samtals að fjárhæð 114.230 kr., skv. 7. tl. frumvarps sýslumanns verði hafnað. Hann telur ekki að finna í 89. gr. laga nr. 97/1993, sbr. 3. gr. bráðabirgðalaga nr. 50/1983, heimild til að krefja uppboðsþola um greiðslu vanskila til viðbótar lækkun á eignarhluta, sem nemi framreiknuðum eftirstöðvum upphaflegra lána. Samkvæmt nefndum útreikningi séu dregnar 930.625 kr. af uppboðsþola til greiðslu á eftirstöðvum láns Byggingarsjóðs ríkisins, sem á uppboðsdegi námu 512.210,48 kr., að meðtöldum vanskilum og kostnaði, 418.415 kr., umfram raunverulega skuld. Bendir sóknaraðili á, að sérstaklega sé tekið fram í 3. gr. bráðabirgðalaga nr. 50/1983, að seljandi verkamannabústaðar sé laus við greiðslu eftirstöðva lána gegn því að þola framangreindan framreikning á eftirstöðvum lánanna. Þar sé ekki að finna heimild til handa Byggingarsjóði ríkisins til að gera frekari kröfur á hendur uppboðsþola vegna nefndra lána og ekki heldur heimild til að lækka kaupverðið vegna svokallaðra „lausaskulda“, en vanskil virðist ganga undir því nafni í lögum nr. 97/1993. Í 75. gr. reglugerðar nr. 375/1996 sé hins vegar kveðið á um, að heimilt sé að draga frá „lausaskuldir“, en sóknaraðili telur það ákvæði skorta lagastoð.

Af hálfu sóknaraðila er því haldið fram, að samkvæmt 2. mgr. 86. gr. laga nr. 97/1993 skuli kaupverð íbúða á nauðungaruppboði, sem byggðar hafi verið fyrir gildistöku laga nr. 51/1981, vera eignarhluti seljanda skv. 89. gr. að viðbættum uppfærðum eftirstöðvum áhvílandi lána Byggingarsjóðs ríkisins og verkamanna, sem veitt voru til kaupa á viðkomandi eign. Á grundvelli þessa ákvæðis sé þess krafist, að við kaupverðið verði bætt 1.924.739 kr., sem svari til uppfærðra eftirstöðva áhvílandi lána Byggingarsjóðs ríkisins og verkamanna.

Sóknaraðili krefst málskostnaðar eftir mati dómsins á grundvelli XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sbr. 2. mgr. 77. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu.

IV.

Málsástæður varnaraðila húsnæðisnefndar Reykjavíkur.

Af hálfu varnaraðila borgarsjóðs Reykjavíkur vegna húsnæðisnefndar Reykjavíkur (húsnæðisnefndar) er tekið fram, að íbúð sú, sem fjallað sé um í málinu, hafi verið seld uppboðsþola með þeirri kvöð, að hún væri háð ákvæðum laga um verkamannabústaði, eins og þau eru á hverjum tíma. Frá því að uppboðsþoli hafi keypt íbúðina, hafi lögum um félagslegar eignaríbúðir verið breytt alloft. Þegar íbúðin var seld á nauðungarsölu 31. janúar 1997, hafi verið í gildi lög nr. 97/1993 með áorðnum breytingum. Samkvæmt 82. gr. laganna hafi húsnæðisnefnd forkaupsrétt að íbúðunum, sem byggðar voru fyrir gildistöku laga nr. 70/1990, í 30 ár frá útgáfu afsals. Á meðan forkaupsréttur framkvæmdaaðila sé virkur, sé eiganda íbúðarinnar óheimilt að selja hana á almennum markaði. Um kaupverð íbúðar, sem keypt sé á grundvelli 82. gr. laganna, fari eftir ákvæðum 88. gr., ef íbúð er byggð eftir gildistöku laga nr. 51/1980, en eftir ákvæðum 89. gr., ef hún er byggð fyrir gildistöku laga nr. 51/1980. Þar sem íbúðin hafi enn verið háð ákvæðum laga um félagslegar íbúðir, þegar uppboðið fór fram, og hefði ekki losnað undan þinglýstri kvöð fyrr en í desember árið 2007, sé verðmat fasteignasölu á íbúðinni, sem sóknaraðili hafi lagt fram, málinu algerlega óviðkomandi.

Varnaraðili húsnæðisnefnd styður kröfur sínar við eftirfarandi málsástæður og lagarök:

1. Um annan tölulið í kröfugerð sóknaraðila tekur varnaraðili fram, að eins og að framan greini, fari um útreikning á verði íbúðarinnar eftir ákvæðum 89. gr. laga nr. 97/1993, eins og þeim hafi verið breytt með ákvæðum laga nr. 58/1995. Útreikningur sá, sem frumvarp sýslumanns hvíli á, hafi verið gerður af húsnæðisnefnd í samræmi við það ákvæði.

1.1. Framreiknuð útborgun.

Reiknað sé verðmæti þeirrar fjárhæðar, sem gerðarþoli lagði fram við kaup íbúðarinnar, með 1% vöxtum og verðbótum:

Útborgun	kr.	12.600
Verðbætur (56,79/3524)	–	781.929
1% vextir í 19 ár	–	148.567
Alls	kr.	930.496 (?)

1.2. Framreiknað verðmæti verðtryggðs láns.

Verðmæti afborgana af láni, sem veitt var af Byggingarsjóði ríkisins til 25 ára og var 40% verðtryggt, en 60% óverðtryggt, er þannig fundið, að verðtryggði hlutinn er framreiknaður frá greiðsludegi afborgana til útreikningsdags. Meðalafborgun nam 1.080 kr., og 40% þeirrar fjárhæðar, 432 kr., sem margfölduð með eignarhaldstíma uppboðsþola, 19 árum, gerir alls 8.208 kr.

Verðtryggðar afborganir framreiknaðar með vísitölu 56,79/3524	kr.	509.332
Meðalvextir 1% af afborgun frá greiðsludegi til útreikningsdags	–	45.882
Framreiknað verðmæti	kr.	555.214

1.3. Framreiknað verðmæti óverðtryggðra hluta lána.

Verðmæti afborgana af óverðtryggðu láni Byggingarsjóðs verkamanna, sem veitt var til 42 ára, og verðmæti afborgana af 60% óverðtryggðum hluta láns Byggingarsjóðs ríkisins, sem veitt var til 25 ára.

Byggingarsjóður verkamanna, meðalafborgun	kr.	557,14
Byggingarsjóður ríkisins, 60% meðalafborgunar	–	648,00
Óverðtryggð afborgun alls	kr.	1.205,14

Framreiknað með vísitölu 56,79/3524 og 1% vöxtum 181.421.

Framreiknað verðmæti útborgunar og afborgana sé því eftirfarandi:

Framreiknuð útborgun	kr.	930.496
Framreiknað verðm. verðtr. afborgana	–	555.214
Framreiknað verðm. óverðtr. afborgana	–	181.131
Alls	kr.	1.667.131 (?)

1.4. Fyrning.

Fyrning er reiknuð 0,5% fyrir hvert eignarhaldsár, og þar sem eignarhald uppboðsþola hafi staðið í 19 ár, sé fyrning samtals 9,5%. Fyrningin sé reiknuð af framreiknuðu kostnaðarverði íbúðarinnar í samræmi við ákvæði 89. gr. laga nr. 97/1993. Varnaraðili telur, að skýra verði greinina með hliðsjón af tilgangi hennar, en hann sé sá að tryggja, að eigandi íbúðarinnar fái til baka það fé, sem hann hafi lagt til kaupanna, fyrst með útborgun og síðar með afborgunum, þegar hann skili íbúðinni. Reikniregla 1 miði því ekki að því að finna raunverulegt verðmæti íbúðarinnar, heldur að finna verðmæti þeirra greiðslna, sem kaupandinn hafi lagt til kaupa á íbúðinni, að viðbættum 1% vöxtum og að frádreginni þeirri rýrnun, sem hafi orðið á eigninni á eignartímanum.

Útreikningur húsnæðisnefndar nái þessu marki, eins og sjá megi af eftirfarandi:

1. Útborgun sé framreiknuð, frá því að kaupsamningur er undirritaður.

2. Sá hluti lána, sem bundinn var lánskjaravísitölu, fáist endurgreiddur með verðbótum frá þeim tíma, sem kaupsamningur hafi verið gerður, enda skuld kaupanda verðbætt frá sama tímamarki.

3. Sá hluti lána, sem ekki var bundinn lánskjaravísitölu, sé verðbættur frá þeim degi, er greiðsla afborgunar átti að fara fram. Niðurstaðan verði því sú, að kaupandi íbúðar fái fé sitt til baka með 1% vöxtum að frádreginni fyrningu.

Af hálfu húsnæðisnefndar er því haldið fram, að röng sé sú túlkun sóknaraðila, að verðbæta eigi fjárhæðirnar frá þeim degi, er kaupsamningur var gerður, enda fæli beiting hennar í sér, að kaupandi íbúðar fengi mun meira greitt við innlausn íbúðarinnar en hann hefði lagt fram til kaupa hennar. Slík niðurstaða sé ekki í samræmi við meginreglu laga um Húsnæðisstofnun ríkisins, en eitt meginmarkmið þeirra sé að búa efnalitlu fólki öryggi í húsnæðismálum og tryggja, að jafnvel þeir, sem ekki hafi kjör eða aðstæður til að kaupa íbúð á frjálsum markaði, geti átt þak yfir höfuðið. Reglur laganna miði að því, að fólk geti lagt fram fé og fengið í staðinn afnot húsnæðis, sem sé háð ströngum kvöðum fyrstu 30 árin. Fólk geti fengið fé sitt til baka á þessu 30 ára tímabili á grundvelli útreikningsreglna laganna, en að þeim tíma liðnum eignast húsnæðið án kvaða og þá ráðstafað því með þeim hætti, sem það kýs.

Af sömu ástæðum sé óeðlilegt að reikna fyrningu á þeim grundvelli, sem sóknaraðili geri. Í greinargerð sinni krefjist hann þess, að fyrning verði reiknuð af þeim greiðslum, sem kaupandi hafi lagt fram. Ef fallist yrði á þennan málatilbúnað sóknaraðila, væri ekki verið að fyrna það, sem í raun

rýrni með notkun kaupandans á íbúðinni. Það, sem rýrni, sé íbúðin sjálf, en ekki það fé, sem kaupandi lagði fram til kaupanna. Verði því að sjálfsögðu að reikna fyrninguna af upphaflegu kostnaðarverði íbúðarinnar, eins og gert sé í útreikningum húsnæðisnefndar. Þessi háttur á reikningi fyrningar sé í samræmi við eðlilega skýringu á ákvæði 89. gr., en auk þess sé skýrt kveðið á þetta í 75. gr. reglugerðar nr. 375/1996. Mótmælir varnaraðili því harðlega, að ákvæði 75. gr. skorti lagastoð, en í 118. gr. laga nr. 97/1993 sé félagsmálaráðherra heimilað að setja reglugerð um framkvæmd laganna, og falli efni 75. gr. auðveldlega innan heimildar laganna.

Þeim fullyrðingum, sem fram komi í greinargerð um ósamræmi milli túlkunar húnsæðisnefndar á reglum um framreikning lána og túlkunar á reglum um fyrningu, mótmælir varnaraðili. Ítreka verði, að hér sé um að ræða sinn hvorn hlutinn, annars vegar reglu, sem ætlað sé að finna verðmæti fjárframlags kaupanda íbúðarinnar, og hins vegar reglu, sem ætlað sé að meta verðrýrnun fasteignar, er kaupandi hafi haft afnot af um árabil.

2. Varðandi þriðja tölulið í kröfugerð sóknaraðila.

Varnaraðili mótmælir kröfu sóknaraðila um lækkun frádráttar vegna vanrækslu viðhalds. Íbúðin hafi verið skoðuð af matsmönnum húsnæðisnefndar og ástand hennar metið í samræmi við ákvæði laga nr. 97/1993 og reglur Húsnæðisstofnunar ríkisins um mat á ástandi íbúða við innlausn. Við skoðun íbúðarinnar hafi komið í ljós, að mála þyrfti alla íbúðina, skipta um hurð, sem hefði verið skemmd, endurnýja eldhússinnréttingu og eldavél, skipta um fataskápa, yfirfara pípulögn og raflögn og skipta um þau stykki, sem ekki hefði verið skipt um sem hluta af nauðsynlegu viðhaldi íbúðarinnar. Heildarkostnaður við viðgerðir sé metinn 1.423.000 kr., þar af talið, að íbúðareigandi ætti að bera 290.000 kr. vegna hluta, sem taldir voru stafa af vanræktu viðhaldi. Verði að telja, að síst hafi verið ofmetinn hluti íbúðareiganda í viðgerðarkostnaði. Til frádráttar inneign hans komi 200.000 kr. vegna málunar, sem ekki sé mótmælt, 15.000 kr. vegna yfirferðar á opnanlegum fögum, en stormjárn og lamir höfðu ekki verið smurðar, og verður vöntun á slíku að teljast vanræksla á viðhaldi. Einnig hafi þurft að skipta um pakkningar á blöndunartækjum og vatnslásum og hreinsa ofnkrana, en allt verði þetta að teljast þáttur í eðlilegu viðhaldi íbúðar. Raflögn hafi þurft að yfirfara og skipta um lok á tengidósum, gera við dyrabjöllu og skipta um brotna tengla. Einnig var talið, að eiganda bæri að taka þátt í kostnaði við þrif íbúðarinnar, en skortur á hreingerningu íbúðarhúsnæðis verði að telja vanrækslu á viðhaldi hennar.

Með hliðsjón af því, að endurbæta þurfi íbúðina fyrir 1.423.000 kr., fyrning sé 781.099 kr. og að seljanda sé aðeins gert að greiða 290.000 kr. vegna

skorts á viðhaldi, verði að telja að öllu athuguðu, að krafa sóknaraðila um lækkun frádráttar sé óeðlileg.

Varnaraðili heldur því fram, að samkvæmt 91. gr. laga nr. 97/1993 skuli Húsnæðismálastjórn úrskurða um þann ágreining, sem verði milli seljanda og framkvæmdaraðila. Sóknaraðili hafi ekki notfært sér þessa kæruleið stjórnsýsluréttar til að knýja fram lækkun á metnum viðgerðarkostnaði. Samkvæmt reglum um valdsvið dómstóla geti héraðsdómur ekki endurskoðað ákvörðun stjórnvalds, eins og sóknaraðili geri kröfu um, og verði útreikningi húsnæðisnefndar því ekki breytt varðandi mat á vanræktu viðhaldi.

3. Um fjórða lið kröfugerðar sóknaraðila.

3.1. Fyrning.

Varnaraðili kveður sóknaraðila krefjast þess í kröfugerð sinni, að verði ekki fallist á, að beitt verði 89. gr. með þeim hætti, sem kröfugerð hans í liðum 2–3 kveði á um, verði beitt reiknireglu 2, sem greind sé í b-lið 75. gr. reglugerðar nr. 375/1996, en úthlutunargerð sýslumannsins í Reykjavík byggist á þessari reglu, þar sem hún hafi komið betur út fyrir seljanda íbúðarinnar en beiting reiknireglu 1. Sóknaraðili krefst þess einnig, að við beitingu reiknireglu 2 verði fyrning aðeins reiknuð fyrir heil ár, en ekki fyrir hluta úr ári, eins og gert sé í útreikningi húsnæðisnefndar. Þessari túlkun sóknaraðila á ákvæðum 89. gr. laga nr. 97/1993 og 75. gr. reglugerðar nr. 375/1996 mótmælir varnaraðili.

3.2. Úthlutun vegna vanskila á 1. veðrétti.

Þeim fullyrðingum sóknaraðila, að óheimilt sé að krefja uppboðsþola um greiðslu vanskila á skuldabréfi auk lækkunar á eignarhluta skv. 89. gr., mótmælir varnaraðili. Í úthlutunargerð sé miðað við framreiknað kostnaðarverð íbúðarinnar að frádreginni fyrningu. Einnig komi til frádráttar skv. 89. gr. framreiknað verðmæti eftirstöðva áhvílandi lána. Sá framreikningur sé miðaður við þá gjalddaga, sem ekki séu í vanskilum á útreikningsdegi. Reikniregla 89. gr. geri þannig ráð fyrir því, að eftirstöðvar séu reiknaðar miðað við, að lán sé í skilum. Þegar lán fari í vanskil, verði þá fjárhæð að sjálfsögðu að greiða af andvirði hinnar seldu eignar samkvæmt grundvallarreglum kröfu- og fullnusturéttar. Ekki sé um það að ræða, að tvíreiknaður sé hluti hins áhvílandi láns, eins og sóknaraðili virðist gera ráð fyrir. Hin framreiknaða staða feli í sér gjalddaga ársins 1997 og síðar, en þar sem uppboðsþoli hafi lent í vanskilum með gjalddaga ársins 1996, verði þau vanskil að koma til frádráttar eignamyndun hans í íbúðinni.

4. Fimmti liður kröfugerðar sóknaraðila.

Sóknaraðili krefst þess í greinargerð sinni, að bætt verði við kaupverðið 1.924.739 kr., sem séu andvirði uppreiknaðra eftirstöðva lána Byggingarsjóðs ríkisins og verkamanna. Þessu mótmælir varnaraðili sem rangri fjárhæð og allt of hárri. Við gerð frumvarpsins hafi kaupverð íbúðarinnar verið talið 3.337.712 kr. Samkvæmt ákvæði 86. gr. laga nr. 97/1993 skal kaupverð uppboðs íbúðar vera eignarhluti seljanda skv. 89. gr., þ. e. 1.810.409 kr. (1.520.409 + 290.000). Bæta skal við framreiknuðum eftirstöðvum láns hjá Byggingarsjóði ríkisins, sem var í janúar 1997 380.842,74 kr., og framreiknuðum eftirstöðvum láns við Byggingarsjóð verkamanna, sem var í janúar 1997 15.298,50 kr. Verð íbúðarinnar ætti því skv. 86. gr. laganna að vera:

Eignarhluti seljanda skv. 89. gr.	kr.	1.520.409,00
Viðgerðarkostnaður	–	290.000,00
Framreiknað lán við Byggingarsjóð ríkisins	–	380.842,74
Framreiknað lán við Byggingarsjóð verkamanna	–	15.298,50
Samtals	kr.	2.206.550,24

Framreiknaðar eftirstöðvar áhvílandi lána skv. 86. gr. laga miðast við útreikning Landsbanka Íslands á raunverulegum eftirstöðvum lánanna, en ekki þær forsendur fyrir framreikningi, sem gefinn sé í 89. gr. laga nr. 97/1993 og 75. gr. reglugerðar nr. 375/1996, en eins og áður hefur komið fram, miði sú regla að því að finna verðmæti framlags íbúðarkaupanda, en ekki verðmæti íbúðarinnar eða raunverulega stöðu áhvílandi lána.

Þar sem túlka megi ákvæði laga nr. 97/1993 á báða vegu, hafi sú stefna verið mörkuð af húsnæðisnefnd í samráði við Húsnæðisstofnun ríkisins að láta uppboðsþola njóta vafans um það, hvort rétt sé að beita þessu ákvæði 86. gr., þar sem það kemur mun verr út fyrir viðkomandi en að miða við framreiknað verð að frádreginni fyrningu skv. 89. gr., eins og gert hafi verið í úthlutun sýslumanns.

Af því, sem nú hefur verið rakið, telur varnaraðili húsnæðisnefnd ljóst, að hafna beri öllum kröfum sóknaraðila í málinu og staðfesta úthlutunargerð sýslumannsins í Reykjavík.

Málsástæður varnaraðila Byggingarsjóðs ríkisins.

Varnaraðili Byggingarsjóður ríkisins (byggingarsjóður) kveður fasteign þá, sem hér sé deilt um, vera félagslega íbúð, og gildi um hana ákvæði laga um verkamannabústaði á hverjum tíma. Ágreiningslaust sé með aðilum málsins, að ákvæði laga nr. 97/1993 um Húsnæðisstofnun ríkisins með síðari breytingum og reglugerðar nr. 375/1996 um félagslegar íbúðir og Byggingarsjóð verkamanna gildi um þann ágreining, sem mál þetta varði.

Leggur byggingarsjóðurinn á það áherslu, að tilgangur ákvæða laga um byggingu verkamannabústaða sé sá að gera láglaunafólki kleift að eignast íbúðarhúsnæði á hagkvæman og ódýran hátt. Í því skyni séu veitt lögbundin lán úr Byggingarsjóði ríkisins og verkamanna til óvenjulangs tíma og á sérkjörum á móti framlagi íbúðarkaupanda. Hver eign sé háð sérákvæðum laga um verkamannabústaði í ákveðinn tíma frá kaupunum. Feli það m. a. í sér, að á því sveitarfélagi hvíli kaupskylda, komi til sölu eignarinnar, og sérreglur kveði á um útreikning á eignarhluta íbúðareiganda við þær aðstæður.

Við kaup íbúðar þeirrar, sem hér er fjallað um, hafi verið gefin út veðskuldabréf vegna lána frá Byggingarsjóði ríkisins og Byggingarsjóði verkamanna. Með undirritun á skuldabréfið hafi lántaki skuldbundið sig m. a. til að greiða afborganir á réttum gjalddögum og samþykkt skilyrði lánveitingarinnar, sem fram komi í skuldabréfinu sjálfu og í ákvæðum laga um verkamannabústaði. Veð sé fyrir kröfunni í eignina, sem m. a. feli í sér, að skuldari hafi samþykkt, að eignarhluti sinn skuli standa til fullnustu greiðslu lánsins.

Í 89. gr. laga nr. 97/1993 sé kveðið á um það, hvernig skuli háttað greiðslu til seljanda vegna endurkaupa á félagslegri íbúð, byggðri fyrir gildistöku laga nr. 51/1980. Enn fremur séu nánari fyrirmæli í 75. gr. reglugerðar nr. 375/1996. Ákvæðin geri ráð fyrir þeirri meginreglu, að endurgreitt sé fjárframlag seljanda við útborgun og afborganir af lánum auk vaxta og verðbóta. Umrædd laga- og reglugerðarákvæði séu við það miðuð, að áhvílandi lán séu í skilum.

Ágreiningslaust sé, að lán Byggingarsjóðs ríkisins á 1. veðrétti eignarinnar sé í vanskilum, að fjárhæð 114.230 kr., og gerir frumvarp sýslumanns ráð fyrir, að sú fjárhæð dragist frá matsverði eignarinnar, sbr. 7. tl. frumvarpsins. Sé við það miðað, að sá frádráttur eigi sér stoð í þeim orðum 89. gr. laga nr. 97/1993, að til frádráttar greiðslu til seljanda skuli koma m. a. „lausaskuldir", samanber einnig samsvarandi orðalag í 75. gr. reglugerðar nr. 375/1996.

Það leiði enn fremur af grundvallarreglum kröfu- og veðréttar og af ákvæðum umrædds skuldabréfs, að vanskilin skuli greidd af andvirði veðandlagsins. Að öðrum kosti fengi skuldari endurgreiddar afborganir af skuldabréfinu, sem hann hafi aldrei innt af hendi.

Til grundvallar kröfu sóknaraðila máls þessa sé veðskuldabréf, áhvílandi á 4. veðrétti eignarinnar. Varnaraðili telur, að sóknaraðila hafi mátt vera fullkunnugt um þau veðréttindi, sem framar stóðu, og enn fremur, að veðkrafa hans stóð að lögum að baki veðkröfu varnaraðila við fullnustu veðandlagsins. Mótmælir byggingarsjóður því sérstaklega, að sóknaraðili geti

reist málsástæður á lögum nr. 50/1983. Loks mótmælir hann þeirri fullyrðingu, að 75. gr. reglugerðar nr. 375/1996 hafi ekki lagastoð, þar sem hún sé sett með stoð í 118. gr. laga nr. 97/1993, sbr. lög nr. 12/1994 og 58/1995.

V.

Niðurstaða.

Íbúðin að Tunguseli 5 í Reykjavík var seld Ársæli Baldvinssyni í desember 1997, og gilda því um útreikninga á kaupverði á eignarhluta seljanda við nauðungaruppboð ákvæði 86. og 89. gr. laga um Húsnæðisstofnun ríkisins nr. 97/1993 og 75. gr. reglugerðar nr. 375/1996.

Sóknaraðili málsins veitti uppboðsþola, Ársæli Baldvinssyni, lán, sem tryggt var með 4. veðrétti í íbúð hans að Tunguseli 5 í Reykjavík. Þeirri kvöð, að íbúðin væri háð ákvæðum laga um verkamannabústaði, var þinglýst á fasteignina. Sóknaraðili verður því að sætta sig við þann útreikning, sem eigandi íbúðarinnar má sæta vegna nauðungarsölunnar. Þar sem úthlutun til sóknaraðila af uppboðsandvirði fasteignarinnar hækkar, ef kröfur hans ná fram að ganga, hefur hann ríka hagsmuni af því að fá skorið úr kröfum sínum.

Ekki verður fallist á þá málsástæðu varnaraðila Byggingarsjóðs ríkisins, að varnaraðila sé ekki unnt að bera fyrir sig, að útreikningsaðferðir húsnæðisnefndar séu rangar, vegna þess að honum hafi mátt vera kunnugt um þá kvöð, sem hvíldi á íbúðinni, þegar hann veitti íbúðareiganda lán.

Eins og fram kemur í 86. gr. laga nr. 97/1993, hvílir kaupskylda á sveitarstjórn, þegar í hlut á íbúð samkvæmt eldri lögum um verkamannabústaði. Ef um er að ræða íbúð, sem byggð var eða keypt fyrir gildistöku laga nr. 51/1980, eins og var í þessu dæmi, verður kaupverð eignarhluta seljanda skv. 89. gr. laganna að viðbættum uppfærðum eftirstöðvum áhvílandi lána Byggingarsjóðs ríkisins og verkamanna, sem veitt voru til kaupa á eigninni.

Meginágreiningur aðila í málinu lýtur í raun að því, hvort túlka eigi reiknireglur 89. gr. laga nr. 97/1993, sbr. breytingalög nr. 58/1995, með þeim hætti, að uppboðsþoli og þ. a. l. sóknaraðili njóti þeirrar verðbólgu, sem verið hefur á eignarhaldstímanum.

Í 89. gr. laga nr. 97/1993 eru settar fram tvær reiknireglur á eignarhluta kaupanda í íbúðum, sem byggðar voru fyrir gildistöku laga nr. 51/1980, en þær eru nefndar reiknireglur 1 og 2 í 75. gr. reglugerðar nr. 375/1996. Val á reiknireglu við útreikning á kaupverði húsnæðisnefndar ræðst af því, hvor reiknireglan er uppboðsþola hagstæðari. Sóknaraðili reisir kröfur sínar á því, að reikniregla 1, eins og hann túlkar hana, sé honum hagstæðari.

Áður en lengra er haldið, þykir nauðsynlegt að skýra úthlutunargerð sýslumanns og hvernig fjárhæðir í henni tengjast útreikningum húsnæðis-

nefndar og kröfugerð sóknaraðila. Meginþættirnir í útreikningi húsnæðisnefndar Reykjavíkur á eignarhluta seljanda miðað við reglu um 4% aukaverðbætur eða reiknireglu 2 eru eftirfarandi:

Framreiknað verð: Kaupverð 63.000.		
Framreikn. stuðull 64.9811	kr.	4.093.811
Fyrning: 19,08%. Framreiknað verð 4.093.811	–	(781,099)
Endurbætur: Sameign 25.000. Íbúð 0.	–	25.000
Framreiknaðar eftirstöðvar láns B.R.		
40% byggingarvísitölu 14.321,46	–	(930.625)
Framreiknaðar eftirstöðvar láns B.V.		
0% byggingarvísitölu 15.298,50	–	(994.114)
4% aukaverðbætur til 30. 6. 1984. Árafjöldi 6,50	–	142.943
4% aukaverðbætur til 30. 6. 1984. Árafjöldi 6,50	–	254.492
Viðgerðarkostnaður samkvæmt mati	–	290.000
Eignarhluti seljanda	kr.	1.520.409(?)

Í úthlutunargerð sýslumanns kemur hins vegar fram, að útreiknað matsverð hafi reynst vera 3.337.712 kr. Sú tala er þannig fundin, að við útreiknaðan eignarhluta seljanda samkvæmt ofangreindu, 1.520.409 kr., er bætt eftirstöðvum lána frá Byggingarsjóði ríkisins, 787.682 kr., og Byggingarsjóði verkamanna, 739.622 kr., auk viðgerðarkostnaðar samkvæmt mati, 290.000 kr. Umræddar eftirstöðvar lánanna eru ekki raunverulegar eftirstöðvar, heldur framreiknaðar eftirstöðvar samkvæmt útreikningi húsnæðisnefndar að frádregnum 4% aukaverðbótum frá 1977 til 30. júní 1984, í 6½ ár, samanber töfluna hér að framan. Þar sem raunverulegar eftirstöðvar láns við Byggingarsjóð ríkisins voru 380.842,74 kr. og við Byggingarsjóð verkamanna 15.298,50 kr., samtals 396.141,24 kr., er réttara að leggja til grundvallar, að útreiknað kaupverð húsnæðisnefndar á íbúðinni samkvæmt þessum forsendum sé 2.206.550,24 kr., eins og varnaraðili heldur fram.

Um reiknireglu 1.

Þar sem sóknaraðili telur reiknireglu 1 hagstæðari uppboðsþola og þá sér einnig, ef miðað er við þann skilning, sem hann leggur í reiknireglu 1, verður fyrst um hana fjallað. Húsnæðisnefnd Reykjavíkur reiknaði út eignarhluta uppboðsþola samkvæmt reiknireglu 1 á eftirfarandi hátt:

Útborgun 12.600 kr. Samtals útborgun		
framreiknuð 1% p.a.	kr.	930.496
Verðtryggð afborgun framreiknuð	–	555.214

Óverðtryggðar afborganir	kr.	181.421
Fyrning 0,5% p.a. í 19 ár af framreiknuðu íbúðarverði, 3.909.645 kr.	–	(371.416)
Endurbætur	–	25.000
Viðgerðarkostnaður skv. mati	–	290.000
Eignarhluti seljanda (greiðsla kaupanda til seljanda)	kr.	1.030.715(?)

Kröfur sóknaraðila samkvæmt 2. og 3. tl. dómkrafna hans lúta að því, að reiknireglа 1 verði notuð, ef túlkun hans á reiknireglunni verður tekin til greina. Krafa samkvæmt 2. kröfulið lýtur að því, að kaupverð eignarinnar skuli vera 2.945.994 kr. að frádregnum lausaskuldum, vanrækslu á viðhaldi og ógreiddum gjöldum, en samkvæmt 3. tl. að því, að krafa húsnæðisnefndar vegna ætlaðrar vanrækslu á viðhaldi verði lækkuð í 200.000 kr.

Verður nú fjallað um helstu röksemdir sóknaraðila fyrir því, að ofangreint kaupverð verði lagt til grundvallar:

a. Reikna beri 1% vexti á hlutfallslega endurgreiðslu lána.

Í 1. mgr. 89. gr. laga nr. 97/1993 og í a-lið reiknireglu 1 í 75. gr. reglugerðar nr. 375/1996 kemur skýrt fram, að reikna skuli vexti og verðbætur á hlutfallslega endurgreiðslu lána. Í verðbótaútreikningum húsnæðisnefndar hefur vöxtunum verið bætt við verðbættar afborganir hvers árs, án þess að sérstök grein hafi verið fyrir því gerð í útreikningnum. Hefur þannig verið tekið fullt tillit til umrædds vaxtaákvæðis miðað við þær forsendur, sem útreikningurinn hvílir á.

b. Reikna beri verðbætur á hlutfallslega endurgreiðslu lána frá kaupsamningsdegi.

Í eldri lögum um Húsnæðisstofnun ríkisins nr. 60/1984, en þau tóku til verkamannabústaða, var fjallað um endurgreiðslu kaupverðs í 1. mgr. 63. gr., sem var svohljóðandi:

„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 endurgreiddan, 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."

Í eldri reglugerð um Byggingarsjóð verkamanna og félagslegar íbúðarbyggingar nr. 89/1985, sem sett var á grundvelli ofangreindra laga, var að finna nánari útfærslu á endurgreiðslu vaxta og verðbóta í 4.-6. mgr. 28. gr., en þær voru svohljóðandi:

„Hlutföll upphaflegra lána, þ. e. 1/26, 1/33 og 1/42, reiknast fyrir jafnmörg ár og seljandi hefur átt íbúðina ásamt 1% einföldum ársvöxtum frá hverju greiðsluári. Hluta úr ári skal sleppt. Lánshlutföll reiknast þó eigi fyrir þau ár eignarhaldstímans, sem eru umfram lánstímann.

Verðbætur á stofnframlag seljanda ásamt vöxtum reiknast frá upphafi eignarhalds til söludags. Skulu þær miðast við byggingarvísitölu, þar til birting lánskjaravísitölu hófst 1. júní 1979. Eftir þann tíma skal reikna verðbætur eftir lánskjaravísitölu.

Verðbætur á hlutföll upphaflegra lána ásamt vöxtum reiknast frá þeirri vísitölu, sem var í gildi, þegar eitt ár, tvö ár, þrjú ár o. s. frv. voru liðin af eignarhaldstímanum."

Í 1. mgr. 88. gr. laga nr. 97/1993 var samhljóða ákvæði og í 1. mgr. 63. gr. laga nr. 60/1984, en með breytingum á fyrrnefndu lögunum með lögum nr. 58/1995 var ákvæðinu komið fyrir í 89. gr. og enn notað sama orðalag um endurgreiðslu hlutfallslegra afborgana af lánum og í 63. gr. eldri laga.

Í 75. gr. reglugerðar nr. 375/1996, sem svarar til 28. gr. eldri reglugerðar, er báðum reiknireglunum skilmerkilega lýst. Um endurgreiðslu er fjallað í a-lið um reiknireglu 1:

„Reiknuð er útborgun sú, sem seljandi lagði fram við kaup á íbúðinni í upphafi með 1% vöxtum og verðbótum frá kaupsamningsdegi til söludags. Við bætist 1/26, 1/33 eða 1/42 hluti upphaflegra lána fyrir hvert heilt eignarhaldsár með 1% einföldum vöxtum fyrir sama tíma."

Varnaraðili húsnæðisnefnd telur túlkun sóknaraðila á ákvæði reglugerðarinnar ekki eiga sér stoð í orðalagi 89. gr. laganna og að skýra verði greinina með hliðsjón af þeim tilgangi hennar að tryggja, að eigandi íbúðar fái til baka það fé, sem hann hafi lagt fram til kaupanna, þegar hann skilar íbúðinni. Reglan miði ekki að því að finna verðmæti íbúðarinnar, heldur verðmæti þeirra peninga, sem kaupandi hafi lagt fram til kaupa á íbúðinni að viðbættum 1% vöxtum. Hann hefur lagt á það áherslu, að þar sem um endurgreiðslu sé að ræða, geti verðbætur og vextir eðli máls samkvæmt ekki tekið til fyrri tíma en greiðsla viðkomandi afborgunar fór fram. Varnaraðili Byggingarsjóður ríkisins hefur uppi samsvarandi sjónarmið í málinu um þetta atriði.

Sóknaraðili miðar hins vegar við orðalag ákvæða laga og reglugerðar og telur, að sú skýring sín, að reikna eigi verðbætur á endurgreiðslur lána með sama hætti og verðbætur eru reiknaðar á endurgreiðslu útborgunar, þ. e. frá kaupsamningsdegi til söludags, falli best að texta 89. gr. laganna. Hann telur fyrrnefndar reglur fjalla einkum um, hvernig eignarhluti seljanda skuli

reiknaður, en ekki um nákvæma endurgreiðslu á því, sem greitt hafi verið. Þannig sé t. d. ekki tekið tillit til þess, að vextir af hinum óverðtryggðu lánum hafi verið mun hærri en af verðtryggðum lánum á sama tíma. Þessir vextir séu aðeins endurgreiddir að litlum hluta, 1% fyrir hvert eignarhaldsár.

Fallast má á með varnaraðila, að túlkun sóknaraðila sé andstæð þeim reglum, sem almennt er beitt um endurgreiðslu fjár. Hins vegar er réttilega bent á af hálfu sóknaraðila, að reikniregla 1 miðar ekki að nákvæmri endurgreiðslu þess fjár, sem kaupandi hefur greitt. Þar sem verið er að meta greiðslur til kaupanda vegna sölu íbúðar til húsnæðisnefndar, þykja almennar reglur um endurgreiðslu fjár ekki taka af tvímæli um upphaf verðbóta- og vaxtaútreiknings. Fallast má á með sóknaraðila, að niðurstöðu um ágreininginn verði að styðja við texta laganna og reglugerðarinnar að þessu leyti, enda er þar af finna allnákvæma útlistun á þeim reiknireglum, sem styðjast á við. Þar sem orðalag 1. mgr. 89. gr., sbr. 1. mgr. 63. gr. eldri laga, sker þó ekki eitt og sér úr um ágreiningsefnið, verður að styðjast við ákvæði reglugerðarinnar til fyllingar.

Orðalag eldri reglugerðar mælti á skýran hátt fyrir um þá reikniaðferð, sem varnaraðili vill beita í þessu máli. Í 75. gr. núgildandi reglugerðar bregður hins vegar svo við, að þar er ekki lengur að finna nákvæma útlistun á útreikningi vaxta og verðbóta. Sem fyrr segir, var ekki gerð efnisleg breyting á umræddu ákvæði með lögum nr. 58/1995. Í athugasemdum með lagafrumvarpinu var ekki vikið einu orði að því, að breyta ætti útreikningi samkvæmt 1. mgr. 89. gr. að þessu leyti. Í ræðu félagsmálaráðherra, þegar hún mælti fyrir frumvarpinu, kom fram, að markmið með breytingum á reikniregla 2 væri m. a., að ákvæði um söluverð íbúða, byggðra fyrir 1980, yrðu nægilega skýr. Ekki verður í það ráðið, hvaða sjónarmið lágu að baki þessari breytingu á reglugerðarákvæðinu, án þess að efnisleg breyting hefði orðið á lögum. Sú skýring varnaraðila húsnæðisnefndar, að fyrri útreikningsaðferð hafi þótt svo sjálfsögð, að ekki hafi þótt ástæða til að lengja reglugerðina með henni, þykir vart tæk, þar sem um mjög mikilsvert skýringarákvæði er að ræða, sem skiptir marga kaupendur verkamannabústaða verulegu máli. Þess má einnig geta, að reglugerðin er að öðru leyti mjög ýtarleg og alls 104 greinar.

Mikilvægt er, að útreikningsreglur af þessu tagi séu skýrar og þannig orðaðar, að beita megi þeim nánast eftir orðanna hljóðan. Eðlilegasti skilningur á ákvæði reglugerðarinnar er sá, að orðasambandið „fyrir sama tíma“ vísi til orðalagsins „fyrir hvert heilt eignarhaldsár“ í sömu setningu eða „frá kaupsamningi til söludags“ í næstu setningu á undan. Telja verður, að

ákvæði reglugerðarinnar, eins og sóknaraðili túlkar þau, falli betur að lagatextanum en sú útreikningsaðferð, sem varnaraðili miðar við.

Ekkert er fram komið um, að mistök hafi orðið við samningu reglugerðarinnar, og ekki hefur þótt ástæða til að breyta orðalaginu. Enda þótt ekki hafi verið sýnt fram á, að breytingar á löggjöf hafi gefið tilefni til breytinga á reglugerð og óvissa sé um aðdraganda hennar og tilgang, hljóta framkvæmdaaðilar í verkamannabústaðakerfinu að vera bundnir af reglugerðartextanum. Engu að síður hefur útreikningsaðferðum húsnæðisnefndar Reykjavíkur ekki verið breytt til samræmis við breytingar á orðalagi reglugerðarinnar.

Í lögunum um Húsnæðisstofnun ríkisins er gert ráð fyrir, að kaupandi íbúðar geti fengið gefið út kvaðalaust afsal að liðnum 30 árum frá kaupum og þá selt íbúðina á frjálsum markaði. Túlkun varnaraðila húsnæðisnefndar á útreikningsreglum veldur miklum mun á réttarstöðu þeirra, sem átt hafa íbúðir í 30 ár, og hinna, sem af einhverjum ástæðum kjósa eða neyðast til að selja íbúðir sínar. Útreikningur söluverðs samkvæmt túlkun sóknaraðila jafnar hins vegar réttarstöðu þessara aðila verulega.

Þegar allt ofangreint er virt, þykir 75. gr. reglugerðarinnar ekki verða skilin á annan veg en þann, sem sóknaraðili heldur fram. Þykir því rétt, að útreikningur á eignarhluta uppboðsþola samkvæmt reiknireglu 1 taki mið af því, að 1% einfaldir vextir og verðbætur reiknist af upphaflegum höfuðstól lána frá Byggingarsjóði ríkisins að 19/25 hlutum og Byggingarsjóði verkamanna að 19/42 hlutum frá kaupsamningsdegi til uppboðsdags.

c. Fyrningu skuli reikna af því verði, sem kaupandi skal greiða seljanda.

Ágreiningur er með aðilum um, hvort ½% árlega fyrningu skuli reikna af framreiknuðu kaupverði íbúðarinnar eða af því verði, sem húsnæðisnefnd skal greiða kaupanda. Fyrningarreglan í 1. mgr. 89. gr. þykir ekki hafa sérstaka skírskotun til útreiknings á þeirri endurgreiðslu, sem seljandi skal fá samkvæmt upphafsákvæði málsgreinarinnar. Fallast má á með varnaraðila húsnæðisnefnd, að eðlilegasti skilningur á fyrningarákvæðinu sé sá, sem skýrt kemur fram í 75. gr. reglugerðar nr. 375/1996. Uppboðsþoli var eigandi íbúðarinnar og nýtti hana í 19 ár og því eðlilegt, að endurgreiðsla til hans sé lækkuð með hliðsjón af eðlilegri verðrýrnun á íbúðinni á eignarhaldstíma. Verður sóknaraðili að sæta því, að frá kaupverði íbúðarinnar, eins og það hefur verið framreiknað, til uppboðsdags reiknist ½% fyrning fyrir hvert eignarhaldsár.

d. Frádráttur vegna ætlaðrar vanrækslu á viðhaldi verði lækkaður um 90.000 kr.

Þeir liðir, sem krafist er lækkunar á, koma fram á yfirliti frá húsnæðisnefnd Reykjavíkur, sem ber yfirskriftina: „Eftirtaldar viðgerðir verða framkvæmdar.“ Þessir liðir eru nánar tiltekið:

	Á kostnað seljanda kr.
Innihurðir	kr. 15.000
Opnanleg fög	– 15.000
Pípulögn yfirfara	– 20.000
Raflögn yfirfara	– 20.000
Akstur/rif og þrif	– 20.000
Samtals	kr. 90.000

Í rökstuðningi sóknaraðila kemur þó fram, að hann fallist á, að dregin sé frá fjárhæð vegna skemmdrar innihurðar, sem nemur þeim hluta, er vantar upp á eðlilegan endingartíma hurðar, sem hann kveður 25 ár samkvæmt reglum Húsnæðisstofnunar ríkisins, sem nefnast Leiðbeiningar um mat á ástandi íbúða við innlausn. Samkvæmt því sé verðgildi hinnar skemmdu hurðar rétt reiknað 15.000 × 5/25 eða 3.000.

Sóknaraðili byggir á því, að ofangreindur kostnaður geti ekki talist stafa af vanrækslu á viðhaldi 19 ára gamallar fasteignar. Á yfirlitinu komi ekki annað fram en að um yfirferð iðnaðarmanna sé að ræða vegna eigendaskipta, en ekki tiltekna viðhaldsvinnu. Þá hafi engir reikningar verið lagðir fram fyrir umræddum kostnaði.

Af hálfu varnaraðila húsnæðisnefndar er fram komið, að 15.000 kr. hafi verið vegna yfirferðar á opnanlegum fögum, en stormjárn og lamir hafi ekki verið smurðar og að slíkt verði að teljast vanrækslu á viðhaldi. Skipta hafi þurft um pakkningar í blöndunartækjum og vatnslásum og hreinsa ofnkrana, en allt þetta verði að teljast tilheyra eðlilegu viðhaldi íbúðar. Raflögn hafi þurft að yfirfara og skipta um lok á tengidósum, gera við dyrabjöllu og skipta um brotna tengla. Þá verði að telja skort á hreingerningu íbúðarhúsnæðisins til eðlilegs viðhalds eignarinnar.

Ekki verður fallist á með varnaraðila húsnæðisnefnd, að dómstólum sé ekki unnt að fjalla um þennan lið, þar sem úrskurðar Húsnæðisstofnunar hafi ekki áður verið leitað, enda hvergi að finna ákvæði í lögum um, að slíkt sakarefni sé undanþegið lögsögu dómstóla.

Af hálfu varnaraðila hefur því ekki verið mótmælt, að framangreindar leiðbeiningarreglur eigi við um mat á verðgildi hinnar skemmdu hurðar, og verður því á útreikning sóknaraðila fallist. Fallast má á, að þau atriði, sem

varnaraðili hefur talið upp varðandi pípulögn, raflögn og dyrabjöllu, teljist til viðgerða vegna vanrækslu á eðlilegu viðhaldi. Kostnaður við yfirferð á opnanlegum fögum, stormjárnum og lömum svo og hreingerning þykir hins vegar ekki til komin vegna skorts á eðlilegu viðhaldi, og er þessum kröfum hafnað. Ber því að taka til greina hluta af lækkunarkröfu sóknaraðila eða sem nemur 47.000 kr. Samkvæmt því skal viðgerðarkostnaður til frádráttar talinn 243.000 kr.

Um reiknireglu 2.

Þar sem kröfugerð sóknaraðila er í raun valkvæð og sóknaraðili á rétt á, að þeirri útreikningsreglu verði beitt, sem er hagfelldari fyrir hann, verður ekki hjá því komist að fjalla um sjónarmið hans og kröfur, sem varða reiknireglu 2.

a. Krafa sóknaraðila um, að fyrning verði ekki reiknuð fyrir hluta úr ári.

Í útreikningum húsnæðisnefndar Reykjavíkur samkvæmt reiknireglu 1 er fyrning einungis reiknuð fyrir heil eignarhaldsár. Enda þótt orðalag b-liðar um reiknireglu 2 og a-liðar um reiknireglu 1 í 75. gr. reglugerðar nr. 375/1996 sé að öllu leyti sambærilegt, hefur húsnæðisnefnd kosið að haga útreikningi fyrningar samkvæmt reiknireglu 2 á annan hátt og reikna einnig fyrningu fyrir brot úr ári. Ekki verður fallist á, að nein rök séu til slíks ósamræmis. Þegar orðalag fyrningarreglnanna er borið saman við orðalag fliðar reiknireglu 2, þar sem segir, að aukaverðbætur skuli reiknaðar fyrir „hvert eignarhaldsár eða brot úr ári", þykir einsýnt, að skýra beri fyrningarreglurnar með þeim hætti, að fyrningu skuli einungis reikna fyrir heil eignarhaldsár. Ber að haga útreikningi á eignarhluta seljanda samkvæmt reiknireglu 2 í samræmi við það.

b. Krafa sóknaraðila um, að úthlutun til Byggingarsjóðs ríkisins vegna vanskila á skuldabréfi á 1. veðrétti skv. 7. lið frumvarpsins, verði hafnað.

Fallast má á með varnaraðilum, að báðar reiknireglur 89. gr. laga nr. 97/1993 geri ráð fyrir, að öll lán séu í skilum og vanskil því ekki tvíreiknuð í frádrætti þeim, sem seljandi íbúðar má sæta.

Einnig verður fallist á með varnaraðilum, að vanskil á skuldum við Byggingarsjóð ríkisins teljist til lausaskulda, sem draga eigi frá greiðslum framkvæmdaraðila til seljanda samkvæmt 89. gr. laganna og niðurlagsákvæði reiknireglu 2. Ber því að fallast á með varnaraðilum, að með vanskil á skuld samkvæmt 1. veðrétti, að fjárhæð 114.230 kr., verði farið með þeim hætti, sem gert er ráð fyrir í 7. tl. frumvarps sýslumanns að úthlutunargerð.

c. Krafa sóknaraðila um, að við kaupverð verði bætt sem svarar uppfærðum eftirstöðvum áhvílandi lána Byggingarsjóðs ríkisins og Byggingarsjóðs verkamanna.

Kröfu þessa reisir sóknaraðili algerlega á 2. mgr. 86. gr. laga nr. 97/1993. Það ákvæði ákvarðar það kaupverð, sem húsnæðisnefnd ber að greiða fyrir íbúðina og myndast af eignarhluta seljanda og uppfærðum áhvílandi eftirstöðvum lána frá Byggingarsjóði ríkisins og verkamanna. Þar sem uppboðsþoli losnar undan greiðsluskyldu á umræddum lánum, skiptir það hann í raun ekki máli, hvernig orðin „uppfærðar eftirstöðvar" í 2. mgr. 86. gr. eru túlkuð. Í úthlutunargerð er miðað við framreiknaðar eftirstöðvar lánanna, reiknaðra skv. e-lið í reiknireglu 2 að frádregnum 4% aukaverðbótum, sem reiknaðar eru skv. f-lið í sömu reiknireglu 75. gr. reglugerðar nr. 375/1996. Fallast má á með varnaraðilum, að eðlilegast sé að túlka 2. mgr. 86. gr. laganna á þann hátt, að átt sé við raunverulegar eftirstöðvar lánanna, en ekki þykir þó ástæða til, að frumvarpi að úthlutunargerð sé breytt að þessu leyti. Samkvæmt framangreindu ber að hafna þessari kröfu sóknaraðila.

Samantekt.

Samkvæmt ofangreindu er ljóst, að reiknireglu 1, eins og hún hefur verið skýrð í þessum dómi, gefur hagfelldari niðurstöðu fyrir uppboðsþola og þá um leið sóknaraðila en reiknireglu 2, sem frumvarp að úthlutunargerð byggðist á. Niðurstaða málsins verður því reist á reiknireglu 1. Verður nú dregið saman, að hvaða leyti er fallist á kröfur sóknaraðila:

Þar sem ekki hafa verið gerðar athugasemdir við útreikning sóknaraðila samkvæmt reiknireglu 1, hvað varðar endurgreiðslu á útborgun og hluta af lánum, verður lagt til grundvallar, að rétt fjárhæð þeirra sé 3.227.617 kr. Samkvæmt fyrirliggjandi upplýsingum hækkaði vísitala frá kaupdegi til uppboðsdags úr 56,79 stigum í 3524 stig eða um stuðulinn 62,053178. Samkvæmt framansögðu ber að leggja framreiknað kaupverð íbúðarinnar, 63.000 kr. × 62,053178 kr. = 3.909.350 kr., til grundvallar við útreikning fyrningar. Fyrning um ½% á ári í 19 ár eða 9,5% samsvarar 371.388 kr.

Eignarhluti seljanda telst samkvæmt því:		
Uppreiknuð lán og hluti afborgana	kr.	3.227.617
Endurbætur	–	25.000
9,5% fyrning af 3.909.350 kr.	–	371.388
Viðgerðarkostnaður	–	243.000
Samtals	kr.	2.638.229 (?)

Af síðastgreindri fjárhæð, sem samsvarar þeim eignarhluta seljanda, er

lagður er til grundvallar í útreikningum húsnæðisnefndar Reykjavíkur, skal við úthlutun uppboðsandvirðis greiða vanskil á skuld við Byggingarsjóð ríkisins, ógreidd gjöld og aðrar veðkröfur.

Endanlegt kaupverð varnaraðila húsnæðisnefndar á eignarhluta seljanda verður skv. 2. mgr. 86. gr. laga nr. 97/1993 ofangreindur eignarhluti seljanda 2.638.229 kr. að viðbættum uppfærðum eftirstöðvum skulda seljanda við Byggingarsjóð ríkisins og Byggingarsjóð verkamanna. Með uppfærðum eftirstöðvum er þá átt við raunverulegar eftirstöðvar skuldanna miðað við, að þær hafi verið í skilum á uppboðsdegi.

Samkvæmt öllu framansögðu ber að taka til greina þá kröfu sóknaraðila, að hnekkt verði ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík frá 22. apríl 1997 þess efnis að hafna mótmælum sóknaraðila við frumvarpi til úthlutunar uppboðsandvirðis fasteignarinnar Tungusels 5, Reykjavík, og er lagt fyrir sýslumanninn í Reykjavík að útbúa nýtt frumvarp í samræmi við niðurstöðu þessa máls.

Um ákvörðun málskostnaðar.

Báðir varnaraðilar hafa krafist staðfestingar á frumvarpi sýslumanns að úthlutunargerð, og málsástæður þeirra eru um margt samtvinnaðar. Sú meginbreyting, sem mælt er fyrir um í frumvarpi að úthlutunargerð, lýtur að verðbótum á þann hluta lána, sem gjaldfallinn er, en báðir varnaraðilar lögðust gegn þeirri túlkun varnaraðila, sem niðurstaða um það atriði er reist á. Samkvæmt framansögðu og eftir úrslitum málsins þykir rétt, að varnaraðilar greiði in solidum sóknaraðila 150.000 kr. í málskostnað.

Sigurður T. Magnússon héraðsdómari kvað upp úrskurðinn.

Úrskurðarorð:

Felld er úr gildi sú ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík frá 22. apríl 1997 að hafna mótmælum sóknaraðila við frumvarpi til úthlutunar uppboðsandvirðis fasteignarinnar Tungusels 5, Reykjavík. Jafnframt er lagt fyrir sýslumann að útbúa nýtt frumvarp, þar sem lagt verði til grundvallar, að kaupverð húsnæðisnefndar Reykjavíkur á eigninni skuli vera 2.638.229 kr. að teknu tilliti til viðgerðarkostnaðar, en að viðbættum uppfærðum eftirstöðvum lána við Byggingarsjóð ríkisins og Byggingarsjóð verkamanna.

Varnaraðilar, borgarsjóður Reykjavíkur vegna húsnæðisnefndar Reykjavíkur og Byggingarsjóður ríkisins, greiði in solidum sóknaraðila, Íslandsbanka hf., 150.000 krónur í málskostnað.