

Þriðjudaginn 15. mars 1988.

Nr. 222/1987. **Stjórn verkamannabústaða
í Kópavogi f.h. Kópavogskaupstaðar**

(Jón Þorsteinsson hrl.)

gegn

Guðmundi Benediktssyni

(sjálfur)

Uppgjör. Byggingasamvinnufélög.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús Thoroddsen, Guðmundur Jónsson, Guðmundur Skaftason, Guðrún Erlendsdóttir og Hrafn Bragason.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 10. júlí 1987. Hann krefst aðallega sýknu af kröfum stefnda og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti. Til vara krefst hann þess að verða aðeins dæmdur til að greiða 290.863,00 krónur auk vaxta.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Svo sem rakið er í héraðsdómi skyldu kaup stefnda á íbúð þeirri, sem fjallað er um í málinu, fara eftir ákvæðum IV. kafla laga nr. 30/1970 um Húsnæðismálastofnun ríkisins, en í þeim kafla eru ákvæði um Byggingarsjóð verkamanna og verkamannabústaði. Fallast ber á það með héraðsdómara að íbúðin hafi verið háð reglum um verðlagningu sem í gildi voru á hverjum tíma um verkamannabústaði þótt ekki væri þess gætt að kveða á um það sérstaklega í afsali til stefnda.

Ber því einnig að fallast á það með héraðsdómara að við ákvörðun söluverðs til áfrýjanda skuli beitt reglum 66. gr. laga nr. 51/1980 um Húsnæðisstofnun ríkisins, sbr. 3. gr. bráðabirgðalaga nr. 50/1983 um breyting á þeim lögum, þótt matsmenn lykju ekki mati og útreikningi á verði íbúðarinnar fyrr en 25. júlí 1984.

Í 2. mgr. 3. gr. bráðabirgðalaga nr. 50/1983 segir m.a.:

„Frá greiðslu kaupverðs til seljanda skal draga ógjaldfallnar eftirstöðvar áhvilandi 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 óverðtryggðum eftirstöðvum fyrrnefndra stofnlána þannig að hann fái 4% af verðbótum fyrir hvert ár, sem hann hefur átt íbúðina, að hámarki fyrir 25 ár. ...“

Þessar sérstöku útreikningsreglur á eftirstöðvum lána, sem við sölu hvíla á félagslegum íbúðum, helgast af því að þeir, er þannig byggja, hafa notið allt annarra og betri lánskjara úr sameiginlegum byggingarsjóðum landsmanna en aðrir, hvað varðar upphæð lána og kjör. Af orðalagi ákvæðisins og tilgangi er ljóst að reikningsreglan er miðuð við venjuleg skil lánanna.

Stefndi greiddi eftirstöðvar lánsins við Byggingarsjóð ríkisins 28. september 1983 án þess að þær væru gjaldfallnar. Ber því þegar af ofangreindum ástæðum að hafna kröfum hans að því er þetta lán varðar.

Svo sem rakið er í héraðsdómi hafði stefndi lent í vanskilum með greiðslur afborgana af láninu við Byggingarsjóð verkamanna og hafði verið beiðst nauðungaruppboðs á íbúð hans til lúkningar skuldinni 10. maí 1982 og sú beiðni ítrekuð 13. október 1982. Stefndi leit svo á að með því hefðu eftirstöðvar lánsins verið gjaldfelldar. Greiddi hann svo eftirstöðvar lánsins að fullu 10. nóvember 1982. Því var ómótmælt haldið fram af hálfu áfrýjanda fyrir Hæstarétti, að Veðdeild Landsbanka Íslands geri ekki aðrar og frekari kröfur í slíkum tilfellum en að láni sé komið í skil, þótt tekið sé við greiðslu að fullu sé hún fram boðin.

Stefndi heldur því fram að með gjaldfellingu og síðar greiðslu lánsins við Byggingarsjóð verkamanna sé brostinn grundvöllur fyrir útreikningi lánsins samkvæmt áður tilgreindu ákvæði 66. gr. laga nr. 51/1980, sbr. 3. gr. bráðabirgðalaga nr. 50/1983.

Þegar orðalag ákvæðisins er skoðað og virtur tilgangur þess verður ekki á það fallist með stefnda að sá lánþegi, sem lendir í vanskilum, geti öðlast betri rétt en sá sem stendur í skilum. Stefndi hefur mótttekið eftirstöðvar lánanna, sem hann greiddi, ásamt verðbótum frá því að hann greiddi hvort lán um sig til uppgjörsdags. Þegar litið er til þess með hvaða kjörum stefndi eignaðist íbúðina verður ekki fallist á að úrslit málsins byggð á framangreindum skýringum laga brjóti í bága við 67. gr. stjórnarskrárinnar um friðhelgi eignarréttarins.

Niðurstaða máls þessa er því sú að sýkna ber áfrýjanda af öllum kröfum stefnda í máli þessu.

Rétt þykir með hliðsjón af málavöxtum að hvor aðili beri sinn kostnað af málinu.

D ó m s o r ð:

Áfrýjandi, stjórn verkamannabústaða í Kópavogi f.h. Kópavogskaupstaðar, skal sýkn af öllum kröfum stefnda, Guðmundar Benediktssonar, í máli þessu.

Hvor aðili skal bera sinn kostnað af málinu.

Dómur bæjarþings Kópavogs 24. apríl 1987.

Mál þetta, sem dómtekið var að loknum munnlegum málflutningi hinn 2. apríl sl., er höfðað af Guðmundi Benediktssyni lögfræðingi, nnr. 3046-4028, Álfhólsvegi 107, Kópavogi, með stefnu birtri 3. desember 1985 á hendur Lofti Þorsteinssyni, nnr. 6161-0324, Reynihvammi 16, Kópavogi, sem formanni stjórnar verkamannabústaða í Kópavogi f.h. Kópavogskaupstaðar, nnr. 8527-5119, til greiðslu skuldar vegna innlausnar á íbúð í verkamannabústöðum auk vaxta og kostnaðar.

Dómkröfur stefnanda eru þær að stefndi verði dæmdur til greiðslu á kr. 397.417,00 ásamt 15% ársvöxtum frá 25. júlí 1984 til 11. ágúst 1984, en með 17% ársvöxtum frá þeim degi til 11. janúar 1985, en með 24% ársvöxtum frá þeim degi til 11. maí 1985, en með 22% ársvöxtum frá þeim degi til þingfestingardags, en með dómvöxtum samkvæmt lögum 56 1979 frá þeim degi til greiðsludags og málskostnaði að skaðlausu.

Þess er krafist að í dómsorði verði kveðið á um að vextir af dæmdri fjárhæð skuli lagðir við höfuðstól á 12 mánaða fresti, í fyrsta skipti 25. júlí 1985.

Af stefnda hálfu er krafist sýknu og málskostnaðar úr hendi stefnanda að mati dómsins.

Hinn 30. ágúst 1975 keypti stefnandi 3ja herbergja íbúð í húsinu nr. 18 við Kjarrhólma í Kópavogi, sem byggð hafði verið af stjórn verkamannabústaða f.h. Kópavogskaupstaðar. Afsal var gefið út hinn 7. október 1976 og kom þar fram að kaupverð íbúðarinnar, kr. 41.375,00, væri að fullu greitt. Kaupverðið sundurliðaðist þannig:

a. Útborgun (20% kaupverðs)	kr. 8.275,00
b. Lán Byggingarsjóðs ríkisins (verðtryggt að 4/10)	kr. 10.600,00
c. Lán Byggingarsjóðs verkamanna (óverðtryggt)	kr. 22.500,00
Samtals	kr. 41.375,00

Ennfremur sagði í afsalinu að fara skuli eftir IV. kafla laga nr. 30 1970 um Húsnæðismálastofnun ríkisins um kaup og sölu íbúðarinnar. Stefnandi tilkynnti bæjarráði Kópavogs bréflega hinn 25. september 1983 að hann hygðist selja íbúðina. Með bréfi, dagsettu 24. október 1983, var stefnanda tilkynnt að bæjarráð hygðist neyta forkaupsréttar síns og hafi falið stjórn verkamannabústaða í Kópavogi að ganga frá málinu við stefnanda. Á íbúð stefnanda hafði verið áhvílandi lán úr Byggingarsjóði verkamanna sem lent hafði í vanskilum vegna fjárhagserfiðleika stefnanda og hafði það allt fallið í gjalddaga af þeim sökum. Greiddi stefnandi lánið upp hinn 10. nóvember 1982, en það voru afborganir fyrir tímabilið 1. september 1979 til 1. september 1982 auk eftirstöðva. Ennfremur hafði verið áhvílandi á íbúðinni lán úr Byggingarsjóði ríkisins sem að hluta var verðtryggt. Á árinu 1983 voru þessi lánaðjör mjög óhagstæð að mati stefnanda vegna verðbólguþróunar og greiddi hann lánið upp að fullu hinn 28. september 1983.

Við sölu íbúðarinnar fór fram mat á innkaupsverði hennar, það er að segja endursöluverði hennar, og var hún metin á kr. 1.038.801,00. Við matið var beitt lögum nr. 51 1980, sbr. 3. gr. brl. nr. 50/1983. Matsgerðin er dagsett 25. júlí sem staðfest var fyrir dómi að hafi verið á árinu 1984. Samkvæmt mati var heildargreiðsla til seljanda kr. 519.125,00 og er þá miðað við eðlileg skil lána úr Byggingarsjóði verkamanna og Byggingarsjóði ríkisins. Voru stefnanda samkvæmt matsgerðinni endurgreiddar þær fjárhæðir með verðbótum samkvæmt byggingarvísitölu sem hann notaði til þess að greiða upp lánin frá þeim tíma sem greiðslur áttu sér stað, það er kr. 37.211,00 og kr. 85.048,00 eða samtals kr. 122.259,00. Þá var bætt við heildargreiðslu til seljanda kr. 236.545,00 aukaverðbótum vegna eignarhalds í 9 ár, það er 4% á ári. Þessar aukaverðbætur, 36% af kr. 657.070,00, reiknast af vísitöluhækkunum hinna óverðtryggðu lána, það er að segja alls lánsins úr Byggingarsjóði verkamanna og 6/10 hluta lánsins úr Byggingarsjóði ríkisins. Stefnandi undirritaði yfirlitið um útreikninginn á innkaupsverði íbúðarinnar með þeim fyrirvara að hann sætti sig ekki við framreiknaðan útreikning á eftirstöðvum lána, sem engar voru, til frádráttar kostnaðarverði.

Málsástæður.

Stefnandi heldur því fram að lagastoð skorti með öllu fyrir þeim hætti sem viðhafður var við uppgjörið. Hann hafi verið búinn að greiða áhvílandi

skuldir að fullu þegar til uppgjörs kom og ætti því að fá fyrir íbúð sína innkaupsverð hennar að upphæð kr. 1.038.801,00. Við uppgjör vegna kaupa stefnda á íbúðinni voru einungis greiddar kr. 641.384,00 og nemur skuldin því kr. 397.417,00. Á því er byggt af hálfu stefnanda að þegar hann fékk í hendur afsal fyrir íbúðinni, hinn 7. október 1976, þá hafi gilt ákvæði 26. gr. laga 30 1970 um Húsnæðismálastofnun ríkisins um söluverð íbúðarinnar, en þar segir að söluverð íbúðarinnar megi ekki vera hærra en kaupverð hennar að viðbætti verðhækkun sem samkvæmt vísitölu byggingarkostnaðar hefur orðið á kostnaðarverði íbúðarinnar, nema þess hluta er svarar til láns úr Byggingarsjóði verkamanna og eftir stendur þegar forkaupsréttar er neytt. Þá sé greint frá reglum um aukaverðbætur eftir 10 og 20 ára eignarhald. Á því er byggt að lánið hafi verið að fullu greitt þegar forkaupsréttar var neytt og hafi því engar eftirstöðvar verið til staðar til framreiknings. Ennfremur sé ekki að finna í 26. gr. laga nr. 30 1970 heimild til að framreikna eftirstöðvar lánsins úr Byggingarsjóði ríkisins, sem þó hafi verið gert, en það hafi einnig verið að fullu greitt. Stefndandi heldur því fram að með gagnályktun verði komist að þeirri niðurstöðu að eigandi íbúðarinnar eigi að njóta að öllu leyti verðhækkunar á kostnaðarverði íbúðarinnar, sé ekki um neinar eftirstöðvar að ræða þegar sala fer fram. Fyrst 26. gr. taki einungis til framreiknings eftirstöðva lánsins úr Byggingarsjóði verkamanna gildi almennar reglur í fasteignaviðskiptum um lánið úr Byggingarsjóði ríkisins og framreikningur eftirstöðva þess því óheimill, þó þær væru fyrir hendi.

Þá er því haldið fram af hálfu stefnanda að vafasamt sé að verðlagningarreglur 66. gr. laga nr. 51 1980 um Húsnæðisstofnun ríkisins eigi við um íbúðina, því í afsalinu hafi ekki verið tekið fram að íbúðin sé háð IV. kafla laga nr. 30 1970, eins og þau séu á hverjum tíma, sem þó beri að taka fram, sbr. 3. mgr. 25. gr. laga nr. 30 1970. Ef lítið verði á þetta ákvæði sem ófrávíkjanlegt og að það gildi, ber að hafa í huga að yngri lög gildi aðeins um íbúðina sem ekki séu íþyngjandi. Önnur túlkun væri andstæð þeirri meginreglu að íþyngjandi lög megi ekki verka aftur fyrir sig. Á þeirri forsendu er því mótmælt að ákvæði 66. gr. i.f. laga nr. 51 1980, sbr. brl. nr. 50 1983, taki til útreiknings á innkaupsverði íbúðar stefnanda, þar sem segir að ef á íbúðinni hvíli lán úr Byggingarsjóði ríkisins, þá skuli eftirstöðvar þess framreiknaðar.

Ennfremur er á því byggt af hálfu stefnanda að skýr lagaheimild þurfi að liggja til grundvallar framreikningi að fullu á ímynduðum eftirstöðvum að fullu greiddra lána til lækkunar á framreiknuðu kostnaðarverði. Þegar bæjarráð Kópavogskaupstaðar ákvað að neyta forkaupsréttar síns hinn 20. október 1983 voru í gildi bráðabirgðalög nr. 50 1983 um breytingar á lögum nr. 50 1980 um Húsnæðisstofnun ríkisins. Í 3. gr. þeirra laga koma fram

breytingar á verðlagningarreglum 66. gr. laganna og kemur nú 4% eignarhaldsreglan inn í stað eignarhaldsreglna eftir 10 og 20 ár. Í 2. mgr. greinarinnar er orðalagi breytt hvað varðar eftirstöðvar lána og segir að frá greiðslu kaupverðs skuli draga ógjaldfallnar eftirstöðvar áhvílandi stofnlána úr Byggingarsjóði verkamanna og Byggingarsjóði ríkisins, framreiknaðar að fullu samkvæmt byggingarvisitölu. Eftirstöðvar ofangreindra stofnlána hafi engar verið þegar útreikningur var gerður. Útreikningur sem byggir á venju sé vafasöm heimild þar sem hún getur hafa verið ólögmæt frá upphafi.

Viðurkennt er af stefnanda að sérstakar reglur og um margt önnur sjónarmið gildi um íbúðir sem byggðar eru á félagslegum grunni. M.a. hvíli sú kvöð á slíkum íbúðum að ekki megi selja þær á frjálsum markaði nema viðkomandi bæjaryfirvöld falli frá forkaupsrétti. Hins vegar er því haldið fram að þegar bæjaryfirvöld hyggist neyta forkaupsréttar síns, þá megi söluverð íbúðarinnar ekki vera hærra en framreiknað kostnaðarverð.

Af hálfu stefnda er því haldið fram að einu gildi hvort miðað sé við lögin sem giltu þegar stefnandi bað um sölu á íbúð sinni, þ.e. bráðabirgðalögin nr. 50 1983, eða gildandi lög um Húsnæðisstofnun ríkisins nr. 60 1984 þegar salan fór fram. Í hvorugu tilfelli á stefnandi rétt á verðbótum fyrir níu ára tímabil á fjárhæðir þær, sem hann notaði til að borga upp lánin á árunum 1982 og 1983. Matsmennirnir lögðu til grundvallar ákvæði gildandi laga þegar stefnandi bað um sölu, þ.e. ákvæði 3. gr. bráðabirgðalaga nr. 50 1983 (66. gr. laga nr. 51 1980), við ákvörðun á kaupverði íbúðarinnar og greiðslum til seljanda. Samkvæmt 3. gr. bráðabirgðalaga, sem fól í sér breytingar á verðlagningarreglum laga nr. 51 1980, skal greiðslan til seljanda miðast við ógjaldfallnar eftirstöðvar lána úr Byggingarsjóði verkamanna og einnig úr Byggingarsjóði ríkisins. Með ógjaldföllnum eftirstöðvum er sýnilega átt við eftirstöðvar lánanna miðað við eðlileg skil þeirra, en ekki eftirstöðvar í afbrigðilegum tilvikum og allra síst má skilja þetta svo að menn séu verðlaunaðir fyrir að hafa stofnað til vanskila. Ákvæði 3. gr. bráðabirgðalaganna um 4% aukaverðbætur fyrir hvert ár eignarhaldstímans staðfesta þennan skilning, en þessi regla leysti af hólmi ákvæði eldri laga um aukaverðbætur eftir 10 ára og 20 ára eignarhald. Af hálfu stefnda er viðurkennt að umdeilanleg sé sú niðurstaða matsmanna að leggja til grundvallar þær verðlagningarreglur sem í gildi voru þegar matsbeiðni barst. Verðlagningarreglur bráðabirgðalaga nr. 50 1983 féllu úr gildi við þingslit hinn 22. maí 1984. Ný heildarlög um Húsnæðisstofnun ríkisins, nr. 60 1984, gengu í gildi 1. júlí 1984. Þegar salan fór fram, en afsal var undirritað hinn 29. ágúst 1984, giltu lög nr. 60 1984 um Húsnæðisstofnun ríkisins. Samkvæmt 1. mgr. 63. gr. þeirra laga fær seljandi endurgreidda útborgunarfjárhæðina með vöxtum og verðbótum og að auki fær hann endurgreiðslu eftir lánshlut-

föllum einnig með vöxtum og verðbótum. Ljóst er af greininni að seljandi nýtur alls ekki verðbótahagnaðar af uppgreiðslu lána.

Þá er á því byggt af hálfu stefnda að í 3. mgr. 26. gr. laga nr. 30 1970 um Húsnæðismálastofnun ríkisins sem var í gildi þegar stefnandi eignaðist íbúðina, sé að finna glöggar reglur um verðlagningu íbúðarinnar. Í ofangreindu ákvæði er verðlagningin miðuð við eðlileg skil á láni Byggingarsjóðs verkamanna því ella væri heimildin til að greiða hált lánið upp eftir 10 ár og allt lánið eftir 20 ár algerlega út í hött. Á hinn bóginn hafi gilt þær reglur um lán úr Byggingarsjóði ríkisins að það skuli verðbætt að fullu hvort sem það hafi verið greitt upp eða ekki, að svo miklu leyti sem það sé ekki verðtryggt.

Þá er ennfremur á því byggt að í 3. mgr. 25. gr. laga nr. 30 1970 hafi sú grundvallarregla verið staðfest að eigandi íbúðar í verkamannabústað verði að sæta því að ný lög breyti þeim kvöðum er á íbúðinni hvíli, enda væri annað bæði óeðlilegt og jafnvel óframkvæmanlegt. Það varði engu þó láðst hafi að geta þessa sérstaklega í afsalinu, enda sé þar sérstaklega tekið fram að um kaup og sölu á íbúðinni skuli fara eftir ákvæðum IV. kafla laga nr. 30 1970.

Álit dómsins.

Þegar stefnandi kaupir íbúð sína í húsinu nr. 18 við Kjarrhólma í Kópavogi á 2. hæð merkt A voru í gildi lög nr. 30 1970 um Húsnæðismálastofnun ríkisins. Tekið er fram í afsalinu að um kaup og sölu og framleigu á íbúðinni fari eftir ákvæðum IV. kafla laga nr. 30 1970 um Húsnæðismálastofnun ríkisins. Láðst hafði að taka það sérstaklega fram í afsalinu, sem þó var skylt samkvæmt 3. mgr. 25. gr. laga nr. 30 1970, að íbúðin sé háð ákvæðum þessa kafla um verkamannabústaði eins og þau eru á hverjum tíma. Gegn mótmælum stefnda verður ekki á það fallist með stefnanda að sú vanræksla leiði til þess að verðlagningarreglur nýrri laga eigi ekki við um íbúðina, enda óumdeilt að stefnanda var ljóst að íbúð hans var háð þeim takmörkunum sem fram koma í IV. kafla laga nr. 30 1970.

Hinn 1. júlí 1980 öðluðust gildi lög nr. 51 1980 um Húsnæðisstofnun ríkisins. Jafnframt féllu úr gildi lög nr. 30 1970, nema V. kafli laganna, sbr. lög nr. 59 1973. Í 66. gr. þeirra laga var að finna ákvæði um útreikning kaupverðs íbúða sem breyttu ákvæðum 26. gr. laga nr. 30 1970. Þegar stefnandi ákvað að selja íbúðina þann 25. september 1983 og stefndi ákvað að neyta forkaupsréttar síns og fól stjórn verkamannabústaða í Kópavogi að ganga frá málinu við aðila þann 20. október 1983 voru í gildi bráðabirgðalög nr. 50 1983 um breyting á lögum nr. 51 1980 um Húsnæðisstofnun ríkisins. Verðlagningarreglum 66. gr. laga nr. 51 1980 var breytt með 3. gr. laga nr. 50 1983. Samkvæmt 3. gr. bráðabirgðalaganna skyldi kaup-

verð félagslegra íbúða samkvæmt 65. gr. vera kostnaðarverð eða síðasta kaupverð að viðbætttri 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 fráðreglinni fyrningu 0,5% - 1% á ári af framreiknuðu kaupverði. Frá greiðslu kaupverðs til seljanda skal draga ógjaldfallnar eftirstöðvar áhvilandi stofnlána úr Byggingarsjóði verkamanna og Byggingarsjóði ríkisins framreiknaðar að fullu samkvæmt byggingarvísitölu og er þá seljandi laus við greiðslu eftirstöðvanna. Seljandi skal að nokkru njóta reiknaðra verðbóta eftir byggingarvísitölu af óverðtryggðum eftirstöðvum fyrrnefndra 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 síðar úr Byggingarsjóði ríkisins umfram áðurnefnd stofnlán.

Ómótmælt er að kaupverð ásamt greiðslum til seljanda var ákveðið með matsgerð, dagsettri 25. júlí 1984. Matsgerðin grundvallaðist á verðlagningarreglum bráðabirgðalaga nr. 50 1983, sem reyndar voru ekki staðfest, þar sem samþykkt voru ný stofnlög á þinginu, lög nr. 60 1984, sem tóku gildi 1. júlí 1984. Fölu þau lög í sér breytingar á verðlagningarreglum á notuðum íbúðum. Bráðabirgðalögin féllu því úr gildi við þinglausnir hinn 22. maí 1984.

Hvorugur málsaðili byggir á því að leggja beri til grundvallar ákvæði gildandi laga um Húsnæðisstofnun ríkisins nr. 60 1984 þegar matsgerð var dagsett hinn 25. júlí 1984 eða afsal gefið út hinn 29. ágúst 1984. Matsgerðin ber það með sér að vera reiknuð á gildandi verðlagi í júlí 1984. Í gögnum málsins kemur fram að mat á íbúðinni fór fram hinn 20. júní 1984 en þá hafði íbúðin verið rýmd. Hér kemur því til skoðunar hvenær telja beri að yfirfærsla á eignarrétti yfir íbúðinni hafi átt sér stað. Almennu hefur ekki verið talið að afhending fasteignar fæli í sér yfirfærslu eignarréttar og hin almenna skoðun er sú að eignarréttur stofnist við kaupsamning þótt hann sé skilorðsbundinn allt þar til afsal hefur verið veitt. Í því tilviki sem hér um ræðir er ekki um formlegan kaupsamning að ræða og ekki fyllilega ljóst, hvenær kaupsamningur telst hafa verið kominn á. Stefnandi tilkynnti stefnda að hann hygðist selja íbúð sína í september 1983 og stefnandi ákvað í október 1983 að neyta forkaupsréttar síns og fór fram mat á íbúðinni í júní 1984. Telja verður eins og máli þessu er háttað rétt að ákvæði 3. gr. bráðabirgðalaga nr. 50 1983 verði lögð til grundvallar verðlagningu íbúðarinnar.

Samkvæmt 2. mgr. 3. gr. laga nr. 50 1983 skyldi draga frá greiðslu kaup-

verðs til seljanda ógjaldfallnar eftirstöðvar áhvílandi stofnlána úr Byggingarsjóði verkamanna og Byggingarsjóði ríkisins framreiknaðar að fullu samkvæmt byggingarvísitölu og er þá seljandi laus við greiðslu eftirstöðva. Lán stefnanda úr Byggingarsjóði verkamanna lenti í vanskilum og féll allt í gjalddaga samkvæmt ákvæðum skuldabréfsins, útgefins 11. febrúar 1977. Bæjarfógetanum í Kópavogi hafði borist beiðni um nauðungaruppböð á eigninni til greiðslu á eftirstöðvum skuldarinnar kr. 21.457,11 auk vísitöluálags og vaxta frá 1. september 1980. Greiddi stefnandi afborganir fyrir tímabilið 1. september 1979 til 1. september 1982 hinn 10. nóvember 1982 auk eftirstöðvanna. Var lánið því greitt allt upp þann dag.

Dómurinn lítur svo á, hvað varðar greiðslur stefnanda á láni úr Byggingarsjóði verkamanna, að stefnda var í sjálfsvald sett hvort hann óskaði eftir gjaldfellingu á allri skuldinni vegna vanskila stefnanda á afborgunum eða hvort hann innheimti einungis gjaldfallnar afborganir skuldabréfsins. Þar sem stefndi valdi þann kostinn að gjaldfella allt bréfið, sem honum var óskýlt, og með því að veita viðtöku greiðslu á eftirstöðvum bréfsins auk gjaldfallinna afborgana, þá hafi hann þar með afsalað sér rétti til hlutbundinna réttinda í íbúðinni, samkvæmt 2. mgr. 3. gr. laga nr. 50 1983.

Þá lítur dómurinn svo á hvað varðar greiðslur stefnanda á láni úr Byggingarsjóði ríkisins að þegar stefndi veitti viðtöku á greiðslum ógjaldfallinna eftirstöðva kr. 72.723,95 hinn 28. september 1983, þá hafi hann samþykkt að breyta lánsskilmálum skuldabréfsins, útgefins 11. febrúar 1977, og eigi þar með engin hlutbundin réttindi í nefndri íbúð þar sem lánið er að fullu greitt.

Samkvæmt þessu skal stefndi greiða stefnanda kr. 397.417,00 með þeim vöxtum sem greinir í dómsorði og er ómótmælt af hálfu stefnda, en rétt þykir að neyta heimildar 178. gr. laga nr. 85 1986 til að fella niður málskostnað.

Ólöf Pétursdóttir héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð :

Stefndi, stjórn verkamannabústaða í Kópavogi f.h. Kópavogskaupstaðar, greiði stefnanda, Guðmundi Benediktssyni, kr. 397.417,00 ásamt 15% ársvöxtum frá 25. júlí 1984 til 11. ágúst s.á., en með 17% ársvöxtum frá þeim degi til 11. janúar 1985, en með 24% ársvöxtum frá þeim degi til 11. maí 1985, en með 22% ársvöxtum frá þeim degi til 12. desember 1985 og með dómvöxtum frá þeim degi til greiðsludags.

Vextir leggist við höfuðstól á 12 mánaða fresti, í fyrsta sinn 25. júlí 1985.

Málskostnaður fellur niður.