

1900

Fimmtudaginn 6. maí 1999.

Nr. 440/1998.

Búseti hsf.

(Lárus L. Blöndal hrl.)

gegn

Sverri P. Sigurðssyni

(Sigurður Georgsson hrl.)

Húsnæðissamvinnufélög.

Húsnæðissamvinnufélagið B krafði S um þóknun vegna samningsgerðar, bæði þegar S keypti og seldi búseturétt sinn hjá B. Var inneign S hjá B lækkuð sem nam þessum kröfum. S taldi B ekki hafa heimild til töku þessarar þóknunar og stefndi félaginu til endurgreiðslu. Talið var að löggjöf um húsnæðissamvinnufélög takmarkaði ekki frelsi slíkra félaga að þessu leyti til að afla tekna í sjóði sína með samningum. Þar sem kveðið var á um greiðslur fyrir umrædda þjónustu í samningi B og S var B sýknað af kröfu S.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómarnir Garðar Gíslason, Gunnlaugur Claessen og Markús Sigurbjörnsson.

Áfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar 3. nóvember 1998 að fengnu áfrýjunarleyfi. Hann krefst sýknu af kröfum stefnda og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar héraðsdóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

I.

Svo sem rakið er í héraðsdómi gerðu málsaðilar með sér svokallaðan búsetusamning 12. september 1995 um íbúð í húsinu nr. 18-20 við Frostafold í Reykjavík. Sagði stefndi samningnum upp skömmu síðar og rýmdi íbúðina snemma árs 1996. Bæði við kaup og sölu stefnda á búseturétti krafði áfrýjandi hann um þóknun vegna samningsgerðar, 40.000 krónur í hvort sinn. Við uppgjör í kjölfarið dró áfrýjandi jafnframt frá inneign stefnda útlagðan kostnað hins fyrrnefnda, sem leiddi af slitum samningsins, en meðal þess var liður fyrir „úttekt vegna íbúaskipta“ að fjárhæð 5.800 krónur. Með málsókn sinni í héraði leitaði stefndi eftir endurgreiðslu á þrem framangreindum greiðslum, samtals

85.800 krónum. Félst héraðsdómur á að áfrýjanda hefði verið heimilt að krefja stefnda um síðastnefndu greiðsluna, en ekki um þóknun vegna kaupa og sölu á búseturétti. Fyrir Hæstarétti er einungis til úrlausnar ágreiningur málsaðila um þær greiðslur til áfrýjanda, sem héraðsdómur taldi óheimilar, en stefndi unír niðurstöðu héraðsdóms um greiðslu vegna úttektar.

II.

Er atvik málsins urðu, voru í gildi lög nr. 97/1993 með síðari breytingum um Húsnæðisstofnun ríkisins. Reisir stefndi málsókn sína á því, að hvorki í a-lið 114. gr. laganna né annars staðar í VII. kafla þeirra, sem fjallað hafi um húsnæðissamvinnufélög og búsetarétt, sé að finna heimild til áfrýjanda til að krefja félagsmenn sína um slíkar greiðslur. Vísar hann að öðru leyti til álitsgerða Húsnæðisstofnunar ríkisins og félagsmálaráðuneytis, en efni þeirra er rakið í héraðsdómi.

Áfrýjandi vísar meðal annars til þess í málsvörn sinni, að stefndi sé skuldbundinn samkvæmt búsetusamningi sínum við áfrýjanda til að inna umræddar greiðslur af hendi. Í samningnum sé tekið fram að áfrýjandi sjái um kaup og sölu á búseturétti, sem falur sé, eftir nánari reglum er áfrýjandi setji. Í þeim reglum, sem vísað sé til og samþykktar hafi verið af svokölluðu búsetaþingi og félagsmálaráðuneyti árið 1991, segi í 11. gr. að húsnæðissamvinnufélagi sé heimilt að innheimta þóknun vegna kaupa og sölu búsetaréttar. Af þessum samningi sé stefndi bundinn. Búseti hsf. sé frjáls félagasamtök og lúti samningar hans við aðra reglum einkaréttar. Sú þjónusta, sem meðal annars stefnda hafi verið látin í té við milligöngu áfrýjanda um kaup og sölu búsetaréttar, sé ekki meðal lögbundinna skyldna, sem á húsnæðissamvinnufélögum hvíli samkvæmt 101. gr. laga nr. 97/1993. Sé því alveg ljóst að frelsi hans til að afla tekna í rekstrarsjóð sinn með samningum sé ekki takmarkað samkvæmt a-lið 114. gr. laganna með þeim hætti, sem stefndi haldi fram. Sé auk þess beinlínis óeðlilegt að almennir félagsmenn áfrýjanda greiði með árgjöldum sínum fyrir slíka þjónustu, sem þeir einir njóta er kaupi og selji búsetarétt.

III.

Í 114. gr. laga nr. 97/1993 er fjallað um hvernig húsnæðissamvinnufélög afli fjár til reksturs og framkvæmda sinna. Er í greininni

jafnframt kveðið á um sjóði félagsins, þar sem hverjum þeirra er ætlað tilgreint hlutverk. Samkvæmt a-lið greinarinnar skal afla fjár í rekstrarsjóð félagsins með árlegu gjaldi félagsmanna, sem ákveðið sé á aðalfundi. Orðalag greinarinnar rennir ekki stoðum undir þá skýringu, að með henni sé kveðið á um það með tæmandi hætti hvernig heimilt sé að afla fjár í rekstrarsjóðinn eða að frelsi húsnæðissamvinnufélags til að afla frekari tekna í sjóðinn með samningum sé takmarkað með þeim hætti, sem stefndi heldur fram. Lögskýringargögn styðja heldur ekki þá skýringu, en í athugasemdum er í upphafi fylgdu greininni í frumvarpi til laganna er tekið fram, að fjár í rekstrarsjóð sé „fyrst og fremst“ aflað með árgjöldum félagsmanna.

Málsaðilar hafa samið um að greiðsla skuli koma úr hendi stefnda fyrir þá þjónustu, sem hér um ræðir, svo sem að framan er rakið. Hefur ekki verið sýnt fram á að fjárhæð sú, sem áfrýjandi tók fyrir hana, sé ósanngjörn þannig að ógildingu geti varðað af þeim sökum. Samkvæmt öllu framanröktu verður fallist á sýknukröfu áfrýjanda í málinu, en rétt þykir að hvor aðili beri sinn kostnað af rekstri þess í héraði og fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð :

Áfrýjandi, Búseti hsf., er sýkn af kröfum stefnda, Sverris P. Sigurðssonar.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 13. maí 1998.

Mál þetta, sem dómtekið var 15. f.m., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af Sverri Þór Sigurðssyni, kt. 240967-4999, Frostafold 52, Reykjavík, á hendur Búseta hsf., kt. 561184-0709, Hávallagötu 24, Reykjavík, með stefnu, sem birt var 6. júní 1997.

Dómkröfur stefnanda eru: Að hinu stefnda félagi verði gert að greiða stefnanda 85.800 kr. ásamt dráttarvöxtum af 40.000 kr. frá 4. júlí 1995 til 24. apríl 1996, en af 85.800 kr. frá þeim degi til greiðsludags, skv. lögum nr. 25/1987. Þess er krafist, að dráttarvextir leggist við höfuðstól á tólf mánaða fresti, í fyrsta skipti 4. júlí 1996. Loks er krafist málskostnaðar auk virðisaukaskatts að mati dómsins.

Dómkröfur stefnda eru: Að stefndi verði alfarið sýknaður af kröfum stefnanda og stefnda dæmdur málskostnaður úr hendi stefnanda að mati dómsins.

Málavextir frá sjónarhóli stefnanda, málsástæður og lagarök.

Krafa stefnanda byggist á búsetusamningi dagsettum 12. september 1995, er stefnandi og stefndi, sem er húsnæðissamvinnufélag, gerðu með sér um íbúð nr. 306 í húsinu nr. 18-20 við Frostafold í Reykjavík. Stefndi afhenti stefnanda íbúðina 4. júlí 1995 og þá greiddi stefnandi svonefnt búseturéttargjald að fjárhæð 979.978 kr.

Snemma árs 1996 náðu aðilar samkomulagi um að stefnandi skilaði íbúðinni og flutti stefnandi út í febrúarmánuði. Stefndi ráðstafaði íbúðinni á ný þann 24. apríl 1996. Við fyrrnefnda samningsgerð var gert yfirlit, „Kaup á búseturétti“. Þar kom fram 40.000 kr. kostnaðarliður, „þóknun vegna kaupa“, sem stefnanda var ætlað að greiða stefnda. Við skil á íbúðinni var sömuleiðis gert yfirlit, „Sala á búseturétti“, en þar sé kostnaðarliðurinn „Söluþóknun til Búseta“ 40.000 kr., sem stefnanda var einnig ætlað að greiða. Í því yfirliti er einnig að finna liðinn „Frágangur á íbúð, skv. reikningi“ 26.841 kr. og styðst hann við reikning nr. 1132 frá Viðhaldi og þjónustu hf. Fyrsti liður þessa reiknings er „úttekt vegna íbúaskipta“ 4.659 kr., sem að viðbættum 24,5% virðisaukaskatti nemi 5.800 kr. Eftir uppgjör aðila, sem stefndi annaðist, var stefnandi mjög ósáttur við framangreinda þrjá kostnaðarliði, þ.e.a.s. þóknun vegna kaupa búseturéttar 40.000 kr., þóknun vegna sölu búseturéttar 40.000 kr. og úttekt vegna íbúaskipta 5.800 kr. Af því tilefni skrifaði lögmaður stefnanda stefnda bréf dags. 5. júní 1996, þar sem framangreindum kostnaðarliðum var mótmælt og þeir taldir heimildarlausir. Stefndi svaraði með bréfi dags. 7. júlí 1996 og hafnaði skilningi stefnanda. Þá skrifaði stefnandi bréf til Húsnæðisstofnunar ríkisins, þar sem hann kvartaði yfir fyrrnefndum kostnaðarliðum. Húsnæðisstofnun féllst á skilning stefnanda í greinargerð dags. 24. febrúar 1997. Taldi stofnunin að gjöld til rekstrar húsnæðissamvinnufélaga væru tæmandi talin í a-lið 114. gr. laga um Húsnæðisstofnun ríkisins nr. 97/1993, með síðari breytingum, og stefnda því óheimilt að draga frá eign stefnanda við uppgjör aðila. Með bréfi dags. 10. mars 1997 kvartaði tengdafaðir stefnanda til félagsmálaráðuneytisins vegna sama álítaefnis. Ráðuneytið komst að sömu niðurstöðu og Húsnæðisstofnun ríkisins í bréfi dags. 17. mars 1997. Í bréfinu var einnig vitnað til sambærilegs máls.

Í ljósi framanritaðs krafðist lögmaður stefnanda endurgreiðslu, auk vaxta og kostnaðar, í bréfi dags. 15. apríl 1997. Því bréfi var ekki sinnt og málshöfðun því nauðsynleg.

Stefnandi vísar til a-liðar 114. gr. laga nr. 97/1993. Um vexti og vaxtavexti sé vísað til laga nr. 25/1987. Málskostnaðarkrafa styðjist við XXI. kafla laga nr. 91/1991. Krafan um virðisaukaskatt byggist á lögum nr. 50/1988.

Málsatvik frá sjónarhóli stefnda, málsástæður og lagarök.

Mál þetta snúist um viðskipti stefnanda og stefnda eins og þeim sé lýst í stefnu. Viðskiptin hafi farið fram í samræmi við búsetusamning og reglur um kaup og sölu búseturéttar, en bæði samningurinn og reglurnar hafi verið staðfestar af félagsmálaráðuneytinu. Samkvæmt búsetusamningi sem stefnandi og stefndi gerðu með sér með formlegum hætti þann 12. september 1995 komi fram, að Búseti hsf. sjái um kaup og sölu á búseturétti, sem sé falur eftir nánari reglum sem Búseti hsf. setji. Stefnanda hafi verið kynntar reglur um gjaldtöku sem fyrir þessa þjónustu gilda og hafi hann ekki gert neinar athugasemdir við þær. Hann hafi áður keypt búseturétt vegna íbúðar sem hann hafi fengið afhenta þann 4. júlí 1995, en þá hafi hann greitt búseturéttargjaldið ásamt þóknun vegna kaupa á búseturéttinum í samræmi við áðurgreindar reglur, 40.000 kr. Stefnandi hafi enga fyrirvara haft uppi þegar hann hafi innt þessa greiðslu af hendi. Þann 21. maí 1996 hafi verið gengið frá uppgjöri vegna sölu á búseturétti þar sem þóknarir vegna sölu á búseturétti og standsetningar íbúðarinnar hafi verið gerðar upp án fyrirvara. Stefnandi hafi hins vegar óskað eftir afslætti af sölupóknun á grundvelli þess hve stutt hann hafi verið í íbúðinni. Þeirri málaleitan hafi verið hafnað. Það hafi fyrst verið með bréfi lögmanns stefnanda dags. 5. júní 1996, þar sem mótmælt sé fjárhæð úttektargjalds og sölupóknunar sem of hárrí.

Meginsýknuástæða stefnda sé sú, að hann hafi móttekið þessar greiðslur í samræmi við samning hans við stefnanda og í samræmi við reglur um umsóknir og úthlutun búseturéttar sem samþykktar hafi verið af félagsmálaráðuneytinu þann 11. júlí 1991, en áður hafi þær verið samþykktar á Búsetaþingi þann 3. júní 1991. Stefnandi hafi þar að auki greitt þessar greiðslur fyrirvaralaust.

Í 114. gr. laga nr. 97/1993 séu reglur um fjáröflun húsnæðissamvinnufélaga. Í greininni sé skilgreint til hvaða þátta starfseminnar þessar tekjur séu ætlaðar. Í a-lið greinarinnar sé fjallað um tekjur fyrir rekstrarsjóð félaganna. Því sé haldið fram, að kaup og sala á búseturétti sé hluti af rekstri félagsins og því eigi að greiða kostnað sem til falli vegna þeirrar starfsemi úr þeim sjóði. Í 101. gr. laganna sé skilgreint hver séu markmið húsnæðissamvinnufélaga, en þar segi: „Markmið húsnæðissamvinnufélaga er að byggja, eiga og hafa yfirumsjón með rekstri íbúðarhúsnæðis sem félagsmönnum þeirra er látið í té sem félagslegar eða almennar kaupleiguíbúðir með búseturétti er tryggi þeim ótímabundin afnot af íbúðunum gegn kaupum á eignarhluta í þeim, sbr. 76. gr.“

Engin leið sé að lesa út úr þessari lagagrein að það sé markmið eða lögbundið hlutverk félaganna að hafa milligöngu um kaup og sölu á búseturétti. Rekstrarsjóðnum sé ætlað að standa undir kostnaði vegna hluta þeirra starfa sem falli undir þessi markmið. Taki félögin að sér að annast verkefni sem ekki falli undir þessi skilgreindu markmið laganna verði að telja þeim beinlínis óheimilt að

greiða kostnað vegna þeirra úr rekstrarsjóðnum sem myndaður sé með árgjaldi félagsmanna. Eins og a-liður 114. gr. sé orðaður sé nærtækast að skýra hann þannig að verið sé að takmarka með hvaða hætti árgjöldum félagsmanna sé ráðstafað en ekki að með greininni sé verið að útiloka að félagið geti aflað sér tekna með öðrum hætti. Reglur um umsóknir og úthlutun búseturéttar taki sérstaklega á því, að stefnda sé heimilt að innheimta þóknun vegna kaupa og sölu á búseturétti og hafi þessar reglur verið samþykktar af félagsmálaráðuneytinu þann 11. júlí 1991, eins og áður segi.

Í greinargerð með lögum nr. 24/1991 þar sem ákvæði nágildandi 114. gr. hafi fyrst verið lögleidd segi um þessa grein:

„Fjármögnun húsnæðissamvinnufélaga er með hliðstæðum hætti og hjá byggingarsamvinnufélögum. Í rekstrarsjóð renni fyrst og fremst árgjöld félagsmanna, ...“

Markmið þessarar lagasetningar hafi með öðrum orðum verið að gera húsnæðissamvinnufélög jafnsett byggingarsamvinnufélögum í fjárhagslegu tilliti. Í 94. gr. laga nr. 97/1993 sé tilgangur byggingarsamvinnufélaga skilgreindur með svipuðum hætti og 101. gr. geri gagnvart húsnæðissamvinnufélögum. Á sama hátt sé tekjuöflun byggingarsamvinnufélaga skilgreind með svipuðum hætti í 96. gr. og gert sé gagnvart húsnæðissamvinnufélögum í 114. gr. Hjá byggingarsamvinnufélögum sé kostnaði við sölu á nýbyggðum íbúðum jafnað niður á íbúðirnar sem byggingarkostnaði. Standi félagsmaður í byggingarsamvinnufélagi ekki við skuldbindingar sínar eða kjósi að draga sig til baka af einhverjum öðrum ástæðum áður en fyrirhuguðum framkvæmdum sé lokið þá fái hann endurgreitt eftir ákveðnum reglum, að frádregnum sölukostnaði, þ.e. umboðslaunum, auglýsingum og öðrum óhjákvæmilegum kostnaði. Þó komi skýrt fram í 4. mgr. 96. gr. að endurgreiða skuli framlag viðkomandi félagsmanns að viðbættum innlánsvöxtum eins og þeir séu á hverjum tíma. Eftir að framkvæmdum sé lokið hafi byggingarsamvinnufélagið í fæstum tilvikum neitt með það að gera að selja íbúðirnar þó það þekkist, eins og hjá byggingarsamvinnufélagi eldri borgara, en í þeirra tilviki greiðist 1/2% sölugjald til þeirra vegna endursölu. Sú niðurstaða að húsnæðissamvinnufélögum sé óheimilt að innheimta gjald til að standa undir kostnaði við þessa þjónustu gangi því gegn markmiðum laganna um að gera húsnæðissamvinnufélögin jafnsett byggingarsamvinnufélögum.

Varðandi niðurstöður Húsnæðisstofnunar ríkisins og félagsmálaráðuneytisins, sem stefnandi virðist alfarið byggja málatilbúnað sinn á, þá líti stefndi svo á, að þessir aðilar hafi ekki úrskurðarvald um rétt og skyldur húsnæðissamvinnufélaga. Félagsmálaráðuneytinu séu ætluð tiltekin hlutverk í lögnum um Húsnæðisstofnun ríkisins, en þó ekki þetta úrskurðarvald. Sama eigi við um Húsnæðisstofnun ríkisins. Því sé hér eingöngu um að ræða álit þeirra aðila sem

um málið hafi fjallað í þessum stofnunum og byggja á áliti félagsmálaráðuneytisins frá 29. apríl 1996 þar sem komið hafi fram að heimildir húsnæðissamvinnufélaga til fjáröflunar væru tæmandi taldar í 114. gr. laganna um Húsnæðisstofnun ríkisins. Í upphafi 114. gr. segi: „Húsnæðissamvinnufélagi skal aflað fjár sem hér segir:“

Sá skilningur sem stefnandi byggir á, sé ekki bara að húsnæðissamvinnufélög skuli afla fjár með þeim hætti sem greinin segi heldur eingöngu með þeim hætti. Samkvæmt þessum skilningi sé húsnæðissamvinnufélagi óheimilt að selja auglýsingar í kynningarblöð sín, selja kaffi á fundum sínum o.s.frv. Hér sé því um verulega skerðingu á frelsi þessarar tegundar samvinnufélaga að ræða til samningsgerðar og til að ráða sínum málum sjálf sem byggist á mjög hæpnum lagatúlkunum. Ef ætlunin hafi verið að setja samningsfrelsi húsnæðissamvinnufélaga, sem séu frjáls félagasamtök, og viðsemjenda þeirra skorður að þessu leyti, hefði þurft að gera það með skýrum hætti sem ekki sé gert í lögnum.

Ef niðurstaða félagsmálaráðuneytisins og Húsnæðisstofnunar ríkisins væri rétt, sé það augljóst þeim sem það vilji sjá, að nákvæmlega enginn grundvöllur sé fyrir starfsemi þessara félaga. Það sjáist skýrast á því, að einu heimildirnar til lántöku sem nefndar séu í 114. gr. séu hjá Byggingarsjóði verkamanna og ef aliður 114. gr. teljist tæmandi um heimildir til að fjármagna rekstrarkostnað húsnæðissamvinnufélaga þá sé b-liðurinn enn skýrari vegna lántöku þeirra. Augljóst sé, að rekstur húsnæðissamvinnufélags sem eigi og reki um 300 íbúðir geti ekki takmarkast með þessum hætti við lántökur úr opinberum sjóði. Enda hafi engum dottið það í hug fyrir en þá með álitsgerð félagsmálaráðuneytisins frá 29. apríl 1996. Þannig hafi Húsnæðisstofnun ríkisins krafist þess af stefnda að hann framvísaði bankaábyrgð fyrir því að hann gæti fjármagnað þann 10% hluta af byggingarkostnaði félagsins sem Byggingarsjóður verkamanna fjármagni ekki. Ef niðurstaða Húsnæðisstofnunar og félagsmálaráðuneytisins, sem stefnandi byggir málatalilbúnað sinn á, væri á rökum reist teldist slíkt ótvírætt lögbrot.

Í 110. gr. sé lagt bann við því að veðsetja íbúðir húsnæðissamvinnufélags fyrir en lán úr Byggingarsjóði verkamanna séu orðin lægri en 75% af uppfærðu verði þeirra. Frá þessu hljóti að mega gagnálykta á þann veg, að þá sé heimilt að taka lán hjá öðrum aðilum en Byggingarsjóði verkamanna. Þar komi jafnframt fram, að hægt sé að takmarka þær veðsetningarheimildir með reglugerð. Þetta þýði m.ö.o. að það hvernig húsnæðissamvinnufélög geti aflað sér fjár sé ekki tæmandi talið í 114. gr.

Þá megi einnig velta því fyrir sér, ef ætlun löggjafans hafi verið að setja húsnæðissamvinnufélögum skorður að þessu leyti, hvers vegna búsetufélögum séu ekki settar skorður með sama hætti. Í lögnum um Húsnæðisstofnun ríkisins séu engar takmarkanir settar um þeirra fjármál með þeim hætti sem haldið sé fram að gildi um húsnæðissamvinnufélögin sem séu n.k. móðurfyrirtæki þeirra.

Varðandi kröfu stefnanda um endurgreiðslu á úttektargjaldi megi benda á, auk framanritaðs, að hér sé um útlagðan kostnað stefnda að ræða, en gert sé ráð fyrir því í 3. mgr. 112. gr. laganna um Húsnæðisstofnun og 11. gr. búsetusamnings aðilanna að slík úttekt fari fram. Ef árgjöld félagsmanna stefnda ættu að standa undir þessum kostnaði þá hefði stefnandi þurft að greiða árgjald til stefnda í rúm tvö ár, sem nú sé 2.700 kr., einvörðungu til að gera stefnda skaðlausan af þessum útlagða kostnaði. Það sýni fáránleika málsins.

Stefndi reisir dómkröfur sínar á lögum nr. 97/1993 með síðari breytingum og reglum kröfu- og samningaréttar, auk almennra reglna fjármunaréttarins. Krafa um málskostnað er reist á XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála í héraði.

III.

Niðurstaða.

Aðilar deila um heimild stefnda til töku þóknunar vegna kaupa og sölu búseturéttar, samtals að fjárhæð 80.000 kr., og kostnaðar vegna úttektar vegna íbúaskipta, 5.800 kr. Af hálfu stefnanda er því haldið fram að gjaldtaka stefnda eigi sér ekki stoð í lögum nr. 97/1993. Þessu mótmælir stefnandi. Deilt er um túlkun á a-lið 1. mgr. 114. gr. laga nr. 97/1993 sem fjallar um fjáröflun húsnæðissamvinnufélaga.

Stefnandi, sem átti viðskipti við stefnda sem leiddu til framangreinds ágreinings aðila, vísaði málinu til húsnæðismálastjórnar sem svaraði erindi stefnanda með bréfi dags. 24. febrúar 1997. Í svari hennar segir að telja verði að gjöld til rekstrar húsnæðissamvinnufélaga séu tæmandi talin í a-lið 114. gr. laga um Húsnæðisstofnun ríkisins nr. 97/1993 með síðari breytingum. Í greininni sé kveðið á um árlegt gjald til félaganna. Í félagsgjaldi eigi að vera innifalinn kostnaður til alls félagsins, þar með til allrar umsýslu félagsins, kaupa og sölu o.s.frv. Það sé því skoðun húsnæðismálastjórnar að ekki sé lagastoð til að taka annað gjald af félagsmönnum en hið árlega félagsgjald. Þetta sé í samræmi við álit félagsmálaráðuneytisins um sama efni. Þá segir í áliti húsnæðismálastofnunar að með vísan til framanritaðs verði ekki séð að stefndi hafi haft heimild til að krefja stefndu um sérstakt úttektargjald vegna íbúaskipta, 5.800 kr. Í niðurlagi svars húsnæðismálastjórnar segir: „Það er skoðun húsnæðismálastjórnar, að teknu tilliti til þess, sem að framan greinir, að Sverri og Díönu beri endurgreiðsla frá Búseta hsf., samtals að fjárhæð kr. 85.800,-.“

Stefnandi vísaði erindinu til félagsmálaráðuneytisins sem svaraði því með bréfi dags. 17. mars 1997. Í því bréfi kemur fram að ráðuneytið hafi í öðru máli á árinu 1996 tekið til sérstakrar athugunar hvort lagastoð sé fyrir því að stefndi taki sérstakt gjald vegna kaupa og sölu á búseturétti. Niðurstaða ráðuneytisins hafi verið sú að árlegu gjaldi í rekstrarsjóð félagsins sem ákveðið sé á aðalfundi,

sbr. a-lið 1. mgr. 114. gr. laga nr. 97/1993, sé ætlað að standa straum af rekstrarkostnaði félagsins. Kostnaður sem falli til vegna kaupa og sölu á búseturétti sé augljóslega liður í kostnaði við rekstur félagsins. Sá kostnaður falli því undir áðurnefnt lagaákvæði a-liðar 1. mgr. 114. gr. áðurgreindra laga. Sérstök gjaldtaka til rekstrar félagsins umfram árlegt gjald í rekstrarsjóð skv. a-lið 1. mgr. 114. gr. laganna hafi því ekki lagastoð og sé því óheimil.

Í bréfi ráðuneytisins dags. 3. október 1997 er framangreind afstaða ítrekuð. Síðan segir í bréfi ráðuneytisins: „Hins vegar er til þess að líta að kaup og sala Búseta hsf. á búseturétti lúta, að meginstefnu til, reglum einkaréttar. Sú meginregla er viðurkennd í fjármunarétti að sá sem leggur út fyrir kostnaði vegna ráðstafana í þágu tiltekins aðila, geti krafist þess að sér verði endurgreiddur sá kostnaður í þeim mæli að hann verði skaðlaus. Á grundvelli þessarar meginreglu telur ráðuneytið að Búseta hsf. sé heimilt að sérgreina þann kostnað sem til fellur vegna kaupa og sölu búseturéttar og krefjast endurgjalds á honum úr hendi hlutaðeigandi aðila. Er þá um endurkröfu að ræða vegna þess kostnaðar sem til fellur, ekki fjáröflun í skilningi 114. gr. fyrrgreindra laga.“ Í niðurlagi bréfs ráðuneytisins segir: „Verður endurgreiðslukrafan að miðast við sannanlegan útlagðan kostnað, krafa umfram þann kostnað er fjáröflun sem 114. gr. laganna tekur til og því óheimil. Ákvörðun á fjárhæð endurkröfunnar verður að jafnaði að byggja á traustum útreikningi á þeim kostnaði sem almennt hlýst af umræddum viðskiptum.“

Með bréfi félagsmálaráðuneytisins dags. 17. mars 1997 sendi ráðuneytið afrit af bréfi dags. 29. apríl 1996 til Sigurjóns Þorbergssonar, sem leitað hafði til ráðuneytisins með fyrirspurn um það hvort stjórn stefnda væri heimilt að samþykka sérstaka þóknun vegna kaupa og sölu annars vegar og riftunargjald hins vegar. Í því máli er vitnað í minnisblað stefnda þar sem fram komi að eftirfarandi gjaldaliðir falli undir þóknun vegna kaupa og sölu á búseturétti: Vinnulaun, þinglýsing samnings, búnaður, auglýsingar, ferðir til að sýna íbúð og fleira sem til falli vegna kaupa og sölu á búseturétti. Ráðuneytið telji einsýnt að hér sé um gjöld til rekstrar félagsins að ræða. Um árlegt gjald til rekstrar-kostnaðar félagsins og þar með til allrar umsýslu félagsins, kaupa og sölu o.s.frv., fari eftir a-lið 114. gr. laganna eins og áður hafi komið fram. Gjaldtaka til rekstrar félagsins umfram það sé ekki byggð á lagagrundvelli. Sérstakt „þóknunargjald“ teljist því óheimilt. Ráðuneytið sendi stefnda afrit af þessu bréfi til Sigurjóns.

Stefndi hefur lagt fram heildaryfirlit yfir helstu kostnaðarliði vegna kaupa og sölu búseturéttar samkvæmt upplýsingum úr bókhaldi félagsins fyrir árið 1996. Þar kemur fram fjöldi á sölu búseturéttar í nýjum íbúðum og tekjur stefnda vegna hans. Tekjur vegna endursölu búseturéttar. Kostnaður við tiltekinn fjölda starfsmanna. Heildarkostnaður við þinglýsingu, auglýsingakostnaður í Morgunblaðinu og kostnaður vegna fréttabréfs Búseta. Þá er tekið fram að heildar-

launakostnaður félagsins árið 1996 sé 12.300.000 krónur. Samkvæmt varlegri áætlun sé talið að um 1/3 af starfseminni snúi beint að kaupum og sölu búseturéttar.

Félagsmálaráðuneytið samþykkti drög að reglum um umsóknir og úthlutun búseturéttar með bréfi dags. 11. júlí 1991.

Stefndi fékk hins vegar viðvörðun frá félagsmálaráðuneytinu þegar hann fékk afrit af bréfi dags. 29. apríl 1996 til Stefáns Þorbergssonar, en samt sem áður hélt stefndi ótrauður áfram að innheimta áðurnefnt gjald vegna kaupa og sölu á búseturétti.

Það er niðurstaða dómsins að stefndi eigi rétt á einhverri þóknun fyrir þá vinnu sem hann innir af hendi í þágu þeirra sem kaupa búseturétt og við sölu hans auk innheimtu kostnaðar við íbúaskipti. Stefndi getur því krafist greiðslu fyrir þann kostnað sem hann leggur út fyrir kaupendur og seljendur búseturéttar og kostnað sem til fellur vegna íbúaskipta, þannig að hann verði skaðlaus af þeim viðskiptum. Stefndi þykir hins vegar ekki, þegar litið er til þess sem hér að framan greinir, hafa lagt fram í málinu nægjanlegan útreikning á þeim kostnaði sem hann varð að bera af viðskiptum aðila vegna kaupa og sölu búseturéttar og verður því krafa um endurgreiðslu tekin til greina. Í málinu liggur hins vegar frammi reikningur frá Viðhaldi og þjónustu, dags. 14. mars 1996, m.a. vegna úttektar við íbúaskipti. Ekki þykja efni til að stefnandi fái endurgreiðslu vegna úttektarinnar sem fram fór vegna íbúaskipta að fjárhæð kr. 5.800 kr. með virðisaukaskatti. Með vísan til þess sem hér að framan er rakið og með hliðsjón af framangreindum bréfum félagsmálaráðuneytisins, bréfi húsnæðismálastofnunar og þegar litið er til a-liðar 1. mgr. 114. gr. laga nr. 97/1993 þykir rétt að stefndi endurgreiði stefnanda kr. 80.000 kr. með dráttarvöxtum frá 12. júní 1997 til greiðsludags.

Stefndi greiði stefnanda 60.000 kr. í málskostnað og hefur þá verið tekið tillit til greiðslu virðisaukaskatts.

Halla Bachmann Ólafsdóttir, settur héraðsdómari, kveður upp dóminn.

D ó m s o r ð :

Stefndi, Búseti hsf., greiði stefnanda, Sverri Þ. Sigurðssyni, 80.000 kr. með dráttarvöxtum frá 12. júní 1997 til greiðsludags.

Stefndi greiði stefnanda 60.000 kr. í málskostnað og hefur þá verið tekið tillit til greiðslu virðisaukaskatts.