

með 32% ársvöxtum frá 1.1. 1985 til 31.1. 1985, en með 39% ársvöxtum frá 1.2. 1985 til 28.2. 1985, með 4% vanskilavöxtum á mánuði frá þeim degi til 1.6. 1985, en með 3,5% drv. á mánuði frá 1.6. 1985 til 1.9. 1985, en 3,75% drv. á mánuði frá þeim tíma til 1.3. 1986, með 2,75% drv. á mánuði frá þeim tíma til 1.4. 1986, en með 2,25% drv. á mánuði frá þeim tíma til greiðsludags og kr. 22.000,00 í málskostnað allt innan 15 daga frá lögbirtingu dómsins að viðlagðri aðför að lögum. Þá er staðfestur sjóveðréttur í Hólmadrangi ST-70 fyrir öllum tildæmdum fjárhæðum.

Föstudaginn 23. október 1987.

Nr. 263/1986.

Ólafur Hermannsson og

Ragnheiður B. Brynjólfsdóttir

(Gísli Baldur Garðarsson hrl.)

gegn

Stjórn verkamannabústaða

í Reykjavík

f.h. Reykjavíkurborgar

(Jón Þorsteinsson hrl.)

Uppgjör. Byggingasamvinnufélög.

Dómur Hæstaréttar.

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

Áfrýjendur skutu máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 30. september 1986 að fengnu áfrýjunarleyfi 9. september s.á. samkvæmt heimild í 2. mgr. 20. gr. laga nr. 75/1973.

Dómkröfur áfrýjenda eru þessar:

„Aðallega, að stefndi verði dæmdur til greiðslu á kr. 629.765,00 ásamt 19% ársvöxtum frá 5. júní 1984 til 1. janúar 1985 og 32%

ársvöxtum frá þ.d. til 1. febrúar 1985 og 3,75% dráttarvöxtum á mánuði frá þ.d. til 1. mars 1985 og 4% dráttarvöxtum á mánuði frá þ.d. til 1. júní 1985 og 3,5% dráttarvöxtum á mánuði frá þ.d. til 1. september 1985 og 3,75% dráttarvöxtum á mánuði frá þ.d. til 1. mars 1986 og 2,75% dráttarv. á mán. frá þ.d. til 1. apríl 1986 og 2,25% dráttarv. á mán. frá þ.d. til 1. mars 1987 og 2,50% dráttarv. á mán. frá þ.d. til 6. maí 1987 og 30% ársvöxtum frá þ.d. til 1. júní 1987 og 33,6% ársv. frá þ.d. til 1. júlí 1987 og 36% ársv. frá þ.d. til 1. ágúst 1987 og 40,8% ársv. frá þ.d. til 1. september 1987 og 42% ársv. frá þ.d. til 1. október 1987 og með 43,2% ársv. frá þ.d. til greiðsludags með þeim breytingum sem verða kunna á vaxtafæti skv. 10. gr. l. 25/1987.

Fyrsta varakrafa, að stefndi verði dæmdur til greiðslu á kr. 621.820,00 ásamt vöxtum frá 5. júní 1984 til greiðsludags skv. vaxtafæti í aðalkröfu.

Önnur varakrafa, að stefndi verði dæmdur til greiðslu á kr. 300.989,00 ásamt vöxtum frá 5. júní 1984 til greiðsludags skv. vaxtafæti í aðalkröfu.

Til þrautavara, að stefndi verði dæmdur til greiðslu á kr. 256.945,00 ásamt vöxtum frá 5. júní 1984 til greiðsludags skv. vaxtafæti í aðalkröfu.

Í vaxtakröfu áfrýjenda hér að framan felst krafa um greiðslu vaxtavaxta. Gerð er krafa um að vextir, sem falla á kröfuna eftir 1. febrúar 1985 bætist við höfuðstól hennar árlega, hinn 1. febrúar ár hvert, í fyrsta sinn 1. febrúar 1986 og reiknist vanskilavextir af þannig hækkandi höfuðstóli ár hvert.“

Þá krefjast áfrýjendur málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti auk sérstaks söluskatts, 10% af málflutningsþóknun fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms svo og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Telja verður að áfrýjendur hafi ekki öðlast eignarhald á íbúð þeirri, sem mál þetta tekur til, fyrr en með afsalinu 7. maí 1974, enda er íbúðin þá fyrst sérgreind bréflega af hálfu seljanda.

Hinn 26. mars 1984 sendu áfrýjendur Stjórn Verkamannabústaða beiðni um að hún keypti íbúðina. Þá voru í gildi bráðabirgðalög nr. 50/1983 um breyting á lögum nr. 51/1980 um Húsnæðisstofnun ríkisins. Í 3. gr. bráðabirgðalaganna segir m.a. svo:

„66. gr. laganna orðist þannig:

Kaupverð félagslegrar íbúðar samkvæmt 65. gr. skal vera kostnaðarverð hennar eða síðasta kaupverð að viðbætti hækkun, sem samkvæmt vísitölu byggingarkostnaðar hefur orðið á kostnaðarverði íbúðarinnar, þegar forkaupsréttar er neytt ...“

Telja verður að forkaupsréttar hafi þegar verið neytt, í skilningi tilvitnaðrar lagagreinar, er matsgerð lá fyrir, 16. apríl 1984, en áfrýjendur höfðu, hinn 13. s.m., fengið greiddar 150.000,00 krónur upp í kaupverðið.

Samkvæmt því, sem nú hefir verið rakið höfðu áfrýjendur ekki haft eignarhald á íbúðinni lengur en 9 ár er neytt var forkaupsréttar af hálfu Reykjavíkurborgar á íbúð þeirra. Með þessum athugasemdum og að öðru leyti með skírskotun til forsendna hins áfrýjaða dóms ber að staðfesta hann enda verður ekki fallist á það með áfrýjendum, að uppgjörið á endursöluverði íbúðarinnar, samkvæmt framangreindum lögum, brjóti í bága við ákvæði 67. gr. Stjórnarskrárinnar.

Eftir þessum málsúrslitum ber að dæma áfrýjendur til að greiða stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti, er ákveðst 100.000,00 krónur, og er fjárhæðin ákveðin án söluskatts.

D ó m s o r ð:

Stefndi, stjórn verkamannabústaða í Reykjavík f.h. Reykjavíkurborgar, á að vera sýkn af öllum kröfum áfrýjenda, Ólafs Hermannssonar og Ragnheiðar B. Brynjólfsdóttur, í máli þessu.

Áfrýjendur greiði stefnda 100.000,00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 20. janúar 1986.

Mál þetta, sem var dómtekið í dag, hafa Ólafur Hermannsson, nnr. 6763-8964, og Ragnheiður B. Brynjólfsdóttir, nnr. 7194-9478, bæði til heimilis að Jóruseli 21, Reykjavík, höfðað fyrir dóminum þann 5. september 1985 á hendur stjórn verkamannabústaða í Reykjavík f.h. Reykjavíkurborgar, nnr. 7307-1127, til greiðslu skuldar vegna innlausnar á íbúð í verkamannabústöðum auk vaxta og kostnaðar.

Þann 5. desember 1973 var stefnendum gefinn kostur á að kaupa íbúð í Breiðholti sem byggð hafði verið þá nýlega af Framkvæmdanefnd byggingaráætlunar, og þann 17. desember s.á. greiddu stefnendur hluta af verði íbúðarinnar. Þann 6. maí 1974 tilkynnti Húsnæðismálastofnun ríkisins stefnanda Ólafi að íbúðin yrði í húsinu nr. 44 við Torfufell en að nákvæm staðsetning yrði tilkynnt síðar. Í bréfi þessu er gerð grein fyrir verði íbúðarinnar gkr. 3.036.565,00. Þann 7. maí 1974 fengu stefnendur afsal fyrir 4ra herbergja íbúð á 2. h. t.h. í húsinu nr. 44 við Torfufell frá ríkissjóði Íslands. Þann 5. júní 1974 gáfu stefnendur út skuldabréf fyrir 80% kaupverðs gkr. 2.380.000,00 til veðdeildar Landsbanka Íslands með veði í eigninni og greiðslutíma á næstu 30 árum. Þann 26. mars 1984 óskuðu stefnendur eftir því við stefnda að hann keypti íbúðina, og er tekið fram í beiðninni að íbúðin verði tilbúin til mats 3. apríl 1984. Þann 16. apríl 1984 fór matsgerðin fram, en samkvæmt henni var heildargreiðsla til seljanda kr. 629.165,00. Þann 26. apríl 1984 afhentu stefnendur stefnda íbúðina. Þann 3. maí 1984 greiddu stefnendur upp skuldabréfið til veðdeildar Landsbankans og samþykktu síðan útreikning matsmannanna með fyrirvara um framreikning og uppgreiðslu eftirstöðva lána. Þann 18. maí 1984 fékk stefndi afsal fyrir eigninni. Uppgjör fór fram 5. júní 1984 og undirrituðu stefnendur það með sama fyrirvara og matið.

Dómkröfur stefnenda eru:

Aðallega, að stefndi verði dæmdur til greiðslu á kr. 629.765,00 ásamt 19% ársvöxtum frá 5. júní 1984 til 1. janúar 1985 og 32% ársv. frá þ.d. til 1. febrúar 1985 og 3,75% dráttarvöxtum á mánuði frá þ.d. til 1. mars 1985 og 4% drv. á mán. frá þ.d. til 1. júní 1985 og 3,5% drv. á mán. frá þ.d. til greiðsludags.

Fyrsta varakrafa, að stefndi verði dæmdur til greiðslu á kr. 621.820,00 ásamt vöxtum frá 5. júní 1984 til greiðsludags skv. vaxtafæti í aðalkröfu.

Önnur varakrafa, að stefndi verði dæmdur til greiðslu á kr. 300.989,00 ásamt vöxtum frá 5. júní 1984 til greiðsludags skv. vaxtafæti í aðalkröfu.

Til þrautavara, að stefndi verði dæmdur til greiðslu á kr. 256.945,00 ásamt vöxtum frá 5. júní 1984 til greiðsludags skv. vaxtafæti í aðalkröfu.

Í vaxtakröfu stefnenda hér að framan felst krafa um greiðslu vaxtavaxta, þ.e. áfallnir vextir leggist við höfuðstól stefnukröfu einu sinni á ári, þ.e. 5. júní ár hvert og reiknist vanskilavextir á þannig hækkandi höfuðstól hvert ár.

Krafist er greiðslu alls málskostnaðar úr hendi stefnda skv. gjaldskrá LMFÍ.

Stefndi krefst sýknu og málskostnaðar, en býðst til að endurgreiða það sem stefnendur hafa greitt veðdeild Landsbankans umfram skyldu.

Málsástæður:

Stefnendur halda því fram að stefnda skorti með öllu lagastoð fyrir þeim hætti er viðhafður var við uppgjörið. Stefnendur hafi verið búnir að greiða íbúðina að fullu er til uppgjors kom. Veðskuldir þær sem áður voru áhvílandi á íbúðinni hafi verið greiddar að fullu með samþykki lánveitanda og því hafi ekki verið fyrir hendi néns konar lán sem félli undir ákvæði 66. gr. 1. nr. 51/1980. Því beri stefnda að greiða stefnendum verð íbúðarinnar skv. mati að frádregnum kostnaðarliðum, sem eðlilegir geta talist. Lögboðin fyrning sé kr. 138.575,00 og frádráttur vegna viðgerðar á íbúð kr. 6.000,00. Framreiknað kostnaðarverð íbúðar sé kr. 1.385.755,00 og að viðbættum metnum endurbótum á íbúð og á sameign nemi verð íbúðarinnar kr. 1.403.505,00. Heildarverð íbúðarinnar að frádregnum viðgerðarkostnaði og fyrningu ætti því að vera kr. 1.258.930,00. Við uppgjör vegna kaupa stefnda á íbúðinni voru einungis greiddar kr. 629.165,00 og nemur skuldin því kr. 629.765,00 að mati stefnenda.

Ef liðið yrði svo á að stefnendum hafi verið óheimilt að greiða upp lán Byggingarsjóðs verkamanna er því haldið fram til vara, að einungis hafi mátt reikna með „uppfærðum höfuðstól“ skuldarinnar skv. efni skuldaþréfsins. Taka yrði þá tillit til ívilnandi breytinga á vísitölubindingu er stjórnvöld gerðu 1974. Það er málsástæða stefnenda að þær ívilnanir eigi að koma stefnendum til góða ekki síður en öðrum húsbyggjendum er tóku lán hjá Húsnæðismálastofnun á þeim tíma.

Önnur varakrafa stefnda byggir á því að einungis hafi verið heimilt að framreikna þann hluta af höfuðstóli lánsins frá Byggingarsjóði ríkisins sem ekki var gjaldfallinn. Framreikningur á áfallnar verðbætur fái ekki staðist.

Til þrautavara er á því byggt að einungis hafi verið heimilt að framreikna þann hluta lánsins sem ekki var í gjalddaga fallinn. Verði þá miðað við þær eftirstöðvar sem veðdeild Landsbanka Íslands segir vera „eftirstöðvar án vísitölu eftir greiðslu“.

Á því er byggt að fyrning verði aðeins reiknuð af þeim hluta sem seljandi telst hafa eignast, svo sem ákvæði reglugerðar gera ráð fyrir.

Á því er byggt að stefnendur hafi átt íbúðina í tíu ár og beri að miða við þann eignarhaldstíma. Stefnendum beri því að njóta verðhækkunar sem svari til helmings af „eftirstöðvum“ láns úr Byggingarsjóði ríkisins, enda sé reiknað með helmingi lánsins til skuldajöfnunar. Gerð er krafa um það í varakröfum og þrautavarakröfu að jafnframt verði stefnendum endurgreiddur hinn helmingur „eftirstöðva“ lánsins þar sem fyrir liggi að lánið sé að fullu greitt.

Loks er á því byggt að liðurinn „vanræksla á viðh. utanhúss kr. 7.500,00“ sé með öllu órökstuddur og eigi þessi frádráttarliður sér ekki lagastoð.

Af hálfu stefnda er því haldið fram að um uppgjör aðila beri að fara eftir ákvæðum bráðabirgðalaga nr. 50/1983 sem í gildi voru er kaupin fóru fram, lögin hafi að visu ekki verið staðfest heldur samþykkt ný stofnlög á þinginu, lög nr. 60/1984, sem tóku gildi 1. júlí 1984, bráðabirgðalögin hafi fallið úr gildi við þinglausnir hin 22. maí 1984 en haft óskorað gildi til þess tíma og þar með um lögskipti aðilanna sem farið hafi fram með matsgerð 16. apríl, afhendingu 26. apríl og afsali 18. maí 1984. Stefndi telur að samkvæmt skýrum ákvæðum bráðabirgðalaganna hafi borið að draga frá eftirstöðvar sem samkvæmt greiðsluskilmálum bréfsins voru ógjaldfallnar, og þótt stefnendur hafi tekið sig til og greitt eftirstöðvarnar eftir að matið fór fram og eftir afhendingu eignarinnar geti það engu breytt um útreikning kaupverðs. Útreikning fyrningar telur stefndi vera í fullu samræmi við ákvæði 3. gr. bráðabirgðalaganna og kveður ákvæði hafa verið framkvæmd þannig að reiknað hafi verið 1% fyrir hvert ár vegna íbúða sem voru yngri en 20 ára. Stefndi telur að þar sem mat og afhending fóru fram áður en stefnendur höfðu átt eignina í 10 ár beri að miða við 9 ára eignarhald og 4% aukaverðbætur fyrir hvert ár skv. ákvæðum bráðabirgðalaganna. Varðandi fyrningu og vanrækt viðhald bendir stefndi á að fyrirvari stefnenda nái ekki til þeirra og jafnframt á skýr fyrirmæli bráðabirgðalaganna um þessi atriði.

Varðandi þær málsástæður sem varakröfur eru byggðar á bendir stefndi á að lánið sé reiknað sem óverðtryggt væri í matsgerðinni.

Við munnlegan málflutning var sérstaklega mótmælt vaxtafæti vanskilavaxtakröfu og vaxtavaxtakröfu.

Þá var því haldið fram af hálfu stefnenda að ákvæði bráðabirgðalaganna um frádrátt ógjaldfallinna eftirstöðva stofnlána geti ekki haft áhrif á einkaréttarsamning. Þá var því haldið fram að þegar bráðabirgðalögin hafi fallið úr gildi og eldri lög öðluðust gildi á ný hafi ákvæði þeirra laga orðið ráðandi um skipti aðilanna.

Álit dómsins.

Með lögum nr. 97/1965 um breyting á lögum nr. 19/1965 um Húsnæðismálastofnun ríkisins var, í kjölfar kjarasamninga, kveðið svo á að ríkisstjórnin gæti látið byggja hagkvæmar og ódýrar íbúðir í fjölbýlishúsum í samvinnu við hlutaðeigandi sveitarfélög þannig að láglaunafólk í verkalyðsfélögum hefði forkaupsrétt að þeim. Jafnframt var gerð breyting á 7. gr. laganna um Húsnæðismálastofnun ríkisins varðandi lán úr Byggingarsjóði ríkisins og veðlán til íbúðabygginga. Var heimilað að veita meðlimum verkalýðsfélaga lán til kaupa á íbúðum samkvæmt breytingalögunum sem næmi allt að 80% af verðmæti þeirra til 33ja ára, afborgunarlaust fyrstu 3 árin, en að lánið endurgreiddist síðan á 30 árum. Ráðherra skyldi setja

sérstaka reglugerð með nánari ákvæðum um íbúðabyggingar samkvæmt breytingalögunum. Var það gert með reglugerð nr. 78/1967. Með lögum nr. 8/1968 voru lög 97/1965 felld úr gildi og kveðið svo á, að söluverð framkvæmdanefndaríbúða mætti ekki vera hærra en kaupverð hennar að viðbættri verðhækkun sem samkvæmt vísitölu byggingakostnaðar hefði orðið á þeim hluta kostnaðarverðs íbúðarinnar sem fallið hefði í gjalddaga og verið greiddur þegar forkaupsréttar var neytt, að viðbættu álagi vegna endurbóta og að frádreginni fyrningu. Ef maður hafði átt íbúð í 10 ár eða lengur mátti hann að auki njóta verðhækkunar sem svaraði helmingi af eftirstöðvum byggingarlánsins, enda greiddi hann upp helming af eftirstöðvum lánsins þegar sala færi fram. Eftir 20 ár mátti endurgreiða allar eftirstöðvar lánsins þannig að kaupandi nyti hækkunar á verði allrar íbúðarinnar. Í reglugerð 122/1968 um breyting á reglugerð nr. 78/1967 eru ákvæði laga 8/1968 um ákvörðun söluverðs íbúða efnislega ítrekuð. Með lögum 30/1970 um Húsnæðismálastofnun ríkisins voru lög 97/1965 felld úr gildi. Við árslok 1970 gengu í gildi lög nr. 106 um sölu á íbúðum sem byggðar eru af Framkvæmdanefnd byggingaráætlunar í Reykjavík eða til útrýmingar heilsuspillandi húsnæðis. Í þeim lögum er ákvæði um ákvörðun kaupverðs samhljóða fyrirmælum laga nr. 8/1968. Þessi lög virðast hafa verið í gildi þegar stefnendur keyptu íbúðina á árinu 1974. Ný stofnákvæði um Húsnæðismálastofnun ríkisins voru sett með lögum nr. 51/1980. Í 65. gr. þeirra segir að við gildistöku þeirra skuli stjórn verkamannabústaða í Reykjavík taka við umráðarétti þeirra íbúða sem byggðar voru samkvæmt lögum nr. 97/1965 af Framkvæmdanefnd byggingaráætlunar og annast endurkaup og endursölu þeirra; um meðferð þeirra skuli gilda sömu reglur og um verkamannabústaði.

Í 66. gr. laganna voru ákvæði um útreikning kaupverðs íbúða sem breytt var með bráðabirgðalögum nr. 78/1982 og 50/1983.

Lög sem vitnað er til í afsalinu frá 1974 voru ekki í gildi þegar afsalið var gefið út. Umboðsmaður stefnda hefur getið sér þess til að notað hafi verið gamalt prentað eyðublað af vangá, og verður að telja þá skýringu sennilega, en hvernig sem því er varið verður með engu móti litið öðruvísi á en að um ákvörðun kaupverðs skuli fara eftir gildandi lögum og reglum á þeim tíma þegar eigendaskipti verða.

Þegar stefnandi seldi stefnda íbúðina voru í gildi bráðabirgðalög nr. 50/1983 um breyting á lögum nr. 51/1980 um Húsnæðisstofnun ríkisins. Með 5. gr. þeirra laga voru lög nr. 106/1970 felld úr gildi, en skv. 3. gr. bráðabirgðalaganna skyldi kaupverð vera kostnaðarverð eða síðasta kaupverð að viðbættri hækkun samkvæmt vísitölu byggingarkostnaðar og virðingarverði endurbóta, en að frádreginni fyrningu og ógjaldföllum eftirstöðvum áhvilandi stofnlána úr byggingasjóði. Af óverðtrygðum eftir-

stöðvum skyldi seljandi fá 4% af verðbótum fyrir hvert ár sem hann hefði átt íbúðina. Vanrækslu á viðhaldi skyldi meta til lækkunar.

Uppgjör 16. apríl 1984 er í einu og öllu í samræmi við þessi fyrirmæli, þar á meðal að því er varðar ógjaldfallnar eftirstöðvar láns, fyrningu og vanrækt viðhald. Hið eina sem veldur vafa er hvort stefnendur áttu rétt á verðbótum af óverðtrygðum eftirstöðvum miðað við 9 eða 10 ára eignarhald. Einkum kæmi til álita að miða upphaf og lok eignarréttar yfir fasteignum við kaupsamning, afsal eða afhendingu. Almennt 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.

Í beiðni um kaup á íbúðinni dags. 26. mars 1984 er tekið fram að hún verði tilbúin í mat 3. apríl 1984, en þá var liðið innan við 10 ár frá því að stefnendur eignuðust íbúðina í maí 1974. Stefnendur gátu ekki gert ráð fyrir öðru en að mat færi fram áður en eignarhaldstímið hefði náð fullum 10 árum enda varð sú raunin á að matið fór fram 16. apríl og samþykktu stefnendur það án fyrirvara varðandi þetta álitaefni og afhentu íbúðina síðan 26. sama mánaðar. Þótt drægist að ganga frá afsali til 18. maí 1984 verður ekki talið að sá dráttur eigi að breyta grundvelli matsins, og er sú niðurstaða í samræmi við þá almennu skoðun sem lýst er hér að framan.

Samkvæmt þessu þykir bera að fallast á sýknukröfu stefnda, en rétt þykir að neyta heimildar 178. gr. laga nr. 85/1936 til að fella niður málskostnað.

Steingrímur Gautur Kristjánsson borgardómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð:

Stefndi, stjórn verkamannabústaða í Reykjavík, f.h. Reykjavíkurborgar, skal vera sýkn af öllum kröfum stefnenda, Ólafs Hermannssonar og Ragnheiðar B. Brynjólfsdóttur. Málskostnaður fellur niður.