

Fimmtudaginn 13. desember 1990.

Nr. 443/1989. **Birgir Jóhannesson**

(Jón Þorsteinsson hrl.)

gegn

Byggingarsamvinnufélagi ungs fólks, Reykjavík

(Gísli Baldur Garðarsson hrl.).

Byggingasamvinnufélög. Uppgjör.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðrún Erlendsdóttir, Hjörtur Torfason og Þór Vilhjálmsson og hæstaréttarlögmennirnir Gunnar M. Guðmundsson og Sigurður Reynir Pétursson.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 14. nóvember 1989. Hann krefst aðallega sýknu af öllum kröfum stefnda og málskostnaðar úr hans hendi í héraði og fyrir Hæstarétti. Til vara krefst áfrýjandi þess, að hann „verði dæmdur til að greiða stefnda lokagreiðslu að fjárhæð kr. 118.619 ásamt verðbótum samkvæmt lánskravísitölu frá grunnvísitölunni 1565 stig í janúarmánuði 1987 til vísitölu greiðslumánaðarins svo og 6,5% ársvexti frá 14. janúar 1987 til greiðsludags á verðbættan höfuðstól. Málskostnaður falli niður“. Til þrautavara krefst áfrýjandi lækkunar á kröfum stefnda að mati Hæstaréttar.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti að viðbættum virðisaukaskatti á málflutningsþóknun og dráttarvaxta á málskostnaðarfjárhæð frá 15. degi eftir uppkvaðningu dóms til greiðsludags.

I.

Áfrýjandi gerir þannig grein fyrir varakröfu sinni, sem er ný krafa, að skuld hans 1. janúar 1987 hafi verið 378.401 króna. Er þá miðað við uppgjör það, sem áfrýjandi fékk í október 1986 með áætlaðri leiðréttingu vegna reikninga, sem ekki voru fram komnir. Hinn 14. janúar 1987 greiddi áfrýjandi 259.782 krónur, og er fjárhæð varakröfu mismunur þessara tveggja upphæða. Greiðsla fyrir óloknað framkvæmdir er þar innifalin. Vexti og verðbætur miðar áfrýjandi við greiðslukjör, sem fyrirhuguð voru á þeim tíma.

II.

Í hinum áfrýjaða dómi er því lýst, að haustið 1986 hafi komið í ljós, að byggingarkostnaður 5. byggingarflokks, sem íbúð áfrýjanda var í, var hærri en áætlað hafði verið. Ekki er byggt á því í máli þessu, að kostnaður vegna annarra byggingarflokka hafi verið færður yfir á 5. byggingarflokk.

Fallast ber á það, sem segir í hinum áfrýjaða dómi, að uppgjör það á stöðu 5. byggingarflokks, sem áfrýjandi fékk í október 1986, hafi aðeins verið bráðabirgðauppgjör. Þá verður ekki talið, að uppgjör við áfrýjanda 14. janúar 1987 hafi verið fullnaðaruppgjör, enda framkvæmdum ekki að fullu lokið.

Samkvæmt 31. gr. laga nr. 30/1970 um Húsnæðismálastofnun ríkisins annast byggingarsamvinnufélög byggingarframkvæmdir í umboði félagsmanna hlutaðeigandi byggingarflokks. Félagar í byggingarsamvinnufélagi byggja íbúðir sínar fyrir kostnaðarverð og verða að taka á sig endanlegan kostnað við byggingu íbúðanna, en hver byggingarflokkur hefur samkvæmt 3. mgr. 30. gr. laganna aðstöðu til eftirlits með framkvæmdum og fjárreiðum hans. Samkvæmt 4. mgr. 30. gr. laganna úrskurðar félagsstjórn um skiptingu byggingarkostnaðar milli einstakra íbúðareigenda í samræmi við ákvæði byggingarsamnings og almennar reglur, ef til eru. Í hinum áfrýjaða dómi er gerð grein fyrir byggingarsamningi þeim, sem aðilar gerðu sín á milli 18. janúar 1982. Samkvæmt 2. gr. þess samnings skyldi verkið unnið fyrir kostnaðarverð að viðbættu 1% álagi í varasjóð stefnda. Í 5. gr. byggingarsamningsins er ákvæði þess efnis, að félagið megi innheimta hjá samningsaðila sömu vexti og það verður að greiða af víxlum sínum frá gjalddaga hverrar greiðslu, ef dráttur verður á innborgunum. Af ákvæðinu leiðir, að stjórninni var heimilt að skipta vöxtum, sem félagið verður að greiða, niður á félagsmenn í hlutfalli við skuldir þeirra, en byggt er á þeirri aðferð í kröfugerð stefnda. Áfrýjandi hefur ekki lagt fram haldbær gögn til styrktar mótmælum sínum gegn kröfugerð stefnda. Ber því með vísan til þess, sem að framan er rakið, og til raka héraðsdóms, sem skipaður var sérfróðum meðdómendum, að staðfesta hinn áfrýjaða dóm.

III.

Mál þetta varðar flókin fjárviðskipti aðila. Verður ekki talið, að

málatilbúnaður lögmanns áfrýjanda í héraði hafi verið umfangsmeiri en efni stóðu til.

Eftir atvikum þykir rétt, að málskostnaður falli niður í héraði og fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur skal vera óraskaður um annað en málskostnað.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur bæjarþings Reykjavíkur 2. nóvember 1989.

Mál þetta, sem var dómtekið í dag, hefur Byggingarsamvinnufélag ungs fólks, Reykjavík (skammstafað Byggung bsf., Reykjavík), Lynghálsi 3, Reykjavík, höfðað fyrir dóminum við þingfestingu málsins þann 15. desember 1988 á hendur Birgi Rafni Jóhannessyni, nú til heimilis að Frostafold 6 í Reykjavík, til greiðslu eftirstöðva byggingarkostnaðar samkvæmt byggingarsamningi, dags. 18. janúar 1982.

Kröfur.

Stefnandi krefst þess, að stefndu greiði sér kr. 314.376 eða aðra fjárhæð lægri ásamt 33,6% dráttarvöxtum á ári frá 25. október 1988 til 1. nóvember s.á., 27,6% dráttarvöxtum á ári frá þeim degi til þingfestingardags, en með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla laga nr. 25/1987 frá þeim degi til greiðsludags og málskostnaði skv. gjaldskrá LMFÍ, og beri málskostnaðar-fjárhæðin dráttarvexti samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags.

Af stefnda hálfu er aðallega krafist sýknu, en til vara lækkunar á stefnu-fjárhæð auk kr. 597.494 í málskostnað með vöxtum skv. III. kafla laga 25/1987 frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags, hvernig sem málið fer.

Málsatvik.

Með byggingarsamningi 18. janúar 1982 tók stefnandi að sér að byggja 2 herbergja íbúð fyrir stefnda að Fjörugranda 1, Reykjavík, fyrir kostnað-arverð að viðbættu 1% álagi í varasjóð félagsins. Stefnda var skipað í 5. byggingarflokk, og skyldi sameiginlegur kostnaður jafnast niður á bygging-arflokkinn í heild. Verðið skyldi miðast við hlutfallslega stærð íbúðarinnar og greiðast þannig:

- | | |
|---|------------|
| 1. Með stofnsjóðsinneign | kr. 80.000 |
| 2. með víxli 1/12 1982 | kr. 40.000 |
| 3. með mánaðarlegum greiðslum í 36 mánuði, er hækka skv. lánskjaravísitölu, í fyrsta sinn þann 1. janúar 1983, að upphæð kr. 3.500. | |
| 4. „Með umboði á húsnæðismálalán“. | |

Eftirstöðvar kostnaðarverðs íbúðarinnar skyldu greiðast samkvæmt nánari ákvörðun félagsstjórnar.

Grunnvísitala samningsins var ákveðin lánskjaravísitala 1. janúar 1983.

Samið var um, að félagið greiddi ekki vexti af innborguðum byggingarframlögum, en ef dráttur yrði á innborgunum, mætti félagið innheimta hjá stefnda sömu vexti og það yrði að greiða af víxlum sínum frá gjalddaga hverrar greiðslu.

Stefnandi hóf nú framkvæmdir samkvæmt samningnum og stefndi greiðslur inn á verkið. Stefndi fékk íbúðina afhenta um áramótin 1985/1986, þótt byggingarframkvæmdum væri þá ekki lokið.

Samkvæmt greinargerð Endurskoðunar hf., dags. 31. október 1988, var við gerð ársreikninga og uppgjöra við byggingarflokka og einstaka félagsmenn til ársloka 1985 farið þannig að, að öllum byggingarkostnaði, stjórnunarkostnaði og nettó fjármagnskostnaði hvers byggingarflokks var árlega skipt eftir tilteknum reikningsaðferðum í debethlið á viðskiptareikninga einstakra félagsmanna og innborganir þeirra færðar í kredithlið á móti. Öllum beinum byggingarkostnaði byggingarflokka var haldið aðgreindum eftir reikningsárum. Skrifstofu- og stjórnunarkostnaði var skipt á flokkana í hlutfalli við umfang framkvæmda. Nettó vöxtum og verðbótum var skipt hlutfallslega á flokkana eftir heildarstöðu þeirra fyrir útreikning vaxta, verðbóta og gengismunar. Þannig reiknuðum heildarkostnaði var skipt eftir stærð íbúða og hver hlutur færður til skuldar hjá einstökum félagsmönnum. Þannig myndaðist staða hvers félagsmanns gagnvart félaginu, og summan af viðskiptareikningum félagsmanna í hverjum byggingarflokki myndaði heildarstöðu flokksins gagnvart félaginu.

Samkvæmt bréfi framkvæmdastjóra Bygginga, dags. 27. apríl 1988, var tekin upp verðtrygging á byggingarkostnaði og innborgunum félagsmanna 1. janúar 1986 og jafnframt gerð færsla í bókhaldi til að jafna tímamun á innborgunum félagsmanna. Kemur þetta fram í ársreikningi 1986, en slegið var á frest að verðleiðrétta byggingarkostnað og innborganir fyrir þann tíma.

Um haustið 1986 var unnið að heildaruppgjöri á byggingarkostnaði 5. byggingarflokks, og kom við það í ljós, að hann var meiri en áætlað hafði verið, en þá var kostnaður við ólokna verkþætti talinn nema 20,5 milljón-

um króna. Í „greinargerð með uppgjörsyfirliti“, sem álitin er hafa verið gerð í október 1986, tilkynnti framkvæmdastjóri félagsins félögum byggingarflokksins, að uppgjórið hefði sýnt, að greiðslustaða hópsins væri mun verri en áður var álitid. Í fréttabréfi félagsins, dags. í október 1986, segir, að félögum í byggingarflokki 5 hafi verið sent lokauppgjör, sem hafi vakið hjá þeim mikla óánægju, og að fundur hafi verið haldinn með félögumunum af þessu tilefni.

Samkvæmt fundargerð stjórnarfundar 14. október og 22. október 1986 virðist fundur stjórnar og 5. byggingarflokks hafa verið haldinn 16. október 1986, og segir í stjórnarfundargerð, að meiri hluti byggjenda hafi samþykkt að greiða kostnað við endurskoðun. Kom mönnum ásamt um að fela endurskoðanda að yfirfara ákveðna þætti í reikningum félagsins, er vörðuðu byggingarkostnað byggingarflokksins, og að fram færi úttekt á útreikningsaðferðum vegna vaxta og verðbóta. Tók Endurskoðun hf. að sér þessa athugun.

Lagt hefur verið fram ódagsett reikningsyfirlit frá stefnanda, sem felur í sér reikningsstöðu stefnda og stefndi telur lokauppgjör, gert í október 1986.

Meginefni skjalsins er svohljóðandi:

Byggingarkostnaður íbúða	kr. 317.872.000
Áætlað ólokið og ógreitt	“ 8.500.000
Byggingarkostnaður íbúða samtals	“ 326.372.000

Heildarbyggingarkostnaður er fundinn með því að uppfæra bókfærðan kostnað hvers mánaðar til vísitölu í október 1986.

Á sama hátt eru innborganir byggjenda og húsnæðislán uppfærð til vísitölu október 1986.

Kostnaðarverð íbúðar	kr. 1.929.733
Samtals greitt	“ 1.656.297
Mismunur skuld	“ 273.436

Uppfærð, miðað við lánskjaravísitölu í janúar 1987, samsvarar niðurstöðutalan kr. 283.583, en þá fjárhæð greiddi stefnandi í janúar 1987, svo sem síðar greinir.

Um áramótin 1986/1987 kom fram skýrsla Endurskoðunar hf. um athugun á uppgjóri í 5. byggingarflokki. Meginniðurstaða skýrslunnar er: að töluverðar skekkjur séu í uppgjörumunum og að óvissa sé um ýmis atriði, sem því þurfi að kanna nánar, áður en unnt verði að leggja fram endanleg uppgjör til félagsmanna.

Samkvæmt skýrslunni voru fjárhæðir þær, sem fram komu í yfirlitum þeim, sem félögum höfðu verið send, í samræmi við bókhald félagsins. Þá

kemur fram í skýrslunni, að aðferðir við skiptingu vaxta og verðbóta á byggingarflokka hafi verið ónákvæmari en skyldi, að framreiknaður byggingarkostnaður sé ofreiknaður um rúmar 321.000 krónur eða um 2.500 kr. á meðalíbúð, að búast megi við, að byggingarkostnaður 5. flokks muni hækka, eftir að bókhaldsfærslur á aðra byggingarflokka hafa verið skoðaðar, að ákvörðun um reikningsskilaaðferðir varðandi vexti og verðbætur muni leiða til breytinga á uppgjörum og að frekari athuganir á bókhaldi og uppgjörsaðferðum séu óhjákvæmilegar. Áætlað er, að niðurstöður þeirra athugana geti legið fyrir innan 6 mánaða, og álitid eðlilegt, að 50.000 - 100.000 kr. af skuld hvers flokksfélaga falli ekki til greiðslu fyrr en þá.

Þá segir í skýrslunni m.a.:

Byggingarkostnaður í hverjum byggingarflokki fellur til á nokkru árabili, og heildarmynd af kostnaðinum fæst ekki, nema hann sé færður til sama verðlags. Innborganir frá félagsmönnum dreifast á svipað tímabil, og þær verður að færa til sama verðlags og kostnaðinn til að fá fram stöðu hvers og eins við félagið.... Uppgjörsaðferðin í 5. flokki hefur þann stóra kost, að tekið er inn í dæmið, hvenær einstakar kostnaðarfjárhæðir féllu til eða einstakar innborganir fóru fram, þannig að reiknaðar eru „réttar“ verðbætur á þessa liði. Þessi aðferð hefur hins vegar þann veikleika, að ekki er tekið tillit til þeirra raunvaxta, til tekna eða gjalda, sem fram koma í starfsemi félagsins á hverju ári. Þessi aðferð er því ekki í samræmi við bókhald félagsins...., og við færslu á uppgjörum við félagsmenn munu koma fram mismunir (sic), sem ekki er ljóst, hvernig með á að fara.

Tvímælalaust er rétt að taka upp nýja reikningsskilaaðferð á þessu sviði frá og með árinu 1986, en reynt verði að ná samkomulagi um, að vaxta- og verðbótauppgjör fyrri ára standi óbreytt, enda óljóst, hvaða staða kemur upp, ef breyta á þegar samþykktum ársreikningum félagsins. Niðurstaða um stöðu 5. flokks varðandi vexti og verðbætur fæst ekki, fyrr en ákvörðun hefur verið tekin um reikningsskilaaðferðir.

Vegna mistaka við framreikning á byggingarkostnaði þarf að leiðrétta þennan uppgjörslíð um 321.441 kr., og kemur sú fjárhæð til lækkunar á heildarskuld félagsmanna í 5. flokki við félagið.

Úrtakskönnun á framreikningi á innborgunum í 5. flokki sýnir, að fara þarf yfir þennan útreikning hjá öllum félagsmönnum í þessum flokki.... Athuganir... benda ótvírætt til þess, að byggingarkostnaður 5. flokks sé verulega hærri en 4. flokks..., byggingarkostnaður 5. flokks hafi farið um 6,6% fram úr upphaflegri áætlun... Byggingarkostnaður er reiknaður um 17% hærri í heild hjá 5. flokki en hjá þeim 4. og verð á einstökum íbúðum þar að meðaltali 10 til 15% dýrara (sic)...

Á fundi stjórnar félagsins með flokksmönnum 5. byggingarflokks 10. janúar 1987 var samþykkt, að við lokauppgjör yrðu greidd 20% sem út-

borgun, það er að segja á 2 - 3 mánuðum, 70% á skuldabréfi með kr. 15.000 á mánuði og að 10% yrði haldið eftir til lokaendurskoðunar í apríl/maí 1987. Í tilkynningu framkvæmdastjóra til flokksmanna, dags. 23. janúar 1987, segir, að á fundinum hafi Endurskoðun hf. verið falið að gera nánari athugun á byggingarkostnaði hópsins og ganga síðan frá endanlegu uppgjöri. Í skýrslu Endurskoðunar hf. frá í september 1987 segir, að á fundinum hafi verið samþykkt að fara þess á leit við hlutafélagið, að það kannaði, hvort sýnilegar ástæður væru fyrir því, að íbúðir í 4. byggingarflokki hefðu reynst talsvert ódýrari en sambærilegar íbúðir í 5. byggingarflokki, hvort vænta mætti, að svipaðar skekkjur væru í bókfærðum byggingarkostnaði annarra byggingarflokka og fram komu við athugun á 5. byggingarflokki, og að það legði fram tillögur um réttláta meðferð leigujöfnunar og vaxtaútreikning með stöðu félagsmanna á hverjum tíma. Í framhaldi af þessum fundi tók Endurskoðun hf. að sér endurskoðun og ársreikningagerð fyrir Bygging.

Þann 14. janúar 1987 fékk stefndi eignarheimild fyrir eignarhluta sínum, gaf út skuldabréf að fjárhæð kr. 198.508, greiddi með víxlum kr. 51.274 og með peningum kr. 10.000, tók við kvittun að fjárhæð kr. 283.583 og samþykkti tryggingarvixil að fjárhæð kr. 28.358. Hann seldi síðan íbúð sína 24. mars 1987.

Lögd hefur verið fram í málinu: Skýrsla Endurskoðunar hf. til stjórnar Bygging BSVF, Reykjavík, um framhaldsathuganir á byggingarflokkum og ársreikningi félagsins fyrir árið 1986, ódagsett, en talin móttækin af stjórn Bygging í september 1987. Þar segir m.a., að ekki sé ástæða til alvarlegra efasemda um, að reikningar yfir byggingarkostnað séu færðir á rétta byggingarflokka og að sú aðferð að framreikna byggingarkostnað og innborganir án tillits til vaxtakostnaðar félagsins hafi í för með sér breytingar á áður samþykktum ársreikningum, þannig að skuldir geti staðið eftir, þegar gert hafi verið upp við einstaka byggingarflokka, sem ekki sé ljóst, hverjir eigi að greiða að lokum. Síðan segir:

Niðurstaða okkar varð því sú, að byggja yrði á samþykktum ársreikningum félagsins til ársloka 1985, en taka þá upp nýja aðferð, sem byggði á framreikningi byggingarkostnaðar og innborgana og þeim vöxtum, sem félagið hefði orðið fyrir. Í þessu sambandi voru tekin saman viðskiptayfirlit fyrir hvern og einn félagsmann í félaginu, þar sem fram kemur staða byggingarkostnaðar og innborgana í ársbyrjun 1986 samkvæmt bókhaldi og ársreikningum, byggingarkostnaður og innborganir á árinu, verðbætur á byggingarkostnað og innborganir í ársbyrjun og á árinu og vextir, eins og þeir eru bókfærðir hjá félaginu.... Ljóst er, að með þessari aðferð er ekki gætt fyllsta réttlætis milli félagsmanna. Innborganir fyrir árslok 1985 eru lagðar að jöfnu, hvenær sem þær hafa átt sér stað. Byggingarkostnaður er aftur

á móti reiknaður hlutfallslega á félagsmenn eftir upphaflegum byggingarsamningum samkvæmt ákvörðun félagsstjórnar. Til þess að ná fram jöfnum (sic) í þessu sambandi var gerð sérstök færsla á viðskiptayfirlit félagsmanna í byggingarflokkum 5, 6 og 7 á árinu 1986 til leiðréttingar á verðbótum vegna innborgana á fyrri árum og vöxtum af þeirri fjárhæð. Við ákvörðun á þessari leiðréttingarfærslu var byggt á þeim framreikningi innborgana, sem stjórnendur félagsins höfðu áður framkvæmt...

Eins og félagsformið og samþykktir félagsins bera með sér, getur ekki orðið um endanlegt uppgjör að ræða við félagsmenn, fyrr en framkvæmdum er lokið, nema í undantekningartilvikum.... Við getum aftur á móti ekki lagt fyrir og útfært reikningsskilaaðferðir hjá félaginu, sem taka tillit til allra hagsmuna félagsmanna, nema rjúfa samræmdar reglur og vinnu-aðferðir, og slíkt getum við ekki borið á borð. Félagið hefur á liðnum árum byggt reikningsskil sín og kostnaðarskiptingu á aðferðum, sem við verðbólguaðstæður ná ekki fram fyllsta réttlæti milli félagsmanna, og það kann að valda nokkrum erfiðleikum að brjótast út úr þeirri aðferð.

Við afstemmingar- og uppgjörsvinnu okkar hjá félaginu hafa komið fram skekkjur í efnahagsreikningum... Samtals er um að ræða debetmismun að fjárhæð liðlega 28 m.kr., og engin leið er að vita, að hve miklu leyti þessir mismunir (sic) eiga sér rætur aftur fyrir ársbyrjun 1986. Þessa fjárhæð verður að líta á sem tap, og höfum við með samþykki félagsstjórnar fært liðlega 21 m.kr. af henni með fjármagnskostnaði ársins og ráðstafað liðlega 16 m.kr. af varasjóði félagsins til niðurfærslu á fjármagnskostnaði. Um 7,1 m.kr. af þessu tapi er yfirfærð til næsta árs og færð til lækkunar á ýmsum skammtímaskuldum í efnahagsreikningi félagsins í árslok 1986....

Að lokum er greint frá því í skýrslunni, að stjórn Bygginga hafi að tillögu Endurskoðunar hf. jafnað 12,6 milljónum af tapinu á byggingarflokkana og einstaka félagsmenn eftir hlutdeild í byggingarkostnaði og öðrum vöxtum félagsins, að fjárhæð kr. 6,1 milljón, á einstaka félagsmenn eftir meðalstöðu þeirra á árinu. Þá kemur fram, að nokkur atriði eru enn óafgreidd, svo sem leigujöfnun, sem tillögur eru gerðar um, að framreikningur innborgana er miðaður við gjalddaga þeirra, en ekki greiðsludag, og að eftir er að gera könnun á skilvísí félagsmanna.

Samkvæmt ódagsettum viðskiptareikningi ársins 1986, sem mun vera gerður í september 1987, var staða stefnda í ársbyrjun 1986 þannig:

	Úttekið	Innlagt
Staða í ársbyrjun	850.596	578.340
Hreyfingar á árinu 1986		
Byggingarkostnaður	176.870	
Húsnæðislán II		328.874

Lr. verðb. á innborg. m/vöxtum		< 163.623 >
Verðbætur á byggingarkostnað	137.417	
Verðbætur á innborganir		117.535
Staða 31.12. '86	1.164.883	861.126
Vextir fyrir árið 1986	42.799	
Staða 31.12. '86 með vöxtum	1.207.682	861.126
Skuld 31.12. '86		346.556

Samkvæmt fréttabréfi, útgefnu í desember 1987, hélt stjórn félagsins fundi í septembermánuði með öllum byggingarflokkum, þar sem samstaða náðist um, að áfram yrði haldið bókhaldsendurskoðun.

Á aðalfundi Bygginga hf. þann 28. september 1987 voru ársreikningar félagsins fyrir árið 1986 samþykktir með svohljóðandi fyrirvara:

1. Kannaðar verða forsendur fyrir upptöku á uppgjöri eldri byggingar-áfanga í félaginu, og í framhaldi af því verði leitað eftir leiðréttingum á skekkjum í þeim uppgjörum.

2. Hver byggingarflokkur fyrir sig áskilur sér rétt til eigin ákvörðunar um skiptingu á þeim byggingarkostnaði, verðbóta og vaxta, sem bókfærð hafa verið á 5. byggingarflokk (sic), komi fram liðir, sem hópfélagar telja réttlátari en þær (sic), sem nú liggja fyrir.

Þann 28. september 1987 rituðu flokksmenn 5. byggingarflokks Hús-næðisstofnun ríkisins bréf, þar sem því er lýst, að byggingarkostnaður hafi farið úr böndum, bakreikningar komið fram, sem að hluta kunni að vera flokknum óviðkomandi, og að sýnt sé, að lög um bókhald og byggingar-samvinnufélög hafi verið brotin.

Þann 20. október 1987 rituðu flokksmenn 5. byggingarflokks stjórn félagsins bréf, þar sem settar eru fram kröfur í fimm liðum. Bréfinu lýkur með þessum orðum: „Þegar þessum kröfum hefur verið mætt, þá fyrst er hópur V til viðræðu um fullnaðaruppgjör.“

Þann 30. september 1987 fól Hús-næðismálastofnun Jóni Þorsteinssyni hrl. að veita 5. byggingarflokki nauðsynlega aðstoð við athugun og úttekt á lögfræðilegum álitamálum í sambandi við uppgjör. Í skýrslu lögmannsins, dags. 5. desember 1987, segir, að óumdeilt sé, að bókhaldi félagsins hafi verið áfátt og að sterkar líkur séu á, að það, sem áfátt er, hafi einkum bitnað á eigendum íbúða í 5. flokki. Ekki telur lögmaðurinn fært að líta svo á, að ársreikningar fyrri ára séu ógildir, vegna þess að lögum og samþykktum hafi ekki verið framfylgt, eða að bókhald félagsins sé ónýtt, þótt á því séu gallar. Hann telur meginádeiluefnið á stjórn félagsins, að íbúðir í 5. flokki hafi orðið 15 - 20% dýrari en samsvarandi íbúðir í 4. flokki og að skoðun á bókhaldi bendi eindregið til þess, að hluti af kostnaðar-reikningum vegna 4. byggingarflokks hafi verið færður hjá 5. byggingar-

flokki. Hann telur ráðamenn 5. flokks ofmeta réttarstöðu, sem þessir misbrestir (sic) skapi flokksmönnum, því að nægar sannanir skorti, til að unnt sé að tilgreina ákveðnar fjárhæðir í þessu sambandi. Um réttarstöðu félagsmanna segir svo í álitserðinni:

Bygging virðist vera gegnumstreymisfélag. Menn ganga í félagið, þegar þeir gera byggingarsamning, en hverfa úr því þegjandi og hljóðalaust, þegar byggingunni er lokið, eignayfirlýsing liggur fyrir og endanlegt fjármálauppgjör hefir átt sér stað. Þetta endanlega fjármálauppgjör er þó háð þeim fyrirvara samkvæmt almennri reynslu, að það er lengi von á bakreikningum hjá byggingarsamvinnufélögum.

Í bréfi lögmannsins til Húsnæðismálastofnunar, dags. 7. desember 1987, kemur fram það álit, að nauðsyn sé á frekari rannsókn löggilts endurskoðanda, skipaðs af Húsnæðismálastjórn, á bókhaldi og fjárreiðum Bygginga á kostnað stofnunarinnar; rannsóknin beinist að því m.a. að kanna mismun kostnaðarverðs íbúða í 4. og 5. flokki, leita skýringa á eignavöntun að fjárhæð um kr. 28 milljónir og að athuga vaxtareikning á innborganir.

Á stjórnarfundi 20. febrúar 1988 var samþykkt að framreikna innborganir allra félagsmanna í sérhverjum áfanga, leggja síðan summu allra framreiknaðra innborgana í hverjum áfanga við stöðu áfangans í bókhaldinu og finna þannig framreiknaðan heildarbyggingarkostnað hvers áfanga, finna síðan hlut hverrar íbúðar í heildarbyggingarkostnaði samkvæmt viðurkenndri prósentuskiptingu og bera hann saman við framreiknaðar innborganir hvers byggjanda. Þá var samþykkt að óska eftir því við endurskoðendur félagsins, að þeir leiðréttu stöðu einstakra félagsmanna með tilliti til þess, hvenær innborganir þeirra áttu sér stað. Í bréfi til Endurskoðunar hf., dags. 22. febrúar 1988, er lýst þeirri skoðun stjórnarinnar, að unnt sé að ná fram fullkomnu réttlæti gagnvart einstökum félagsmönnum án þess að brjóta upp ársreikninga fyrri ára eða breyta stöðu byggingarflokka innbyrðis, þótt staða einstakra félagsmanna kynni hins vegar að breytast töluvert innan hvers flokks; þegar allar innborganir hvers félagsmanns hafi verið raktar, verði þær framreiknaðar með lánsjaravísitölu til árslokaverðlags 1986 og heildarbyggingarkostnaði hvers byggingarflokks síðan skipt niður á félagsmenn. Stjórnin fól síðan framkvæmdastjóra félagsins að láta vinna að þessu verki í samráði við endurskoðendur. Við framkvæmd þessa verks var fylgt þeirri reglu að breyta ekki stöðu byggingarflokka frá áður samþykktum ársreikningum. Hins vegar var talið ljóst, að staða félagsmanna innbyrðis í hverjum byggingarflokki mundi breytast vegna mismunandi innborgunartíma.

Þann 27. apríl 1988 sendi framkvæmdastjóri Bygginga stefnda yfirlit pro 31. desember 1987 með skuld upp á kr. 294.212. Kostnaður við óloknað

framkvæmdir 5. flokks eru þá áætlaðar kr. 11.522.098. Þann 28. maí 1988 krafði framkvæmdastjórinn stefnda greiðslu skuldarinnar.

Í júnímánuði 1988 kom fram skýrsla Endurskoðunar hf. um athugun á bókhaldi félagsins og uppgjöri byggingarflokka.

Skýrslunni fylgdi „Yfirlit yfir meðalstöðu byggingarflokka gagnvart félaginu á árunum 1982 til 1985 og bókfærða vexti á sama tímabili“. Athugun á yfirlitinu leiðir í ljós, að þær aðferðir, sem talið var, að notaðar hefðu verið við skiptingu vaxta og verðbóta í félaginu, fá ekki staðist, hvort sem miðað er við meðalstöðu flokkanna eða stöðu þeirra í árslok.

Bæði hefur verið um bókhaldslegar skekkjur að ræða við dreifingu vaxta á tekjutímabil og ónákvæmni í útreikningum. Hvort tveggja hefur haft áhrif á stöðu byggingarflokkanna og einstakra félagsmanna, og að öllum líkindum er þarna að leita einhvers hluta af skýringunni á þeim mismun, sem er á milli kostnaðarverðs á íbúðum í 4. byggingarflokki og síðari byggingarflokkum... er um svo flókið dæmi að ræða, að óvíst er, að á því fengist nokkur niðurstaða... engin bókhaldsgögn hafa fundist... frá.... 1981 og áður... Á þessu stigi málsins er því ekki hægt að svara því, hvaða fjárhæðir þarna er um að ræða.

Frá því er greint, að 28 milljón króna mismunur á efnahagsreikningi hafi legið í mismun, sem fram hafi komið á skuldabréfaeign samkvæmt bókhaldi ársins 1986 og yfirliti frá viðskiptabanka félagsins. Var skuldabréfaeignin niðurskrifuð og meginhluta varasjóðs varið á móti. Við athugun, sem fram fór í ársbyrjun 1988, kom í ljós, að ofmat um 14 milljónir króna stafaði af því, að skuldabréf voru færð upp með vísitölu í ársreikningi 1985, en afborganir á árinu 1986 bókfærðar á upphaflegu nafnverði og verðbætur sem vaxtatekjur. Tæpast er talin ástæða til að breyta stöðu byggingarflokka miðað við þá niðurfærslu, sem gerð var á skuldabréfaeign í ársreikningi 1986.

Ekki er talið unnt að fullvinna endurreikning á vöxtum og verðbótum á þann veg, að niðurstaða fáiist, sem hæf sé til að leiðrétta þegar gerðar færslur í bókhaldi félagsins.

Varðandi skiptingu byggingarkostnaðar á félagsmenn er aðferð sú, sem stjórn félagsins valdi, álitin sú farsælasta, sem völ er á.

Um lokauppgjör við 4. byggingarflokk er álitid, að rangt mat hafi verið lagt á stöðu flokksins á kostnað annarra flokka, 4. flokkur hafi komið betur út úr skiptingu vaxta og verðbóta en vera átti; aðferðir við skiptinguna virtust þó ekki hafa skapað stórvægilegt misræmi milli byggingarflokka. Taldar eru líkur á, að um töluvert misvægi geti verið að ræða, en ekki hægt að setja fram ákveðnar niðurstöður sökum vöntunar á bókhaldsgögnum.

Í 5. byggingarflokki ..., eru byggingarkostnaðarverð (sic) 7 til 8% hærri

en upphafleg áætlun gerði ráð fyrir, en aftur um 20% hærri en í 4. byggingarflokki.

Samkvæmt ódagsettum viðskiptareikningi ársins 1987 skuldaði stefndi stefnanda þann 31. desember 1987 kr. 274.725.

Lagt hefur verið fram viðskiptayfirlit stefnda, dags. 25. október 1988, m/v lánskjaravísitölu í október 1989, 2264 stig. Helstu atriði yfirlitsins eru þessi:

Alls greitt 31.12 1987		kr.	2.868.192
Byggingarkostnaður 1982-1988	kr.	3.069.529	
Áætlað ólokið	“	61.535	
Vaxtakostnaður v/1987	“	62.259	
Heildarbyggingarkostnaður	kr.	3.193.323	
Vextir fyrir árið 1988	“	50.780	
Staða í október 1988, skuld		kr.	375.911

Niðurstöðutalan er skuld stefnda skv. viðskiptareikningi 1987 uppfærð m/v lánskjaravísitölu (2264/1913) að viðbættum fjármagnskostnaði 1988.

Byggingarkostnaðartalan er þannig fengin:

Byggingarkostnaður á hús 1982-87	kr.	513.923.097
“ “ “ “1988	“	3.268.054
Samtals	kr.	517.191.151

Hlutur stefnda í þessari fjárhæð er 0,5935% eða kr. 3.069.529.

Stefnandi byggir kröfur sínar á niðurstöðutölu yfirlitsins að frádregnu áætlðu óloknu, kr. 61.535, og fæst þannig dómkrafan, kr. 314.376. Reikningsaðferð stefnanda er efnislega þannig lýst í greinargerð: Heildarbyggingarkostnaður byggingarflokksins er fundinn með því að framreikna innborganir allra flokksmanna með lánskjaravísitölu frá innborgunarmánuði til ársloka 1986. Stöðu flokksins þá er síðan bætt við framreiknaðar innborganir til að finna framreiknaðan byggingarkostnað, eins og hann hafði verið bókfærður. Frá 1. janúar 1987 eru byggingarkostnaður og innborganir framreiknaðar sérstaklega. Áföllnum vaxtakostnaði er skipt á félagsmenn í byggingarfloknum í hlutfalli við skuld þeirra á hverjum tíma. Þessir útreikningar eru í samræmi við ársreikninga 1987, en í þeim hefur verið miðað við vísitölu 483 í stað 488 fyrir janúar 1983. Þessi villa leiðir til hagstæðari niðurstöðu fyrir stefnda.

Málsástæður.

Stefnandi byggir fyrst og fremst á byggingarsamningi, sem hann kveður gerðan í samræmi við staðfestar samþykktir félagsins og ákvæði V. kafla

laga 30/1970, og telur útreikning dómkröfu eiga stoð í ákvæðum hans, samþykktum ársreikningum, mjög ítarlegri endurskoðun á bókhaldi félagsins og stefnumarkandi ákvörðunum félagsstjórnar um skiptingu kostnaðar.

Vegna eðlis byggingarsamvinnufélaga telur stefnandi, að félagar geti ekki skotið sér undan að greiða kostnað, sem félagið hefur stofnað til í umboði þeirra, enda séu þeir í raun að byggja fyrir eigin reikning, sbr. 2. mgr. 10. gr. samþykktanna og 1. mgr. 31. gr. laga 30/1970. Hann kveður 5. byggingarflokk skulda félaginu um 48 milljónir króna, sem flokksmenn komist ekki hjá að greiða, þar á meðal stefndi, en stjórn félagsins sé skv. 30. gr. laga 30/1970 og 11. gr. samþykkt félagsins rétt og skylt að úrskurða um skiptingu byggingarkostnaðar milli félagsmanna; samkvæmt byggingarsamningi beri félagsmönnum að greiða kostnaðarverð fyrir íbúðir sínar auk framlags í varasjóð, og til að tryggja réttláta og sanngjarna framkvæmd þessa ákvæðis hafi stjórnin m.a. notað verðtryggingu, sem sé annað en vextir. Til frekari réttlætningar verðtryggingu vitnar stefnandi í ákvæði og grundvallarhugmyndir VII. kafla laga 13/1979, framkvæmd verðtryggingar innborgana frá 1982 og áralanga, athugasemdalausa verðtryggingu byggingarsamninga félagsins. Verðtryggingu byggingarkostnaðar og innborgana kveður stefnandi ekki annað en aðferð til að finna út raunverulegt kostnaðarverð á verðbólgutímum.

Stefnandi skýrir vaxtaþátt í dómkröfunni þannig, að um sé að ræða vexti, sem félagið hafi orðið að greiða af útistandandi skuldum og það hljóti síðan að jafna niður á félagsmenn eins og öðrum kostnaði. Ákvæði í byggingarsamningi um greiðslu sömu vaxta og félagið verður að greiða af víxlum sínum telur stefnandi verða að skýra í samræmi við ákvæðið um greiðslu kostnaðarverðs á þann veg, að greiða beri þann fjármagnskostnað, sem félagið hefur orðið fyrir. Í vaxtaliðnum kveður stefnandi nánar felast samningsvexti, vanskilavexti, innheimtukostnað, afföll og verðbætur, en ekki vanskilavexti af skuld stefnda, sem einungis er krafist frá útgáfudegi síðasta reikningsyfirlits fyrir málshöfðun. Stefnandi kveðst í mörg ár ekki hafa átt kost á lánsfé öðruvísi en með verðtryggingu og vöxtum, um víxillán hafi ekki verið að ræða til að leysa úr lánsfjárbörf félagsins, og telur hann, að túlka verði ákvæði byggingarsamnings af skynsemi og í samræmi við þjóðfélagsbreytingar að þessu leyti.

Þá telur stefnandi stefnda hafa orðið bundinn af samkomulagi, sem meiri hluti flokksmanna staðfesti með undirritun sinni í janúar 1987, um að greiða þann mun, sem varð á uppgjöri frá því í nóvember 1986 og endanlegri niðurstöðu í framhaldi af könnun Endurskoðunar hf. Til stuðnings þessari skoðun bendir stefnandi á, að stefndi hafi gert upp í samræmi við samkomulagið, þegar hann fékk eignarheimild sína í janúar 1987.

Loks kveður stefnandi stefnda hvorki hafa mótmælt ítrekuðum kröfum

stefnanda sem of háum né sem röngum, þar á meðal verðbótapætti þeirra, fyrr en 7. júlí 1988 og verða því að sætta sig við kröfur stefnanda sökum tómlætis.

Meginmálsástæða stefnda er, að hann hafi greitt skuld sína að fullu, þar með talinn áætlaðan kostnað við lokafrágang, og tekið við óskilyrti, endanlegri eignaryfirlýsingu. Stefndi telur sig óbundinn af fyrirvara um greiðslu kostnaðar umfram 90% af lokauppgjöri, gerðu í október 1986, en telur hann einungis taka til þess, ef endurskoðun leiddi í ljós kostnað umfram 90%, en ekki til þess, að skipt yrði um uppgjörsaðferð, en það telur hann stefnanda hafa gert andstætt fyrri lögmætum ákvörðunum og yfirlýsingum. Stefndi telur uppgjörsaðferð stefnanda fela það í sér, að fé, sem fært hefur verið milli flokka, skili sér verðbætt til allra annarra en 5. byggingarflokks. Þessa aðferð telur hann fara í bága við ákvæði laga 30/1970, samþykktá félagsins og byggingarsamnings, sem geri ráð fyrir byggingu íbúða á kostnaðarverði. Þá hefur því verið hreyft af hálfu stefnda, að aðalfundur stefnanda hafi verið ólögmætir og að stefnandi hafi sýnt af sér tómlæti með því að hefjast ekki handa um málsókn fyrr en á árinu 1988, löngu eftir að stefnandi hafði selt íbúð sína. Hann telur stefnanda ekki hafa sýnt fram á, að um annan og meiri kostnað sé að ræða en þann, sem fram sé talinn á lokauppgjöri, og meginorsök þess, hvernig komið sé hag stefnanda, verða rakta til aflgapa forráðamanna félagsins, sem byggjendur verði ekki látnir gjalda fyrir frekar en orðið er.

Varakrafa stefnda miðast aðallega við, að niðurstöðutala viðskiptareiknings fyrir árið 1986, talins útgefinn í september 1987, kr. 346.556, sem líkindi séu til, að sé rétt, verði lögð til grundvallar og frá henni dregnar kr. 283.583, sem stefndi hefur gert skil á, þannig að stefnda verði aðeins gert að greiða kr. 62.973. Stefndi leggur áherslu á, að samband aðila sé viðskiptasamband, sem ekki feli í sér samábyrgð með öðrum byggingarflokkum eða stjórn félagsins, stjórnin geti ekki beitt ákvörðunarvaldi sínu eftir duttlungum, varlega verði að taka á öllum nýjum kostnaðarliðum að teknu tilliti til lokauppgjörsyfirlýsinga og túlka byggingarsamning þröngt stefnda í hag og móti stefnanda, sem samdi hann.

Komist dómurinn að þeirri niðurstöðu, að samkomulag aðila um uppgjörsaðferð sé niður fallið, telur stefndi sig óbundinn af öllu, sem samið var um uppgjör á, og geta þá borið fyrir sig allar málsástæður, sem hann áður naut, auk allra nýrra. Á þessum grundvelli heldur stefndi því fram, að vísitöluákvæðið í samningi aðila fari í bága við ákvæði VII. kafla laga 13/1979, aðeins sé heimilt að krefjast víxilvaxta frá gjalddaga hverrar kröfu samkvæmt ákvæðum samningsins, en þegar greiddir vextir og verðbætur ná yfir allan fjármagnskostnað, sem stefnandi geti krafist stefnda um. Þá telur stefndi, að leggja beri til grundvallar, að vísitöluákvæði samningsins

nái aðeins til greiðslna skv. 3. tl. og að vaxta- og verðbótakrafa fyrir fyrri tíma en 6. desember 1984 sé fyrnd. Telji dómurinn hins vegar vísitöluálag ófyrnt, heldur stefndi því fram, að miða beri við vísitölu 1. janúar 1983 í samræmi við ákvæði samningsins. Hann telur kröfugerð stefnanda fela í sér vexti í ofanálág á verðtryggingu, þannig að í bága fari við samning og almenn fyrirmæli um vaxtahæð. Vaxtakröfu er sérstaklega mótmælt sem of hárr með vísan til vaxtaákvæðis samningsins. Því er haldið fram, að stjórnendum stefnanda hafi orðið á mistök eða að þeir hafi gerst sekir um refsivert athæfi með því að ráðstafa varasjóði á móti rangt metnum skulda-bréfum. Af þessum sökum er krafist lækkunar, sem nemur 1% af fram-reiknuðum heildarbyggingarkostnaði, eða kr. 31.825,69. „Að lokum er krafist lækkunar á stefnukröfum til samræmis við þann sannanlega kostnað, sem á hefur fallið eftir október 1986 og telst vera umfram þær forsendur, sem það umsamda lokauppgjör gerði ráð fyrir. Skorað er á stefnda (sic) að leggja fram gögn hér um, sbr. kafla C.“

Í greinargerð sinni skoraði stefndi á stefnanda að leggja fram sundurliðun innborgana, vísitöluútreikning á þeim og sundurliðun reiknaðra vaxta og byggingarkostnaðar 5. fl. eftir október 1986.

Við aðalflutning málsins veitti umboðsmaður stefnanda rökum stefnda m.a. andsvör, eins og hér greinir:

Uppgjör samið í nóvember 1986 var ekkert lokauppgjör og gat ekki verið það eðli máls samkvæmt, enda var framkvæmdum þá ekki lokið, auk þess sem sérstakt samkomulag var gert um, að félagar greiddu þá skuld, sem kæmi í ljós, þegar endanleg endurskoðun hefði farið fram. Nóvemberuppgjórið var einungis uppgjör á beinum byggingarkostnaði, sem þá hafði verið bókfærður, án tillits til reikninga, sem voru í farvatninu (sic), og verulegs fjármagnskostnaðar. Þá var og enn eftir að skoða bókfærðan kostnað betur.

Því er mótmælt, að stefnandi hafi verið tómlátur um fjárheimtu á hendur stefnda, að uppgjörsaðferð stefnanda byggist á færslu fjár milli flokka og að aðalfundur Byggungs hafi verið ólögmætir. Staðhæft er, að lögmæti fundanna hafi aldrei fyrr verið dregið í efa, að ólögmæti þeirra sé ósannað og að réttur til að bera það fyrir sig sé fallinn niður fyrir tómlæti. Varðandi grundvöll kröfugerðarinnar bendir stefnandi á, að meginniðurstaða endurskoðunar sé, að ekki sé ástæða til að rengja bókhaldið, sönnunarbyrðin fyrir, að sú niðurstaða sé röng, hljóti því að hvíla á stefnda. Þá bendir stefnandi á, að ársreikningar 1982-1985 hafi verið samþykktir athugasemda-laust, en reikningar árána 1986 og 1987 með „máttlitlum“ athugasemdum, reikningur ársins 1987 hafi verið samþykktur með sama fyrirvara og reikningur 1986, en án þess að 5. byggingarflokkur væri nefndur á nafn. Þessa fyrirvara telur stefnandi nú fallna úr gildi, þar sem endurskoðun hafi

ekki leitt í ljós neinar óleiðréttar rangfærslur. Því er mótmælt, að félagsstjórn hafi nýtt fé 5. flokks til framkvæmda í þágu annarra. Stefnandi segir fyrri reikningsaðferð og núverandi gefa nákvæmlega sömu heildarskuldastöðu fyrir 5. byggingarflokk, aðeins skuldastaða einstakra flokksmanna innbyrðis hafi raskast þannig, að þeir skilvisu séu nú taldir skulda minna en þeir, sem drógu greiðslur í verðbólgutíð. Stefnandi telur fyrningarfrest varðandi skuld stefnda ekki hafinn, þar sem réttarsamband aðila sé viðvarandi viðskiptasamband. Fyrningarfrest telur hann 10 ár. Varðandi þá staðhæfingu stefnda, að vöxtum sé bætt ofan á verðbætur, ítrekar stefnandi, að vaxtaliður kröfugerðarinnar sé útlagður fjármagnskostnaður stefnanda, sem jafna verði niður á félagsmenn eins og öðrum kostnaði.

Varðandi áskoranir stefnda um framlagningu gagna hefur eftirfarandi komið fram af hálfu stefnanda: Allar innborganir stefnanda koma fram á yfirlitum, sem honum hafa verið send. Sundurliðun reiknaðra vaxta vegna árána 1982, 1983 og 1985 kveðst stefnandi ekki geta látið í té, þar sem áskorunin sé óskiljanleg, eins og hún er sett fram. Sundurliðun byggingarkostnaðar eftir efnisflokkum mánuð fyrir mánuð eftir október 1986 og til upphafs málsóknar kveður stefnandi óframkvæmanlega og hugsanlega málamyndasundurliðun of kostnaðarsama. Framlögð gögn eru talin nægilega skýr, þannig komi t.d. fram sundurliðaður byggingarkostnaður í ársreikningum 1986 og 1987. Umboðsmaður stefnanda kveður umboðsmanni stefnda hafa verið boðið sérstaklega að kynna sér bókhaldsgögn, án þess að hann hafi kosið að nýta sér boðið.

Við aðalflutning málsins þann 9. júní sl. var ársreikningum félagsins fyrir árin 1982 - 1987 mótmælt sem röngum og óstaðfestum. Sömu leiðis var mótmælt staðhæfingum stefnanda þess efnis, að stefndi hefði hagnast á viðskiptum sínum við stefnanda og að um gæti orðið að ræða frekari kröfur á hendur honum en gerðar eru í málinu. Þá hélt umboðsmaður stefnda því fram, að reikningar hvers flokks hefðu aldrei verið bornir undir félagsmenn hvers flokks, eins og skylt væri samkvæmt samþykktum félagsins. Mótmælt var kröfu um dráttarvexti sem of hárrí, þar sem samningur aðila kvæði á um vixilvexti og dráttarvaxtakrafan fæli í sér vaxtavexti á vexti, sem ekki væru orðnir 12 mánaða gamlir. Því var haldið fram, að viðmiðun við lánskjaravísitölu færi í bága við ófrávikjanlegt ákvæði 32. gr. laga 30/1970.

Af hálfu stefnanda var rökum stefnda andmælt m.a. eins og hér greinir: Vaxtaþáttur höfuðstóls í dómkröfum stefnanda er fjármagnskostnaður, sem félagið hefur lagt út og síðan jafnað niður. Ákvæði 2. ml. 12. gr. l. 25/1987 taka ekki til vaxta í þessum skilningi. Varasjóði er ætlað að mæta áföllum. Í samræmi við þann tilgang hefur töpum á skuldabréfum verið mætt með niðurfærslu á varasjóði í samræmi við góðar reikningsskilareglur.

Sönnunargögr.

Aðilar hafa lagt fram fjölda gagna, og hefur verið gerð grein fyrir mikilvægasta efni þeirra hér að framan. Stefndi og stjórnarformaður stefnanda hafa gefið aðilaskýrslur, og aðilar hafa leitt vitni.

Meðal vitnanna var endurskoðandinn, sem annaðist mál Byggingar hf. hjá Endurskoðun hf. Hann kvað upphaf samskipta aðila hafa verið það, að byggjendur í 5. flokki hefðu leitað til fyrirtækis síns haustið 1986 um skoðun á því uppgjöri, sem þeir höfðu þá nýverið fengið frá stefnanda. Báðu þeir um, að kannaðar yrðu færslur í bókhaldi Byggingar varðandi byggingarflokkinn. Síðan kveður hann athugunina hafa beinst að aðferðum við skiptingu kostnaðar og meðferð vaxta og verðbóta í uppgjörum. Sérstaklega kveður hann hafa verið skoðað, hvort einhver kostnaður hefði ranglega verið færður á 5. flokk, og þá skoðun leitt til, að líklegt þótti, að einhver brögð væru að því, að kostnaðarliðir hefðu verið færðir á ranga flokka, mistök, sem varla gætu talist óeðlileg miðað við fjölda færslna. Vitnið kvað villur, sem fram komu við endurskoðun, hafa verið leiðréttar síðan eftir því, sem tiltök voru á, en ekki hafa verið hróflað við uppgjörum við byggjendur í þeim byggingarflokkum, sem búið var að loka. Við aðra flokka kvað hann hafa verið hafða sömu aðferð og við 5. flokk. Hann kvað meginniðurstöðu athugana sinna hafa verið, að skipting vaxta og verðbóta hefði verið með þeim ólíkindum, að leiðréttingar hefðu leitt til verulegra breytinga á uppgjöri. Þá kvað hann hafa komið í ljós, að greiðslur hefðu verið lagðar að jöfnu, hvenær sem þær voru inntar af hendi. Þegar haustuppgjörið 1987 var gert, kvað vitnið hafa verið byggt á bókhaldinu, sem þá hafði aðeins verið fært til 1. júní 1986, en áætlað fyrir óloknum verkum. Við endurskoðun sagði hann hafa komið í ljós, að „töluvert var í pipunum“, svo að áætlunin reyndist allt of lág, en aðra annmarka á uppgjörinu hafa einkum verið þá, að innborganir voru reiknaðar miðað við gjalddaga, en ekki raunverulega greiðsludaga; í ljós hefði komið, að menn höfðu í mörgum tilfellum dregið greiðslur mánuðum saman, án þess að tillit væri til þess tekið. Þá kvað hann ekki hafa verið gert ráð fyrir fjármagnskostnaði í þessum uppgjörum og svo virst, þótt ekki hefði það verið sannreynt, sem stjórnunarkostnaður ársins 1986 hefði verið látinn liggja óskiptur. Vitnið kvaðst hafa lagt til, að lánskjaravísitala væri notuð til að framreikna fjárhæðir í samráði við samstarfsmenn sína, m.a. vegna þess, að mikið af lánum hefði verið bundið lánskjaravísitölu. Hann kvað hefðu (sic) verið hægt að nota vexti í sama skyni eða t.d. byggingarvísitölu, sem hefði þó litlu breytt um niðurstöðu; með þeirri aðferð hefði byggingarkostnaður orðið lægri, en hækkun fjármagnskostnaðar vegið á móti.

Vitnið var spurt álits á áskorunum stefnda um framlagningu gagna. Hann sagði yfirlit um innborganir og framreikning þeirra koma fram í

viðskiptayfirlitum einstakra félagsmanna, þannig að þeim hafi verið í lófa lagið að bera saman við eigin gögn. Hann kvað hægt að sundurliða vexti á margan hátt, t.d. eftir tegundum eða dreifingu á hópa, en sagðist ekki átta sig á, hvers konar sundurliðun um væri beðið. Hann kvað sundurliðun á öllum kostnaði eftir tegundum í verkþætti og efnisflokka koma fram í ársreikningum, en ekki mánuð fyrir mánuð. Þess háttar endurskoðun taldi hann vandkvæðum bundna, m.a. vegna þess, að verktakar eigi til að „lúra“ lengi á reikningum, auk þess sem vandséð væri, hvaða tilgangi slík sundurliðun gæti þjónað.

Aðalflutningur málsins fór fram 9. júní 1989. Málið var endurupptekið og endurflutt 30. október 1989 og loks tekið upp, aðilum gefinn kostur á gagnaöflun samkvæmt 120. gr. laga 85/1936 og málið dómtekið 2. nóvember 1989. Var því þá mótmælt af hálfu stefnda, að litið yrði til gagna, sem voru lögð fram af hálfu stefnanda af þessu tilefni, öðruvísi en til hagsbóta fyrir stefnda.

Álit dómsins.

Byggingarsamvinnufélag ungs fólks, Reykjavík, er samvinnufélag, og um það gilda ákvæði VIII. kafla laga 60/1984 um byggingarsamvinnufélög og, að því er varðar félagsstjórn, IV. kafla laga 46/1937 um samvinnufélög, eftir því sem við getur átt (1. mgr. 77. gr. l. 60/1984, sbr. 1. mgr. 28. gr. l. 30/1970). Nánari ákvæði eru í samþykkt fyrir Byggingarsamvinnufélag ungs fólks, Reykjavík, sem sett hefur verið og staðfest af félagsmálaráðuneytinu samkvæmt fyrimælum 2. mgr. 28. gr. l. 30/1970. Síðarnefndu lögin voru í gildi fyrir gildistöku laga 60/1984 og voru ekki felld úr gildi með þeim. Með byggingarsamningi aðila var lagður grundvöllur að réttarsambandi aðila. Hann var gerður fyrir gildistöku laga 60/1984, og er ágreiningslaust á því byggt af hálfu stefnanda, að eldri lögin gildi í skiptum aðila. Byggingarsamningurinn er gerður samkvæmt ákvæðum 2. mgr. 30. gr. l. 30/1970 og 11. gr. samþykkt félagsins.

Samkvæmt 22. gr. samþykktanna, sbr. 18. gr. l. 46/1937, fer aðalfundur með æðsta vald í málefnum félagsins. Aðalfundur er lögmætur, ef meira en helmingur félagsmanna sækir fund, sbr. 19. gr. l. 46/1937. Aðalfundur kýs endurskoðendur. Félagsstjórn er heimilt að fela löggiltum endurskoðanda endurskoðun ásamt endurskoðendum félagsins, 25. gr. samþykkt. Hver byggingarflokkur skal kjósa þrjá menn úr sínum hópi til þess m.a. að fylgjast með fjárreiðum byggingarflokksins og árita reikninga hans. Þannig frágengnir skulu reikningar lagðir fyrir fund viðkomandi byggingarflokks til staðfestingar. Skv. 23. gr. l. 46/1937 skal leggja fram endurskoðaða reikninga á aðalfundi. Samþykkt ársreikninga á aðalfundi felur í sér fullnaðarákvörðun um reikningana.

Ársreikningar Bygginga hafa verið lagðir fram í málinu, eins og hér greinir:

— fyrir 1982, áritaður af löggiltum endurskoðanda, samþykktur á aðalfundi 1983,

— fyrir 1983, áritaður af löggiltum endurskoðanda, kjörnum endurskoðanda, trúnaðarmönnum byggingarflokka IV, V og VI og félagsstjórn og samþykktur á aðalfundi 1984,

— fyrir 1984, áritaður af endurskoðendum, löggiltum og kjörnum, auk eins trúnaðarmanns og stjórnarmanns og samþykktur á aðalfundi 1985,

— fyrir 1985, áritaður af endurskoðendum, kjörnum trúnaðarmönnum 5., 6., 7., 9. og 10. byggingarflokks og félagsstjórn og samþykktur á aðalfundi 1986,

— fyrir 1986, áritaður af endurskoðendum og stjórn og samþykktur á aðalfundi 1987 með fyrirvara,

— fyrir 1987, áritaður af endurskoðendum, stjórn og framkvæmdastjóra og samþykktur á aðalfundi 1988.

Ekki þykir hafa verið sýnt fram á, að þeir meinbugir séu á ársreikningum stefnanda, samningu þeirra, endurskoðun, áritunum á þá eða samþykkt þeirra á aðalfundum, að haft geti áhrif á niðurstöðu þessa máls.

Vegna óánægju með aðferðir þær, sem stefnandi notaði í uppgjöri haustið 1986, var Endurskoðun hf. fengin til þess að frumkvæði félaga í 5. byggingarflokki að kanna forsendur uppgjöranna. Athugun Endurskoðunar hf. leiddi til þess, að stjórn Bygginga endurskoðaði uppgjorsgrundvöllinn. Athugun þessi varð umfangsmikil og tók langan tíma. Félagsmenn byggingarflokksins máttu vita, að athugun þessi gæti leitt til breytinga á uppgjöri og að hún gæti tekið nokkurn tíma. Verður ekki talið, að sá dráttur, sem á þessu varð, geti leitt til þeirrar ályktunar, að kröfur stefnanda verði taldar niður fallnar af þeim sökum.

Byggingarsamvinnufélag annast byggingarframkvæmdir í umboði félagsmanna fyrir þeirra reikning, og skal sameiginlegum kostnaði jafnað niður á félagsmenn eftir eignarhlutföllum, sbr. 31. gr. 1. 30/1970. Félagsstjórn úrskurðar um skiptingu byggingarkostnaðar milli einstakra íbúðareigenda, 4. mgr. 30. gr. laga 30/1970, sbr. 3. mgr. 11. gr. samþykpta félagsins. Ekki verður undan því vikist að deila niður öllum kostnaði, sem félagið leggur í fyrir félagsmenn, að öðru leyti en því, sem mætt er með niðurfærslu á varasjóði í undantekningartilvikum.

Með tilvísun til raka stefnanda og þess, sem rakið er hér að framan, þykir ekki verða fallist á það með stefnda, að uppgjör það, sem stefndi fékk haustið 1986, hafi verið fullnaðaruppgjör í þeim skilningi, að það bindi hendur stjórnarinnar um endanlegan úrskurð um skiptingu kostnaðar. Þegar litið er til þess, hvers eðlis réttarsamband aðilanna er, og þess gætt,

að framkvæmdum var ekki lokið og að óuppgert var við byggingarflokk stefnda, þegar hann fékk eignarheimild, verður ekki fallist á, að sá gerningur hafi getað skapað stefnda aðra réttarstöðu en þá, að honum bæri að greiða byggingarkostnað eignarhluta síns að fullu eftir lögmætum úrskurði félagsstjórnar. Ekki hefur komið fram formlegur úrskurður eða stjórnarfundarsamþykkt um uppgjörsaðferðir, en leggja verður til grundvallar, að stjórnin hafi tekið lokaákvörðun þar um, eftir að hún fékk skýrslu Endurskoðunar hf., dags. í júní 1988.

Við ákvörðun skiptingar kostnaðar á byggingarflokka bar stjórninni að gæta fyllstu réttisýni og jafnréttis milli flokka og félagsmanna. Þegar lítið er til þess, hvernig úrlausnarefnið lá fyrir stjórninni, tillit tekið til þeirra bókhaldsgagna, sem tiltæk voru, til vandkvæða á að haggja við samþykktum ársreikningum og endanlegu uppgjöri við eldri byggingarflokka og þegar metnar eru ályktanir og tillögur Endurskoðunar hf., þykir stefnda ekki hafa tekist að sýna fram á, að stjórnin hafi gætt rangra sjónarmiða í úrlausn sinni.

Samkvæmt 28. gr. félagssamþykta, sbr. 24. gr. 1. 46/1937, getur aðalfundur ákveðið að tillögu félagsstjórnar og í samráði við endurskoðendur, að fé skuli greitt úr varasjóði, enda fái tillaga stuðning a.m.k. $\frac{2}{3}$ atkvæðisbærra félagsmanna. Ársreikningar félagsins fyrir árið 1986 voru samþykktir með yfirgnæfandi meiri hluta án fyrirvara um ráðstöfun varasjóðs, aðeins 3 - 5 fundarmenn á móti. Ákvörðun aðalfundar um ráðstöfun varasjóðs er bindandi fyrir félagsmenn og verður ekki endurskoðuð til lækkunar á dómkröfum stefnanda í þessu máli. Meintar ótilgreindar og órannsakaðar ávirðingar forráðamanna félagsins á fyrri árum koma ekki til álita varðandi skuldajöfnuð við kröfur stefnanda í þessu máli, sbr. hins vegar 2. mgr. 31. gr. 1. 30/1970.

Samkvæmt því, sem rakið hefur verið, verður ekki talið, að gert hafi verið bindandi samkomulag um tiltekna uppgjörsaðferð, sem hafi fallið niður. Stefndi virðist því ekki geta álitid sig óbundinn af nokkrum þeim skyldum, sem hann hefur gengist undir gagnvart stefnanda. Þykja þá ekki efni til, að fjallað verði um málsástæður byggðar á þessum grunni framar en hér greinir:

Þegar þess er gætt, að stefnandi hefur annast byggingarstarfsemi í umboði stefnda og annarra félagsmanna fyrir þeirra reikning á tímabili síhækkandi tilkostnaðar og fjármagnað verið með verðtrygghu lánsfé, einkum háðu lánskjaravísitölu, að hvorki ákvæði laga 13/1979 né önnur lagafyrirmæli banna verðtryggingu í skiptum aðila og að ákvæði um notkun lánskjaravísitölu er í byggingarsamningi, þykir ekkert því til fyrirstöðu, að verðtrygging miðuð við lánskjaravísitölu sé notuð við útreikning á kostnaðarskiptingu. Einkum þykir eðlileg notkun vísitölu til uppfærslu

innborgana og gjalda til sambærilegs verðlags í þessu skyni. Ákvæði byggingarsamnings um grunnvísitölu hafa enga þýðingu í þessu sambandi, enda mundu stærðir frá árinu 1982 og fyrr ekki verða sambærilegar við aðrar, ef svo væri. Ákvæði 32. gr. laga 30/1970 um hámarksverð við sölu íbúða taka ekki til útreikningsaðferða við ákvörðun kostnaðarskiptingar.

Skylda stefnda til að greiða fyllilega sinn hlut í kostnaðarverði íbúðarbygginga stefnanda felur í sér skyldu til að standa félaginu að fullu skil á útlögðum fjármagnskostnaði. Stefnandi hefur ekki neytt þess úrræðis fram til 25. október 1988, sem honum var tiltækt samkvæmt 5. gr. byggingarsamnings, að krefjast greiðslu vanskilavaxta. Vanskil á þessum þætti í skuld stefnda felur í sér skyldu til greiðslu vanskilavaxta á sama hátt og vanskil á öðrum þáttum. Kröfugerð stefnanda felur hvorki í sér töku vaxtavaxta oftár en á 12 mánaða fresti, sbr. 12. gr. laga nr. 25/1987, tvöfaldar verðbætur né fyrnda vexti, enda er fjármagnspáttur kröfugerðar stefnanda þáttur í skyldu til greiðslu kostnaðarverðs samkvæmt byggingarsamningi, en ekki vextir í merkingu 2. tl. 3. gr. l. 14/1905, sbr. hins vegar 2. tl. 4. gr. s.l.

Ákvæði byggingarsamnings um greiðslu dráttarvaxta miðað við þá vexti, sem félagið verður að greiða af víxlum sínum, er ekki fyllilega ljóst og virðist geta falið í sér bæði samningsvexti og dráttarvexti af víxlum og jafnvel þá vexti, sem félagið verður að greiða af lánsfé, í hvaða formi sem lánsfé er fengið. Ljóst er, að stefnanda er samkvæmt III. kafla vaxtalaga heimilt að krefjast fullra dráttarvaxta frá upphafi málsóknar. Þar sem stefnandi greiddi ekki skuld sína á réttum tíma, eftir að hann fékk viðskiptayfirlit dags. 25. október 1988, bar honum samkvæmt 5. gr. byggingarsamnings að greiða dráttarvexti frá gjalddaga. Ekki er skýrt kveðið á um gjalddaga í samningnum, og stefndi hefur enga grein gert fyrir, hvað hann telur rétta vaxtahæð samkvæmt samningnum. Á hinn bóginn hefur ekki komið fram af hálfu stefnanda, hvaða vexti hann hefur orðið að greiða af víxlum sínum eða öðru lánsfé. Þykir þá verða við það að sitja, að dráttarvextir reiknist einungis frá þingfestingardegi.

Stefndi hafði réttmæta ástæðu til að leita álits dómstóla með því að taka til varna, en málatalilbúnaður hans hefur verið með þeim hætti, að málið hefur vaxið langt umfram það, sem efni standa til. Samkvæmt því og aðalniðurstöðu málsins þykir samkvæmt 177. gr. laga 85/1936 rétt, að stefndi greiði stefnanda málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn kr. 100.000, auk vaxta, eins og greinir í dómsorði.

Dómur í máli þessu hefur orðið meiri að vöxtum en ráð er fyrir gert í 193. gr. laga 85/1936, en til þess eru þær orsakir, að málið varðar flókin fjárviðskipti aðila. Stefnandi hefur ekki gert allt, sem ætlast mátti til, til að skýra málið, og stefndi hefur varist með mikilum fjölda málsástæðna.

Steingrímur Gautur Kristjánsson borgardómari kvað upp dóm þennan ásamt meðdómsmönnum Þór Guðmundssyni viðskiptafræðingi og Ómari Kjartanssyni, löggiltum endurskoðanda.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Birgir Jóhannesson, greiði stefnanda, Byggingarsamvinnufélagi ungs fólks, Reykjavík, kr. 314.376 með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla laga nr. 25/1987 frá 15. desember 1988 til greiðsludags og kr. 100.000 í málskostnað auk dráttarvaxta af þeirri fjárhæð frá 15. degi eftir dómsuppsögu til greiðsludags.
