

Fimmtudaginn 18. febrúar 1999.

Nr. 379/1998.

Íbúðalánasjóður

(Friðjón Örn Friðjónsson hrl.)

gegn

Akraneskaupstað

(Þórunn Guðmundsdóttir hrl.)

og gagnsök

Kaupskylda. Félagslegar íbúðir. Sératkvæði.

Við nauðungarsölu félagslegrar íbúðar í apríl 1992 varð Byggingarsjóður verkamanna, B, hæstbjóðandi. Við nauðungarsöluna reis ágreiningur um hvort sveitarfélaginu A bæri skylda til þess að leysa til sín íbúðina samkvæmt 100. gr. laga nr. 86/1988 um Húsnæðisstofnun ríkisins, eins og því ákvæði hafði verið breytt með lögum nr. 70/1990. Afsal var gefið út til B í febrúar 1993 en B krafðist þess í júlí 1996 að A leysti til sín eignina. Talið var að orðalag 100. gr. laganna yrði ekki skýrt á annan veg en að skylda hefði hvílt á A til að kaupa umrædda íbúð og hann hefði ekki átt neitt val í þeim efnum. Þá var það engu talið breyta um skyldu A til þess að axla slíkt lögákveðið verkefni að B hafði dregið það lengur en þurfti að leita réttar síns. Að lokum var það ekki talið hafa þýðingu fyrir úrslit málsins að B hafði tekið við afsali án sérstaks fyrirvara um innlausnarskyldu A. Var fallist á kröfu Í, sem tekið hafði við hlutverki B, um að A yrði gert að leysa til sín íbúðina.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómaramirnir Pétur Kr. Hafstein, Guðrún Erlendsdóttir, Gunnlaugur Claessen, Hjörtur Torfason og Hrafn Bragason.

Málinu var skotið til Hæstaréttar 9. september 1998. Krefst aðaláfrýjandi þess að viðurkennt verði að gagnáfrýjanda beri að lögum að leysa til sín íbúð að Höfðabraut 14 á Akranesi, eignarhluta 0202, með öllum réttindum og skyldum, sem því fylgir, miðað við 3. apríl 1992 eða síðar gegn útgáfu afsals. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi áfrýjaði málinu 13. október 1998. Hann krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms um annað en málskostnað og að aðaláfrýjandi verði dæmdur til að greiða málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

Hinn 1. janúar 1999 tóku gildi lög nr. 44/1998 um húsnæðismál. Samkvæmt 53. gr. laganna voru Byggingarsjóður ríkisins og Byggingarsjóður verkamanna þá lagðir niður og sameinaðir. Frá sama tíma tók Íbúðalánasjóður við hlutverki, réttindum, eignum, skuldum og skuldbindingum fyrrnefndra sjóða. Hefur aðild aðaláfrýjanda verið breytt til samræmis við það.

I.

Eins og fram kemur í hinum áfrýjaða dómi kom upp ágreiningur milli Byggingarsjóðs verkamanna og gagnáfrýjanda á uppboðsþingi 3. apríl 1992, er fram fór þriðja og síðasta uppboð á íbúð 0202 að Höfðabraut 14 á Akranesi, þar sem hinn fyrrnefndi varð hæstbjóðandi. Af hálfu gagnáfrýjanda var bókað, að hann myndi ekki leysa íbúðina til sín. Af hálfu hæstbjóðanda var þá bókað, að hann teldi skyldu hvíla á gagnáfrýjanda til að kaupa íbúðina á hæsta boði eða matsverði.

Í máli þessu reynir á hvernig skýra beri 100. gr. þágildandi laga nr. 86/1988 um Húsnæðisstofnun ríkisins, sbr. lög nr. 70/1990. Er greinin tekin upp orðrétt í héraðsdómi. Nefnd lagagrein átti rætur að rekja til 55. gr. laga nr. 51/1980 um Húsnæðisstofnun ríkisins, en með þeim var fyrst leidd í lög skylda sveitarfélaga til að neyta forkaupsréttar við nauðungaruppboð á íbúðum, sem byggðar voru samkvæmt lögum um verkamannabústaði. Kom meðal annars fram í athugasemdum með frumvarpi til þessara laga, að nauðsynlegt væri að tryggja með þeim hætti að íbúðirnar héldu áfram að þjóna hinu félagslega hlutverki sínu, þótt eigendaskipti yrðu að þeim. Þessi lagaskylda sveitarfélaga var í meginatriðum óbreytt er sá ágreiningur, sem hér er til úrlausnar, varð í apríl 1992. Breytti e-liður 26. gr. laga nr. 58/1995 í raun engu í þessum eignum. Verður fallist á þá niðurstöðu héraðsdómara, að orðalag 100. gr. laga nr. 86/1988 verði ekki skýrt á annan veg en þann, að skylda hafi hvílt á gagnáfrýjanda til að kaupa íbúð þá, sem um ræðir í málinu, og að hann hafi ekki átt val í þeim eignum. Verður jafnframt fallist á að 99. gr. sömu laga hafi ekki átt hér við.

II.

Auk andmæla gegn kaupskyldu styður gagnáfrýjandi sýknukröfu sína þeim rökum, að Byggingarsjóður verkamanna hafi hvað sem öðru líður sýnt mikið tómlæti um að gæta réttar síns og að langur tími hafi liðið þar til hann krafðist formlega efnda með bréfi 18. júlí 1996. Með aðgerðaleysi hafi hann gefið gagnáfrýjanda réttmætt tilefni til að ætla að hann hafi fallið frá kröfu um innlausn íbúðarinnar.

Í héraðsdómi er greint frá samskiptum Byggingarsjóðs verkamanna og gagnáfrýjanda frá því ágreiningur þeirra kom upp þar til afsal fyrir íbúðinni var gefið út til hins fyrrnefnda 23. febrúar 1993. Kveður aðaláfrýjandi þá hafa verið fullreynt að gagnáfrýjandi yrði ekki við áskorun um að leysa til sín eignina. Hafi Byggingarsjóður verkamanna tekið þann kost að standa við hæsta boð í eignina og taka við afsali, enda hafi hann litið svo á að uppboðið hefði ónýst að öðrum kosti og innheimtuaðgerðir hafist að nýju á hendur uppboðspólum, þar sem fyrirsjáanlegt hafi verið að allt færi á sama veg þegar kæmi að uppboði að nýju. Í gögnum málsins er einnig greint frá samskiptum gagnáfrýjanda og félagsmálaráðuneytis í tilefni umsóknar hins fyrrnefnda um lán úr opinberum sjóðum til endurbóta á fjöleignarhúsinu nr. 14 - 16 við Höfðabraut á Akranesi, þar sem umþrætt íbúð er. Í bréfi gagnáfrýjanda til ráðuneytisins 8. mars 1994 er þess getið, að húsnaðisnefnd gagnáfrýjanda hafi hafnað að neyta forkaupsréttar á einni íbúð, sem seld hafi verið á uppboði. Til að skýra réttarstöðu gagnáfrýjanda hafi nafngreindur lögmaður verið fenginn til að gefa álit í þessu máli, sem ráðuneytinu hafi verið sent.

Í I. kafla að framan var komist að þeirri niðurstöðu, að gagnáfrýjandi hafi með ólögmætum hætti neitað að sinna lagaskyldu, sem á honum hvíldi. Ágreiningurinn í máli þessu er milli tveggja opinberra aðila, þar sem hvor hefur tilteknum skyldum að gegna samkvæmt lögum, sem sett hafa verið um hið félagslega íbúðakerfi. Þótt ljóst sé að Byggingarsjóður verkamanna hafi dregið lengur en þurfti að leita réttar síns fyrir dómstólum breytir það engu um skyldu gagnáfrýjanda til að axla lögákveðin verkefni, sem á hann eru lögð. Geta síðbúin viðbrögð Byggingarsjóðs verkamanna við ólögmætri háttsemi gagnáfrýjanda ekki leitt til þess að hinn síðarnefndi öðlist þann rétt, sem hann krefst í máli þessu.

Gagnáfrýjandi krefst loks sýknu vegna þess að Byggingarsjóður

verkamanna hafi fyrirvaralaust tekið við afsali fyrir nefndri íbúð. Verður fallist á með aðaláfrýjanda, að Byggingarsjóður verkamanna hafi komið skýrlega á framfæri afstöðu sinni um lagaskyldu gagnáfrýjanda áður en til afsalsgerðar kom, en ágreiningur um skyldu hins síðastnefnda í þessum efnum varð til þess að tefja afsalsgerð. Verður það ekki talið hafa þýðingu fyrir úrslit málsins þótt tekið hafi verið við afsali án sérstaks fyrirvara um innlausnarskyldu gagnáfrýjanda.

Samkvæmt öllu framanröktu verður krafa aðaláfrýjanda í málinu tekin til greina. Skal gagnáfrýjandi jafnframt greiða honum málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, sem verður ákveðinn í einu lagi eins og í dómsorði segir.

D ó m s o r ð :

Fallist er á kröfu aðaláfrýjanda, Íbúðalánasjóðs, um að gagnáfrýjanda, Akraneskaupstað, sé skylt að leysa til sín íbúð að Höfðabraut 14 á Akranesi, eignarhluta 0202, með öllum réttindum og skyldum, sem því fylgja, miðað við 3. apríl 1992 gegn útgáfu afsals.

Gagnáfrýjandi greiði aðaláfrýjanda samtals 500.000 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

S é r a t k v æ ð i Guðrúnar Erlendsdóttur

Ég er samþykk I. kafla atkvæðis meiri hluta dómenda.

Í frumvarpi uppboðshaldara að úthlutunargerð uppboðsandvirðis íbúðar 0202 að Höfðabraut 14, Akranesi, 4. maí 1992 er tekið fram, að ekki hafi komið fram krafa af hálfu Húsnæðisnefndar Akraness um að eignin yrði lögð henni út á matsverði. Engar athugasemdir komu fram við frumvarpið. Aðaláfrýjandi greiddi uppboðsandvirðið til sýslumannsins á Akranesi 15. febrúar 1993 án nokkurs fyrirvara og bað um, að gefið yrði út afsal fyrir eigninni til sín, og var það gert 23. sama mánaðar. Gögn málsins bera með sér, að viðræður hafi átt sér stað milli málsaðila og gagnáfrýjanda og félagsmálaráðuneytisins um endurbætur á húseigninni Höfðabraut 14-16. Fór gagnáfrýjandi fram á lánaþyrngreiðslu til að endurbyggja húsið þar sem það lá undir

skemmdum. Ekki verður séð af gögnum þessum og framburði fyrir dómi, að ágreiningur sá, sem hér er uppi vegna framangreindrar íbúðar, hafi sérstaklega komið til umræðu. Það var ekki fyrr en með bréfi 18. júlí 1996, að aðaláfrýjandi krafðist þess, að gagnáfrýjandi leysti íbúðina til sín. Þá voru liðin 4 ár og 3 mánuðir frá því að uppboðið fór fram og 3 ár og 5 mánuðir frá því að afsalið var gefið út. Mál þetta var síðan ekki höfðað fyrr en einu og hálfu ári eftir að kröfubréfið var sent. Þegar litið er til alls þessa verður að telja að gagnáfrýjandi hafi haft réttmæta ástæðu til að ætla, að hann hefði verið leystur undan innlausnarskyldu sinni. Tel ég því, að staðfesta beri niðurstöðu héraðsdóms.

Dómur Héraðsdóms Vesturlands 9. júlí 1998.

I.

Mál þetta, sem dómtekið var hinn 11. júní sl. að loknum munnlegum málflutningi, er höfðað fyrir dómþinginu af Byggingarsjóði verkamanna, kt. 460169-2329, Suðurlandsbraut 24, Reykjavík, á hendur Gísla Gíslasyni, kt. 090855-3829, Víðigrund 11, Akranesi, f.h. Akraneskaupstaðar, kt. 410169-4449, Stíllholti 16-18, Akranesi, vegna Húsnæðisnefndar Akraness, kt. 620190-1289, Stíllholti 16-18, Akranesi, með stefnu birtri 2. desember 1997 og þingfestri 7. janúar 1998.

Dómkröfur stefnanda eru þær, að viðurkennt verði með dómi að stefnda beri að lögum að leysa til sín íbúð að Höfðabraut 14, Akranesi, eignarhluta 0202, með öllum réttindum og skyldum sem því fylgir miðað við 3. apríl 1992 eða síðar gegn útgáfu afsals. Þá krefst stefnandi málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefnda, samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi, auk virðisaukaskatts á málflutningsþóknun.

Dómkröfur stefnda eru þær, að hann verði sýknaður af kröfum stefnanda og að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnda málskostnað að skaðlausu samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi og að við ákvörðun málskostnaðar verði tekið tillit til skyldu stefnda til greiðslu 24,5% virðisaukaskatts af þjónustu lögmanns.

II.

Mál þetta varðar félagslega eignaríbúð nr. 0202 í fasteigninni Höfðabraut 14, Akranesi, sem byggð var árið 1960. Upphaflegur eigandi íbúðarinnar var Byggingarfélag verkamanna á Akranesi. Íbúðin hefur sætt kaupum og sölum samkvæmt lögum og reglum um verkamannabústaði frá þeim tíma. Samkvæmt veðmálabókum var upphaflegur eigandi Byggingarfélag verkamanna á

Akranesi og síðan hefur afsal tvisvar verið gefið út til stjórnar verkamanna-bústaða á Akranesi. Í kjölfar þess var íbúðinni endurúthlutað og af því tilefni voru tekin lán hjá stefnanda, sem hvíldu á 1. og 2. veðrétti.

Hinn 3. apríl 1992 var íbúðin seld á nauðungaruppboði og var það þriðja og síðasta nauðungaruppboð á eigninni. Hæstbjóðandi var stefnandi málsins, Byggingarsjóður verkamanna, og bauð hann krónur 4.000.000. Við söluna lýsti stefndi, Húsnæðisnefnd Akraneskaupstaðar, því yfir að nefndin myndi ekki leysa íbúðina til sín. Lögmaður stefnanda lýsti því yfir að hann teldi skyldu hvíla á húsnæðisnefndinni til að kaupa eignina á hæsta boði eða matsverði, þar sem selt væri á nauðungaruppboði.

Stefnandi lýsti kröfu í uppboðsandvirðið með bréfi dagsettu 9. apríl 1992.

Frumvarp að úthlutunargerð er dagsett 4. maí 1992.

Með bréfi dagsettu 9. febrúar 1993 skoraði sýslumaðurinn á Akranesi á stefnanda að inna af hendi greiðslu vegna áhvílandi lögveða, sölulauna og annars kostnaðar við uppboðið gegn útgáfu afsals fyrir eigninni. Fram kemur í erindinu, að þar sem um félagslega íbúð hafi verið að ræða hafi verið skorað á Húsnæðisnefnd Akraneskaupstaðar að ganga inn í kaupin en því hafi verið hafnað.

Afsal var gefið út til stefnanda hinn 23. febrúar 1993.

Með bréfi stefnanda dags. 18. júlí 1996 krafðist stefnandi þess að stefndi leysti eignina til sín.

Með bréfi dags. 8. ágúst 1996 hafnaði stefndi þessari kröfu stefnanda.

Stefnandi heldur því fram að frá því eignin var seld hafi aðilar átt viðræður um málefni Höfðabrautar 12 til 14. Eignin liggir undir skemmdum og að mati stefnda brýnt að bregðast við því. Mál þar að lútandi hafi sætt stjórnsýslukæru. Kveður stefnandi að innlausnarskylda stefnda hafi af þessu tilefni verið rædd og reynt að finna heildarlausn á ágreiningsmálum varðandi eignina.

III.

Stefnandi byggir kröfur sínar á því að sérstakar reglur og lagaákvæði liggi til grundvallar byggingu og ráðstöfun félagslegra íbúða. Opinberu fé sé ráðstafað til framkvæmda í því skyni að gefa efnalítlu fólki kost á að eignast íbúðir á sérstökum kjörum, sem að öllu leyti séu lögbundin. Úthlutun og sala félagslegra íbúða sé á hendi viðkomandi sveitarstjórna, sem með lögum hefur verið falið sérstökum húsnæðisnefndum. Til að ná markmiðum laganna sé m.a. kveðið á um innlausnarskyldu sveitarfélags á íbúðum við nauðungarsölu.

Stefnandi kveðst vera lánveitandi samkvæmt lögum, en ekki framkvæmdaaðili þeirra eigna sem undir þau falla. Lögin séu reist á þeirri forsendu að við sölu eigna sé réttur stefnanda sem lánveitanda tryggður, m.a. með kaupskyldu sveitarfélags á nauðungaruppboði.

Markmiði og tilgangi laga um verkamannabústaði verði ekki náð, ef ekki sé viðurkennd skylda til að innleysa viðkomandi eign lögum samkvæmt.

Stefnandi byggir á því að lögum samkvæmt hvíli kaupskylda á stefnda við sölu félagslegra íbúða á nauðungaruppbóði, þar á meðal íbúðar 0202 að Höfðabraut 14, Akranesi. Þegar eignin hafi verið seld á nauðungaruppbóði þann 3. apríl 1992 hafi verið í gildi lög um verkamannabústaði nr. 86/1988 um Húsnæðisstofnun ríkisins með síðari breytingum. Sérákvæði um réttarstöðuna við sölu félagslegra íbúða á nauðungaruppbóði sé í 100. gr. þeirra laga, eins og því hafi verið breytt með 3. gr. laga nr. 70/1990. Orðalag ákvæðisins feli í sér fortakslausa skyldu stefnda til að neyta forkaupsréttar síns. Stefnandi hafnar því að vísun greinarinnar til 99. gr. sömu laga veiti stefnda rétt til að velja eða hafna forkaupsrétti við sölu félagslegra íbúða á nauðungaruppbóði. Slík túlkun fæli í sér að fortakslaut ákvæði greinarinnar um að sveitarfélag skuli neyta forkaupsréttar væri markleysa. Ákvæði 99. gr. fjalli annars vegar um inntak og umfang kaupskyldu/forkaupsréttar og hins vegar um skilyrði þess að forkaupsréttar sé ekki neytt og eign fari út úr félagslega kerfinu. Samkvæmt orðanna hljóðan eigi ákvæðið ekki við um þá eign sem mál þetta varði, þar sem íbúðin hafi verið byggð fyrir gildistöku laga nr. 51/1980. Auk þess sem íbúðin hafi ekki verið seld út úr kerfinu samkvæmt skilyrðum 99. gr.

Stefnandi telur kaupskyldu stefnda byggjast á beinu lagaákvæði. Á vegum stefnda starfi sérfróður lögskipaður framkvæmdaaðili, Húsnæðisnefnd Akraneskaupstaðar, sem að lögum hafi ákveðnu hlutverki að gegna við umsjón og úthlutun félagslegra íbúða, þar á meðal umdeildrar íbúðar. Hafi stefnda því verið eða mátt vera ljós innlausnarskylda sín. Honum hafi því borið að bregðast við bókun lögmanns stefnanda og síðar áskorun sýslumannsins á Akranesi og innleysa íbúðina. Byggir stefnandi á því, að það sé sök stefnda að hafa ekki gætt þessarar skyldu sinnar og beri hann því ábyrgð á afleiðingum vanrækslu sinnar.

Stefnandi byggir kröfu sína um málskostnað á 129. gr. laga nr. 91/1991.

Kröfu um virðisaukaskatt af málflutningsþóknun byggir stefnandi á lögum nr. 50/1988, sbr. lög nr. 119/1989, þar sem lögmonnum sé gert að innheimta virðisaukaskatt af þjónustu sinni. Þar sem starfsemi stefnanda sé samkvæmt 9. tl. 2. mgr. 2. gr. laga nr. 50/1988 ekki virðisaukaskattsskyld beri honum nauðsyn til að fá dóm fyrir skatti þessum úr hendi stefndu.

IV.

Stefndi byggir sýknukröfu sína á því, að hann hafi við uppbóðið þann 3. apríl 1992 með yfirlýsingu, sem efnislega hafi falið í sér að hann ætlaði ekki að nýta sér lögbundinn forkaupsrétt sinn, leyst sig undan því að kaupa íbúðina. Bókun lögmanns stefnanda við uppbóðið sýni og, að hann hafi ekki farið í grafgötur um efnislega þýðingu yfirlýsingarinnar. Ákvæði laga nr. 86/1988 um Húsnæðis-

stofnun ríkisins, með síðari breytingum, er þá hafi gilt, girði ekki fyrir að stefndi hafi fallið frá forkaupsrétti, eins og hann hafi gert.

Þá byggir stefndi á því, að hugtakið forkaupsréttur feli ekki í sér skyldu til þess að kaupa eign. Í íslensku lagamáli hafi hugtakið ákvæðna og ótvíræða merkingu. Merking þess sé, að forkaupsréttarhafi hafi heimild til að ganga inn í kaup á ákvæðinni eign, oftast með sömu skilmálum sem aðilar kaupsamnings hafi þegar samið um. Forkaupsréttarhafinn hafi val um það hvort hann nýti sér forkaupsrétt sinn eða ekki.

Stefndi heldur því fram að skýra skuli ákvæði 100. gr. laga nr. 86/1988 „skal sveitarstjórn þá neyta forkaupsréttar síns“ í samræmi við venjubundna merkingu orðsins forkaupsréttur, þ.e. að það sé á valdi sveitarstjórna að ákvæða hvort sveitarstjórn gangi inn í kaupin eftir ákvæðum laga nr. 86/1988. Telur stefndi að orðið „skal“ geti ekki breytt þeirri hefðbundnu merkingu sem felist í hugtakinu forkaupsréttur. Ákvæði laga nr. 86/1988, með síðari breytingum, geri og skýran greinarmun á hugtökunum kaupskylda og forkaupsréttur, sbr. 98., 99. og 103. gr. laganna. Lögin geri enn fremur ráð fyrir því að sveitarstjórn geti fallið frá forkaupsrétti á félagslegri íbúð, sbr. t.d. 3. mgr. 98. gr. laganna. Þá renni tilvísun 100. gr. laganna í 99. gr. þeirra stöðum undir þann skilning að ákvæði laganna geri ráð fyrir því að sveitarstjórn geti fallið frá forkaupsrétti sínum.

Með lögum nr. 70/1990 hafi sveitarfélögum verið falið það verkefni að annast málefni félagslegra íbúða í viðkomandi sveitarfélagi. Stefndi hafi falið húsnæðisnefnd að annast þessi málefni. Samkvæmt reglugerð nr. 46/1991 um félagslegar íbúðir og Byggingarsjóð verkamanna, sem sett hafi verið með stöð í lögum nr. 86/1988 sé það hlutverk sveitarstjórnar að taka ákvörðun um það hvort forkaupsrétti verði beitt við innlausn og endursölu á nauðungaruppboði. Ákvæði laganna um forkaupsrétt til handa sveitarfélagi hafi þann tilgang að tryggja að íbúð í félagslega íbúðarkerfinu hverfi ekki út úr því kerfi svo lengi sem viðkomandi sveitarfélag telur þörf vera fyrir þessa þjónustu. Hins vegar sé tilgangur ákvæðisins ekki sá að tryggja stefnanda, sem lánveitanda, skaðlausa greiðslu á því láni sem hann hafi veitt. Stefnandi hafi tryggingu í viðkomandi íbúð, sem sett sé að veði.

Stefndi mótmælir þeirri staðhæfingu stefnanda, að markmiði og tilgangi laga um verkamannabústaði verði ekki náð ef ekki sé viðurkennd skylda stefnda til að innleysa viðkomandi eign lögum samkvæmt.

Stefndi heldur því fram, að þar til lög nr. 58/1995 tóku gildi hafi sveitarstjórn haft forkaupsrétt, en ekki kaupskyldu, á íbúðum sem fóru á nauðungaruppboð, en í 26. gr. þeirra laga sé kveðið á um kaupskyldu ef félagsleg íbúð er seld nauðungarsölu. Í greinargerð með lögnum segi: „Ákvæði gildandi laga hafa reynst erfið í framkvæmd þar sem þau þykja ekki nægilega skýr og tilvitnanir í lagagreinar hafa valdið vafa. Í breytingartillögunni er nákvæmlega tilgreint til

hverra íbúða kaupskylda sveitarstjórna nær og að auki tekinn af allur vafi um hvert sé kaupverð í þeim tilvikum. Tilvísun í 83. gr., sbr. núgildandi lög, er felld brott, en hún tók til íbúða sem ekki voru lengur félagslegar íbúðir þar sem þær höfðu verið í eigu sama eiganda í 30 ár samfelld. Sú tilvísun var því óþörf.“ Eftir þessa lagabreytingu hafi sveitarstjórnir kaupskyldu á íbúðum sem fari á nauðungaruppböð.

Stefndi byggir kröfu sína á því, að stefnandi hafi fyrir tómlæti og aðgerðaleysi tapað öllum þeim rétti á hendur stefnda hafi sú skylda hvílt á stefnda að leysa til sín íbúð nr. 0202 við Höfðabraut 14 á uppboðinu hinn 3. apríl 1992. Stefndi kveðst hafa látið það skýrlega í ljós á uppboðinu að hann hygðist ekki leysa til sín íbúðina. Stefndi hafi hins vegar fyrst með bréfi dags. 18. júlí 1996 sett fram kröfu á hendur stefnda að hann innleysti íbúðina og greiddi stefnanda tilgreinda fjárhæð. Stefndi mótmælir því, að óformlegar viðræður hafi farið fram milli aðila um ætlaða innlausnarskyldu stefnda á íbúðinni. Aðilar hafi einungis rætt saman um nauðsynlegar viðhaldsframkvæmdir á fjöleignarhúsinu nr. 14-16 við Höfðabraut. Stefndi kveðst og hafa litið svo á að með aðgerðaleysi sínu hafi stefnandi í raun verið því samþykktur að stefnda hafi verið heimilt að falla frá forkaupsrétti sínum við uppboðið. Stefndi hafi borið að tilkynna stefnda strax og án ástæðulauss dráttar að stefnandi teldi stefnda ekki heimilt að falla frá forkaupsrétti og að á honum hvíldi kaupskylda. Stefndi hafi ekki einu sinni séð ástæðu til þess að tilkynna stefnda, er hann greiddi til sýslumannsins á Akranesi uppboðsandvirðið. Rúm 4 ár hafi því liðið frá því uppboðið fór fram, er stefnandi hafi verið kunn afstaða stefnda, þar til stefnda hafi borist fyrrgreint bréf stefnanda.

Við mat á réttaráhrifum tómlætis stefnanda verði m.a. að hafa í huga að stefnandi sé opinber fjármálastofnun, sem hafi innan sinna vébanda sérfrótt starfsfólk og því beri að gera ríkari kröfur til stefnanda í þessum efnum. Allur hugsanlegur réttur stefnanda hafi því fallið niður sakir tómlætis og aðgerðaleysis stefnanda.

Íbúðin nr. 0202 við Höfðabraut 14, Akranesi, hafi verið boðin upp í samræmi við söluskilmála er þá hafi gilt. Við útgáfu afsals, hinn 23. febrúar 1993, hafi stefnandi orðið eigandi íbúðarinnar í samræmi við söluskilmála og uppboðsmálinu lokið með því. Með því að stefnandi hafi staðið við söluskilmálana fyrirvaralaust og án þess að gera stefnda á nokkurn hátt viðvart um það, hafi hugsanleg skylda stefnda til þess að leysa til sín íbúðina fallið niður.

Stefndi kveðst hafa hafnað forkaupsrétti í þeirri vissu að lagaákvæði heimiluðu slíkt og því ekki um sök stefnda að ræða.

Stefndi byggir kröfu um málskostnað á 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Kröfu um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun byggir stefndi á lögum nr.

50/1988, með síðari breytingum. Lögmönnum sé gert skylt að innheimta virðisaukaskatt af þóknun sinni. Stefndi sé ekki virðisaukaskattsskyldur og beri honum því nauðsyn á að fá dóm fyrir skatti þessum úr hendi stefnda.

V.

Um sölu félagslegrar íbúðar þeirrar, sem um er deilt í málinu, er fjallað í 100. gr. laga nr. 86/1988, sbr. lög nr. 70/1990. Þar segir: „Nú er íbúð, sem byggð hefur verið samkvæmt þessum lögum eða eldri lögum um verkamannabústaði, seld á nauðungaruppboði og skal sveitarstjórn þá neyta forkaupsréttar síns, sbr. þó 99. gr. og krefjast þess á uppboðsþingi að eignin verði lögð henni út til eignar á því verði sem hæst hefur verið boðið í eignina eða á söluverði skv. 2. mgr. 102. gr. ef það er lægra en hæsta boð. Að fengnu afsali samkvæmt þessu ákvæði skal afmá í veðmálabókum veðbönd og höft á eigninni.“ Í tilvitnaðri 99. gr. segir svo: „Sveitarstjórn hefur kaupskyldu á öllum íbúðum í verkamannabústöðum byggðum eftir gildistöku laga nr. 51/1980 til gildistöku laga þessara við verði, sem tilgreint er í 102. gr. fyrstu 15 árin frá útgáfu afsals. Eftir þann tíma á sveitarstjórn forkaupsrétt að þeim íbúðum sem boðnar hafa verið til sölu. Hafni sveitarstjórn forkaupsrétti að verkamannabústað eða að félagslegri íbúð samkvæmt lögum þessum eða hafi íbúð í verkamannabústað verið í eigu sama eiganda í 30 ár samfellt er eiganda heimilt að selja íbúðina á frjálsum markaði enda greiði hann upp áhvílandi uppfærðar eftirstöðvar láns Byggingarsjóðs verkamanna. Sveitarstjórn skal þá gefa út yfirlýsingu um að niður séu fallnar allar kvaðir sem verið hafa á íbúðinni um forkaupsrétt og takmarkanir á ráðstöfunarrétti. Skal yfirlýsingunni þinglýst.“

Ákvæði 99. gr. fjallar annars vegar um það hvenær sveitarstjórn hefur kaupskyldu á íbúð í verkamannabústöðum og hvenær forkaupsrétt og hins vegar skilyrði þess að forkaupsréttar skuli ekki neytt og hvenær eign fari út úr kerfinu. Fallast ber á það með stefnanda að fyrrgreind tilvísun í 99. gr. laganna leiði ekki til þess að sveitarstjórn hafi val um hvort hún neytir forkaupsréttar að umræddri íbúð og ber að túlka 100. greinina samkvæmt orðanna hljóðan, sem er skýrt og fortakslaust um það að við nauðungaruppboð skuli sveitarstjórn neyta réttar síns og ganga inn í kauptilboð.

Eins og fram hefur komið fór nauðungaruppboð fram á eigninni hinn 3. apríl 1992, þar sem stefndi hafnaði að neyta forkaupsréttar síns, en stefnandi lét bóka, að hann teldi það skyldu stefnda að neyta forkaupsréttar. Af gögnum málsins og framburði fyrir dómi verður ekki séð að stefnandi hafi aftur fyrr en með bréfi dagsettu 18. júlí 1996 krafist þess að stefndi leysti eignina til sín. Fallast ber á það með stefnanda að tómlætissjóðarmið eigi ekki við í máli sem þessu. Hins vegar ber að líta til þess að afsal fyrir eigninni var gefið út af sýslumanninum á Akranesi hinn 23. febrúar 1993. Afsal þetta var gefið út án nokkurs fyrirvara

um innlausnarskyldu eða er þar vitnað til laga þeirra, sem giltu um eignina. Lauk þar með uppboðsmálinu. Um er að ræða löglegan afsalsgerning og verður því að telja að með útgáfu þess hafi innlausnarskylda stefnda fallið niður, er stefnandi varð réttur og löglegur eigandi eignarinnar. Ber því að hafna kröfu stefnanda um viðurkenningu á því að stefnda beri að lögum að leysa til sín íbúð af Höfðabraut 14, Akranesi, eignarhluta 0202, með öllum réttindum og skyldum sem því fylgir miðað við 3. apríl 1992 eða síðar gegn útgáfu afsals.

Með hliðsjón af atvikum öllum þykir rétt að hvor aðili beri sinn kostnað af málinu.

Hervör Þorvaldsdóttir, dómstjóri Héraðsdóms Vesturlands, kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð :

Hafnað er kröfu stefnanda, Byggingarsjóðs verkamanna, um að viðurkennt verði með dómi, að stefnda, Akraneskaupstað vegna Húsnæðisnefndar Akraness, beri að lögum að leysa til sín íbúð að Höfðabraut 14, Akranesi, eignarhluta 0202, með öllum réttindum og skyldum sem því fylgir miðað við 3. apríl 1992 eða síðar gegn útgáfu afsals.

Málkostnaður fellur niður.
