

Fimmtudaginn 25. mars 1999.

Nr. 290/1998.

**Kópavogsbær vegna
húsnæðisnefndar Kópavogs**

(Þórólfur Kristján Beck hrl.)

gegn

Sóleyju Þorvaldsdóttur

(Magnús Guðlaugsson hrl.)

Félagslegar íbúðir. Innlausnarverð. Frávísun frá héraðsdómi. Gjafsókn.

Stjórn verkamannabústaða í sveitarfélaginu K úthlutaði íbúð til S árið 1974. Á árinu 1997 reis ágreiningur milli S og húsnæðisnefndar K um innlausnarverð íbúðarinnar. S stefndi K vegna nefndarinnar og krafðist þess að viðurkennt yrði með dómi að söluverð íbúðar hennar skyldi reiknað út samkvæmt reiknireglu 26. gr. 1. nr. 30/1970 um Húsnæðismálastofnun ríkisins, en í þinglýstu afsali stjórnar verkamannabústaða til S var kveðið á um að þeirri reglu skyldi beita. K taldi á hinn bóginn óheimilt að beita öðrum verðútreikningi en þeim sem mælt var fyrir um í gildandi lögum.

Talið var að kröfugerð S væri hvorki skýr né afmörkuð. Þá væri hún ekki til þess fallin að ráða ágreiningi aðila til lykta og hefði S ekki gert reka að því að fá fram hver endanleg fjárhæð kröfu hennar ætti að vera. Var þetta talið í andstöðu við meginreglu réttarfars um skýran mála-tilbúnað. Var málinu vísað frá héraðsdómi ex officio.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Pétur Kr. Hafstein, Guðrún Erlendsdóttir og Hrafn Bragason.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar 10. júlí 1998. Hann krefst þess aðallega, að héraðsdómur verði ómerktur og málinu vísað frá héraðsdómi, en til vara krefst hann sýknu. Hann krefst málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefnda krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti eins og málið væri ekki gjafsóknarmál.

Frávísunarkröfu áfrýjanda í héraði var hafnað með úrskurði Héraðsdóms Reykjaness 12. febrúar 1998. Í áfrýjunarstefnu er ekki krafist

ómerkingar úrskurðarins sérstaklega, en aðalkrafa áfrýjanda er sú, að héraðsdómur verði ómerktur og málinu vísað frá héraðsdómi. Kemur sú krafa ex officio til ákvörðunar hér fyrir dómi.

Krafa stefndu í héraðsdómsstefnu var á þann veg, „að viðurkennt verði með dómi að söluverð íbúðar hennar að Kjarrhólma 22, Kópavogi, 4. hæð, merkt A, skuli reiknað út samkvæmt 26. gr. 1. nr. 30/1970 um Húsnæðismálastofnun ríkisins“. Hinn 12. janúar 1998 bætti stefnda við kröfuna, eins og greinir í héraðsdómi. Í því fólst engin efnisbreyting heldur eingöngu nánari tilvitnun í fyrrgreinda lagagrein.

Kröfugerð stefndu er hvorki skýr né afmörkuð og erfitt að henda reiður á samhengi málsástæðna, en lagarök og málsástæður verða ekki gerð að dómkröfum. Er hún ekki til þess fallin að ráða til lykta ágreiningsi aðila. Forsendur útreiknings samkvæmt 26. gr. laga nr. 30/1970 og tölur, sem nota á, eru ekki skilgreindar. Fram er komið, að stefnda hefur ekki gert reka að því að fá fram, hver endanleg fjárhæð kröfu hennar ætti að vera. Kröfugerð þessi er andstæð meginreglum réttarfars um skýran málalíbúnað, sbr. 1. mgr. 25. gr. og d- og e-lið 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Verður ekki komist hjá því að ómerkja hinn áfrýjaða dóm og vísa málinu frá héraðsdómi.

Rétt þykir, að málskostnaður falli niður í héraði og fyrir Hæstarétti.

Ákvæði héraðsdóms um gjafsóknarkostnað stefndu skal vera óraskað.

Gjafsóknarkostnaður stefndu fyrir Hæstarétti greiðist úr ríkissjóði, svo sem í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð :

Máli þessu er vísað frá héraðsdómi.

Ákvæði héraðsdóms um gjafsóknarkostnað stefndu, Sóleyjar Þorvaldsdóttur, skal vera óraskað.

Málskostnaður fellur niður í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gjafsóknarkostnaður stefndu fyrir Hæstarétti greiðist úr ríkissjóði, þar með talin þóknun lögmanns hennar, Magnúsar Guðlaugssonar hæstaréttarlögmanns, 100.000 krónur.

Dómur Héraðsdóms Reykjaness 5. maí 1998.

Ár 1998, þriðjudaginn 5. maí, er í Héraðsdómi Reykjaness í málinu nr. E-1016/97: Sóley Þorvaldsdóttir gegn Kópavogskaupstað og húsnæðisnefnd Kópavogs, kveðinn upp svofelldur dómur.

Mál þetta sem dómtekið var hinn 27. mars sl. er höfðað með stefnu birtri 17. október 1997 af Sóley Þorvaldsdóttur, kt. 201152-7399, Kjarrhólma 22, Kópavogi, á hendur Kópavogskaupstað, kt. 700169-3759, Fannborg 2, Kópavogi, og húsnæðisnefnd Kópavogs, kt. 630974-0389, Fannborg 4, Kópavogi.

Með úrskurði dómsins uppkveðnum 12. febrúar sl. var frávísunarkröfu stefndu hafnað.

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru að viðurkennt verði með dómi að söluverð íbúðar hennar að Kjarrhólma 22, Kópavogi, 4. hæð, merkt A, skuli reiknað út samkvæmt 26. gr. 1. nr. 30/1970 um Húsnæðismálastofnun ríkisins. Þ.e. að upphaflegt heildarkaupverð íbúðarinnar verði framreiknað samkvæmt vísitölu byggingarkostnaðar. Við það verði bætt virðingarverði þeirra endurbóta sem gerðar hafa verið og dregin frá hæfileg fyrning, hvort tveggja skv. mati dómkvaddra matsmanna. Loks verði dregnar frá eftirstöðvar áhvílandi láns nr. 100668 frá Veðdeild Landsbanka Íslands, eins og eftirstöðvar þess verða á söludegi samkvæmt upplýsingum lánveitanda. Þá krefst stefnandi þess að stefndu verði dæmdir in solidum til að greiða henni málskostnað skv. málskostnaðarreikningi eins og ekki væri um gjafsóknarmál að ræða.

Dómkröfur stefndu eru að dómurinn hafni dómkröfum stefnanda og sýkni stefndu. Þá er gerð krafa um að stefnanda verði dæmt að greiða stefndu málskostnað að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

Málavextir.

Hinn 18. janúar 1974 úthlutaði stjórn verkamannabústaða í Kópavogi stefnanda þriggja herbergja íbúð á 4. hæð, merkt A, í húsinu nr. 22 við Kjarrhólma í Kópavogi. Endanlegt kaupverð íbúðarinnar var kr. 41.375 og voru 20% af því greidd með peningum, en fyrir mismuninum gaf stefnandi út tvö veðskuldabréf hinn 12. nóvember 1976, annars vegar vegna F-láns frá Veðdeild Landsbanka Íslands að fjárhæð kr. 10.600 og hins vegar vegna láns frá Byggingarsjóði verkamanna, að fjárhæð kr. 22.500.

Ekki var gerður sérstakur kaupsamningur um íbúðina, en hinn 7. október 1976 gaf stefndi Kópavogskaupstaður út afsal til stefnanda fyrir íbúðinni. Lóðarleigusamningur um lóðina Kjarrhólma 22, Kópavogi, var undirritaður sama dag.

Í afsalinu segir m.a.: „Um kaup og sölu og framleigu á íbúð þessari fer skv. ákvæðum IV. kafla laga nr. 30/1970 um Húsnæðismálastofnun ríkisins, og er 26. gr. kaflans rituð á 2. síðu afsalsins.“ Þá er í lóðarleigusamningnum vísað um

frekari kvaðir til útdráttar úr 26. gr. laga nr. 30/1970 á bakhlið samningsins. Í 26. gr. laga nr. 30/1970 segir m.a.: „Söluverð slíkrar íbúðar má ekki vera hærra en kaupverð hennar, að viðbætti verðhækkun, sem samkvæmt vísitölu byggingarkostnaðar hefur orðið á kostnaðarverði íbúðarinnar, nema þess hluta, er svarar til láns úr Byggingarsjóði verkamanna og eftir stendur, þegar forkaupsréttar er neytt. Enn fremur skal bæta við virðingarverði þeirra endurbóta, sem á sama tíma hafa verið gerðar, og draga frá hæfilega fyrningu, hvort tveggja samkvæmt mati dómkvaddra manna. Ef maður hefur átt íbúðina í 10 ár, má hann að auki njóta verðhækkunar, sem svarar helmingi af eftirstöðvum láns úr Byggingarsjóði verkamanna, enda greiði hann upp helming af eftirstöðvum lánsins, þegar sala fer fram. En hafi maður átt íbúðina í 20 ár má hann njóta verðhækkunar á verði allrar íbúðarinnar, ef hann greiðir eftirstöðvar lánsins að fullu.“

Hinn 4. október 1996 greiddi stefnandi að fullu upp eftirstöðvar lánsins frá Byggingarsjóði verkamanna.

Hinn 24. febrúar 1997 var þess óskað að húsnæðisnefnd Kópavogs, sem kom í stað stjórnar verkamannabústaða í Kópavogi með lögum nr. 70/1990, reiknaði út söluverð íbúðar stefnanda í samræmi við 26. gr. l. nr. 30/1970. Útreikningur barst með bréfi dags. 10. apríl 1997 og var verð íbúðarinnar samkvæmt honum kr. 2.501.184.

Stefnandi lét sjálf reikna út verð íbúðarinnar samkvæmt þeim reglum er greinir í 26. gr. l. nr. 30/1970. Niðurstaða þess útreiknings miðað við uppreiknað verð í júní 1997 var kr. 5.715.791, en þá á eftir að taka tillit til endurbóta og fyrningar skv. mati dómkvaddra manna. Útreikningurinn var sendur stefnda, húsnæðisnefnd Kópavogs, með bréfi dagsettu 9. júní 1997. Jafnframt var stefnda boðið að neyta forkaupsréttar síns að íbúðinni.

Svarbréf er dagsett 3. júlí 1997. Í bréfinu segir m.a.: „Húsnæðisnefnd bendir á að verð það, sem forkaupsréttarboð byggir á, er ekki í samræmi við þá verðlagningu íbúðarinnar sem gildandi lög um Húsnæðisstofnun ríkisins kveða á um, og að forkaupsréttarboðið er af þeirri ástæðu ekki lögmætt.

Húsnæðisnefnd samþykkir hins vegar ef íbúðareigandi hyggst eftir sem áður selja íbúðina nú að neyta forkaupsréttar miðað við það verð, sem kveðið er á um í VI. kafla laga um Húsnæðisstofnun og 75. gr. reglugerðar nr. 575/1996 sem fram kemur í framlögðum útreikningi staðfestum af Húsnæðisstofnun ríkisins.“

Meðfylgjandi bréfinu er útreikningur á verði íbúðarinnar samkvæmt gildandi laga- og reglugerðarákvæðum um þessi efni. Samkvæmt honum er íbúðin metin á kr. 2.099.058.

Með bréfi dagsettu 15. júní 1997 krafðist stefnandi þess að útreikningurinn yrði rökstuddur.

Rökstuðningur húsnæðisnefndar Kópavogs barst með bréfi dagsettu 19. september s.á., en þar kemur fram að útreikningurinn sé reistur á gildandi lögum og

reglugerðarákvæðum. Um forsendur fyrir útreikningnum er einkum vísað til 75. gr. reglugerðar nr. 375/1996.

Í bréfinu segir m.a.: „Mat liggur nú fyrir á íbúðinni og fylgir það í ljósriti. Niðurstaða matsins er sú að seljandi eigi að fá greitt kr. 119.350,- vegna endurbóta á íbúðinni, en síðan koma kr. 140.000,- til frádráttar vegna málnunar íbúðar, þannig að til frádráttar frá eignarhlut seljanda samkvæmt útreikningi dags. 27.06.1997 kr. 2.099.058,- koma kr. 20.650,- samkvæmt matinu dags. 13.09.1997 og heildargreiðsla vegna eignarhluta seljanda verður því kr. 2.078.408,- og er húsnæðisnefndin tilbúin að greiða umbjóðanda yðar þá fjárhæð gegn afsali fyrirvaralaust.“

Loks liggur fyrir í málinu útreikningur Húsnæðisstofnunar ríkisins á verði umræddrar íbúðar dags. 20. nóvember 1997, en niðurstaða hans er sú að greiðsla kaupanda til seljanda sé kr. 2.262.725 á byggingarvísitölu 206094.

Málsástæður og lagarök.

Stefnandi byggir á að hún hafi á árinu 1974 gert samning við stefnda Kópavogskaupstað um kaup á íbúð í húsinu nr. 22 við Kjarrhólma í Kópavogi. Samningurinn hafi verið reistur á ákveðnum forsendum og gerður samkvæmt þeim lögum um Húsnæðismálastofnun ríkisins sem þá voru í gildi. Hún hafi að fullu eftt skyldur sínar samkvæmt samningnum og því beri henni einnig að njóta þeirra réttinda er hún átti að fá samkvæmt honum. Þar sem hún hafi átt íbúðina í umsamin og þá lögbundin 20 ár, eigi hún nú rétt á því, er hún vilji selja íbúðina, að gera það við því verði, sem um hafi verið samið í upphafi.

Ákvæði 26. gr. 1. nr. 30/1970 um Húsnæðismálastofnun ríkisins hafi verið tekið orðrétt upp í samninginn. Greinin sé tekin upp bæði í afsalið fyrir íbúðinni og lóðarleigusamninginn fyrir Kjarrhólma 22. Efni greinarinnar sé þannig óaðskiljanlegur hluti samnings stefnanda við stefnda Kópavogskaupstað. Hún eigi því samningsbundinn og lögvarinn rétt til þess að fá fyrir íbúðina söluverð sem ákveðið sé á grundvelli 26. gr. 1. nr. 30/1970. Síðari lagabreytingar geti þar engin áhrif haft, þar sem að réttindi hennar til þess að söluverð íbúðarinnar verði ákvarðað með þessum hætti séu eign sem ekki verði skert án þess að fullar bætur komi fyrir skv. 72. gr. stjórnarskrárinnar nr. 33/1944, sbr. br. stjksl. nr. 97/1995, 10. gr. Stefndu séu því skyldir samkvæmt samningnum að hlíta því að söluverð íbúðar stefnanda sé reiknað út samkvæmt reglum 26. gr. 1. nr. 30/1970 um Húsnæðismálastofnun.

Þá byggir stefnandi á því að jafnvel þótt 26. gr. 1. nr. 30/1970 um Húsnæðismálastofnun ríkisins hefði ekki verið gerð að hluta samnings hennar og stefnda Kópavogskaupstaðar, þá eigi samt sem áður að reikna út söluverð íbúðar hennar að Kjarrhólma 22, Kópavogi, samkvæmt 26. gr. 1. nr. 30/1970, en ekki núgildandi lögum nr. 97/1993. Þegar hún hafi keypt íbúðina hafi hún þurft

að fjármagna 20% af kaupverði hennar, 26% af kaupverðinu hafi verið fjármögnuð með venjulegu láni frá Veðdeild Landsbanka Íslands (F-láni), sem hafi verið nákvæmlega sams konar lán og allir hafi getað fengið til kaupa á nýrri íbúð og 54% af kaupverðinu hafi svo verið fjármögnuð með sérstöku láni frá Byggingarsjóði verkamanna. Vegna lánsins frá Byggingarsjóði verkamanna hafi verið settar kvaðir á íbúðina í 20 ár. Þegar árin 20 hafi verið lengd í 30, með 53. gr. 1. nr. 51/1980, hafi jafnframt verið breytt reglum um fjármögnun íbúðanna. Samkvæmt 52. gr. þeirra laga hafi kaupendur fengið lán frá Byggingarsjóði verkamanna fyrir 90% af kaupverðinu á 0,5% vöxtum og aðeins þurft að fjármagna 10% sjálfir. Þetta hafi verið óbreytt síðan. Stefnanda sem aðeins hafi fengið 54% fyrirgreiðslu sé nú gert að sæta sömu kvöðum og skyldum og þeir er fá 90% fyrirgreiðslu. Henni sé með öðrum orðum ætlað að bera bótalaust skyldurnar bæði skv. sínum samningi og síðari lagabreytingum án þess að fá notið réttindanna skv. síðari lagabreytingum, þ.e. hærri, lengri og vaxtalægri lána. Þá sé einnig verið að taka af stefnanda réttindi skv. samningi hennar. Stefnanda sé því ætlað að bera skyldur skv. lögum nr. 30/1970 og síðari lögum um Húsnæðisstofnun, en öll réttindi tekin af henni. Stefnandi telur að með þessu sé verið að brjóta gegn 72. gr. stjórnarskrárinnar, sem ekki sé hægt án þess að fullar bætur komi fyrir. Með því að stefnanda hafi ekki verið boðnar neinar bætur geti það ekki hafa verið tilgangur lagabreytinganna að hagga við réttarstöðu hennar og beri því að ákvarða söluverð íbúðar hennar skv. umsaminni og þá lögbundinni aðferð í 26. gr. 1. nr. 30/1970 um Húsnæðismálastofnun ríkisins.

Krafan um málskostnað er byggð á l. nr. 19/1991, einkum 130. og 131. gr., og krafan um virðisaukaskatt á l. nr. 50/1988.

Stefndu byggja á að þeir sem átt hafi rétt á íbúðum í félagslega íbúðakerfinu hafi einatt notið vildarlánskjara miðað við það sem gerst hafi á almennum markaði og í því tilviki, sem hér um ræði, sé ljóst að lánskjör hafi verið það hagstæð að jafna megí því til þess að um ódýrt gjafafjármagn hafi verið að ræða. Sé ekki óeðlilegt, þegar um um slík vildarkjör sé að ræða á lánsfjármagni frá opinberum aðilum að löggjafinn hafi lagt ýmsar kvaðir á húsnæðið.

Hin svonefnda 54% fyrirgreiðsla til stefnanda hafi verið í formi óverðtryggðs láns með lágum bundnum vöxtum. Sama máli gegni um F-láni frá Veðdeild Landsbanka Íslands, þ.e. þau 60% þess sem óverðtryggð voru. Megí fullyrða að lán þetta hafi orðið að nánast engu á örfáum árum í þeirri óðaverðbólgu sem þá ríkti. Hins vegar hafi hin svonefnda 90% fyrirgreiðsla skv. lögum nr. 51/1980 verið í formi láns með 100% verðtryggingu, að vísu með lágum vöxtum í fyrstu, en þeir hafi farið hækkandi. Það fari því ekki á milli mála að kjör þau og fyrirgreiðsla sem stefnandi átti kost á við íbúðarkaupin skv. lögum nr. 30/1970 voru mun hagstæðari en þau kjör sem buðust samkvæmt lögum nr. 51/1980 og síðar.

Þá byggja stefndu á því að verð það sem stefnandi hafi sjálf látið reikna út á íbúðina sé verulega yfir gangverði íbúðarinnar á frjálsum markaði. Byggja stefndu á að útreikningur Húsnæðisstofnunar ríkisins dags. 20. nóvember sé réttur og lögum samkvæmur.

Afdráttarlaus vilji löggjafans um það hvernig farið skuli með uppgjör á íbúðum í verkamannabústöðum og félagslegum eignaríbúðum, þegar til endursölu kemur til hins félagslega íbúðarkerfis, komi fram margítrekaður í fjölmörgum lagabálkum sem settir hafa verið um Húsnæðisstofnun ríkisins, frá því að lög nr. 30/1970 voru í gildi á þessu sviði, sbr. t.d. VI. kafla laga nr. 86/1988. Einnig megi nefna lög nr. 97/1993, sbr. lög nr. 12/1994, nr. 58/1995, nr. 150/1995 og nr. 76/1996, einkum 89. gr. laganna, sem fjallar um greiðslu til seljanda íbúðar byggðar fyrir gildistöku laga nr. 51/1980. Þar kveði löggjafinn skýrlega á um það hvernig endurgreiðslum skuli háttað. Húsnæðisnefnd Kópavogs sé skylt að fara eftir lagaákvæði þessu og reglugerðarákvæðum héraðlútandi og hafi enga heimild til að víkja frá ákvæðunum.

Ákvæði 89. gr. laga nr. 97/1993 með síðari breytingum, sbr. og önnur ákvæði í kafla þeirra laga um endursölu ásamt hliðstæðum ákvæðum í lögum um Húsnæðisstofnun ríkisins gegnum tíðina, sem leyst hafa lög nr. 30/1970 af hólmi og dómur Hæstaréttar frá 1988, bls. 413, í málinu: Stjórn verkamannabústaða í Kópavogi f.h. Kópavogskaupstaðar gegn Guðmundi Benediktssyni, og frá 1987, bls. 1361, í málinu: Ólafur Hermannsson og Ragnheiður B. Brynjólfssdóttir gegn stjórn verkamannabústaða í Reykjavík f.h. Reykjavíkurborgar, leiði til þess að sýkna beri stefndu af kröfum stefnanda. Það leiði einnig af 75. gr. reglugerðar nr. 375/1996 en sú grein sé í þeim kafla reglugerðarinnar sem ber yfirskriftina: „Eignarhluti seljanda og greiðsla til hans við endursölu á íbúð hans,“ en greinin sjálf beri yfirskriftina: „Íbúðir byggðar fyrir gildistöku laga nr. 51/1980.“

Þau lagaákvæði sem hér um ræði hafi verið sett með stjórnskipulegum hætti og jafnvel þó að í löggjöf þessari kynni að gæta afturvirkni að einhverju leyti sé dómstólum engu að síður skylt að dæma eftir slíkum lagaákvæðum samkvæmt stjórnskipunarrétti. 72. gr. stjórnarskrárinnar standi þessu ekki í vegi, enda sé skýrlega kveðið á um það í 25. gr. laga nr. 30/1970, „að íbúðin sé háð ákvæðum þessa kafla um verkamannabústaði eins og hann sé á hverjum tíma“ o.s.frv., en vísað sé til IV. kafla laga nr. 30/1970 í heild sinni í afsalinu. Ljóst sé og að í fyrrnefndum dómum Hæstaréttar hafi að fullu verið fjallað um þau álitæfni í þessu máli er snerti stjórnskipulegt gildi lagaákvæðanna um uppgjör á eignarhlut seljanda félagslegrar íbúðar.

Niðurstaða.

Aðila greinir á um eftir hvaða reglum skuli reikna söluverð íbúðar stefnanda að Kjarrhólma 22, 4. hæð A í Kópavogi. Stefnandi gerir kröfu um að söluverð

Íbúðarinnar verði ákveðið á grundvelli 26. gr. laga nr. 30/1970 um Húsnæðismálastofnun ríkisins sem í gildi voru er stefnandi eignaðist íbúðina. Stefndu telja sér hins vegar skylt að fara eftir 89. gr. núgildandi laga um Húsnæðisstofnun ríkisins nr. 97/1993, svo sem henni var breytt með 26. gr. laga nr. 58/1995, og 75. gr. rgl. nr. 375/1976 um félagslegar íbúðir.

Ekki var gerður kaupsamningur um íbúð stefnanda heldur fór sala íbúðarinnar fram í samræmi við ákvæði 1. ml. 3. mgr. 25. gr. laga nr. 30/1970, með þeim hætti að stefnandi fékk skriflegt afsal fyrir íbúðinni frá stefnda, Kópavogskaupstað, hinn 7. október 1976.

Í afsalinu til stefnanda segir: „Um kaup og sölu og framleigu á íbúð þessari fer skv. ákvæðum IV. kafla laga nr. 30/1970 um Húsnæðismálastofnun ríkisins, og er 26. gr. kaflans rituð á 2. síðu afsalsins.“ Engan fyrirvara er að finna í afsalinu um að breytt lagasetning kunni síðar að breyta réttarstöðu stefnanda, þrátt fyrir að í 2. ml. 3. mgr. 25. laga nr. 30/1970 væri kveðið á um að í afsali skuli tekið fram, að íbúðin sé háð ákvæðum IV. kafla um verkamannabústaði, eins og þau eru á hverjum tíma.

Þar sem ákvæði 26. gr. 1. nr. 30/1970 er tekið upp í heild sinni í afsalinu til stefnanda og þar sem þeirrar lagaskyldu 25. gr. laganna var ekki gætt að taka fram í afsalinu að íbúðin væri háð ákvæðum IV. kafla um verkamannabústaði eins og þau eru á hverjum tíma, verður að fallast á það með stefnanda, sem ekki liggur fyrir að hafi notið sérfræðilegrar aðstoðar við kaupin, að efni 26. gr. laga nr. 30/1970 um Húsnæðismálastofnun ríkisins sé hluti afsals hennar og þar með samnings hennar við Kópavogskaupstað, enda þykir almenn tilvísun afsalsins til ákvæða IV. kafla laganna ekki fullnægja þeim kröfum, sem gerðar voru með áðurgreindu fortakslausu ákvæði 25. gr. 1. nr. 30/1970. Af þessu leiðir að ekki verður talið fært að líta til fordæmisgildis dóma Hæstaréttar frá 1988, bls. 413, og 1987, bls. 1361, í máli þessu.

Er því fallist á það með stefnanda að hún eigi rétt á að verð íbúðar hennar verði reiknað út með þeim hætti sem kveðið var á um í 26. gr. laga nr. 30/1970 um Húsnæðismálastofnun ríkisins og hún gerir kröfu um.

Með bréfi dómismálaráðuneytisins, dagsettu 22. janúar 1997, var stefnanda veitt gjafsókn fyrir héraðsdómi.

Eftir úrslitum málsins verða stefndu dæmdir til að greiða stefnanda málskostnað in solidum, sem þykir hæfilega ákveðinn 350.000 krónur, sem greiðist í ríkissjóð. Ekki er tekið tillit til virðisaukaskatts.

Gjafsóknarkostnaður stefnanda greiðist úr ríkissjóði, þar með talin málflutningsþóknun lögmanns hennar, Magnúsar Guðlaugssonar hæstaréttarlögmanns, sem þykir hæfilega ákveðin 350.000 krónur. Ekki er tekið tillit til virðisaukaskatts.

Dóm þennan kveður upp Þorgerður Erlendsdóttir, settur héraðsdómari. Dóms-

uppkvaðning hefur dregist vegna anna dómara. Dómari og lögmenn aðila töldu endurflutning málsins óþarfan.

D ó m s o r ð :

Söluverð íbúðar stefnanda, Sóleyjar Þorvaldsdóttur, að Kjarrhólma 22, Kópavogi, 4. hæð, merkt A, skal reiknað út samkvæmt 26. gr. l. nr. 30/1970 um Húsnæðismálastofnun ríkisins.

Stefndu, Kópavogskaupstaður og húsnæðisnefnd Kópavogs, greiði stefnanda in solidum 350.000 krónur í málskostnað, sem greiðist í ríkissjóð.

Gjafsóknarkostnaður stefnanda greiðist úr ríkissjóði, þar með talin þóknun lögmanns hennar, Magnúsar Guðlaugssonar hæstaréttarlögmanns, 350.000 krónur.
