

Nr. 508/1998. Miðvikudaginn 12. maí 1999.
Sýslumaðurinn í Reykjavík
 (Jón G. Briem hrl.)

gegn
Reykjavíkurborg
 (Gylfi Thorlacius hrl.) og
Íbúðalánasjóði til réttargæslu
 (Friðjón Örn Friðjónsson hrl.)

Félagslegar íbúðir. Innlausnarverð. Sératkvæði.

Þegar verkamannabústaður var seldur nauðungarsölu leysti sveitarfélagið R eignina til sín á matsverði samkvæmt reglum í lögum um félagslegt húsnæði. Ágreiningur reis með sýslumanni og R um hvernig skyldi túlka ákvæði laganna og reglugerðar settrar samkvæmt þeim um innlausnarverð íbúðarinnar. Fallist var á þann skilning R að reikna ætti verðbætur á hlutföll upphaflegra lána fyrir hvert eignarhaldsár seljanda frá þeim tíma sem afborganir voru greiddar og að rétt væri að reikna fyrningu af framreiknuðu kaupverði íbúðarinnar.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Pétur Kr. Hafstein, Guðrún Erlendsdóttir, Haraldur Henrysson, Hjörtur Torfason og Hrafn Bragason.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar 28. desember 1998. Hann krefst þess aðallega, að hinum áfrýjaða dómi verði hrundið og breytt á þá leið, að allar kröfur hans í héraði verði teknar til greina, það er að stefndi verði dæmdur til að greiða sér 1.322.584 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 af 330.646 krónum frá 21. febrúar 1997 til 21. mars sama ár, af 661.292 krónum frá þeim degi til 21. maí sama ár og af 1.322.584 krónum frá þeim degi til greiðsludags. Til vara krefst hann staðfestingar héraðsdóms. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Hinn 1. janúar 1999 tóku gildi lög nr. 44/1998 um húsnæðismál. Samkvæmt 53. gr. laganna voru Byggingarsjóður ríkisins og Bygg-

ingarsjóður verkamanna þá lagðir niður og sameinaðir. Frá sama tíma var Húsnæðisstofnun ríkisins lögð niður og tók Íbúðalánasjóður við hlutverki, réttindum, eignum, skuldum og skuldbindingum stofnunarinnar. Hefur aðild réttargæslustefnda breyst til samræmis við það. Á hendur honum hafa engar kröfur verið gerðar, og hann gerir engar kröfur.

I.

Hinn 31. janúar 1997 var íbúð nr. 102 að Tunguseli í Reykjavík seld nauðungarsölu. Uppboðsþoli hafði keypt íbúðina nýja af stefnda 22. desember 1977. Í þinglýstu afsali kemur fram að íbúðin sé háð ákvæðum laga um verkamannabústaði eins og þau séu á hverjum tíma. Kaupverð íbúðarinnar var 6.300.000 gamlar krónur, eða 63.000 krónur. Af gögnum málsins má ráða, að af kaupverðinu voru 12.600 krónur greiddar með peningum, 27.000 krónur voru greiddar með veðskuldabréfi Byggingarsjóðs ríkisins til 25 ára, upphaflega með 8,5% vöxtum, verðtryggðu að fjórum tíundu hlutum, og 23.400 krónur voru greiddar með óverðtryggðu veðskuldabréfi Byggingarsjóðs verkamanna til 42 ára, sem ekki hefur verið lagt fram í málinu. Þegar íbúðin var seld nauðungarsölu námu kröfur réttargæslustefnda vegna þessara tveggja skuldabréfa samtals 527.590 krónum. Stefndi keypti eignina á uppboðinu á grundvelli kaupskyldu samkvæmt 86. gr. laga nr. 97/1993 um Húsnæðisstofnun ríkisins.

II.

Íbúð sú, sem hér um ræðir, er hluti af hinu svokallaða félagslega íbúðakerfi, sem komið var á fót til að tryggja fólki, sem ekki hefur aðstæður til að eignast íbúðir á almennum markaði, öryggi í húsnæðismálum. Eins og að framan greinir var þinglýst kvöð á íbúðinni um, að hún væri háð ákvæðum laga um verkamannabústaði eins og þau væru á hverjum tíma. Lög nr. 30/1970 um Húsnæðisstofnun ríkisins voru í gildi, er uppboðsþoli keypti íbúðina. Í 22. gr. þeirra laga var kveðið á um fjármögnun byggingarkostnaðar á þann veg, að íbúðar eigandi skyldi leggja fram 20%, Byggingarsjóður ríkisins skyldi veita lán samkvæmt almennum kjörum, sem um sjóðinn giltu, og Byggingarsjóður verkamanna skyldi veita óverðtryggt lán fyrir eftirstöðvum kaupverðs til 42 ára með 2% ársvöxtum. Það er ljóst, að þeir, sem þannig byggðu, hafa notið annarra og betri lánskjara úr sameiginlegum

byggingarsjóðum landsmanna en aðrir. Hinar sérstöku reglur, sem gilda um útreikning vegna lána, sem hvíla á félagslegum íbúðum við sölu þeirra, helgast af þessum sérstöku sjónarmiðum, sem búa að baki lagasetningar um þessar íbúðir.

Ágreiningur aðila máls þessa lýtur aðallega að því, hvernig túlka beri 89. gr. laga nr. 97/1993, sem í gildi voru er íbúðin var seld nauðungarsölu, og 75. gr. reglugerðar nr. 375/1996 um félagslegar íbúðir og Byggingarsjóð verkamanna, en efni greinanna er rakið í hinum áfrýjaða dómi. Meginefni ágreiningsins er það, hver skuli vera upphafstími þeirra verðbóta, sem reiknast á hlutföll upphaflegra lána fyrir hvert ár, sem seljandi hefur átt viðkomandi íbúð. Áfrýjandi telur, að reikna beri verðbætur og vexti á allar afborganir af höfuðstól áhvílandi lána frá kaupsamningsdegi, en stefndi telur að reikna skuli frá gjalddaga lánanna hverju sinni.

Í 89. gr. laga nr. 97/1993 kemur ekki skýrlega fram við hvaða tíma miða skuli upphaf verðbótaútreiknings. Ekki verður heldur ráðið með óyggjandi hætti af 75. gr. reglugerðar nr. 375/1996 hvað átt er við með orðalaginu „fyrir sama tíma“ í niðurlagi a-liðar greinarinnar.

Við skýringu á þessu verður að líta til þess, að verðbætur eru bætur fyrir þá rýrnun, sem verður á peningalegum eignum í verðbólgu. Ekki er fallist á þann skilning, að eigandi félagslegrar íbúðar öðlist við innlausn íbúðarinnar rétt til verðbóta á hlutföll upphaflegra lána allt frá kaupsamningsdegi, þótt hann hafi greitt lánin niður í þessum hlutföllum á löngu tímabili. Þegar 89. gr. laga nr. 97/1993 leysti af hólmi 63. gr. laga nr. 60/1984 um sama efni var ekki vikið að því, að ákvæðinu væri ætlað að vera grundvöllur annars upphafstíma verðbóta en miðað hafði verið við fram að því, sbr. 6. mgr. 28. gr. reglugerðar nr. 89/1985 um Byggingarsjóð verkamanna og félagslegar íbúðabyggingar, sem sett var með heimild í þeim lögum. Að þessu athuguðu og að öðru leyti með vísan til forsendna hins áfrýjaða dóms verður staðfest niðurstaða hans um að hafna kröfum áfrýjanda um verðbætur frá kaupsamningsdegi.

Málsaðila greinir einnig á um það hvernig reikna skuli út fyrningu á eignarhluta uppboðspola. Samkvæmt 89. gr. laga nr. 97/1993 skal fyrning dregin frá greiðslu til seljanda. Skal hún nema 0,5% fyrir hvert ár eignarhaldstíma, og er ekki ágreiningur með aðilum um að reikna skuli með 9,5% fyrningu við uppgjör þeirra. Ágreiningur þeirra lýtur að því, að stefndi telur að reikna eigi fyrningu af framreiknuðu kaup-

verði, sbr. b-lið reiknireglu 1 í 75. gr. reglugerðar nr. 375/1996, en áfrýjandi telur, að ákvæðið skorti lagastoð og að reikna beri fyrningu af því reiknaða matsverði, sem stefndi eigi samkvæmt lögnum að reiða fram, þegar hann leysir til sín húsnæði. Ekki er fallist á það með áfrýjanda, að orðalag 89. gr. gefi tilefni til að ætla að reikna skuli fyrningu af reiknuðu matsverði, og er rökrétt að fyrning sé reiknuð af því verðmæti, sem upphaflega var talið felast í íbúðinni.

Samkvæmt framansögðu ber að staðfesta hinn áfrýjaða dóm, en málinu var ekki gagnáfrýjað.

Áfrýjandi greiði stefnda málskostnað fyrir Hæstarétti svo sem í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð :

Hinn áfrýjaði dómur skal vera óraskaður.

Áfrýjandi, sýslumaðurinn í Reykjavík, greiði stefnda, Reykjavíkurborg, 150.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

S é r a t k v æ ð i Hjartar Torfasonar

Í málinu er deilt um innlausnarverð á eignarhluta seljanda í félagslegri íbúð, sem byggð var árið 1977, fyrir gildistöku laga nr. 51/1980 um Húsnæðisstofnun ríkisins, en seld á uppboði í janúar 1997, án undanfarandi eigendaskipta. Samkvæmt gildandi fyrirmælum löggjafans og stjórnvalda átti verðið að reiknast eftir annarri af tveimur reiknireglum (1 og 2), sem lýst var í 75. gr. reglugerðar nr. 375/1996 og í 89. gr. laga nr. 97/1993 um Húsnæðisstofnun ríkisins, sbr. 26. gr. laga nr. 58/1995.

Í málinu hefur áfrýjandi ekki véfengt reiknireglu 2, sem á því byggist meðal annars, að svonefndar aukaverðbætur til íbúðareiganda reiknist ekki lengur en til 1. júlí 1984. Er málflutningur hans miðaður við reiknireglu 1, sem hann telur gefa hærra innlausnarverð en hin reglan, sé henni réttilega beitt.

Umræddar reiknireglur eiga rætur að rekja til reglugerðar nr. 467/1984 um verðlagningu félagslegra íbúða, sem byggðar voru fyrir 1. júlí 1980. Ákvæði 2. gr. hennar, sem svöruðu til reiknireglu 1, áttu

stoð í 63. gr. laga nr. 60/1984 um Húsnæðisstofnun ríkisins. Ákvæði 3. gr., sem svöruðu til reiknireglu 2, voru hins vegar studd sjónarmiðum í eldri lögum, er fallin voru úr gildi, og fékk reglan ekki beina lagastoð fyrr en með áðurnefndri 26. gr. laga nr. 58/1995.

Samkvæmt greinargerð með frumvarpi til laga nr. 60/1984 áttu ákvæði 63. gr. þeirra að tryggja, að eigendur eldri íbúða fengju fullar verðbætur á það fé, sem þeir hefðu lagt í íbúðirnar, en engan söluhagnað. Hagnaður í formi verðhækkana umfram verðbætt framlög eigenda gæti þannig runnið til hinna opinberu sjóða, er bera ættu meginþungann af fjármögnun félagslegra íbúðakerfisins. Orðalag fyrsta málsliðar 1. mgr. 63. gr., sem fjallaði um framreikning og endurgreiðslu á upphaflegu framlagi íbúðareigandans, var í skýru samræmi við þessi yfirlýstu markmið. Orðalag annars málsliðar, sem fjallaði um framreikning á þeim hluta áhvílandi íbúðaláns, sem kominn væri í gjalddaga fyrir innlausn, var hins vegar ekki eins skýrt að þessu leyti, enda varð sama orðalagi ekki við komið, þar sem framreikningurinn átti ekki að miðast við beinar afborganir íbúðareigandans, heldur hlutföll af höfuðstól lánanna miðað við eignarhaldstíma. Um beina endurgreiðslu var því ekki að ræða, heldur var tillit til þess tekið eigandanum í hag, að lánin væru jafngreiðslulán og byrjuðu ekki að falla á fyrsta eignarhaldsári. Að því athuguðu má skilja málsliðinn svo, að þar hafi einnig verið átt við endurgreiðslu að undirstöðu til, svo sem talið er í héraðsdómi. Hafi tilætlan löggjafans verið sú, að verðbætur til eiganda vegna lánshluta íbúðarverðs yrðu reiknaðar frá gjalddaga lánanna eða árslokum hverju sinni, en ekki frá upphafi eignarhalds.

Umrædd ákvæði 63. gr. laga nr. 60/1984 hafa haldist í síðari lögum um sama efni. Þessi skýring þeirra samræmist reiknireglu 1, eins og stefndi kveður henni hafa verið beitt allt frá 1984 og einnig við útreikning á verði þeirrar íbúðar, sem hér er um deilt. Hún er einnig í samræmi við þá staðreynd, að reikniregla 2 er talin hafa verið sett til mótvægis við hina regluna til að milda þá miklu breytingu á verðreikningi eldri íbúða, sem leiddi af ákvæðum 63. gr. Sú bragarbót hefði væntanlega verið óþörf, ef skilja bæri reiknireglu 1 á þann veg, sem áfrýjandi ætlast til.

Með vísan til þessa og annars til atkvæðis annarra dómenda er ég sammála því, að hafna beri kröfum áfrýjanda um verðbætur frá kaupsamningsdegi. Með hliðsjón af framkvæmd reglnanna á liðnum

árum er ég einnig sammála niðurstöðu þeirra um frádrátt vegna fyrningar, sem svo er nefnd.

Í 2. gr. reglugerðar nr. 467/1984 var greinilega tekið fram, að verðbætur og vextir á hlutföll af lánum ættu að reiknast frá vísitölu við lok hvers árs, sem liðið væri af eignarhaldstíma, sbr. 5. mgr. hennar, þannig að sjá mátti, að ekki yrði miðað við upphaf tímans. Af orsökum, sem stefnda hefur ekki tekist að skýra í málinu, var þessu ekki haldið óbreyttu í síðari reglugerðum, að meðtalinni reglugerð nr. 375/1996, heldur hefur texta reiknireglu 1 verið breytt á þann veg, að hann er nú óskiljanlegur eftir orðanna hljóðan, nema hann sé skilinn á þá leið, sem áfrýjandi telur rétta. Þegar af þessari ástæðu á það við, að stefndi beri kostnað sinn af málinu að öllu leyti.

Samkvæmt þessu er ég sammála öðrum dómendum um það, að hinn áfrýjaði dómur eigi að vera óraskaður, en málskostnaður fyrir Hæstarétti á að falla niður.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 7. desember 1998.

Árið 1998, mánudaginn 7. desember, var á dómþingi Héraðsdóms Reykjavíkur í málinu nr. E-4782/1998: Sýslumaðurinn í Reykjavík gegn Reykjavíkurborg og húsnaðisnefnd Reykjavíkur til réttargæslu, kveðinn upp svofellður dómur.

Mál þetta, sem dómtekið var 23. nóvember sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur af embætti sýslumannsins í Reykjavík, kt. 640692-2199, Skógarhlíð 6, Reykjavík, gegn Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, Ráðhúsinu, Reykjavík, með stefnu, sem birt var 12. október sl. en málið sætir flýtimeðferð eftir ákvæðum XIX. kafla laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

Dómkröfur stefnanda eru að stefnda verði gert að greiða stefnanda 1.322.584 kr. með dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987, af 330.646 kr. frá 21. febrúar 1997 til 21. mars 1997, en af 661.292 kr. frá þeim degi til 21. maí 1997, en af 1.322.584 kr. frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda að mati réttarins.

Dómkröfur stefnda eru að hann verði sýknaður af kröfum stefnanda og stefnandi dæmdur til að greiða málskostnað samkvæmt málskostnaðarreikningi.

Engum kröfum hefur verið beint að réttargæslustefnda og gerir hann engar kröfur í málinu.

I.

Helstu málavextir eru þessir: Nauðungarsala fór fram á íbúð í húsinu nr. 5 við Tungusel í Reykjavík 31. janúar 1997. Uppboðspoli hafði keypt íbúðina 22.

desember 1977 með þeirri kvöð að íbúðin væri háð ákvæðum laga um verkamannabústaði, eins og þau væru á hverjum tíma. Er uppboðið fór fram giltu lög nr. 97/1993, með síðari breytingum, um verkamannabústaði.

Ákvæði 86. gr. laga um Húsnæðisstofnun ríkisins nr. 97/1993, sbr. 36. gr. sömu laga, mæla fyrir um skyldu sveitarstjórnar til að kaupa félagslegar íbúðir sem seldar eru nauðungarsölu. Þá segir að kaupverðið fari eftir ákv. 89. gr. laganna. Af hálfu Reykjavíkurborgar var kaupskyldan viðurkennd.

Í 89. gr. laga nr. 97/1993, sbr. 26. gr. laga nr. 58/1995, segi m.a.: „Seljandi skal fá endurgreidda þá fjárhæð sem hann greiddi af kaupverði íbúðarinnar þegar hann festi kaup á íbúðinni, með 1% vöxtum og verðbótum. Að auki skal hann fá greiddan eftir því sem við á 1/26, 1/33 eða 1/42 hluta upphaflegra lána fyrir hvert ár sem hann hefur átt íbúðina, einnig með vöxtum og verðbótum. Verðbætur skal greiða miðað við lánskarjavísitölu, en heimilt er að miða við byggingarvísitölu ef lánskarjavísitala liggur ekki fyrir. Til frádráttar greiðslu til seljanda kemur fyrning, vanræksla á viðhaldi, lausaskuldir og ógreidd gjöld. Fyrning er 0,5% fyrir hvert ár eignarhaldstíma. Vanræksla í viðhaldi er metin af húsnæðisnefnd í samræmi við reglur húsnæðismálastjórnar um mat á verðgildi endurbóta og viðhalds. Seljandi skal þó ekki fá lægri greiðslu en hann hefði fengið samkvæmt áðurgildandi reglum um 4% aukaverðbætur fyrir hvert ár eignarhaldstíma ásamt reglum um 1,0% fyrningu. Þessar aukaverðbætur reiknast þó ekki á eignarhaldstímann eftir 1. júlí 1984.

Húsnæðisnefnd skal greiða seljanda andvirði endurbóta á íbúðinni að mati húsnæðisnefndar byggðu á reglum húsnæðismálastjórnar um mat á verðgildi endurbóta og viðhalds.“

Samkvæmt 39. gr. laga nr. 97/1993 fer húsnæðisnefnd Reykjavíkur með stjórn húsnæðismála í Reykjavík og framkvæmir nauðsynlegar aðgerðir í umboði Reykjavíkurborgar.

Í bréfi til stefnanda 25. febrúar 1997 gerði húsnæðisnefndin grein fyrir útreikningum sínum á því verði sem Reykjavíkurborg bæri að greiða fyrir íbúðina. Kvaðst nefndin hafa notast við svonefnda reiknireglu 2, skv. 75. gr. reglugerðar nr. 375/1996, sbr. 89. gr. laga nr. 97/1993. Taldi nefndin að eignarhluti uppboðspóla næmi 1.520.409 kr., en eignarhluti uppboðspóla væri óhagstæðari fyrir hann væri hann reiknaður eftir reiknireglu 1, skv. ákvæðum reglugerðarinnar, þ.e. að fjárhæð 1.030.715 kr. Stefnandi telur hins vegar eignarhluta uppboðspóla í íbúðinni vera 2.842.994 kr. með rétttri aðferð í beitingu reiknireglu 1. Um það stendur deilan.

Reikniregla 1 er svohljóðandi skv. 75. gr. reglug. nr. 375/1996:

a. Verðlagsgrundvöllur útreiknings á eignarhluta seljanda (upphaf eignarhaldstíma) miðast í fyrsta lagi við kaupsamning og þá grunnvísitölu sem þar kemur fram og í öðru lagi við grunnvísitölu skuldabréfs Byggingarsjóðs

ríkisins/Byggingarsjóðs verkamanna, eftir því hvað eðlilegast verður talið í hverju tilviki miðað við afhendingartíma íbúðar og endanlegan byggingarkostnað.

Verðbætur reiknast frá upphafi eignarhalds til söludags. Skulu þær miðast við byggingarvísitölu þar til birting lánskjaravísitölu hófst hinn 1. júní 1999. Eftir þann tíma skal reikna út verðbætur eftir lánskjaravísitölu eða vísitölu neysluverðs til verðtryggingar, eftir því sem við á.

Reiknuð er útborgun sú sem seljandi lagði fram við kaup á íbúðinni í upphafi með 1% vöxtum og verðbótum frá kaupsamningsdegi til söludags. Við bætist 1/26, 1/33 eða 1/42 hluti upphaflegra lána fyrir hvert heilt eignarhaldsár með 1% einföldum vöxtum og verðbótum fyrir sama tíma.

b. Dregin er frá fyrning, 1/2% af kaupverði eins og það er framreiknað með verðbótum fyrir hvert eignarhaldsár.

c. Bætt er við fjárhæð er nemur endurbótum á íbúðinni samkvæmt mati framkvæmdaraðila byggðu á reglum húsnæðismálastjórnar.

d. Sé um vanrækslu á viðhaldi að ræða er það metið með sama hætti og endurbætur og kemur sú fjárhæð til frádráttar.

e. Frá niðurstöðu skv. a.-d. lið eru dregin áhvílandi lán á íbúðinni sem veitt voru til utanhússviðhalds úr Byggingarsjóði verkamanna og endurbótalán úr Byggingarsjóði ríkisins.

Eignarhluti seljandans er niðurstaða samkvæmt a.-e. lið.

Greiðsla framkvæmdaraðila til seljanda er eignarhluti seljanda að frádregnum hugsanlegum lausaskuldum og ógreiddum gjöldum.

II.

Stefnandi segir að ekki sé deilt um að útreikningar kaupverðs eignarinnar skuli fara eftir ákv. 89. gr. laga nr. 97/1993, sbr. 75. gr. reglugerðar nr. 375/1996. Ágreiningur aðila liggir hins vegar í hvernig skýra beri ákv. reiknireglu 1, skv. 75. gr. reglug. 375/1996, sbr. 89. gr. laga nr. 97/1993, að því er varði vexti og verðbætur af kaupverði eignarinnar.

Stefnandi segir að stefndi hafi reiknað kaupverð eignarinnar eftir reiknireglu 2, sbr. útreikning dags. 25. febrúar 1997, og hafi staðið skil á kaupverðinu miðað við þann útreikning. Stefndi hafi jafnframt lagt fram útreikninga sína á kaupverði eignarinnar á grundvelli túlkunar sinnar á reiknireglu 1, dags. 13. mars 1997, en samkvæmt þeim útreikningi gefi útreikningur hans eftir reiknireglu 2 hagstæðari niðurstöðu fyrir uppboðspóla. Stefnandi telur hins vegar að túlkun stefnda á reiknireglu 1 sé röng. Rétt skýring á ákvæðum hennar gefi hærra kaupverð en stefndi hafi greitt eftir útreikningum sínum – stefndi sé krafinn um þennan mismun.

Stefnandi setur reikning sinn upp á eftirfarandi hátt:

	<i>Útborgun</i>	<i>Bygg.sj. ríkisins</i>	<i>Bygg.sj. verkam.</i>
Hlutfall greiðslu af lánum		19/25 af 27.000	19/42 af 23.400
Höfuðstóll, greiðsla hvers hluta 12.600 kr.		20.520 kr.	10.586 kr.
Verðbætur lvt. des. 77-jan. 973524/56,79	769.329 kr.	1.252.907 kr.	646.341 kr.
Samtals	781.929 kr.	1.273.427 kr.	656.927 kr.
Vextir 1% á ári í 19 ár alls 19% vextir	148.567 kr.	241.951 kr.	124.816 kr.
Samtals	930.496 kr.	1.515.379 kr.	781.743 kr.
Samtals til greiðslu til uppboðspola	3.227.617 kr.		
Fyrning 0,5% í 19 ár alls 9,5%	- 306.624 kr.		
Endurbætur	+ 25.000 kr.		
	<u>2.945.994 kr.</u>		

Svo segir í stefnu um ágreining aðila:

„1. Útreikningur á höfuðstól útborgunar uppboðspola er hinn sami hjá aðilum.

2. Varðandi hlutfallslega endurgreiðslu á lánum sem veitt voru til kaupa íbúðarinnar er munur á útreikningi aðila verulegur. Liggur mismunur aðila í því að stefnandi reiknar hina hlutfallslegu greiðslu þannig að greiða beri 19/25 hluta 25 ára lánsins og 19/42 hluta 42 ára lánsins með verðbótum og 1% vöxtum frá upphafi eignarhalds til söludags. Aðilar eru sammála um það að greiða beri annars vegar 19/25 hluta og hins vegar 19/42 hluta nefndra lána, en greinir á um með hvaða hætti eigi að reikna verðbætur og vexti á þessa hluti. Byggir stefnandi á því að reikna eigi verðbætur og vexti á hlutfallsgreiðsluna með sama hætti og verðbætur eru reiknaðar á greiðslu útborgunar, þ.e. frá kaupsamningsdegi til söludags, sbr. ótvíræðan texta 75. gr. reglugerðar nr. 375/1996, enda fellur sú skýring best að texta 89. gr. laganna og forsögu ákvæðisins. Byggir stefnandi á því að þessi aðferð við útreikning á greiðslu hluta upphaflegra lána eigi við hvort heldur sem lán er óverðtryggt eða verðtryggt að hluta, enda sé hvorki í 89. gr. laga nr. 97/1993 né 75. gr. reglugerðar nr. 375/1996 að finna heimild til að greina á milli lána með þeim hætti sem stefndi gerir.

3. Nokkur munur er á fyrningu aðila eftir reiknireglu 1. Aðilar eru sammála

um það að fyrningarpósentan skuli vera 9,5%, en greinir á um það af hvaða fjárhæð skuli reikna fyrninguna. Stefndi byggir á því í útreikningi sínum að fyrninguna skuli reikna af framreiknuðu kaupverði íbúðarinnar, sbr. ákvæði 75. gr. reglugerðar nr. 375/1996, en stefnandi telur lagastoð skorta fyrir því og reikna skuli fyrninguna af útreiknuðu kaupverði, enda er í 89. gr. laga nr. 97/1993 ekki minnst á það að miða eigi við uppreiknað kaupverð. Telur stefnandi eðlilegra og nærtækara að skilja ákvæði 89. gr. þannig að reikna beri fyrninguna af útreiknuðu kaupverði eins og það er skilgreint í fyrri hluta 1. mgr. 89. gr. laganna, þ.e. af því verði sem stefndi skal greiða uppboðspóla. Telur stefnandi að ef vilji löggjafans hefði staðið til þess að láta reikna fyrninguna af einhverri annarri fjárhæð, eða verði, en því sem greinin sjálf fjallar um og skilgreinir, hefði verið mjög einfalt og eðlilegt að kveða á um það í lögunum.

Bendir stefnandi á ákvæði 88. gr. laga nr. 97/1993 til samanburðar.

Varðandi túlkun stefnda á ákvæðum 75. gr. reglugerðar nr. 375/1996 um fyrningu bendir stefnandi sérstaklega á að ákvæði greinarinnar er efnislega samhljóða ákvæðum reglugerðarinnar um hlutfallslega endurgreiðslu upphaflegra lána, varðandi útreikninga á verðbótum. Hér ber hins vegar svo við að stefndi reiknar ekki 19 mismunandi höfuðstóla kaupverðs, þ.e. einn fyrir hvert eignarhaldsár og fyrrir um 0,5% á ári, heldur reikni fyrninguna fyrir öll árin af verðbættu kaupverði eins og það er á söludegi. Telur stefnandi að hér gæti ósamræmis í túlkun stefnda og að orðalag þessara ákvæða gefi ekki tilefni til að beita tveimur mismunandi reikningsaðferðum að þessu leyti.“

Af hálfu stefnanda er haldið fram að reikna beri vexti og verðbætur til uppboðspóla frá kaupdegi til söludags, hvort tveggja af útborgun og því hlutfalli eignarinnar, sem uppboðspóli hafði greitt fyrir á uppboðsdegi. Hann segir að hlutfallsregla sú, sem fram komi í reiknireglu 1, sé ekki til þess fallin að gefa rétta mynd af upphæð árlegra afborgana uppboðspóla og því sé röng sú meginforsenda stefnda að með túlkun hans fái uppboðspóli endurgreitt það fjármagn, sem hann hafi lagt fram til kaupa á íbúðinni. Hann vísar til þess að lán Byggingarsjóðs ríkisins og Byggingarsjóðs verkamanna hafi verið jafngreiðslulán og bæði borið nokkra vexti, auk þess sem lán Byggingarsjóðs ríkisins hafi verið verðtryggt að hluta. Það megi því ljóst vera að afborganir af lánunum hafi verið töluvert hærri en sem nam umræddu hlutfalli af upphaflegum höfuðstól.

Stefnandi vill leggja áherslu á að fjárhæð árlegra afborgana uppboðspóla á lánum Byggingarsjóðs ríkisins og verkamanna hafi ekki verið sem nam 1/25 og 1/42 hluta höfuðstóls lánanna heldur hafi uppboðspóli greitt árlega sem nam 1/25 og 1/42 hluta kaupverðs eignarinnar sem hlutfall af höfuðstól þessara lána. Stefndi sé að kaupa íbúðina af uppboðspóla á grundvelli kaupskyldu skv. 86. gr. laga nr. 97/1993. Samkvæmt 89. gr. sömu laga eigi stefndi að endurgreiða uppboðspóla eignarhluta hans, annars vegar sem nemi útborgun uppboðspóla og

hins vegar sem nemi því hlutfalli af veittum lánum sem hann hafi greitt. Það sem stefndi eigi að endurgreiða sé hluti af þeim fjármunum sem stefndi fékk greidda frá uppboðspóla er hann keypti íbúðina í desember 1977, enda séu það einu fjármunirnir sem stefndi hafi fengið frá uppboðspóla og því einu fjármunirnir sem hann geti endurgreitt honum. Stefndi geti ekki endurgreitt uppboðspóla afborganir af lánum Byggingarsjóðs ríkisins eða verkamanna, enda hafi stefndi ekki móttengið eða fengið þessar afborganir greiddar til sín. Stefnda beri að endurgreiða umræddan hluta kaupverðsins með vöxtum og verðbótum frá þeim tíma sem hann tók við þessum fjármunum.

Stefnandi heldur fram að með réttum forsendum fyrir reikniaðferð 1 verði fjárhæð sú, sem stefnda beri að greiða 2.920.994 kr. eða 2.945.994 kr. þegar metnar endurbætur að fjárhæð 25.000 kr. hafa verið lagðar við kaupverðið. Frá kaupverðinu megi síðan draga kostnað stefnda sem rekja megi til vanrækslu á viðhaldi uppboðspóla á eigninni.

Stefnandi skýrir svo frá að stefndi hafi dregið frá eignarhluta uppboðspóla 290.000 kr. vegna vanrækslu á viðhaldi og hann sundurliði frádráttinn þannig:

<i>Efnisliður</i>	<i>Skýring</i>	<i>Fjárhæð kr.</i>
Málning	Allt, þar með innihurðir og geymsla	200.000
Opnanleg fög	Yfirfara	15.000
Innihurðir	1 stk.	15.000
Pípulögn	Yfirfara	20.000
Raflögn	Yfirfara, dyrabjalla og vinnuljós	20.000
Akstur/þrif		<u>20.000</u>
	Samtals	<u>290.000</u>

Stefnandi telur að frádráttur stefnda vegna vanrækslu á viðhaldi sé allt of hár og að krafist sé greiðslu fyrir liði sem falli ekki undir hugtakið „vanræksla á viðhaldi“. Stefnandi telur þannig að frádráttur vegna vanrækslu á viðhaldi sé 187.000 kr. of hár sem skýrist þannig:

1. Stefndi hafi ekki lagt fram gögn sem styðji kröfu hans um greiðslu 200.000 kr. vegna málningarvinnu. Skori stefnandi á stefnda að leggja fram gögn um kostnað við málningarvinnu. Verði engin slík gögn lögð fram sé stefnandi tilbúinn að fallast á greiðslu 100.000 kr. vegna þessa liðar.

2. Samkvæmt matsgerð húsnæðisnefndar séu 75 þúsund krónur vegna yfirferðar á opnanlegum fögum, pípulögnum og dyrabjöllum og vinnuljósi auk aksturs og þrifa. Stefnandi telur gjaldtöku stefnda af þessum ástæðum ekki heimila, enda geti ekkert af fyrrnefndu fallið undir vanrækslu á viðhaldi. Hafi stefndi ekki lagt fram neina reikninga vegna þessara kostnaðarliða.

3. Stefnandi telur að ofkrafði sé um 12.000 kr. vegna skemmda á hurð en

frádráttur vegna hurðarinnar ætti að vera 3.000 kr. en ekki 15.000 kr. enda fáiast það ekki staðist að 20 ára gömul hurð sé bætt með nýrri. Samkvæmt reglum Húsnæðismálastofnunar ríkisins, „Leiðbeiningar um mat á ástandi við innlausn“, sé miðað við að endingartími hurða sem þessarar skuli vera 25 ár. Stefnandi kveðst byggja á því að verðgildi hinnar skemmdu hurðar sé ekki metið til hærri fjárhæðar en 15.000 kr./25 ár x 5 ár eða til 3.000 kr.

Samkvæmt þessu telur stefnandi að draga skuli 103.000 kr. frá kaupverði eignarinnar sem skiptast þá þannig:

<i>Efnisliður</i>	<i>Skýring</i>	<i>Fjárhæð kr.</i>
Málning	Allt, þar með innihurðir og geymsla	100.000
Innihurðir	1 stk.	3.000
	Samtals	<u>103.000</u>

Samkvæmt þessu telur stefnandi að kaupverð eignarinnar eftir ákvæðum reiknireglu 1 skuli vera:

Samtals til greiðslu til uppboðspóla	3.227.617 kr.
Fyrning 0,5% í 19 ár alls 9,5%	- 306.624 kr.
Endurbætur	+ 25.000 kr.
Frádráttur vegna vanrækslu á viðhaldi	<u>- 103.000 kr.</u>
Samtals:	<u>2.842.993 kr.</u>

Stefndi hafi þegar greitt 1.520.409 kr. og séu því ógreiddar 1.322.584 kr. af kaupverði eignarinnar, sem jafnframt er aðalkrafa stefnanda.

Verði ekki fallist á málsástæður stefnanda varðandi útreikning á vöxtum og verðbótum eftir því sem stefnandi telur vera reiknireglu 1, telur stefnandi ljóst, að reikniregla 2 gefi hagstæðari niðurstöðu fyrir uppboðspóla. Yrði henni því beitt við útreikning á kaupverði eignarinnar.

Stefnandi telur útreikning stefnda á fyrningu eignarinnar eftir ákvæðum reiknireglu 2 rangan, en stefndi fyrni kaupverð íbúðarinnar um 19,08% eða sem svarar til 19 ára og eins mánaðar. Telur stefnandi óheimilt að reikna fyrningu fyrri hluta úr ári, eða einstaka mánuði, sbr. 89. gr. laga nr. 97/1993, sbr. 75. gr. rg. nr. 375/1996, og því skuli fyrning vera 19% í stað 19,08%. Samkvæmt því lækki frádráttur vegna fyrningar úr 781.099 í 777.842 kr. eða um 3.275 kr. Þá telur stefnandi einnig að frádráttur vegna vanrækslu á viðhaldi sé ofreiknaður um 187.000 kr. eins og áður var greint frá, og því skuli kaupverð eignarinnar eftir reiknireglu 2 vera 1.707.409 kr. í stað 1.520.409 kr. Samkvæmt því telur stefnandi að ógreiddar séu 190.275 kr. af kaupverði eignarinnar verði stuðst við reiknireglu 2.

Stefnandi reisir kröfu á því að stefndi hafi ekki staðið skil á kaupverði eignarinnar í samræmi við uppboðsskilmála, sbr. 5. gr. auglýsingar nr. 41/1992 um almenna skilmála fyrir uppboðssölu á fasteignum o.fl., sbr. 28. gr. laga nr. 91/1991. Samkvæmt nefndum skilmálum hafi stefnda borið að greiða fjórðung kaupverðs við samþykki boðs, þ.e. innan þriggja vikna frá uppboðsdegi, annan fjórðung mánuði eftir það og eftirstöðvar kaupverðs tveimur mánuðum síðar. Stefnda beri að greiða dráttarvexti og innheimtukostnað vanefni hann skyldur sínar til greiðslu á kaupverði eignarinnar, sbr. 6. gr. skilmálanna og 7. tl. 1. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991. Krafa stefnanda um dráttarvexti af ógreiddu kaupverði eignarinnar byggist á nefndum ákvæðum og III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 og því sé krafist dráttarvaxta af fjórðungi eftirstöðva kaupverðs frá 21. febrúar 1997, af öðrum fjórðungi frá 21. mars 1997 og af helmingi frá 21. maí 1997.

III.

Stefndi segir að íbúðin hafi verið seld uppboðspóla á sínum tíma með þeirri kvöð að hún væri háð ákvæðum laga um verkamannabústaði eins og lög kveði á um á hverjum tíma. Þegar íbúðin var seld nauðungarsölu 31. janúar 1997 hafi í gildi verið lög nr. 97/1993. Samkvæmt lögnum hafi framkvæmdaraðili, sem í Reykjavík sé húsnaðisnefnd Reykjavíkur, forkaupsrétt með nánar tilgreindum hætti og kaupskyldu ef eignin er seld á nauðungaruppboði. Þá segir að húsnaðisnefnd Reykjavíkur hafi sinnt kaupskyldu eins og lög hafi mælt fyrir um. Innlausnarverð íbúðarinnar hafi verið reiknað út í samræmi við ákvæði 89. gr. laga nr. 97/1996 og reglugerðar nr. 375/1996. En í 75. gr. reglugerðarinnar séu tilgreindar tvær reiknireglur við útreikning innlausnarverðsins og séu eignir innleystar á grundvelli þeirrar reglu sem gefi seljanda hærra verð.

Samkvæmt útreikningum stefnda hafi eignarhluti uppboðspóla íbúðarinnar að Tunguseli 5, sem hér um ræðir, verið 1.520.409 kr. væri farið eftir reiknireglu 2. Hafi sá útreikningur verið lagður til grundvallar í frumvarp sýslumanns 28. febrúar 1997.

Verðmæti eignarhluta uppboðspóla í íbúðinni að Tunguseli 5 þegar uppboðið fór fram telur stefnda þessi, sé farið eftir reiknireglu 1.

„Framreiknað verðmæti þess sem kaupandi lagði í íbúðina.

1.1 Framreiknuð útborgun.

Reiknað er verðmæti þeirrar fjárhæðar sem gerðarþoli lagði fram við kaup íbúðarinnar með 1% vöxtum og verðbótum:

Útborgun	kr.	12.600
Verðbætur (56,79/3524)	kr.	781.929
1% vextir í 19 ár	kr.	148.567
Alls	kr.	930.469

1.2 Framreiknað verðmæti verðtryggðs láns.

Verðmæti afborgana af láninu sem var verðtryggt 40% sem veitt var af Byggingarsjóði ríkisins til 25 ára, framreiknað að 40% frá greiðsludegi afborgana til útreikningsdags. Meðalafborgun nam kr. 1.080, 40% þeirrar fjárhæðar nemur kr. 432 x 19, alls kr. 8.208, sem framreiknað með vísitölu 56,79/352 nemur alls kr. 509.332.

Meðalvextir 1% af afb. reiknað frá greiðsludegi til útreikningsdags alls	kr.	45.882
Framreiknað verðmæti alls	kr.	555.214

1.3 Framreiknað verðmæti óverðtryggðra hluta lána.

Verðmæti afborgana af óverðtryggðu láni Byggingarsjóðs verkamanna, sem veitt var til 42 ára, og verðmæti afborgana 60% óverðtryggðs hluta Byggingarsjóðs ríkisins sem veitt var til 25 ára, sbr. sundurliðun á skjali nr. 11.

Byggingarsjóður verkamanna, meðalafborgun	kr.	557,14
Byggingarsjóður ríkisins, 60% meðalafborgunar	kr.	648,00
Óverðtryggð afborgun alls	kr.	1.205,14
Framreiknað með vísitölu 56,79/3524 og 1% vöxtum	kr.	181.421,00

Framreiknað verðmæti útborgunar og afborgana er því eins og fram kemur á skjali 11.

Framreiknuð útborgun	kr.	930.496
Framreiknað verðmæti verðtryggðra afborgana	kr.	555.241
Framreiknað verðmæti óverðtryggðra afborgana	kr.	182.421
Alls	kr.	1.667.131

1.4 Fyrning.

Fyrning er reiknuð 0,5% fyrir hvert ár eignarhalds sem stóð í 19 ár, alls 9,5% fyrning.

Fyrning er reiknuð af framreiknuðu kostnaðarverði íbúðarinnar, í samræmi við ákvæði 89. gr. laga nr. 97/1993 og 75. gr. rg. nr. 375/1996.

Upphaflegt kostnaðarverð	kr.	63.000
Krónur 63.000 framr. með vísitölu 56,79x3524 eru	kr.	3.909.350
Fyrning 9,5% af kr. 3.909.350,- nemur	kr.	371.416

1.5 Endurbætur.

Til viðbótar koma endurbætur sem eigandi hefur gert á húsnæðinu og metnar hafa verið af matsmönnum alls kr. 25.000.

2. Eignarhluti skv. 89. gr. laga nr. 97/1993 miðað við reiknireglu 1.

Framreiknaðar greiðslur seljanda	kr. 1.667.131
Fyrning	kr. (371.416)
Endurbætur	kr. 25.000
Eignarhluti seljanda	kr. 1.320.715
Frádráttur vegna viðgerðarkostnaðar	<u>kr. (290.000)</u>
Samtals eignarhluti skv. 89. gr. laga nr. 97/1993	<u>kr. 1.030.715</u>

Eignarhluti uppboðspóla samkvæmt reiknireglu 2 var 1.520.409 kr. og var íbúðin því innleyst á grundvelli reiknireglu 2 í samræmi við ákvæði 89. gr. laga nr. 97/1993 um að sú niðurstaða sem hagstæðari væri fyrir seljanda íbúðar skyldi notuð.

Stefndi segir að stefnandi telji ranglega að verðbæta eigi allar afborganir sem greiddar hafi verið af áhvílandi lánum frá kaupsamningsdegi til útreikningsdags. Túlkun stefnanda eigi sér enga stoð í ákv. 89. gr. laga nr. 97/1993. Greinina verði að skýra með hliðsjón af tilgangi hennar sem sé sá að tryggja að eigandi íbúðarinnar fái þá fjármuni til baka, þegar hann skilar íbúðinni, sem hann lagði fram til kaupanna. Reiknireglunni sé ekki ætlað að finna verðmæti íbúðarinnar á hverjum tíma heldur að finna verðmæti þeirra fjármuna sem kaupandinn hafi lagt til kaupa á íbúðinni að viðbættum 1% vöxtum og að frádreginni rýmun sem orðið hafi á eigninni á þeim tíma sem hann hefur haft hana.

Stefndi ályktar að útreikningur húsnæðisnefndar þjóni framangreindum tilgangi eins og sjá megi af því að:

1. Útborgun sé framreiknuð frá því kaupsamningur er undirritaður.
2. Sá hluti lána sem bundinn var lánskjaravísitölu fáið endurgreiddur með verðbótum frá þeim tíma sem kaupsamningur var gerður, enda hafi skuld kaupanda verið verðbætt frá sama tímapunkti.
3. Sá hluti lána sem ekki var bundinn lánskjaravísitölu hafi verið verðbættur frá þeim degi er greiðsla afborgunar átti að fara fram.

Ög niðurstaðan hafi orðið sú að uppboðspóli fékk fé sitt til baka með 1% vöxtum – að frádreginni fyrningu.

Stefndi telur rangt að verðbæta eigi fjármuni er uppboðspóli lagði til eignarinnar með þeim hætti sem stefnandi telur að rétt sé, enda væri það í andstöðu við höfuðmarkmið laganna um Húsnæðisstofnun ríkisins sem sé að skapa fólki öryggi í húsnæðismálum og tryggja að efnalítillir geti komið sér upp húsnæði. Þá sé óeðlilegt að reikna fyrningu svo sem stefnandi krefjist, en í stefnu fari hann fram á að fyrning verði reiknuð af þeim greiðslum sem kaupandi íbúðarinnar hefur lagt fram. Ef fallist yrði á þessa skoðun stefnanda, væri ekki verið að fyrna það sem í raun rýrnar með notkun kaupandans á íbúðinni, þ.e. íbúðin sjálf, heldur fé sem kaupandinn lagði fram til kaupanna. Húsnæðisnefndin

hafi hins vegar reiknað fyrningu af upphaflegu kostnaðarverði íbúðarinnar eins og reglur geri ráð fyrir.

Sú skoðun stefnanda að túlka beri ákvæði 75. gr. reglugerðarinnar og 89. gr. laga nr. 97/1993 þannig að reikna eigi verðbætur og vexti af heildarkaupverði íbúðarinnar frá kaupsamningsdegi til sölundags, telur stefndi að eigi sér enga stoð í þessum reglum auk þess að vera í skýrri andstöðu við reglur sem almennt gildi um útreikninga vaxta og verðbóta. Kröfugerð stefnanda feli í sér að reiknaðar verði verðbætur á greiðslur íbúðarkaupandans löngu áður en þær greiðslur voru inntar af hendi.

Staðhæfingum stefnanda um að ósamræmis gæti milli túlkunar húsnæðisnefndar á reglum um framreikning lána og túlkunar á reglum um fyrningu mótmælir stefndi. Hér sé um tvo ólíka hluti að ræða. Annars vegar reglu sem ætluð sé til að finna verðmæti fjárframlags kaupanda íbúðarinnar og hins vegar reglu sem ætluð sé til að meta verðýrning fasteignar sem kaupandinn hefur haft afnot af um áráðil.

Stefnandi haldi því fram að við útreikning á verðmæti þeirra greiðslna sem greiddar voru af lánunum sé ekki eðlilegt að miða við 1/25 og 1/42 hluta af höfuðstól lánanna eins og gert sé í útreikningi stefnda. Þessum málalíðunandi kveðst stefndi mótmæla, enda sé notkun þessarar hlutfallstölu rökrétt miðað við orðalag laganna, en óeðlilegt væri að taka með í útreikninginn þá vexti sem kaupandi íbúðarinnar greiddi af lánunum, þann kostnað verði hann sjálfur að bera. Stefndi heldur fram að í kröfugerð stefnanda felist að þessu leyti að kaupandinn fengi ekki aðeins endurgreitt það sem hann raunverulega lagði fram til kaupanna, þ.e. afborgun nafnverðs, heldur einnig vextina (með vöxtum og verðbótum), en slíkt fái engan veginn samrýmst ákvæði 89. greinarinnar né meginreglum laga um Húsnæðisstofnun ríkisins.

Stefndi segir að í 89. gr. komi skýrt fram að seljandi íbúðar skuli fá endurgreidda þá fjárhæð sem hann greiddi af kaupverði íbúðarinnar, þegar hann festi kaup á henni, og auk þess hlutföll upphaflegra lána. Af orðalagi greinarinnar sé ljóst að seljandi skuli fá til baka þá fjármuni sem hann raunverulega innti af hendi fyrir íbúðina, þ.e. útborgunina og síðan afborganir lánanna. Annað fé hafi hann í raun ekki lagt fram vegna kaupanna og því sé þetta það eina sem hann gæti fengið til baka. Eðli málsins samkvæmt yrði stefndi ekki dæmdur til að endurgreiða það sem ekki hafi verið innt af hendi af hálfu seljandans. Sú málsástæða stefnanda að stefnda sé ekki fært að endurgreiða seljandanum afborganir af lánunum Byggingarsjóðs verkamanna, þar sem þær afborganir hafi ekki runnið til stefnda, telur stefndi að skipti engu máli því húsnæðisnefndin og byggingarsjóður séu sem ein heild í þessu sambandi.

Orðalag 75. gr. reglug. nr. 375/1996 mætti að mati stefnda hugsanlega skýra þannig að reikna eigi verðbætur og vexti af upphaflegum lánunum frá kaup-

samningsdegi til söludags. Orðalagið sé á hinn bóginn í andstöðu við ákvæði 89. gr. laga nr. 97/1993 og áðurgreindar meginreglur um útreikning vaxta og verðbóta. Og reglugerðarákvæðinu verði ekki beitt við útreikning innlausnarverðsins umfram það sem lögin heimili.

Í bréfi félagsmálaráðuneytis til framkvæmdastjóra húsnæðisnefndar Reykjavíkur, dags. 15. janúar 1998, kveður stefndi að rakin sé forsaga þeirra breytinga, sem gerðar voru á orðalagi reiknireglunnar með gildistöku reglugerðar nr. 375/1996. Í bréfinu komi fram að ekki hafi verið ætlun ráðuneytisins að breyta efni reglunnar á neinn hátt, heldur hafi markmiðið verið að einfalda og skýra orðalag reglunnar.

Stefndi telur að Hæstiréttur hafi með dómi 11. júní 1998, í máli nr. 478/1997, staðfest reikningsaðferð stefnda varðandi útreikning vaxta og verðbóta af höfuðstól láns frá þeim degi sem greiðsla var innt af hendi, en í því máli hafi verið deilt um túlkun á útreikningsreglu sem síðar varð óbreytt að reglum sem 89. gr. laga nr. 97/1993 greinir frá. Þá verði að líta til þess að Hæstiréttur hafi ítrekað staðfest að við beitingu laganna verði að horfa til þess að kaupendur félagslegs íbúðarhúsnæðis hafi við kaupin notið sérstaklega hagstæðra kjara úr sjóðum allra landsmanna. Augljóst megi telja að þau sjónarmið eigi ekki síður við gagnvart bankastofnun sem starfar við fjármálaumsýslu en gagnvart uppboðsþola.

Stefndi mótmælir kröfum stefnanda um lækkuð frádráttar vegna vanrækslu viðhalds. Hann staðhæfir að íbúðin hafi verið skoðuð af matsmönnum húsnæðisnefndar og ástand hennar hafi verið metið í samræmi við ákv. laga nr. 97/1993 og reglur Húsnæðisstofnunar ríkisins um mat á ástandi íbúðar við innlausn. Við skoðun íbúðarinnar hafi komið í ljós að mála þurfti alla íbúðina, skipta um öll gólfefni, gler og glugga í stofu, yfirfara opnanleg fög, skipta um eina hurð sem var skemmd, endurnýja eldhúsinnréttingu og eldavél, skipta um fataskápa, yfirfara pípulögn og raflögn og skipta um þau stykki sem ekki hafði verið skipt um sem hluta af nauðsynlegu viðhaldi íbúðarinnar. Heildarkostnaður við viðgerðir var áætlaður 1.423.000 kr., þar af var talið að íbúðareigandi ætti að bera 290.000 kr. vegna hluta sem taldir voru stafa af nánar tilgreindri vanrækslu á viðhaldi.

Stefndi byggir á því að skv. ákvæðum 91. gr. laga nr. 97/1993 skuli húsnæðismálastjórn úrskurða um þann ágreining sem verði milli seljanda íbúðar og framkvæmdaraðila. Seljandi íbúðarinnar hafi ekki notfært sér þessa kæruleið stjórnsýslunnar til að knýja fram lækkuð á viðgerðarkostnaði svo sem hann var metinn. Samkvæmt reglum um valdsvið dómstóla geti héraðsdómur ekki endurskoðað ákvörðun stjórnvalds eins og stefnandi geri kröfu til og verði því mati húsnæðisnefndar á vanræktu viðhaldi ekki breytt.

Varðandi umfjöllun stefnanda á útreikningi innlausnarverðs á grundvelli

reiknireglu 2 segir stefndi, að ekki verði séð að gerðar séu dómkröfur á grunni þeirrar umfjöllunar. Stefndi haldi fram að við beitingu reiknireglu 2 verði fyrning aðeins reiknuð fyrir heilt ár en ekki fyrir hluta úr ári eins og gert hafi verið í útreikningi húsnæðisnefndar. Þessari túlkun stefnanda kveðst stefndi mótmæla og vísar í því sambandi til rökstuðnings í úrskurði húsnæðismálastjórnar frá 25. september 1997, sbr. dskj. nr. 17.

Stefndi mótmælir verðmati fasteignasala á dskj. nr. 8 sem málinu óviðkomandi. Þá er útreikningum stefnanda á dskj. nr. 15 mótmælt sem röngum.

Kröfum stefnanda um dráttarvexti er mótmælt og sérstaklega upphafstíma dráttarvaxta þar sem krafan sé umdeild og verulegur dráttur hafi orðið á höfðun málsins sem stefnda verði á engan hátt kennt um.

IV.

Í greinargerð réttargæslustefnda er m.a. rakinn að nokkru leyti aðdragandi að þeim ákvæðum laga og reglna sem hér er deilt um. Þar segir m.a. að í framkvæmd hafi lög og reglur verið túlkaðar þannig að miða bæri við þann tíma er greiðslur séu inntar af hendi ár hvert. Reglan eigi rót sína að rekja til 63. gr. laga nr. 60/1984, en 1. mgr. þeirrar greinar segi: „Seljandi íbúðar skal fá endurgreidda þá fjárhæð, sem hann greiddi af kaupverði íbúðarinnar þegar hann festi kaup á íbúðinni, með 1% vöxtum og verðbótum. Að auki skal hann fá greiddan eftir því sem við á 1/26, 1/33 eða 1/42 hluta upphaflegra lána fyrir hvert ár, sem hann hefur átt íbúðina, einnig með vöxtum og verðbótum.“ Upphafstími vaxta og verðbóta hafi ekki verið tilgreindur nánar, en skv. beinu orðalagi laga-greinarinnar sé um endurgreiðslu að ræða og því eðlilegt að vextir og verðbætur reiknist frá þeim tíma er greiðsla sé innt af hendi, þ.e. af útborgun frá kaup-samningsdegi en af hluta lána frá greiðsludegi þeirra.

Í 28. gr. reglug. nr. 89/1985 um Byggingarsjóð verkamanna og félagslegar íbúðir hafi í 6. mgr. verið kveðið skýrt á um upphafstíma verðbóta og vaxta en þar segi: „Verðbætur á hlutföll upphaflegra lána ásamt vöxtum reiknast frá þeirri vísitölu sem var í gildi þegar eitt ár, tvö ár, þrjú ár o.s.frv. voru liðin af eignarhaldstímanum.“ M.ö.o. hafi upphafstími verðbóta verið gjalddagi afborgana viðkomandi láns, enda grundvallarregla í kröfurétti að ekki skuli reikna verðbætur og vexti á kröfu fyrr en til hennar hefur verið stofnað.

Samsvarandi ákvæði séu hins vegar hvorki í reglug. nr. 46/1991, sbr. lög nr. 86/1988, né í reglug. nr. 375/1996, sbr. lög nr. 97/1993 sem nú séu í gildi.

Efni 89. gr. núgildandi laga kveður réttargæslustefndi að sé með sama móti og í eldri lögum varðandi endurgreiðslu til seljanda á þeirri fjárhæð sem hann hefur greitt af kaupverðinu með vöxtum og verðbótum, en að vísu sé ekki tilgreint nánar frá hvaða tíma vextir og verðbætur skuli greiðast. En réttargæslustefndi telur augljóst að endurgreiðslan gat ekki borið vexti og verðbætur

fyrir en seljandi innti greiðslu af hendi. Í 75. gr. reglug. sé bætt við orðunum „fyrir sama tíma“ í a-lið in fine þar sem rætt sé um útreikning verðbóta upphaflegra lána. Á túlkun þessara orða reisi stefnandi kröfu um að upphafstíminn verði reiknaður frá kaupsamningsdegi.

Réttargæslustefndi segir að allt frá setningu laga nr. 60/1984 hafi hús-næðisnefnd Reykjavíkur reiknað verðbætur frá gjalddaga lána Byggingarsjóðs verkamanna eða frá þeim tíma er greiðsla var innt af hendi. Byggingarsjóður verkamanna hafi staðfest þessa reikniaðferð sem rétta fyrir sitt leyti. Og þrátt fyrir áðurnefndar breytingar á orðalagi lagaákvæðisins hafi engin efnisleg breyting orðið á reikniaðferðinni að þessu leyti.

Af hálfu réttargæslustefnda er haldið fram að greinargerð með lögum um Byggingarsjóð verkamanna gefi ekkert tilefni til að ætla að löggjafinn hafi stefnt að því að breyta fyrri skipan mála í þessu efni. Hefði verið eðlilegt að gera grein fyrir slíkri breytingu í greinargerð, eins mikilsverð og hún annars hefði verið ef rétt væri. Á dskj. nr. 18 liggi fyrir svarbréf félagsmálaráðuneytisins við erindi hús-næðisnefndar um túlkun á 75. gr. reglug. nr. 375/1996. Starfsmenn Byggingarsjóðs verkamanna ásamt öðrum starfsmönnum Hús-næðisstofnunar ríkisins hafi komið að gerð reglugerðarinnar. Hafi orðalagsbreytingar verið gerðar til skýringar og áréttingar á þeim verklagsreglum sem í gildi voru – en ekki ætlunin að breyta forsendum fyrir útreikningi á eignarhluta.

Réttargæslustefndi segir að í forsendum dóms Hæstaréttar frá 11. júní sl. í málinu nr. 478/1997 sé gerð grein fyrir því að með 51. gr. laga nr. 60/1984 hafi verið settar nýjar reglur sem byggðust á því, að við innlausn íbúðar skyldi eigandi hennar fá endurgreitt það fjármagn, sem hann hefði lagt fram við kaup á íbúðinni og síðan með greiðslu af íbúðaláni sínu með verðbótum frá greiðsludegi samkvæmt lánskjaravísitölu, í stað þess að fá framreiknaða hlut-deild í kostnaðarverði. Síðan vísi dómurinn til greinargerðar þar sem fram komi að um grundvallarbreytingu sé að ræða sem ætti að tryggja, að seljendur að þessum íbúðum fengju verðbætur á það fé sem þeir hefðu lagt í íbúðirnar, en engan söluhagnað.

Í samræmi við þetta telur réttargæslustefndi að endurgreiðslur eigi einungis að miðast við þær greiðslur sem inntar hafa verið af hendi af hálfu uppboðspöla. Krafa stefnanda um að fá greiddar verðbætur og vexti af afborgunum uppboðspöla frá kaupsamningsdegi sé í andstöðu við þennan megintilgang laga-setningarinnar. Hún feli í sér að stefnandi fái ávöxtun og arð af peningum áður en þeir voru inntir af hendi.

Að lokum segir réttargæslustefndi að breytingar á lögum um Hús-næðisstofnun ríkisins frá því að lánið var veitt hafi ekki átt að gefa stefnanda tilefni til að ætla að réttarstaða hans hefði breyst til hagnaðar fyrir hann sem réttthafa veðkröfu.

Niðurstæða.

Reykjavíkurborg seldi uppboðspóla íbúðina að Tunguseli 5. Afsalið er dagsett 22. desember 1977. Þar er m.a. tekið fram að íbúðin sé háð ákvæðum laga um verkamannabústaði eins og þau séu á hverjum tíma og kaupverð íbúðarinnar hafi að fullu verið greitt við útgáfu afsalsins. Þann 31. janúar 1997 eða rúmum 19 árum síðar var íbúðin seld nauðungarsölu.

Er uppboðið fór fram voru um félagslegar íbúðir í gildi lög nr. 97/1993 með síðari breytingum. Samkvæmt lögnum bar Reykjavíkurborg skylda til að kaupa íbúðina en kaupverðið skyldi fara eftir nánari ákvæðum laganna. Það lagaákvæði sem hér um ræðir, þ.e. 1. mgr. 89. gr., sbr. 26. gr. laga nr. 58/1995, var áður orðrétt rakið.

Af ástæðum, sem ekki verða tíundaðar hér, voru með reglugerð ákveðnar tvær aðferðir við að reikna út eignarhluta seljanda og skyldi beita þeirri aðferð sem væri hagstæðari seljanda. Deilt er um hvernig skilja beri þessar reglur en þó aðallega aðra þeirra, reiknireglu 1, en stefnandi heldur fram að með réttu gefi þessi aðferð 2.945.994 kr. hlut fyrir uppboðspóla. Hins vegar heldur stefndi því fram að með því að beita reiknireglu 1 verði hlutur uppboðspóla 1.030.715 kr.

Þarna er um verulegan mismun að ræða sem byggist að vonum á andstæðum sjónarmiðum aðila um hvort standi nær lagaákvæðinu sjálfu og tilgangi þess, en málalilbúnaður aðila hefur í aðalatriðum verið rakinn hér að framan.

Í dómi Hæstaréttar frá 11. júní 1998 í málinu nr. 478/1997 er tekið á svipuðum ágreiningi og hér um ræðir. Af þeim dómi verður dregin sú almenna ályktun að hafna beri kröfum stefnanda sem hann gerir um verðbætur frá kaupdegi til söludags.

Fallist er á með stefnda að telja megí eðlilegt og ekki í bága við lög að reikna út fyrningu á eignarhluta uppboðspóla eins og hann gerir með því að taka mið af framreikningi íbúðarverðsins frá þeim tíma er uppboðspóli keypti húsnæðið og þar til það var selt á uppboði.

Fallist er á með stefnanda að stefndi hafi ekki lagt fram viðhlítandi gögn um mat sitt á kostnaði vegna vanrækslu uppboðspóla á viðhaldi eignarinnar. Ákvæði 91. gr. laga nr. 97/1993, sbr. 26. gr. laga nr. 58/1995, breytir engu í þeim efnum.

Samkvæmt framangreindu verður talið að stefndi eigi ógreiddar 187.000 kr. af andvirði umræddrar íbúðar að Tunguseli 5 í Reykjavík, og verður hann dæmdur til að greiða stefnanda þá fjárhæð með vöxtum eins og í dómsorði segir.

Stefndi greiði stefnanda 75.000 kr. í málskostnað.

Páll Þorsteinsson héraðsdómari kveður upp dóminn.

D ó m s o r ð :

Stefndi, Reykjavíkurborg, greiði stefnanda, sýslumanninum í Reykjavík, 187.000 kr. með dráttarvöxtum skv. III. kafla laga nr. 25/1987 frá 15. október 1998 til greiðsludags.

Stefndi greiði stefnanda 75.000 kr. í málskostnað.
