

# D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 29. nóvember 2016 í máli nr. E-968/2016:

**Db. Elínar G. Ólafsdóttur**

*(Ástráður Haraldsson hrl.)*

**gegn**

**Byggingarsamvinnufélaginu Samtökum aldraðra**

*(Jón Bjarni Kristjánsson hdl.)*

Mál þetta, sem dómtekið var 20. október sl., er höfðað fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur með stefnu þingfestri þann 22. mars 2016 af db. Elínar G. Ólafsdóttur, Aflagranda 40, 107 Reykjavík, á hendur Byggingarsamvinnufélaginu Samtökum aldraðra, Síðumúla 29, 108 Reykjavík.

## I.

Stefnandi krefst þess að viðurkennt verði að regla í samþykktum stefnda um að „Söluverð íbúðar megí aldrei vera hærra en kostnaðarverð hennar, að viðbættri verðhækkun samkvæmt vísitölu byggingarkostnaðar, en að fráðreginni hæfilegri fyrningu samkvæmt mati dómkvaddra matsmanna, hversu oft sem eigendaskipti verða“ sé ekki skuldbindandi fyrir stefnanda við sölu íbúðar númer 01-1201 að Aflagranda 40, fastanúmer 202-5459.

Stefnandi krefst málskostnaðar að skaðlausu að mati réttarins eða samkvæmt málskostnaðarreikningi lögmanns auk álags er nemi virðisaukaskatti af honum úr hendi stefnda.

Stefndi krefst sýknu af kröfu stefnanda. Þá krefst stefndi málskostnaðar úr hendi stefnanda.

## II.

### Málsatvik

Stefndi er byggingarsamvinnufélag sem hefur þann tilgang samkvæmt samþykktum sínum að reisa íbúðir og íbúðarhús fyrir félagsmenn sína til eigin afnota. Félagsmenn í samtökunum geta þeir einstaklingar orðið sem eru fjárráða og hafa náð 50 ára aldri, eigi þeir lögheimili í Reykjavík eða nágrenni. Með lóðarleigusamningi, dags. 24. júlí 1989, leigði Reykjavíkurborg stefnda byggingarlóð að Aflagrandu 40 og í kjölfarið reisti stefndi 12 hæða íbúðarhús á lóðinni. Með byggingarsamningi, dags. 13. febrúar 1988, keypti Anna Steindórsdóttir Haarde íbúð númer 01-1201 með fastanúmerinu 202-5459 að Aflagrandu 40 af stefnda. Með eignaskiptayfirlýsingu, dags. 5. febrúar 1990, var eigninni afsalað til Önnu, en samkvæmt yfirlýsingunni var kaupverðið að fullu greitt og nam það kostnaðarverði samtakanna fyrir eignina, að viðbættu 1% álagi. Í eignaskiptayfirlýsingunni komu fram þær kvaðir á eigninni að hún skyldi ekki seld eða afhent öðrum til afnota en þeim sem væru orðnir 63 ára og væru félagsmenn í Samtökum aldraðra. Þá var kveðið á um forleigu- og forkaupsrétt stefnda að eigninni.

Í eignaskiptayfirlýsingunni kom einnig fram að ef samtökin kysu að nýta sér ekki forkaupsrétt sinn gæti eigandi eignarinnar selt hana á eðlilegu verði kaupanda sem uppfyllti önnur skilyrði samkvæmt yfirlýsingunni. Þá skyldi miða við eðlilegt gangverð og greiðsluskilmála eins og tíðkuðust á fasteignamarkaði á viðkomandi tíma. Þessum kvöðum var þinglýst sérstaklega á eignina. Frekari kvaðir eru ekki tilgreindar í eignaskiptayfirlýsingunni, þar með eru þar engar kvaðir um hámarkssöluverð fasteignarinnar sem deilt er um í máli þessu. Anna Steindórsdóttir Haarde lést 22. febrúar 2006 og var eignin færð á nöfn sona hennar, Geirs Hilmars Haarde og Steindórs Haarde með skiptayfirlýsingu.

Þann 8. desember 2008 skrifaði Elín heitin Ólafsdóttir undir beiðni um inngöngu í Samtök aldraðra. Það var síðan með kaupsamningi, dags. 19. febrúar 2009, að hún keypti áður nefnda íbúð af sonum Önnu Steindórsdóttur Haarde, en kaupverð var 31.000.000 kr. Í kauptilboði vegna eignarinnar var þess sérstaklega

getið að matsverð eignarinnar væri 32.095.000 kr. Elín heitin skrifaði ekki undir kauptilboðið þar sem hún lá veik á sjúkrahúsi, en hún hafði verið alvarlega veik lengi. Dóttir hennar, Vala Matthíasdóttir, skrifaði því undir kauptilboðið fyrir hennar hönd.

Í kaupsamningnum kom fram ákvæði um að söluverð íbúðarinnar mætti aldrei vera hærra en kostnaðarverð hennar, að viðbættri verðhækkun samkvæmt vísitölu byggingarkostnaðar, en að frádreginni hæfilegri fyrningu samkvæmt mati dómkvaddra manna, hversu oft sem eigendaskipti kynnu að verða. Þetta ákvæði kemur einnig fram í 12. gr. samþykkta stefnda. Eftir því var þó ekki farið við sölu á fasteigninni..

Elín Ólafsdóttir lést 2. janúar 2015. Erfingjar hennar fengu leyfi til einkaskipta á dánarbúinu þann 26. júní 2015. Úttekt var gerð á fasteigninni á vegum Samtaka aldraðra 5. ágúst 2015. Í úttektinni kom fram að framreiknað hámarksverð íbúðarinnar væri 34.400.000 kr. með tilliti til kvaðar um hámarksverð, sbr. einnig tölvupóst stefnda um leiðréttan útreikning. Þar kemur fram að framreikningur væri uppfærður miðað við byggingarvísitölu 640,9 stig og væri þá niðurstaðan 33.776.317 kr. Það sem gert hafi verið íbúðinni til góða væri metið á 623.683 kr þannig að matsverðið væri því 34.400.000 kr. Erfingjar Elínar gerðu úttekt á útreikningum stefnda, viðmiðum og reikningsaðferðum sem lýst er í samþykktum stefndu um endursöluverð íbúða og komust þeir að þeirri niðurstöðu að verð fasteignarinnar hefði ekki verið ákvarðað með tilliti til ákvæða um hámarksverð þegar eignin var seld Elínu heitinni árið 2009, heldur hafi hún verið seld á fullu markaðsverði. Erfingjum hennar þótti bersýnilega ósanngjarnt að Elín heitin hefði keypt íbúðina á fullu markaðsverði árið 2009, en söluverð íbúðarinnar tæki nú mið af ákvæði um hámarkssöluverð.

Með bréfi til Samtaka aldraðra dags. 25. ágúst 2015 tilkynntu erfingjar Elínar að þau hygðust auglýsa íbúðina til sölu og eftir atvikum ráðstafa eigninni á almennu markaðsverði þar sem þau teldu engar kvaðir hvíla á íbúðinni um hámarksverð í viðskiptum þar sem eignin hefði verið keypt fullu verði. Þessu andmælti stefndi með bréfi dags. 26. ágúst 2015. Með bréfi dags. 31. ágúst 2015 skoruðu erfingjar Elínar á samtökin að staðfesta að kvöðin gildi ekki um umrædda fasteign og vísuði kröfum sínum til stuðnings til þess að kvöðin gæti ekki talist bindandi fyrir dánarbúið. Hún væri bersýnilega ósanngjörn í skilningi 36. gr. laga nr. 7/1936 og gengi gegn eignarréttarákvæði stjórnarskrár Íslands. Þessu svöruðu samtökin með bréfi dags. 14. september 2015 og 24. september 2015 þar sem þau höfnuðu aftur öllum kröfum erfingjanna og skoruðu á þá að virða kvöðina og snúa

sér til samtakanna varðandi verðmat eignarinnar.

Með bréfi, dags. 3. desember 2015, ítrekaði lögmaður erfingja Elínar að þau teldu sér óskilyt að hlíta takmörkunum á ákvörðun söluverðs sem fælist í 12. gr. samþykktta samtakanna og skoraði á samtökin að breyta fyrri afstöðu sinni, ellegar yrði leitað fulltingis dómstóla án frekari fyrirvara. Í bréfinu var sérstaklega vísað til þess að það væri verulega ósanngjarnt að bera fyrir sig umrætt ákvæði samþykktta samtakanna þegar litið væri til framgöngu samtakanna þegar íbúðin var seld Elínu heitinni á fullu markaðsvirði. Aftur höfnuðu samtökin öllum kröfum erfingja Elínar með bréfi, dags. 28. desember 2015.

Af hálfu erfingja Elínar var samþykkt bindandi kauptilboð í fasteignina 9. desember 2015. Kaupverð samkvæmt tilboðinu var 44.500.000 kr. Stefndi mótmælti þessu sérstaklega fyrir sitt leyti þar sem ekki var getið um áhvílandi kvaðir í kauptilboðinu og ekki farið eftir ákvæði um hámarksverð við sölu á eigninni, sbr. dskj. nr. 19. Með bréfi dags. 21. janúar 2016 óskuðu erfingjar Elínar eftir því við stefnda að þau fengju leyfi til þess að leigja íbúðina á meðan mál þetta yrði rekið fyrir dómi, sbr. dskj. nr. 20. Með bréfi dags. 2. febrúar 2016 heimilaði stefndi leigu á íbúðinni með tilteknum skilyrðum sem þar koma fram.

Í kjölfar þessara samskipta fengu erfingjar Elínar upplýsingar um viðskipti með aðrar fasteignir að Aflagranda 40, þar sem seljendur fasteigna höfðu óhindrað fengið að selja fasteignir í húsinu án þess að gætt væri ákvæða um hámarksverð. Gögn liggja fyrir sem staðfesta að það sé háð duttlungum hverju sinni hvort ákvæði um hámarksverð gildi þegar átt er í viðskiptum með fasteignir að Aflagranda 40, sbr. dskj. nr. 26 og 27.

Við þessa stöðu mála vilja erfingjar Elínar ekki una. Að mati stefnanda er dánarbúið óbundið af ákvæði um ákvörðun endursöliverðs íbúðarinnar, auk þess sem kvöðin er verulega ósanngjörn og andstæð sanngirnirökum í skilningi 36. gr. samningalaga nr. 7/1936. Við blasir óeðlileg auðgun á kostnað Elínar heitinnar og erfingja hennar. Í ljósi þess sjái stefnandi sér nauðugan þann einn kost að leita fulltingis dómstóla um kröfur sínar.

### III.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi byggir á því að hann sé óbundinn af ákvæði í kaupsamningi frá 2009 um ákvörðun endursöluverðs íbúðarinnar þar sem ákvæðið var ekki meðal forsendna kaupanna. Fyrri eigandi fasteignarinnar hafi ekki undirgengist kvöð um hámarksverð sem varð til þess að verð fasteignarinnar, þegar hún var seld Elínu heitinni árið 2009, var ekki ákvarðað með tilliti til ákvæða í kaupsamningi né kvaða um heimilt hámarksverð. Yfirlýsingu um kvöð varðandi hámarksverð hafi aldrei verið þinglýst á eignina. Stefndi hafi ekki gert athugasemdir við söluverð eignarinnar á fullu markaðsvirði árið 2009 og geti ekki krafist þess nú að stefnandi verði bundinn af ákvæði um hámarksverð honum til tjóns.

Ákvæði um hámarksverð í kaupsamningnum sem Elín heitin undirritaði árið 2009 sé orðrétt í samræmi við 12. grein samþykktar stefnda, sem samþykktar voru 16. mars 2006. Samþykktir þessar voru því í gildi þegar fasteignin var seld Elínu heitinni árið 2009 og félagsmenn skuldbundnir til þess að hlíta þessum samþykktum stefnda. Þrátt fyrir þetta var kvöðin ekki lögð til grundvallar söluverðinu. Hin stefndu samtök hafi ekki verið aðilar að kaupsamningnum nema að því leyti sem við kom forkaupsrétti þeirra sem stefndi féll skriflega frá með áritun á kaupsamninginn. Þar sem stefndi var ekki eigandi fasteignarinnar og ekki aðili að fasteignaviðskiptum Elínar heitinnar árið 2009 hafi hann engar heimildir haft til að þess að koma ákvæði um hámarksverð inn í kaupsamninginn. Kvöð um hámarksverð hafi aldrei aldrei verið þinglýst á eignina, enda leiði af 24. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 að stefndi gat ekki þinglýst einhliða yfirlýsingu á fasteignina án samþykkis þinglýstra eigenda. Stefndi hafi gert árangurslausar tilraunir til að þinglýsa slíkum yfirlýsingum á aðrar íbúðir að Aflagranda 40. Sýslumaður hafi vísað slíkum kröfum stefnda frá þinglýsingu.

Þinglýst gögn bendi til þess að það sé í reynd háð duttlungum hverju sinni hvort þeir sem kaupi íbúðir að Aflagranda 40 sem meðlimir samtaka stefnda séu taldir bundnir við ákvæði um hámarksverð í viðskiptum með fasteignirnar. Í ágúst 2015 hafi stefndi tilkynnt stefnanda að framreiknað hámarksverð íbúðar Elínar heitinnar væri 34.400.000 krónur, sbr. dskj. 9 og 10. Við nánari skoðun hafi hins vegar komið í ljós að þegar stefnandi keypti íbúðina árið 2009 hefðu eigendur íbúðarinnar óhindrað fengið að selja hana á fullu markaðsvirði, eða 31.000.000 kr. Í þeim fasteignaviðskiptum hefði ekki verið tekið mið af þeim reikniaðferðum sem 12. grein samþykktar stefnda mæli fyrir um.

Framreiknað verð fasteignarinnar samkvæmt því ákvæði reiknast með svofelldum hætti: Samkvæmt upplýsingum sem stafi frá stefnda var grunnverð

fasteignarinnar 5.612.697 kr., sbr. dskj. nr. 9 og 10. Byggingarvísitala (grunnvísitala) í nóvember 1987 var 106,5 og 640,9 í ágúst 2015, sbr. dskj. nr. 25. Framreiknað með byggingarvísitölu á tilboðsdegi var eignin metin á 33.776.317 kr. ( $5.612.697 \times 640,9 / 106,5$ ) Við fjárhæðina bættust 623.683 kr. vegna annarra viðbóta vegna ástands eignarinnar, sbr. dskj. nr. 9. Samtals nam því verðmat eignarinnar samkvæmt útreikningi stefnda 34.400.000 kr.

Þegar fasteignin var hins vegar seld Elínu heitinni 19. febrúar 2009 var byggingarvísitala 490,1, sbr. dskj. nr. 25. Framreiknað verð fasteignarinnar í febrúar 2009 reiknast því með svofelldum hætti:  $5.612.697 / 106,5 * 490,1 = 25.828.984$

Framreiknað verð fasteignarinnar á þeim tíma hefði því með réttu átt að nema 25.828.984 kr., miðað við framkvæmd stefnda á útreikningum í samræmi við samþykktir sínar. Fermetraverð hefði því átt að nema 250.038 kr. ( $25.828.984 / 103,3$  fm). Fasteignin hafi hins vegar verið seld Elínu heitinni á 31.000.000 kr. eins og áður gat eða á 300.096 kr. á fermetrann.

Ef beita ætti útreikingsaðferð stefnda á kaupverð það sem Elín keypti á árið 2009, hefði það með réttu átt að nema 40.538.461 kr., án tillits til viðbóta vegna ástands eignarinnar. ( $31.000.000 / 490,1 * 640,9$ ). Fermetraverð samkvæmt því sé 392.434 kr. ( $40.538.461 / 103,3$  fm).

Þannig blasi við að ekki var tekið tillit til ákvæða samþykktar stefnda þegar Elín heitin Ólafsdóttir keypti fasteignina af þáverandi eiganda hennar árið 2009. Þessu til viðbótar staðfesti þinglýst gögn að það sé háð vilja og duttlungum stefnda hverju sinni hvort ákvæði um hámarksverð í samþykktum stefnda gildi um sölu á íbúðum í húsinu að Aflagrandi 40. Samkvæmt kaupsamningi, dags. 18. nóvember 2015, vegna íbúðar í sama húsi, var kaupverð í því tilviki ekki háð ákvæði í samþykktum stefnda um hámarksverð, sbr. dskj. nr. 26. Enga slíka kvöð geti að líta í samningnum. Um sé að ræða 80,1 fm íbúð þar sem kaupverð var ákveðið og samþykkt 35.500.000 kr. Fermetraverð eignarinnar nam því 443.196 kr. ( $35.500.000 / 80,1$  fm). Að mati stefnanda sé ljóst að sú íbúð hafi verið seld á markaðsvirði, án þess að stefndi krefðist þess að verðið réðist af hámarksverði samkvæmt samþykktum samtakanna.

Aðild Elínar heitinnar að samtökunum verði ekki túlkuð svo að hún hafi með því fallist á að kaupa íbúð sína á fullu markaðsvirði, en að þurfa síðar að sæta því að gefa frá sér eignir sínar með því að vera sjálf bundin hámarksverði við sölu eignarinnar. Eðlilega hafi hún talið að við sölu íbúðarinnar yrðu sömu sjónarmið

lögð til grundvallar um verðmæti eignarinnar hjá öllum félagsmönnum, bæði við kaup og sölu, enda gangi annað þvert gegn eignarréttarákvæði stjórnarskrárinnar, sbr. 72. gr. stjórnarskrárinnar nr. 33/1944, sbr. 10. gr. laga nr. 97/1995, um vernd eignarréttinda, og 1. gr. mannréttindasáttmála Evrópu, sbr. lög nr. 62/1994. Stefndi hafði fulla vitneskju um að söluverð eignarinnar væri hærra en framreiknað verð samkvæmt meginreglu 12. gr. samþykktar samtakanna þegar eignin var seld Elínu og hefði átt að gera sérstakan fyrirvara þar að lútandi í lögskiptum við hana, líkt og þeir hafa talið ástæðu til að gera í sumum öðrum viðskiptum með eignir í húsinu að Aflagrandu 40, sbr. dskj. nr. 27. Elín heitin hafi mátt hafa réttmætar væntingar þess efnis að við sölu hennar á fasteigninni myndu gilda sömu ákvæði um hámarksverð og þegar hún keypti eignina árið 2009. Annað væri andstætt grunnrökum sem að baki hugsun um hámarksverð standa, að vera hagstæð fjármögnun sem leiði ekki til óeðlilegrar auðgunar einstaklinga innan skamms tíma. Stefnandi mátti hafa réttmætar væntingar um að kvöðin yrði ekki tekin aftur upp við sölu hennar á fasteigninni, ef hún var niður fallin, hafi hún verið í gildi á fyrra tímamarki. Ekkert er fram komið um að Elín hafi vitað eða mátt vita að við kaup hennar á fasteigninni myndu ekki gilda sömu ákvæði um hámarksverð og henni yrði gert að sæta við sölu á eigninni. Stefndi hefði í öndverðu átt að gera henni ljóst að hún væri að festa kaup á fasteigninni á almennu markaðsvirði, en yrði sjálf bundin við kvöð í kaupsamningi um hámarkssöluverð við sölu á eigninni. Það hafi stefndi hins vegar ekki gert og sé stefnandi því ekki bundinn við ákvæði samþykktar er lúta að hámarksverði við sölu eignarinnar.

Eins er á því byggt að orðalag í samþykktum stefnda bendi ekki ótvírætt til þess að stefnandi sé bundinn af ákvæðum um hámarksverð í viðskiptunum með fasteignina. Samkvæmt 12. gr. samþykktar stefnda og ákvæðisins í kaupsamningi á dskj. nr. 6 á ákvæði um endursöluverð íbúða og forkaupsrétt einungis við þegar einstaklingur hefur fengið íbúð að tilhlutan hins stefnda félags. Eignin sem um ræðir hefur ekki verið í eigu stefnda síðan á 9. áratugi 20. aldar.

Þá er á því byggt af hálfu stefnanda að hinum stefndu samtökum hafi verið óheimilt að taka upp í samþykktir sínar aðrar og meira íþyngjandi einkaréttarlegar kvaðir en lög gera ráð fyrir og heimila. Stefndi er byggingarsamvinnufélag og um það gilda lög nr. 158/1998 um byggingarsamvinnufélög, sbr. 1. gr. laganna. Samkvæmt 6. gr. sömu laga mátti söluverð íbúðarinnar, hversu oft sem eigendaskipti kynnu að verða, á fimm ára tímabili ekki vera hærra en kostnaðarverð hennar að viðbætti verðhækkun samkvæmt vísitölu byggingarkostnaðar, en að fráregningu hæfilegri fyrningu samkvæmt mati dómkvaddra manna. Að mati stefnanda var stefnda óheimilt að taka upp í samþykktir sínar ákvæði um kvöð um

hámarksverð. Ákvæði 12. greinar samþykktar stefnda gangi mun lengra en gildandi lög geri ráð fyrir og ráðstafanir stefnda verði þar af leiðandi ekki bundnar við samþykktir þvert á lög sem gilda um starfsemi stefnda.

Loks byggir stefnandi á því að það sé andstætt sanngirnirökum, einkum með hliðsjón af stöðu samningsaðilanna, að bera fyrir sig ákvæði um hámarksverð fyrst núna. Það sé ósannjarnt og andstætt viðskiptavenju að samþykktir stefnda taki til félagsmanna eftir geðþótta hverju sinni og leiði til óeðlilegrar niðurstöðu í kaupum og sölum með fasteignir á vegum stefnda. Sérstaklega skal því til haga haldið að staða aðila var verulega ójöfn þegar stefndi gerði ráðstafanir til þess að koma ákvæði um hámarksverð í umræddan kaupsamning, þar sem Elín heitin hafði enga sérþekkingu á fasteignaviðskiptum og kom ekki að gerð ákvæðisins sem fram kemur í kaupsamningnum. Slíka sérþekkingu hafði stefndi hins vegar sem stóð að því að kvöðin væri tekin upp í kaupsamninginn, að því er virðist með blekkingum og klækjum þar sem stefndi hafði engar heimildir að lögum til þess að stuðla að því að ákvæðið væri tekið upp í kaupsamninginn.

Í ljósi alls framangreinds telur stefnandi að við sölu íbúðarinnar sé stefnanda óskýlt að hlíta þeirri takmörkun á ákvörðun söliverðs, sem felst í 12. grein samþykktar stefnda. Beri því að fallast á dómkröfur stefnanda.

Krafa stefnanda byggir á 72. gr. stjórnarskrár lýðveldisins Íslands sbr. lög nr. 33/1944, 24. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978 og 1. gr. mannréttindasáttmála Evrópu, sbr. lög nr. 62/1994. Þá byggir krafa stefnanda á lögum nr. 7/1936, um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, og lögum nr. 158/1998, um byggingarsamvinnufélög. Krafa um málskostnað styðst við XXI. kafla laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Þar sem stefnandi er ekki virðisaukaskattskyldur er einnig krafist álags á málskostnað er nemur virðisaukaskatti skv. lögum nr. 50/1988.

#### Málsástæður og lagarök stefnda

Stefndi hafnar málatilbúnaði stefnanda í öllum eignum. Stefndi byggir á því að dánarbú Elínar heitinnar, stefnandi, sé bundið af hvoru tveggja ákvæðum kaupsamnings, dags. 19. febrúar 2009 og ákvæðum samþykktar stefnda, enda leiðir stefnandi rétt sinn frá Elínu. Þá sé stefnandi vitaskuld bundinn af ákvæðum kauptilboðs, dags. 2. febrúar 2009. Stefndi sé grandsamur um skyldur er varða takmörkun á ákvörðun um söliverð eignarinnar. Annars vegar hafi Elín heitin

undirgengist samþykktir stefnda við inngöngu 8. desember 2008 og hins vegar ritað undir kaupsamning, sem þinglýst var á eignina, þar sem skuldbindingar hennar vegna eignarinnar voru áréttaðar. Fyrir tilstuðlan stefnda og félagsaðildar Elínar að stefnda fékk hún til eignar íbúðina að Aflagrandu 40. Við kaupin hefði verið gætt ákvæða þinglýstra kvaða sem enn hvíli á eigninni og áskilji að eignin verði ekki seld eða afhent til afnota öðrum en þeim sem séu orðnir 63 ára og séu félagsmenn í stefnda. Væntanlegum kaupanda eignarinnar verði þannig gert að gangast undir sömu skilyrði samþykktar stefnda og Elínu heitinni var gert, m.a. skilyrði verðákvörðunar. Sé því tryggt til frambúðar að stefndi geti áfram starfað að þeim markmiðum sem lögmaður stefnanda lýsti í bréfi sem þjóðfélagslega mikilvægum og göfugum.

Stefndi áréttar að misskilnings gæti í stefnu en stefnandi ætli að duttlungar ráði hverju sinni við sölu eigna hvort ákvæði samþykktar um verðákvörðun gildi. Stefnda hafi hins vegar, með dómi Hæstaréttar 6. febrúar 2003, verið gert ómögulegt að beita ákvæðum samþykktar sinna um verðákvörðun, eftir að fimm ár voru liðin frá lóðarúthlutun nema hann gæti framvísað skriflegri staðfestingu á því að viðkomandi aðili hefði undirgengist samþykktir stefnda. Það hafi orðið til þess að minni hluti félagsmanna hafi getað selt eignir á markaðsverði án þess að stefndi hafi getað spornað við því. Stefndi hafi þó ávallt gætt þess að upplýsa félagsmenn sem kaupi eignir á markaðsverði um að söluverð þeirra sjálfra síðar kunni að verða lægra. Dómskjöl nr. 22, 23, 24, 25, 26 og 27 styðji ekki við málatilbúnað stefnanda og varði álitafnið ekki neinu. Þá upplýsist að rekið sé fyrir sýslumanni ágreiningsmál vegna kaupsamnings á dskj. nr. 26 og dskj. nr. 22, 23 og 24 varðandi sama mál.

Stefndi mótmælir því að ákvæði 36. gr. laga nr. 7/1936 geti átt við um álitafnið. Stefnandi hafi ekki veið aðili að kaupsamningi, dags. 19. febrúar 2009, og samningsgerð hafi verið á hendi sérfróðs aðila, fasteignasala, sem að lögum var skylt að gæta hagsmuna bæði kaupanda og seljanda. Þá hafi Elín heitin fengið aðild að stefnda tæpum þremur mánuðum áður og undirgengist ákvæði samþykktar stefnda algerlega samhljóða þeim sem færð eru í kaupsamning. Því fari fjarri að ósanngjarnt sé eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera hann fyrir sig. Þá áréttar stefndi að ætli stefnandi að víkja samningi til hliðar í heild eða að hluta þá beri honum að stefna viðsemjendum Elínar en ekki stefnda enda sé hann ekki samningsaðili. Stefndi telur enn fremur fráleitt að dánarbú Elínar geti borið fyrir sig ákvæði 36. gr. sml. fimm og hálfu ári eftir að kaupsamningur var undirritaður, enda hafi Elín aldrei hreyft neinum athugasemdum við samninginn. Þá hafi einn erfingjanna, Valgerður Matthíasdóttir, undirritað kautilboð fyrir hönd Elínar og

mátti því þekkja efni þess. Stefndi áréttar að einungis félagsmenn geti keypt íbúðir fyrir tilstuðlan stefnda og beri félagsmönnum að hlíta samþykktum eins og þær eru hverju sinni. Stefndi vinni að því marki að tryggja velferð félagsmanna í húsnæðismálum og hafi vegna þessa fengið úthlutað verðmætum byggingarlóðum. Stefndi hafi með samtakamætti sínum getað tryggt félagsmönnum íbúðir með þarfir þeirra í huga og séð þeim fyrir margháttaðri þjónustu í samstarfi við yfirvöld. Verðákvörðunarreglur í samþykktum stefnda séu lykilþáttur í starfsemi hans og forsenda samstarfs við yfirvöld og úthlutun verðmæta. Verðlagning íbúða fari fram eftir fyrir fram ákveðnum, málefnalegum reglum og tryggi búsetu eldri borgara. Þrátt fyrir að einstaka félagsmenn hafi komist undan verðákvörðunarreglum samþykktu stefnda þá standi ekki málefnanleg rök til þess að festa í sessi almennt markaðsverð þeirra eigna. Slíkt yrði til að raska jafnræði félagsmanna enn frekar. Stefndi áréttar að þær eignir sem þannig losni beri enn þinglýsta kvöð þess efnis að aðeins félagsmenn stefnda megi kaupa þær. Því fari fjarri að fullt markaðsverð fái fyrir þær. Stefndi hafi ekki getað tryggt Elínu þessa tilteknu íbúð með hliðsjón af verðákvörðunarreglum samþykktanna og hún hafi vitað eða mátt vita það, enda hafi hún notið leiðsagnar fasteignasala og stefndi gætti að því að gera henni ljóst að hún keypti eignina á markaðsverði og að söluverð síðar kynni að vera lægra. Þá liggja ekki fyrir í málinu að það hafi verið ákvörðunarástæða Elínar fyrir kaupum að verð væri ákvarðað eftir reglum stefnda frekar en markaðsverði. Þá er því mótmælt að Elín hafi mátt hafa réttmætar eða aðrar væntingar um að hún yrði ekki bundin af verðákvörðunarreglum stefnda eins og hún hafði staðfest skriflega á öllum stigum.

Stefndi áréttar að misskilnings gæti hjá stefnanda um það í hverju ætlað tjón hans felist. Ætlað tjón stefnanda felist ekki í því að stefnanda sé gert að selja eignina með takmörkunum á ákvörðun söluverðs og að hann verði þannig af hækkun markaðsverðs fasteigna frá kaupum Elínar árið 2009. Ætlað tjón felist í því að Elín keypt eignina á hærra verði en hún hefði átt rétt á og það væri því mismunurinn á réttu matsverði og kaupverði sem fæli í sér tjón stefnanda. Af framangreindu megi ráða að ætlað tjón verði aldrei bætt eða leiðrétt með því að fella niður takmarkanir á ákvörðun söluverðs sem sé grundvöllur starfsemi stefnda. Stefnanda væri réttara að höfða mál til heimtu skaðabóta gagnvart viðsemjanda Elínar og/eða fasteignasala telji hann Elínu hafa verið hlunnfarna í viðskiptum um eignina. Stefni áréttar að upplýsingar í kautilboði á dskj. nr. 7 um matsverð íbúðarinnar stafi ekki frá honum og að stefndi hafi ekki áritað skjalið. Jafnvel þótt svo væri breytti það ekki því að stefnandi þyrfti eftir sem áður að sækja ætlað tjón sem skaðabætur og að stefnandi geti ekki krafist þess að vera leystur undan takmörkunum.

Stefndi hafnar því sem röngu sem segir í stefnu að samþykktir séu ekki ótvíræðar um hámarksverð og verðákvörðun. Orðskýringar stefnanda séu í besta falli útúrsnúningur.

Þá hafnar stefndi því að samþykktir hans gangi lengra en ákvæði 6. gr. laga um byggingarsamvinnufélög nr. 158/1998 heimila enda séu ákvæði hennar ekki ófrávíkjanleg. Stefndi vísar áburði úr stefnu um blekkingar og klæki til föðurhúsa. Elín heitin hafi gengið frjáls til samninga og notið leiðsagnar fasteignasala. Stefndi hafi enga aðkomu haft að því né hafi hann haft á hendi að semja og útbúa skjöl. Ekkert styður þær fullyrðingar stefnanda að stefndi hafi stuðlað að því að getið væri um skyldur kaupandans skv. samþykktum stefnda í kaupsamningi. Þá er þess að geta að forsvarsmenn stefnda á þeim tíma sem um ræðir höfðu ekki menntun eða slík starfsréttindi að þeir teldust hafa sérþekkingu á sviði fasteignaviðskipta.

Í ljósi alls framangreinds telur stefndi að við sölu íbúðar sé stefnanda skylt að hlíta þeirri takmörkun á ákvörðun söluverðs sem felist í 12. gr. samþykktu stefnda. Beri því að sýkna stefnda af kröfu stefnanda.

Krafa stefnda um sýknu byggir aðallega á lögum um byggingarsamvinnufélög nr. 39/1978 og meginreglum samningaréttar. Þá byggir krafan á sjónarmiðum eignarréttar og reglum um þinglýsingar. Krafa um málskostnað styðst við XXI. kafla laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 og krafa um virðisaukaskatt á málskostnað styðst við lög um virðisaukaskatt nr. 50/1988.

#### IV.

#### Niðurstaða

Við aðalmeðferð málsins gáfu skýrslur tvær dætur Elínar heitinnar, Vala og Brynja Dagmar Matthíasdætur. Vala staðfesti að hafa ritað undir kauptilboðið þegar móðir þeirra hafi keypti umrædda íbúð þar sem móðir hennar hafi legið veik á sjúkrahúsi. Báðar báru þær Vala og Brynja að móðir þeirra hafi greinst með parkinsonveiki um það bil tíu árum áður og jafnframt kom fram hjá Brynju að móðir þeirra hefði einnig verið haldin tveimur öðrum alvarlegum sjúkdómum. Þær báru að móðir þeirra hefði búið í húsnaði á tveimur hæðum og vegna veikinda hafi hún ekki hafa getað flutt aftur í fyrra húsnaði. Kaupin hafi borið brátt að og allt verið gert með miklum hraða þar sem legið hafi fyrir að aðrir aðilar hefðu hug á að

kaupa íbúðina. Þær systur hafi því komið fram fyrir hönd móður þeirra. Þær hefðu eingöngu haft samskipti við starfsmenn fasteignasölnunnar sem annaðist viðskiptin og aldrei átt nokkur samskipti við stefnda vegna þessa. Móðir þeirra hafi gengið í félag stefnda tveimur mánuðum fyrir kaupun en það hafi á engan hátt verið í tengslum við þau. Þær kváðu fasteignasala aldrei hafa gert þeim grein fyrir því að söluverð síðar yrði á öðrum forsendum en þegar móðir þeirra keypti íbúðina og aldrei hefði verið rætt um annað en venjulegt markaðsverð.

Þá gaf vitnaskýrslu Jón Guðmundsson, fasteignasali hjá Fasteignamarkaðnum, sem annaðist sölu á íbúðinni í umrætt sinn. Kvað hann aðdraganda sölnunnar hafa verið þann að íbúðin hefði verið sett í sölu árið 2006 í uppsveiflunni og ásett verð verið 37 milljónir króna. Seljendur hafi verið orðnir þreyttir á gangi máli og samþykkt að selja á 31 milljón króna. Annar seljenda hafi sagt sér að matsverð stefnda hafi verið 32 milljónir króna. Jón kvaðst ekki muna hvort kaupendum hafi verið gerð grein fyrir ákvæðum um hámarksverð. Hann hefði sjálfur aldrei hitt kaupandann og ekki annast málið. Þá kvað hann seljendur hafa litið svo á að þeir væru óbundnir af matsverði samtakanna og vísað í dóm Hæstaréttar því til stuðnings þar sem móðir seljenda hefði ekki skrifað undir samþykktir stefnda. Varðandi tilgreiningu á matsverði í kaupsamningi þá kvað vitnið það mjög óvenjulegt og ekki muna eftir að hafa séð það í kauptilboðum á sínum ferli.

Þá gaf vitnaskýrslu Ingólfur Antonsson byggingatæknifræðingur, sem annast hefur framreikning matsverðs íbúða fyrir stefnda um áratugaskeið. Borið var undir vitnið dómskjal nr. 41, dags. 30. janúar 2009, sem hann kvað framreikning á þeirri íbúð sem mál þetta varðar, nr. 12-01. Þetta mat hefði hann gert fyrir Steindór Haarde. Þar kemur fram að framreikningur kostnaðarverðs íbúðar væri 32.095.000 á vísitölu 490,1. Vitnið kvaðst hafa prentað skjalið úr úr tölvu sinni fyrr um daginn og undirritað það til staðfestingar. Þá var jafnframt borið undir vitnið dómskjal nr. 10 ásamt fylgiskjali með framreikningi sem vitnið kannaðist við að væri frá sínu netfangi og sent á Magnús B. Brynjólfsson, fyrirsvarsmann stefnda. Þar segir að í töflu yfir íbúðaverð hjá stefnda sé uppgjörsverð við lok framkvæmda 5.612.697 kr., grunnvísitala 106,5 stig. Framreikningur uppfærður með byggingarvísitölu 640,9 stig sé 33.776.317 kr. og við bætist það sem gert hafi verið íbúðinni til góða, 623.683 kr. sé matsverð samtals 34.400.000 kr. í ágúst 2015. Vitnið kvað verðmöt sín liggja fyrir og vera aðgengileg á skrifstofu stefnda.

Spurður um verðmat sitt á dskj. nr. 41, samtals að fjárhæð 32.095.000 kr. miðað við 30. janúar 2009, kvað vitnið að inni í þessu verði væru framkvæmdir sem hefðu komið eigninni til góða, en þær væru hins vegar ekki tilgreindar í

matinu. Lögmaður stefnanda bar undir vitnið framreikning grunnverðs íbúðarinnar, þ.e. 5.612.697 kr., grunnvísitala 106,5 stig, miðað við dagsetn. mats á dómskjali 41, 30. janúar 2009, byggingarvísitala þá 490,1 stig (5.612.697 kr. deilt með 106,5 x 490,1), framreiknað 25.828.000 kr. Mismunur ætti því að vera það sem gert hefði verið íbúðinni til góða. Vitnið kvaðst frábiðja sér að svara spurningum um tölur, þegar lögmaður stefnanda lýsti því að útreikningar vitnisins gengju ekki upp.

Spurður að því hverjar væru hæstu tölur framkvæmda sem reiknaðar hafi verið íbúðum til góða kvað vitnið þær vera mismunandi, frá 250.000 kr. upp í tvær milljónir. Þá rýrnuðu íbúðir einnig í verði. Spurður um það í kjölfarið hvort mögulegt væri að slíkar endurbætur gætu numið átta milljónum króna, kvað hann það ólíklegt. Vitnið staðfesti síðan framburð sinn með drengskaparheiti skv. kröfu lögmanns stefnanda.

Þrátt fyrir verðmat og framburð vitninsins Ingólfs Antonssonar er að mati dómsins óútskýrður mismunur að fjárhæð 6.267.000 kr. á framreiknuðu grunnverði umræddrar íbúðar með byggingarvísitölu miðað við 30. janúar 2009 og matsverði á dómskjali nr. 41. Ekki er með neinum hætti gerð grein fyrir því hvaða framkvæmdir að þessari fjárhæð hafi komið íbúðinni til góða. Sérstök ástæða hefði verið til þess með hliðsjón af framburði Ingólfs varðandi það á hvaða verðbili slíkar endurbætur hafi verið, en hann hefur annast slíkt mat um langt árabíl fyrir stefnda. Í verðmati á íbúðinni á dómskjali nr. 9 er hins vegar sundurliðun á matsverði og gerð grein fyrir því að tiltekna framkvæmdir hafi komið íbúðinni til góða.

Í málinu liggur fyrir beiðni Elínar heitinnar um að gerast félagi í Samtökum aldraðra, dags. 8. desember 2008. Það kemur fram að hún lýsi því yfir að hún hafi fengið afhentar og hafi kynnt sér samþykktir félagsins og skuldbundið sig til að hlíta þeim að öllu leyti, þ. á m. tilteknum ákvæðum, m.a. ákvæði 1. mgr. 12. gr., en þar segir að söluverð íbúðar sem reist hefur verið á vegum félagsins megi aldrei verða hærra en kostnaðarverð hennar að viðbættri verðhækkun samkvæmt vísitölu byggingarkostnaðar en að frádreginni hæfilegri fyrningu samkvæmt mati dómkvaddra matsmanna. Þegar Elín heitin keypti búðina var þinglýst sem kvöð á henni yfirlýsing frá stefnda varðandi sölu hennar og forkaupsrétt í samræmi við áskilnað 17. gr. samþykktar stefnda, en í engu var þar vikið að fyrrnefndum áskilnaði um ákvörðun söluverðs.

Í dómi Hæstaréttar Íslands í máli nr. 400/2002, uppkveðnum 6. febrúar 2003, í máli sem dánarbú konu rak gegn stefnda var tekið fram að fyrrnefnt ákvæði um áskilnað um ákvörðun söluverðs fæli í sér víðtækari skerðingu á eignarrétti en

boðin væri í 6. gr. laga nr. 153/1998, um byggingarsamvinnufélög, sbr. 72. gr. stjórnarskrárinnar. Var talið að áskilnaði 17. gr., um ákvörðun söluverðs, yrði ekki, að liðnum fimm árum frá lóðarúthlutun, beitt gagnvart öðrum en þeim sem skýrlega hefðu gengist undir þá skuldbindingu sem í henni fælist en henni hafði ekki verið þinglýst á íbúðina. Yrði B að bera halla af því að hafa ekki farið eftir eigin samþykktum um inngöngu í félagið gagnvart V en ekki nægði að hún hefði litið á sig sem félagsmann eða verið kunnugt um það skilyrði í samþykktum B að eigendur húsnæðis á vegum þess yrðu að vera félagsmenn og því borið að kynna sér samþykktirnar. Hafði B ekki tekist að sanna að V hefði verið kunnugt um efni ákvæðisins umfram það sem fram kom í hinni þinglýstu yfirlýsingu og gat hún því ekki verið bundin af kvöðinni, sbr. og 3. gr. Var erfingjum V því óskýlt að hlíta þeirri takmörkun á ákvörðun söluverðs sem fælist í 17. gr. samþykktu B.

Vitnið Jón Guðmundsson fasteignasali kvaðst í vitnaskýrslu sinni ekki mun hvort kaupendum hefði verið gerð grein fyrir ákvæðum samþykktu um söluverð, en seljendur hafi talið sig óbundna af matsverði stefnda. Þá liggur ekkert fyrir um að Elínu heitin hafi verið sérstaklega kynnt er hún undirritaði beiðni um inngöngu í samtökin að það myndi hafa þau áhrif að hún yrði að setta sig við að ekki yrði miðað við markaðsverð íbúðarinnar við sölu. Miðað við þann mikla mismun sem er á framreiknuðu grunnverði umræddrar íbúðar með byggingarvísitölu miðað við 30. janúar 2009 og matsverði á dómskjali nr. 41, 6.267.000 kr., er ljóst að fyrrnefnt ákvæði um áskilnað um ákvörðun söluverðs fæli í sér víðtæka skerðingu á eignarrétti.

Útreikningum stefnanda í stefnu á framreikningi grunnverðs íbúðarinnar, 5.612.697 kr., grunnvísitala 106,5 stig, miðað við dagsetn. mats á dómskjali nr. 41, 30. janúar 2009, byggingarvísitala þá 490,1 stig (5.612.697 kr. deilt með 106,5 x 490,1), framreiknað 25.828.000 kr., er ekki mótmælt í greinargerð og þar byggir hann á því sem áður er rakið, að íbúðin hafi í umrætt sinn verið seld á markaðsverði.

Þegar Elín heitin ritaði undir beiðni um inngöngu í Samtök aldraðra var hún hátt á áttæðisaldri og hafði verið mikið veik um tíu ára skeið. Í greinargerð byggir stefndi á því að hann hafi gætt að því að gera Elínu heitin ljóst að hún keypti eignina á markaðsverði og að söluverð síðar kynni að verða lægra. Ekkert liggur fyrir í málinu sem rennir stoðum undir þá fullyrðingu stefnda að hann hafi gætt þessa. Elín heitin ritaði ekki undir kauptilboðið. Hún lá alvarlega veik á sjúkrahúsi og dóttir hennar ritaði undir kauptilboð fyrir hennar hönd. Elín ritaði hins vegar nafn sitt undir kaupsamninginn. Dætur Elínar báru í skýrslum sínum að

engin samskipti hefðu verið við stefnda við kaupin á íbúðinni og þær hefðu litið svo á að um venjulega sölu á markaðsverði væri að ræða. Þá liggur ekkert fyrir um að af hálfu stefnda hafi verið rætt við Elínu áður en hún ritaði nafn sitt undir kautilboðið. Vitnið Ingólfur Antonsson bar að afrit af matsgerðum sínum hefðu verið aðgengileg á skrifstofu stefnda. Sá mikli munur sem var á framreiknuðu verði miðað við byggingarvísitölu og söluverði í janúar 2009 gaf sérstakt tilefni til þess að gera Elínu heitinni grein fyrir því að hún gæti ekki selt íbúðina á markaðsverði.

Með hliðsjón af dómi Hæstaréttar Íslands í málinu nr. 400/2002, sem vísað var til hér að framað, verður talið að áskilnaði 17. gr. um ákvörðun söluverðs verði ekki beitt gagnvart stefnanda í málinu þar sem telja verður að stefnda hafi ekki tekist að sanna að Elín heitin hafi skýrlega gengist undir þá skuldbindingu, sem í henni fólst, en henni hafði ekki verið þinglýst á íbúðina, þar sem hún felur í sér víðtækari skerðingu á eignarétti en boðin sé í 6. gr. laga nr. 153/1998, um byggingarsamvinnufélag, sbr. 72. gr. stjórnarskrárinnar. Elín gat því ekki orðið bundin af þeirri takmörkun á ákvörðun söluverðs sem felst í 17. gr. samþykktu stefnda. Stefnanda er þess vegna óskilyt að hlíta þessari takmörkun söluverðs og er því fallist á dómkröfur stefnanda.

Að fenginni þessari niðurstöðu ber að dæma stefnda til að greiða stefnanda málskostnað með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, sem telst hæfilega ákveðinn eins og nánar er kveðið á um í dómsorði.

Uppkvaðning dóms hefur dregist fram yfir frest skv. 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála. Dómari og aðilar eru sammála um að ekki sé þörf á endurflutningi.

Af hálfu stefnanda flutti málið Ástráður Haraldsson hrl. og af hálfu stefnda flutti máli Jón Bjarni Kristjánsson hdl.

Þórður Clausen Þórðarson héraðsdómari kveður upp dóminn.

#### Dómsorð:

Viðurkennt er að regla í samþykktum stefnda, Byggingarsamvinnufélaginu Samtökum aldraðra, um að „Söluverð íbúðar megi aldrei vera hærra en kostnaðarverð hennar, að viðbætti verðhækkun samkvæmt vísitölu byggingarkostnaðar, en að frádreginni hæfilegri fyrningu samkvæmt mati

dómkvaddra matsmanna, hversu oft sem eigendaskipti verða“ sé ekki  
skuldbindandi fyrir stefnanda, dánarbú Elínar G. Ólafsdóttur, við sölu íbúðar númer  
01-1201 að Aflagrandi 40, fastanúmer 202-5459.

Stefndi greiði stefnanda 950.000 kr. í málskostnað.

Þórður Clausen Þórðarson