

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur frá 9. nóvember 2018 í máli nr. E-1110/2017:

Guðrún Eyjólfsdóttir

Brynjólfur Ásgeir Guðbjörnsson

Gunnar Þórólfsson

Elísabet Þórólfsdóttir

Meyvant Þórólfsson

og Bjarni Þór Þórólfsson

(Jóhannes Stefán Ólafsson lögmaður)

gegn

Byggingarsamvinnufélaginu Samtökum aldraðra

(Jón Bjarni Kristjánsson lögmaður)

Mál þetta, sem dómtekið var að lokinni aðalmeðferð þess þann 2. október sl., er höfðað af Guðrúnu Eyjólfsdóttur, Hringbraut 50, Reykjavík, Brynjólfi Ásgeiri Guðbjörnssyni, Hörðalandi 14, Reykjavík, Gunnari Þórólfssyni, Núpaland 2, Kópavogi, Elísabetu Þórólfsdóttur, Birkimel 10a, Reykjavík, Meyvant Þórólfssyni, Hagamel 38, Reykjavík og Bjarna Þór Þórólfssyni, Naustabryggju 55, Reykjavík, með stefnu birtri 30. mars 2017, á hendur Byggingarsamvinnufélaginu Samtökum aldraðra, Síðumúla 29, Reykjavík.

Stefnendur gera í málinu eftirfarandi dómkröfur:

Að viðurkennt verði með dómi að eftirfarandi ákvæði í 12. gr. samþykktar stefnda: „Söluverð íbúðar má 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 stefnendur við sölu íbúðar númer 0206, Aflagrandar 40, 107, Reykjavík, fastanúmer 202-5405, og að stefnendum sé heimilt að selja fasteignina á markaðsverði.

Að viðurkennt verði með dómi að stefnda sé óheimilt að innheimta 1% gjald af endursöluverði íbúðar númer 0206, Aflagrandar 40, 107 Reykjavík, fastanúmer 202-5405, og að ákvæði c-liðar 5. gr. samþykktar stefnda sé óskuldbindandi fyrir stefndu.

Að kvöð í eignaskiptayfirlýsingu, dags. 5. febrúar 1990, fyrir Aflagrandar 40, 107 Reykjavík, sem þinglýst er á íbúð númer 0206, Aflagrandar 40, 107 Reykjavík, fastanúmer 202-5405, þess efnis að íbúðin verði hvorki seld né afhent til afnota öðrum en þeim sem eru félagar í Samtökum aldraðra, verði dæmd ógild.

Í öllum tilvikum er krafist málskostnaðar auk virðisaukaskatts úr hendi stefnda. Stefndi krefst sýknu af kröfum stefnenda og málskostnaðar úr þeirra hendi að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

Geta ber þess að frávísunarkröfum stefnda í málinu var hrundið í úrskurði 13. október 2017 og koma þær því ekki til frekari umfjöllunar við efnismeðferð málsins.

Ágreiningsefni og málsatvik

Stefndi er byggingarsamvinnufélag og starfar nú sem slíkt á grundvelli laga nr. 153/1998. Tilgangur stefnda er meðal annars sá að byggja með sem hagkvæmustum kjörum íbúðir eða íbúðarhús fyrir félagsmenn sína til eigin afnota, sbr. 2. gr. samþykktar stefnda frá 7. júní 2016, sem staðfestar voru af velferðarráðuneytinu 28. mars 2017. Eldri samþykktir stefnda voru frá 16. mars 2006 og voru staðfestar af félagsmálaráðuneytinu 3. apríl 2006, en þær eru samhljóða núverandi samþykktum að því marki sem hér reynir á. Félagsmenn í samtökunum geta þeir einstaklingar orðið sem eru fjárráða og hafa náð 50 ára aldri eigi þeir lögheimili í Reykjavík eða nágrenni, en þeir félagsmenn sem hafa náð 60 ára aldri geta fengið úthlutað nýrri íbúð eða keypt eldri íbúð sem byggð er á vegum félagsins, sbr. 4., sbr. 3. gr. í samþykktum stefnda.

Fyrir liggur að stefndi fékk byggingarlóð að Aflagrandu 40 í Reykjavík með lóðarleigusamningi, dags. 24. júlí 1989, við Reykjavíkurborg. Félagið lét í kjölfarið, í samkomulagi við Ármannsfell hf., reisa tólf hæða íbúðarhús að Aflagrandu 40, en Reykjavíkurborg tók að sér að úthluta lóð, greiða fyrir og reka þjónusturými í húsinu.

Með byggingarsamningi, dags. 23. maí 1989, keyptu þau Þórólfur Meyvantsson heitinn og Guðrún Eyjólfsdóttir, sem er ein stefnenda þessa máls, saman íbúðina númer 0206 að Aflagrandu 40, 107 Reykjavík, fastanúmer 202-5405, sem deilt er um í máli þessu. Með eignaskiptayfirlýsingu, dags. 5. febrúar 1990, var umræddri fasteign síðan afsalað til þeirra Þórólfs heitins og Guðrúnar, en samkvæmt yfirlýsingunni var kaupverðið að fullu greitt og nam það samkvæmt yfirlýsingunni kostnaðarverði samtakanna fyrir eignina, að viðbættu 1% álagi, en í yfirlýsingunni sagði enn fremur: „Þær kvaðir eru á íbúðinni að hún verður ekki seld né afhent til afnota öðrum en þeim sem orðnir eru 63 ára að aldri og eru félagar í Samtökum aldraðra.“

Af hálfu stefnda er í málinu sérstaklega vísað til þess að þau Þórólfur heitinn og Guðrún séu saman nefnd kaupandi í byggingarsamningnum, dags. 23. maí 1989, og sé félagsaðild þeirra að stefnda þar staðfest. Bæði Guðrún og Þórólfur heitinn hafi sjálf ritað undir byggingarsamninginn og þannig ekki aðeins gengist við

félagsaðild sinni heldur einnig við verðákvörðunarreglum í samþykktum stefnda. Samningurinn sé staðlaður og nöfn þeirra Þórólfs og Guðrúnar sem og íbúðarnúmer þeirra vélrituð inn í formið. Í 8. gr. byggingarsamningsins sé getið um kvaðir á eigninni, en þar segi meðal annars: „Eftir afhendingu íbúðarinnar eru eftirfarandi kvaðir á henni svo og öllum íbúðum í húsinu. [...] Samtök aldraðra hafa forkaupsrétt á íbúðum hússins. Í slíkum tilfellum selur eða leigja Samtök Aldraðra aðilum sem uppfylla skilyrði þessarar greinar. Nú nýta Samtök Aldraðra ekki forkaupsrétt sinn og eigandi getur sannanlega ekki selt hana á eðlilegu verði kaupanda skv. félagslögum Samtaka Aldraðra sem uppfylli skilyrði þessarar greinar skal Reykjavíkurborg boðin íbúðin til kaups.“

Af hálfu stefnenda er hins vegar lögð áhersla á það að í eignaskiptayfirlýsingunni hafi aðeins komið fram þær kvaðir á eigninni að hún skyldi ekki seld eða afhent öðrum til afnota en þeim sem séu orðnir 63 ára og félagsmenn í Samtökum aldraðra. Þá sé þar kveðið á um forleigu- og forkaupsrétt stefnda að eigninni, en hið sama komi fram í byggingarsamningnum. Þá komi einnig fram í yfirlýsingunni að ef samtökin kysu að nýta sér ekki forkaupsrétt sinn þá gæti eigandi eignarinnar selt hana á eðlilegu verði til kaupanda sem uppfyllti önnur skilyrði samkvæmt yfirlýsingunni. Þá skyldi miða við eðlilegt gangverð og greiðsluskilmála eins og tíðkuðust á þeim tíma. Þessum kvöðum hafi verið þinglýst sérstaklega á eignina. Frekari kvaðir hafi ekki verið að finna, hvorki í byggingarsamningnum né í eignaskiptayfirlýsingunni, til dæmis engar kvaðir um hámarkssöluverð fasteignarinnar eða um svonefnt matsverð stefnda. Þá hafi hvergi verið kveðið á um það að stefnda væri heimilt að innheimta 1% gjald af endursöluverði íbúðarinnar eða nokkurt annars konar gjald við endursölu hennar.

Þann 16. maí 2013 lést Þórólfur Meyvantsson og fékk stefnandi, Guðrún, þá leyfi til setu í óskiptu búi eftir Þórólf með bréfi Sýslumanns, dags. 5. júní 2013. Dánarbúi Þórólfs var síðar tekið til skipta og var skiptum á búi hans lokið með skiptayfirlýsingu, dags. 23. maí 2016. Samkvæmt yfirlýsingunni skiptust eignarhlutföll í fasteigninni þá með þeim hætti að Guðrún átti þá 46,53%, en hver hinna stefnenda þessa máls átti þá 10,694%. Þann 23. maí 2016 var jafnframt undirrituð önnur skiptayfirlýsing, þar sem Guðrún greiddi þá erfingjum sínum, öðrum stefnendum þessa máls, fyrirframgreiddan arf, sem fólst í 40% eignarhlut hennar í fasteigninni. Þannig afsalaði hún 8% til sérhvers erfingja. Af þessu leiðir að eignarhlutföll í fasteigninni eru nú með þeim hætti að Guðrún Eyjólfsdóttir á 6,53%, en aðrir stefnendur þessa máls eiga 18,694% hver.

Stefnendur kveðast ekki vita til þess að Guðrún eða Þórólfur hafi undirgengist skriflega kvaðir um takmörkun á söluverði eignarinnar eða þess efnis að stefnda sé heimilt að krefjast 1% af söluverði við endursölu. Þá hafi slíkum kvöðum aldrei

verið þinglýst á fasteignina. Hafi stefnendur skorað á stefnda að leggja fram beiðnir þeirra Guðrúnar Eyjólfsdóttur eða Þórólfs Meyvantssonar um inngöngu í Samtök aldraðra.

Þann 6. febrúar 2003 hafi síðan verið kveðinn upp dómur í Hæstarétti Íslands í máli nr. 400/2002. Í því máli hafi dánarbú stefnt Samtökum aldraðra til þess að þola viðurkenningarkröfu um að dánarbúinu væri heimilt að selja íbúð á Aflagrandu 40 á markaðsverði. Af hálfu stefnenda er hér lögð áhersla á það að í umræddum dómi hafi verið viðurkennt að ákvæði í 17. gr. í þáverandi samþykktum stefnda frá 1981, sem sé samhljóða því sem sé nú í 12. gr. samþykktu stefnda, um takmörkun endursöluverðs fasteigna, væri óskuldbindandi fyrir dánarbúið. Niðurstaðan hafi byggt á því að engum kvöðum um takmörkun á endursöluverði fasteignarinnar hefði verið þinglýst á eignina. Í framhaldi hafi fyrirsvarsmenn stefnda gert tilraunir til að þinglýsa einhliða yfirlýsingum um kvaðir, meðal annars á íbúðir á Aflagrandu 40 og í Bólstaðarhlíð 45 í Reykjavík, og þar á meðal á íbúð stefnenda, en það hafi ekki náð fram að ganga.

Stefnendur ákváðu, eftir að búið var að skipta dánarbúi Þórólfs Meyvantssonar, að íbúðin yrði seld. Kveðast stefnendur þá hafa haft samband við stefnda og setið fund með formanni samtakanna. Eftir að þeim viðræðum hafi lokið svo að stefndi hafi ekki fengist til þess að falla frá kröfu um matsverð hafi stefnendur leitað til fasteignasölu og fengið ráðgjöf. Hafi niðurstaðan orðið sú að stefnendur hafi talið sér heimilt að selja íbúðina á almennum markaði og á markaðsverði, meðal annars á grundvelli framangreinds dóms Hæstaréttar í málinu nr. 400/2002. Hins vegar sé óumdeilt að stefndi eigi þinglýstan forkaupsrétt og honum sé þar af leiðandi heimilt að ganga inn í samþykkt kautilboð með sömu kjörum og um semjist við þriðja aðila. Í kjölfar þessa hafi fasteignin síðan verið sett á sölu og löggiltur fasteignasali fenginn til verksins.

Stefnendur lýsa síðan atvikum svo, að 21. september 2016 hafi verið samþykkt kautilboð í eignina, en umsamið kaupverð hafi verið 42.900.000 krónur. Í ljósi þinglýsts forkaupsréttar stefnda hafi samtökunum verið boðið að nýta sér forkaupsrétt og ganga inn í kautilboðið. Stefndi hafi þá lýst því yfir að stefnendur hefðu ekki rétt til þess að selja fasteignina á markaðsverði heldur yrði hún einungis seld á matsverði samtakanna í samræmi við 12. gr. samþykktu stefnda. Þá hafi stefnendur fengið þær upplýsingar daginn eftir frá fasteignasölunni að væntanlegir kaupendur að eigninni hefðu hringt í fasteignasöluna og krafist þess að fá að falla frá kautilboðinu. Ástæðan hafi verið sú að formaður stefnda hefði hringt í þau og sagt að kautilboðið væri ólöglegt. Þá hafi hann sent þeim bréf, dags. 29. september 2016, þar sem því hafi verið lýst yfir að beiðni þeirra um inngöngu í Samtök aldraðra yrði ekki samþykkt og kautilboð þeirra í eignina væri ólöglegt. Sökum

Þessa hafi verið fallið frá tilboðinu.

Eftir þetta hafi stefnendur skipt um fasteignasölu. Hafi fasteignin þá enn verið tekin til sölu og stefnendur þá fallist á annað tilboð að fjárhæð 38.000.000 króna, sem sé tæpum fimm milljónum lægra en hitt. Enn hafi stefnda verið boðið að ganga inn í kautilboðið á grundvelli forkaupsréttar. Þann 3. febrúar 2017 hafi fasteignasalanum síðan borist bréf frá stefnda þar sem samtökin hafi lýst því yfir að þau vildu nýta forkaupsréttinn, en þó ekki með þeim hætti að ganga inn í kautilboðið með þeim kjörum sem samist hefði um, heldur á matsverði samtakanna, sem samkvæmt bréfinu væri 30.470.000 krónur. Þá kom fram að ef ekki yrði farið að kröfu samtakanna yrði höfðað mál gegn þeim aðilum er hygðust þannig brjóta gegn hagsmunum samtakanna.

Þann 15. febrúar 2017 hafi lögmaður stefnenda svo sent bréf til formanns stefnda. Þar hafi því verið hafnað að stefndi gæti ákveðið kaupverð á eigninni eftir hentisemi og samtökin verið boðuð á kaupsamningsfund á fasteignasölunni til þess að undirrita kaupsamning á því kaupverði sem um hefði samist við þriðja aðila, eða 38.000.000 króna, en ef ekki yrði mætt á fundinn yrði litið svo á að samtökin óskuðu ekki eftir að nýta forkaupsrétt sinn. Stefndi hafi ekki mætt á fundinn, en að lokum hafi hér farið á sama veg og áður. Það er að kaupandi hafi fengið viðlíka símtal frá formanni stefnda sem hafi endað með því að hún hafi gengið út úr kaupunum eftir þó nokkur samskipti í tengslum við málið. Þá hafi formaður stefnda sent bréf til lögmanns stefnenda, dags. 17. febrúar 2017, þar sem því hafi enn verið hafnað að greiða fullt verð fyrir eignina.

Stefnendur telji nú ljóst að að þeim sé orðið ókleift að selja eignina á almennum markaði og því nauðugur sá kostur að höfða mál þetta til viðurkenningar á réttindum sínum. Stefndi vísar hins vegar til þess að hafa einungis gætt hagsmuna samtakanna gagnvart kröfum stefnenda sem vilji fara á svig við samþykktir samtakanna og ákveða söluverð án tillits til hagsmuna annarra félagsmanna. Þá sé því mótmælt sem fram komi í stefnu um samskipti stefnda við tilboðsgjafa. Óumdeilt sé hins vegar að stefndi hafi ekki fallist á það að leysa stefnendur undan þinglýstum kvöðum og samþykktum.

Málsástæður og lagarök af hálfu stefnenda

Stefnendur byggja á því að þeim sé heimilt að selja eignina á markaðsvirði og að þau séu óbundin af reglum í samþykktum stefnda um svokallað matsverð stefnda. Vísist til dóms Hæstaréttar Íslands í máli nr. 400/2002 en sá dómur hafi fordæmisgildi í málinu enda málsatvik nánast nákvæmlega þau sömu og hér. Í báðum tilvikum sé um að ræða aðila sem verið hafi fyrstu eigendur íbúða í húsinu

að Aflagranda 40. Þá sé í báðum tilvikum um að ræða aðila sem aldrei hafi gengist undir þær kvaðir að þurfa að sæta takmörkun á eignarrétti sínum með tilliti til hins svokallaða matsverðs stefnda. Í hvorugu tilvikinu hafi kvöðum þessa efnis heldur verið þinglýst á viðkomandi eignir.

Í umræddum dómi Hæstaréttar hafi komið fram að sá íbúðareigandi hafi litið á sig sem félagsmann í Samtökum aldraðra og alltaf greitt félagsgjöld til samtakanna. Hins vegar hafi stefndi ekki getað lagt fram inntökubeiðni hennar í samtökin eða önnur skjöl þar sem hún hefði sérstaklega undirgengist takmörkun á söluverði eignarinnar, og það þótt samþykktir stefnda sjálfs gerðu ráð fyrir því að sérstök inntökubeiðni yrði undirrituð, sbr. þágildandi 3. gr. samþykktanna, en nú 4. gr. þeirra. Hið sama eigi við í þessu máli, en stefndi hafi ekki getað framvísað slíkum gögnum í bréfaskiptum sínum við lögmann stefnenda eða við þá fasteignasala sem að málinu hafa komið.

Ljóst sé að fordæmi Hæstaréttar Íslands í máli nr. 400/2002 eigi við hér. Þar segi um þágildandi 17. gr. samþykktar stefnda, en slík regla sé nú í 12. gr. samþykktanna: „Regla 17. gr. samþykktar áfrýjanda um ótímabundna takmörkun á ákvörðun söliverðs felur í sér víðtækari skerðingu á eignarrétti en boðin er í 6. gr. laga nr. 153/1998, sbr. 72. gr. stjórnarskrárinnar, eins og henni var breytt með stjórnskipunarlögum nr. 97/1995. Engin viðhlítandi rök hafa verið færð fyrir því, að í lagaákvæðinu felist einungis lágmarksviðmiðun, og fær sú staðhæfing áfrýjanda enga stoð í lögskýringargögnum. *Telja verður, að áskilnaði 17. gr. samþykktanna verði ekki að liðnum fimm árum frá lóðarúthlutun beitt gagnvart öðrum en þeim, sem skýrlega hafa gengist undir þá skuldbindingu, sem í henni felst.* Þessari kvöð var ekki þinglýst á íbúðina og fram er komið, að Valgerður heitin gekk ekki í Samtök aldraðra á þann hátt, sem 3. gr. samþykktanna mælti fyrir um, og gekkst hún því ekki skriflega undir skuldbindingu um að hlíta kvöðinni. Áfrýjandi verður að bera halla af því að hafa ekki farið eftir eigin samþykktum gagnvart Valgerði og nægir ekki, að hún hafi litið á sig sem félagsmann eða verið kunnugt um það skilyrði í samþykktum áfrýjanda, að eigendur húsnæðis á vegum hans yrðu að vera félagsmenn, og því hafi henni borið að kynna sér samþykktirnar. Áfrýjanda hefur ekki tekist að sanna, að Valgerði hafi verið kunnugt um efni 17. gr. um ákvörðun söliverðs íbúðarinnar umfram það, sem fram kom í hinni þinglýstu yfirlýsingu, sem áður var nefnd, og því gat hún ekki verið bundin af kvöðinni, sbr. og 3. gr. Af því leiðir, að erfingjum hennar er við sölu íbúðarinnar óskýlt að hlíta þeirri takmörkun á ákvörðun söliverðs, sem felst í 17. gr. samþykktar áfrýjanda.“

Ofangreindur auðkenndur texti úr dómnum sé aðalatriðið hér. Dómurinn slái því föstu að ákvæðinu um takmörkun á söluverði fasteigna í húsinu Aflagranda 40 verði aðeins beitt gagnvart þeim aðilum sem skýrlega hafi gengist undir þá

skuldbindingu, sérstaklega og skriflega. Stefndi hafi ekki getað framvísað neinum slíkum gögnum í þessu máli, hvorki hvað varði Guðrúnu Eyjólfsdóttur né Þórólf Meyvantsson heitinn. Beri því, með vísan til fordæmisins, að fallast á kröfu stefnenda um viðurkenningu á því að þau séu óskuldbundin af 12. gr. samþykktu stefnda og að þeim sé heimilt að selja umrædda íbúð sína á markaðsverði, sbr. hér fyrstu dómkröfu stefnenda í málinu.

Engum kvöðum um matsverð hafi heldur verið þinglýst á eignina. Þá hafi heldur engum kvöðum um 1% þóknun stefnda nokkru sinni verið þinglýst á eignina. Þau skjöl sem Guðrún og Þórólfur heitinn hafi undirritað í tengslum við kaupin, það er byggingarsamningurinn frá 23. maí 1989 og eignaskiptayfirlýsingin frá 5. febrúar 1990, mæli með engum hætti fyrir um þær framangreindu kvaðir er stefndi haldi fram.

Í framangreindum dómi komi skýrt fram og hafi legið fyrir að á þeim íbúðum sem byggðar hafi verið fyrir tilstilli stefnda, þar á meðal þeirri sem dómurinn hafi fjallað um, hvíli sú kvöð að eigendur íbúða þurfi að vera í Samtökum aldraðra. Þá hafi jafnframt legið fyrir í dómnum að samtökin hafi á þeim tíma haft samþykktir sem hafi innihaldið ákvæði um matsverð og 1% þóknun af söluverði. Hæstiréttur hafi álitid að sú kvöð að eigendur þyrftu að vera aðilar að samtökum stefnda hefði ekki þau áhrif að eigendur yrðu sjálfkrafa skuldbundnir af einhliða sömdum samþykktum samtakanna. Eina leiðin til að eigendur verði skuldbundnir sé sú að þeir hafi sérstaklega fallist á að kvöð um hámarksverð gildi um viðkomandi fasteign. Hið sama hljóti þá einnig að gilda um þá kvöð sem varði 1% þóknun stefnda af endursölu eignarinnar, en sú kvöð hafi ekki komið til skoðunar í dómi Hæstaréttar Íslands í máli nr. 400/2002. Beri því einnig að fallast á viðurkenningarkröfu stefnenda þess efnis að þau séu óskuldbundin af ákvæði c-liðar 5. gr. samþykktu stefnda, sbr. aðra dómkröfu stefnenda í málinu.

Þá sé athyglisvert að skoða hina meintu aðild Guðrúnar og Þórólfs að samtökum stefnda. Eina er liggja fyrir um meinta aðild þeirra í málinu sé byggingarsamningurinn frá 23. maí 1989 og eignaskiptayfirlýsingin frá 5. febrúar 1990. Í þessum skjölum sé því lýst yfir í einni setningu að Guðrún sé félagi í samtökunum, en það gildi ekki um Þórólf. Hvergi komi þó neitt fram um það að hún hafi fallist á kvöðina um hámarkssöluverð eignarinnar, né sé þess getið að hún hafi lesið eða fengið afhentar samþykktir samtakanna eða fallist á þær. Þá sé þess hvergi getið að Guðrún sætti sig við það að stefndi eigi til framtíðar rétt á því að taka 1% þóknun við endursölu eignarinnar. Þá skuli á það bent að jafnvel þótt svo hefði verið, þá hljóti að vera ljóst af þessum skjölum að Þórólfur heitinn hafi aldrei samþykkt að ganga í samtökin og aldrei verið í þeim. Hann hafi verið eigandi að eigninni til helminga á við Guðrúnu og hljóti því að vera óumdeilt í málinu, hvað

sem öðru líði, að þessum kvöðum verði aldrei beitt hvað varði þann helming eignarinnar. Beri því í versta falli að fallast á það með stefnendum að helmingur eignarinnar sé laus undan umræddum kvöðum.

Stefnendur byggi og á 72. gr. stjórnarskrár nr. 33/1944, en eignarréttur stefnenda verði ekki takmarkaður umfram það sem þeir hafi sérstaklega samþykkt og þinglýst hafi verið á eignina. Stefndi geti ekki takmarkað eignarrétt stefnenda með vísan til eigin samþykktá sem stefndi hafi samið einhliða og geti breytt eftir eigin hentisemi á hverjum tíma. Einföld þinglýst kvöð um aðild að vissu félagi geti aldrei falið í sér að stjórn slíks félags sé í sjálfsvald sett hvað verði um eignarrétt að viðkomandi fasteign.

Stefnda hafi enn fremur verið óheimilt að taka upp í samþykktir sínar aðrar og meira íþyngjandi einkaréttarlegar kvaðir en lög geri ráð fyrir og heimili. Stefndi sé byggingarsamvinnufélag sem um gildi lög nr. 153/1998 um byggingarsamvinnufélög, sbr. 1. gr. þeirra. Samkvæmt 6. gr. sömu laga þá hafi söluverð íbúðarinnar, hversu oft sem eigendaskipti kynnu að verða, fyrstu fimm ár frá lóðarúthlutun ekki mátt vera hærra en kostnaðarverð að viðbætti verðhækkun samkvæmt vísitölu byggingar- kostnaðar, en að frádreginni hæfilegri fyrningu samkvæmt mati dómkvaddra manna. Hafi stefnda verið óheimilt að taka upp í samþykktir sínar ákvæði um það að kvöð um hámarksverð gilti í ótakmarkaðan tíma. Ákvæði 12. greinar samþykktá stefnda gangi mun lengra en gildandi lög geri ráð fyrir og ráðstafanir stefnda verði þar af leiðandi ekki bundnar við samþykktir sem gangi þvert á þau lög er gildi um starfsemi stefnda.

Stefnendur krefjast þess að kvöð í eignaskiptayfirlýsingu, dags. 5. febrúar 1990, fyrir Aflagranda 40 Reykjavík, sem þinglýst sé á íbúð númer 0206 að Aflagranda 40, 107 Reykjavík, fastanúmer 202-5405, þess efnis að íbúðin verði hvorki seld né afhent til afnota öðrum en þeim sem séu félagar í Samtökum aldraðra, verði dæmd ógild. Stefnendur byggi þá kröfu á ógildingarreglum samningaréttar, nánar tiltekið á 33. gr. og 36. gr. samningalaga nr. 7/1936. Verði á annað borð fallist á það að stefnendum sé heimilt að selja á markaðsverði og að stefnda sé óheimilt að krefjast 1% þóknunar af söluverði eignarinnar þá telji stefnendur réttast og eðlilegast að framangreind kvöð verði ógilt. Stefndi hafi nýtt sér og muni halda áfram að nýta sér umrædda kvöð til þess að afla sér ólögðra hagsmuna, allt með vísan til sinna eigin samþykktá, sem séu samdar einhliða af stefnda og eigendur íbúðarinnar hafi aldrei með nokkrum hætti undirgengist. Stefndi muni þannig reyna að koma í veg fyrir endursölu með því að þvinga næstu kaupendur til þess að gangast undir slíka ólögð mæta og ósanngjarna skilmála, sbr. hið margnefnda matsverð stefnda og 1% þóknun stefnda af söluverði.

Stefnendur leggi hér fram gögn sem sýni fram á að þetta sé það sem stefndi hafi gert, sbr. bréf, dags. 20. október 2016, frá formanni stefnda til Kára Ólafssonar lögmanns. Þar sé því beinlínis lýst yfir að inngöngubeiðni umbjóðenda hans hafi verið hafnað, en að stjórn félagsins kunni að breyta þeirri afstöðu sinni undirriti þau yfirlýsingu um að þau muni hlíta samþykktum félagsins og þar á meðal ákvæðinu um matsverð samtakanna. Ef stefnda væri heimilt að nýta einfalda kvöð um aðild að samtökum stefnda með þeim hætti að neita kaupendum um aðild að samtökunum nema viðkomandi samþykktu slíkar kvaðir, þá væri stefnda í raun heimilt að takamarka eignarrétt með hvaða hætti sem honum þóknaðist. Stefndi gæti þá breytt samþykktum sínum, eins og hann hafi reyndar nokkrum sinnum gert í gegnum tíðina, með hvaða hætti sem er og þannig bundið eigendur fasteigna að Aflagrandu 40, og takmarkað eignarréttindi þeirra. Stefnendur byggi á því að þetta stangist á við eignarréttarákvæði 72. gr. stjórnarskrár lýðveldisins Íslands nr. 33/1944. Einnig vísist hér til 74. gr. stjórnarskrár sem mæli fyrir um félagafrelsi. Grunnrök að baki reglunni um félagafrelsi séu þau að menn verði ekki þvingaðir til aðildar að félögum og hafi rétt til þess að standa utan félaga. Sú krafa að allir eigendur tiltekinna fasteigna séu skyldugir til aðildar að samtökum stefnda sé í andstöðu við grunnrök ákvæðisins um félagafrelsi og sé jafnframt byggt á reglunni til stuðnings ógildingarkröfu stefnenda.

Eins og stefndi hafi beitt framangreindri kvöð þá verði að telja hana bersýnilega ósanngjarna í skilningi 36. gr. samningalaga, auk þess sem óheiðarlegt sé af stefnda að bera hana fyrir sig með þeim hætti sem hann hafi gert, sbr. 33. gr. sömu laga. Hæstiréttur hafi í máli nr. 400/2002 úrskurðað að eigendur fasteigna á Aflagrandu 40 sem byggðar hafi verið fyrir tilstilli stefnda og hafi verið í sömu stöðu og stefnendur hafi haft fullan rétt til að selja eignina á almennum markaði og á markaðsverði. Væri sá réttur lítills virði ef stefnda væri heimilt að nýta kvöð um skylduáðild að samtökum stefnda í þeim tilgangi að takmarka eignarrétt næstu eigenda gegn vilja þeirra. Beri með vísan til þessa að fallast á kröfu um ógildingu kvaðarinnar, sbr. þriðju dómkröfu.

Kröfur stefnenda byggi á 72. gr. og 74. gr. stjórnarskrár, sbr. lög nr. 33/1944, 24. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978 og 1. gr. mannréttindasáttmála Evrópu, sbr. lög nr. 62/1994, lögum nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga, einkum 33. gr. og 36. gr., og lögum nr. 158/1998 um byggingarsamvinnufélög. Krafa um málskostnað styðjist við XXI. kafla laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, en einnig sé krafist álags á málskostnað er nemi virðisaukaskatti samkvæmt lögum nr. 50/1988.

Málsástæður og lagarök af hálfu stefnda

Stefndi mótmæli málatilbúnaði stefnenda, en reisi málatilbúnað sinn á ákvæðum samþykktanna sinna eins og þær séu og hafi verið og félagsmenn séu bundnir af enda hafi þeir gengist undir þær með félagsaðild sinni. Stefndi árétti að þinglýsing kvaða sé ekki forsenda fyrir skuldbindingargildi þeirra, eins og stefnendur virðist ætla. Þá sé rangt að stjórn stefnda geti breytt samþykktum stefnda, en slíkt geti félagafundur einn gert. Stjórn stefnda hafi því engar takmarkanir sett á eignarrétt stefnenda. Stefnendur, aðrir en Guðrún Eyjólfsdóttir, séu að eignarhlut sínum komnir fyrir erfðir og geti því ekki unnið sér betri rétt en arfleifandi. Í stefnu gæti misskilnings um félagsaðild stefnenda, Guðrúnar og Þórólfs heitins, enda hreyfi stefnendur sjónarmiðum sem séu í ósamræmi við samtímagögn sem báðir aðilar leggi hér fram og byggi á. Stefnendur tortryggi félagsaðild þeirra Guðrúnar og Þórólfs og í stefnu sé talað um meinta aðild þeirra. Ljóst sé að aðeins félagsmenn hafi með réttu getað átt íbúðir í húsinu. Stefndi telji að félagsaðild Þórólfs og Guðrúnar sé hafin yfir allan vafa, en samtímagögn undirrituð af þeim, meðal annars byggingarsamningur, sannreyni þessa aðild þeirra afdráttarlaust.

Við sömluna árið 1990 hafi gilt samþykktir stefnda, staðfestar af félagsmálaráðuneytinu 10. júní 1981, en yngri samþykktir þess frá október 1991 með breytingum í apríl 2000 höfðu þá ekki hlotið lögboðna staðfestingu ráðuneytisins. Nú séu í gildi samþykktir samþykktar á aðalfundi 7. júní 2016 sem fengið hafi lögboðna staðfestingu velferðarráðuneytisins þann 28. mars 2017. Ákvæði 17. gr. samþykktanna hafi geymt ótímabundna takmörkun á ákvörðun söluverðs, en með breyttum samþykktum sé verðákvörðunarregluna nú að finna í 12. gr. Stefndi byggi á því að ákvæði samþykktanna sé í fullu samræmi við 6. gr. laga um byggingarsamvinnufélög nr. 153/1988 og 72. gr. stjórnarskrár. Þá sé því mótmælt að verðákvörðunarregla samþykktanna geti ekki verið ótímabundin, enda hafi Hæstiréttur Íslands tekið á því álitafni í dómi í máli nr. 400/2002, sem stefnendur geri að meginmáli sínu í stefnu.

Stefnandinn Guðrún og Þórólfur heitinn hafi keypt umrædda íbúð með byggingarsamningi, dags. 23. maí 1989, og eignaskiptayfirlýsingu, dags. 5. febrúar 1990, en bæði skjölin séu undirrituð af þeim. Stefnendur ætli ranglega að málsatvik séu þau sömu og í dómi Hæstaréttar Íslands í málinu nr. 400/2002 og dragi rangar ályktanir af þeim dómi. Af þeim dómi verði ekki annað ráðið en það að stefnda sé rétt að halda verðákvörðunarreglum samþykktanna upp á félagsmenn sína, enda sé þeim kunnugt um efni þeirra. Dómurinn hafi einungis leyst úr ágreiningsefni aðila með hliðsjón af sönnunarreglum og málsatvikum sem séu verulega frábrugðin þeim sem séu í þessu máli. Stefnendur beri því ranglega við að Þórólfi heitnum og Guðrúnu hafi ekki verið kunnugt um verðákvörðunarreglur samþykktanna stefnda og

að þær hafi verið settar í þeim tilgangi að afla stefnda óréttmætra hagsmuna á kostnað annarra félagsmanna stefnda. Í málinu nr. 400/2002 hafi félagsmaður keypt íbúð fyrir tilstuðlan stefnda af dánarbúi annars félagsmanns. Aðstöðu þess félagsmanns verði því ekki jafnað við aðstöðu þeirra Þórólfs heitins og Guðrúnar, sem hafi verið frumbyggjar á Aflagranda 40 og sjálf ritað undir byggingarsamning við stefnda. Skjalleg gögn staðreyni að þau hafi haft fulla vitneskju um verðákvörðunarreglur samþykktanna. Vísist þar til 8. gr. byggingarsamnings sem þau hjónin hafi undirritað 23. maí 1989 í aðdraganda þess að þau fengu íbúð fyrir tilstuðlan stefnda. Ákvæði 8. gr. sé afdráttarlaust um það að við sölu íbúðarinnar séu eigendur bundnir af verði samkvæmt félagslögum stefnda. Stefnendur stoði lítt að bera fyrir sig dóm í máli nr. 400/2002 þar sem málsatvik hafi verið með öðrum hætti í mikilvægum atriðum og falli ágreiningur þessi því ekki undir fordæmisgildi dómsins.

Í lóðarleigusamningi frá 24. júlí 1989 sé sérstaklega vísað til ályktana borgarráðs frá 23. júní 1987 og 24. nóvember 1987. Þá hafi sérstakri yfirlýsingu, dags. 5. febrúar 1990, verið þinglýst á íbúðina og aðrar íbúðir í húsinu er geymdi kvöð um félagsaðild kaupenda og um eðlilegt kaupverð félagsmanna stefnda. Í eignaskiptayfirlýsingu, dags. 5. febrúar 1990, hafi greint með skýrum hætti að kvaðir væru á húsinu, meðal annars þess efnis að eigendur þyrftu að vera félagsmenn í stefnda. Þá hafi verið fjallað um eðlilegt kaupverð kaupenda er uppfylltu skilyrði um félagsaðild. Með hliðsjón af þessu verði ekki annað ráðið en að Þórólfi og Guðrúnu hafi verið fullkunnugt um efni kvaða í samþykktum stefnda og beri stefnendur sönnunarbyrði fyrir hinu gagnstæða.

Stefndi mótmæli annarri dómkröfu stefnenda, sem krefjist þess að verða leystir undan ákvæðum samþykktanna þannig að stefnda sé óheimilt að innheimta 1% gjald af endursöluverði íbúðarinnar og að ákvæði c-liðar 5. gr. samþykktu stefnda sé óskuldbindandi fyrir stefnendur. Stefnendur styðji þá dómkröfu sína með öllum sömu rökum og þá fyrstu, en stefndi mótmæli því að sömu rök geti hnekkt kvöðinni enda sé hún eðlisólík verðákvörðunarreglu samþykktanna og feli ekki í sér neinar þær takmarkanir á eignarrétti samkvæmt 72. gr. stjórnarskrár er Hæstiréttur hafi lýst í dómi í máli nr. 400/2002. Kvöðin sé grundvöllur fjárkröfu sem stefndi eignist á stefnendur við sölu eignarinnar og reiknist sem hlutfall af söluverði hennar. Grundvöllur réttarsambandsins sé kröfuréttarlegs eðlis, hlutfallið lágt að tiltölu og feli ekki í sér takmarkanir eignarréttar frekar en önnur gjöld sem menn greiði í fasteignaviðskiptum.

Þá krefjist stefndi sýknu af þriðju kröfu stefnenda, um það að ógilt verði kvöð í eignaskiptayfirlýsingu, dags. 5. febrúar 1990, þess efnis að íbúðin verði hvorki seld né afhent öðrum en þeim sem séu félagar í stefnda. Stefnendur hafi ekki gert reka

að því að fjalla um skilyrði 33. og 36. gr. samningalaga nr. 7/1936, t.d. stöðu aðila eða atvika við samningsgerð. Þá sé hér áréttað að samþykktir stefnda séu ekki samdar einhliða af honum sjálfum heldur ráði þeim afl atkvæða á félagafundum sem haldnir séu a.m.k. einu sinni á ári. Þá sé samþykktunum sniðinn stakkur af ákvæðum laga um byggingarsamvinnufélög og allar breytingar háðar lögboðnu samþykki ráðuneytis.

Stefndi mótmæli því að hann afli sér ólögmeðra hagsmuna þegar hann vinni að lögmeðum markmiðum í þágu félagsmanna. Guðrún og Þórólfur heitinn hafi keypt eignina kvaðabundna eins og sérstaklega hafi verið getið um í afsali og geti erfingjar ekki unnið sér betri rétt. Það skilyrði að erfingjum sé skylt að selja félagsmönnum stefnda aftur eignina sé í samræmi við ákvæði laga og sé hvorki ólögmeðt né ósanngjarnt. Kvöðin afli stefnda engra hagsmuna heldur sé til þess fallin að tryggja að félagsmenn eigi kost á því að kaupa íbúð með sömu kjörum og skilmálum og Guðrún og Þórólfur heitinn. Verði stefnendur leystir undan verðákvörðunarreglum, og eftir atvikum reglum um þóknun til stefnda af söluverði, þá sé ekki því næst að leysa alla framtíðareigendur undan reglunum, enda mætti það verða til að ónýta tilgang stefnda. Sá skilningur stefnenda á dómi Hæstaréttar í málinu nr. 400/2002 að stefnendur „hafi fullan rétt til að selja eignina á almennum markaði og á markaðsverði“ sé því rangur. Stefnda sé rétt og skylt að ítreka verðákvörðunarreglur við félagsmenn sína og krefja þá sem hyggist gerast félagsmenn um að gangast skýrlega og skriflega undir kvaðir samþykktanna í samræmi við ákvæði 4. gr. samþykktanna sjálfra og dóm Hæstaréttar Íslands í málinu nr. 400/2002. Þetta sé sérstaklega brýnt þegar inngöngubeiðni standi í beinum tengslum við kaup á fasteign sem fengist hafi fyrir tilstuðlan stefnda.

Þá sé því mótmælt að krafa um félagsaðild eigenda sé á einhvern hátt í andstöðu við 74. gr. stjórnarskrár um félagafrelsi eða að sjónarmið um neikvætt félagafrelsi eigi hér við. Enginn sé skyldaður til þess að eiga aðild að félaginu, en eðli máls samkvæmt þá vinni stefndi ekki að hagsmunum annarra en félagsmanna sinna, þar á meðal að því að tryggja félagsmönnum íbúðir til eigin nota og á sem hagkvæmustum kjörum.

Byggt sé á samþykktum stefnda eins og þær hafi verið á hverjum tíma, lögum um samningsgerð, umboð og ógilda löggæringa nr. 7/1936, þinglýsingalögum nr. 39/1978, lögum um byggingarsamvinnufélög nr. 153/1998, sbr. áður lög um Húsnæðisstofnun ríkisins nr. 86/1988, og meginreglum eignarréttar og samningaréttar. Krafa um málskostnað styðjist við XXI. kafla laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 og krafa um virðisaukaskatt á málskostnað við lög um virðisaukaskatt nr. 50/1988.

Niðurstaða

Eins og rakið er hér að framan, þá snýr kröfugerð stefnenda í máli þessu að því að fá dóm um þrjár framangreindar viðurkenningarkröfur þeirra, sem allar tengjast því að stefnendur þurfi ekki að sæta kvöðum eða áskilnaði, ýmist samkvæmt samþykktum stefnda eða samkvæmt eignaskiptayfirlýsingu, dags. 5. febrúar 1990, við fyrirhugaða sölu íbúðar í fasteigninni að Aflagrandu 40, sem byggð var af stefnda, sem er byggingarsamvinnufélag í þágu aldraðra félagsmanna og starfar á grundvelli laga nr. 153/1998. Eignarhlut sérhvers stefnenda í framangreindri íbúð að Aflagrandu 40 er nánar lýst hér að framan, en Guðrún Eyjólfsdóttir er móðir annarra stefnenda, sem hafa fengið eignarhlut sinn í arf eftir föður þeirra heitinn og sem fyrirframgreiddan arf frá Guðrúnu. Krefst stefndi hér sýknu af öllum framangreindum dómkröfum stefnenda í málinu. Fyrir liggur, eins og að framan greinir, að með samþykktum stefnda er nú átt við samþykktir hans frá 7. júní 2016, sem staðfestar voru af velferðarráðuneytinu þann 28. mars 2017, en eldri samþykktir stefnda voru frá 16. mars 2006 og voru staðfestar af félagsmálaráðuneytinu þann 3. apríl 2006, og eru þær efnislega samhljóða núverandi samþykktum stefnda að því marki sem reynir á í dómkröfum þessa máls. Verður nú vikið hér frekar að dómkröfum stefnenda í þeirri röð sem þær koma fyrir.

Í fyrsta lagi liggur hér fyrir sú krafa stefnenda, að viðurkennt verði með dómi að eftirfarandi ákvæði í 12. gr. samþykktu stefnda: „Söluverð íbúðar má 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 stefnendur við sölu íbúðar númer 0206, Aflagrandu 40, 107 Reykjavík, fastanúmer 202-5405, og að stefnendum sé heimilt að selja fasteignina á markaðsverði.

Við úrlausn þessarar kröfu telur dómurinn ótvírætt að líta verði til fyrirbyggjandi dóms Hæstaréttar Íslands í máli nr. 400/2002 frá 6. febrúar 2003. Kemur þar fram að regla sú sem áður var í 17. gr. eldri samþykktu stefnda frá 1981, en er nú í 12. gr. þeirra, um ótímabundið skilyrði stefnda um endursölu íbúða á sérstöku matsverði stefnda, feli í sér víðtækari skerðingu á eignarrétti íbúðareiganda en boðin sé í 6. gr. laga nr. 153/1998 um byggingarsamvinnufélög, sbr. og 72. gr. stjórnarskrár. Var þar talið að áskilnaður þá 17. gr., en nú 12. gr. samþykktu stefnda 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.

Fyrir liggur að í því máli er hér um ræðir eru liðin meira en fimm ár frá úthlutun lóðar, sem telst hafa verið þann 24. júlí 1989. Þá liggur einnig fyrir að líkt

og í máli nr. 400/2002 þá hafa engin gögn verið lögð hér fram sem staðfesta inngöngu stefnandans Guðrúnar Eyjólfsdóttur eða þá Þórólfs Meyvantssonar heitins í samtök stefnda með sambærilegum hætti og nú er lýst í 4. gr. samþykktu hans. Líkt og í framangreindu máli nr. 400/2002 þá hefur þetta þá þýðingu hér að þar sem kvöð um matsverð af hálfu stefnda var ekki skýrlega lýst í byggingarsamningi, dags. 23. maí 1989, eða í eignaskiptayfirlýsingu, dags. 5. febrúar 1990, eða í öðrum þinglýstum heimildum sem varða íbúðina, þá er ekki unnt að byggja á því, gegn neitun af hálfu stefnenda, að þau Þórólfur heitinn og Guðrún hafi ótvírætt mátt vita um þá kvöð er felst í verðákvörðun- arreglu stefnda eða þau skýrlega gengist undir slíka kvöð, eins og áskilja verður. Líkt og í dómi í máli nr. 400/2002 þá felur þetta í sér að stefndi verður að bera hallann af þessum sönnunarskorti þannig að stefnendum er við sölu umræddrar íbúðar óskýlt að hlíta framangreindri takmörkun sem felst í 12. gr. samþykktu stefnda. Verður því í ljósi þessa að fallast hér á umrædda dómkröfu stefnenda hvað þetta atriði varðar.

Í öðru lagi liggur hér fyrir sú dómkrafa stefnenda að viðurkennt verði með dómi að stefnda sé óheimilt að innheimta 1% gjald af endursöluverði íbúðar númer 0206, Aflagrandu 40, 107 Reykjavík, fastanúmer 202-5405 og að ákvæði c-liðar 5. gr. samþykktu stefnda sé óskuldbindandi fyrir stefndu.

Er rétt að geta þess fyrst að í þessari dómkröfu stefnenda er, eins og upplýstist við aðalmeðferð, bersýnileg ásláttarvilla þar sem síðasta orðið er „stefndu“ en átti að vera „stefnendur“. Að mati dómsins verður að fallast á með stefnendum, að þótt hagsmunir séu hér alla jafnan ekki viðlíka að umfangi og þeir sem fjallað er um í fyrstu dómkröfu stefnenda, þá eigi sömu rök allt eins við um þessa kröfu. Það er að ekkert liggur þá heldur fyrir um það í málinu að stefnendur hafi í reynd undirgengist þá skilmála um þóknun til stefnda sem nú er lýst í c-lið 5. gr. samþykktu stefnda. En ekki verður heldur séð að umrædd gjaldtaka, eins og hún er þar útfærð, taki beinlínis mið af ákvæði b-liðar 1. mgr. 3. gr. laga nr. 153/1998. Verður stefndi því við svo búið einnig að bera hallann af þessu, sem leiðir þá til þess að stefnendum er við sölu íbúðarinnar óskýlt að hlíta framangreindri takmörkun sem felst í c-lið 5. gr. samþykktu stefnda. Verður því einnig fallist hér á aðra dómkröfu stefnenda. Ber þá einnig að geta þess að þó svo að í samþykktum stefnda sé vísað til þess að stefndi innheimti gjald þetta af kaupanda þá telst umrædd gjaldtaka engu að síður ótvírætt varða hagsmuni stefnenda.

Í þriðja lagi fara stefnendur fram á að kvöð í eignaskiptayfirlýsingu, dags. 5. febrúar 1990, fyrir Aflagrandu 40 Reykjavík, sem þinglýst er á íbúð númer 0206, Aflagrandu 40, Reykjavík, fastanúmer 202-5405, þess efnis að íbúðin verði hvorki seld né afhent til afnota öðrum en þeim sem eru félagar í Samtökum aldraðra, verði dæmd ógild.

Að mati dómsins, þá verður hvað varðar þessa ógildingarkröfu stefnenda, að fallast hér á það með stefndu að þeirri kvöð sem hér um ræðir er, ólíkt þeim sem að framan greinir, skýrlega og ótvírætt lýst í framangreindri eignaskiptayfirlýsingu, dags. 19. desember 1986, og er hún því skuldbindandi sem slík fyrir samningsaðila og þá sem leiða rétt sinn frá þeim, sbr. meginreglu samningaréttar um skuldbindingargildi samninga. Þegar einnig er litið til framangreinds tilgangs með starfsemi stefnda og þess að svo virðist sem stefnandi og þeir samningsaðilar sem aðrir stefnendur leiða rétt sinn frá hafi fúslega skuldbundið sig til þess að gangast undir umrædda kvöð við kaupin á íbúðinni, þá verður að fallast á það með stefnda, að stefnendur hafi hér ekki fært fram nein viðhlítandi rök sem leiða eigi til þess að fallist verði á kröfu þeirra um að ógilda beri þá samningsskilmála af hálfu stefnda gagnvart stefndum. Ekki verður heldur séð að aðrar þær málsástæður sem stefnendur hafa hér í frammi, t.d. tengdar félagafrelsi, hafi þýðingu við úrlausn þessarar dómkröfu. Þá verður heldur ekki séð að mögulegur ágreiningur um skilyrði til aðildar að stefnda geti nú komið hér til álita. Ber því með vísan til framangreinds að sýkna stefnda af þriðju dómkröfu stefnenda.

Með hliðsjón af öllu hér framangreindu verður því fallist á það að viðurkenna fyrstu og aðra dómkröfu stefnenda, en stefndi verður hér sýknaður af þeirri þriðju.

Með hliðsjón af þessum úrslitum málsins þykir rétt að málskostnaður falli niður.

Málið flutti Jóhannes Stefán Ólafsson lögmaður fyrir hönd stefnenda, en fyrir stefnda flutti málið Jón Bjarni Kristjánsson lögmaður.

Pétur Dam Leifsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan. Dómarinn tók við málinu þann 24. apríl 2018, en hafði fram til þess engin afskipti haft af meðferð þess.

Dómsuppsaga í málinu hefur dregist vegna embættisanna dómarans, en gætt var í því sambandi að áskilnaði 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

D ó m s o r ð:

Viðurkennt er að eftirfarandi ákvæði í 12. gr. samþykktu stefnda, Byggingarsamvinnufélagsins Samtaka aldraðra: „Söluverð íbúðar má aldrei vera hærra en kostnaðarverð hennar, að viðbætti verðhækkun samkvæmt vísitölu byggingarkostnaðar, en að frádraginni hæfilegri fyrningu samkvæmt mati dómkvaddra matsmanna, hversu oft sem eigendaskipti verða“, sé ekki skuldbindandi fyrir stefnendur, þau Guðrúnu Eyjólfsdóttur, Brynjólf Ásgeir Guðbjörnsson, Gunnar Þórólfsson, Elísabetu Þórólfsdóttur, Meyvant Þórólfsson og Bjarna Þór Þórólfsson, við sölu íbúðar númer 0206, Aflagrandu 40, 107 Reykjavík,

fastanúmer 202-5405, og að stefnendum sé heimilt að selja fasteignina á markaðsverði.

Viðurkennt er að stefnda, Byggingarsamvinnufélaginu Samtökum aldraðra, sé óheimilt að innheimta 1% gjald af endursöluverði íbúðar númer 0206, Aflagranda 40, 107 Reykjavík, fastanúmer 202-5405, og að ákvæði c-liðar 5. gr. samþykktá stefnda sé óskuldbindandi fyrir stefnendur, þau Guðrúnu Eyjólfsdóttur, Brynjólf Ásgeir Guðbjörnsson, Gunnar Þórólfsson, Elísabetu Þórólfsdóttur, Meyvant Þórólfsson og Bjarna Þór Þórólfsson.

Stefndi, Byggingarsamvinnufélagið Samtök aldraðra, er sýknaður af þeirri kröfu stefnenda, Guðrúnar Eyjólfsdóttur, Brynjólfs Ásgeirs Guðbjörnssonar, Gunnars Þórólfssonar, Elísabetar Þórólfsdóttur, Meyvants Þórólfssonar og Bjarna Þórs Þórólfssonar, að kvöð í eignaskiptayfirlýsingu, dags. 5. febrúar 1990, fyrir Aflagranda 40, 107 Reykjavík, sem þinglýst er á íbúð númer 0206, Aflagranda 40, 107 Reykjavík, fastanúmer 202-5405, þess efnis að íbúðin verði hvorki seld né afhent til afnota öðrum en þeim sem eru félagar í Samtökum aldraðra, verði dæmd ógild.

Málskostnaður fellur niður.

Dóm þennan kveður upp Pétur Dam Leifsson héraðsdómari.