

# D Ó M U R

**Héraðsdóms Reykjavíkur frá 9. nóvember 2018 í máli nr. E-1111/2017:**

**Dánarbú Soffíu Björgúlfsdóttur**

*(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 dánarbúi Soffíu Björgúlfsdóttur, Hringbraut 50, Reykjavík, með stefnu birtri 30. mars 2017, á hendur Byggingarsamvinnufélaginu Samtökum aldraðra, Síðumúla 29, Reykjavík.

Stefnandi gerir 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 stefnanda við sölu íbúðar nr. 0202, Bólstaðarhlíð 45, fastanúmer 201-3108, Reykjavík, og að stefnanda sé heimilt að selja fasteignina á markaðsverði.

Að viðurkennt verði með dómi að stefnda sé óheimilt að innheimta 1% gjald af endursöluverði íbúðar nr. 0202, Bólstaðarhlíð 45, fastanúmer 201-3108, Reykjavík, og að ákvæði c-liðar 5. gr. samþykktar stefnda sé óskuldbindandi fyrir stefnanda.

Að kvöð í eignaskiptayfirlýsingu, dags. 19. desember 1986, fyrir Bólstaðarhlíð 45, Reykjavík, sem þinglýst er á íbúð nr. 0202, Bólstaðarhlíð 45, fastanúmer 201-3108, Reykjavík, 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 öllum kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hans 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 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 reist er á vegum félagsins, sbr. 4., sbr. 3. gr. í samþykktum stefnda.

Fyrir liggur í málinu að stefndi fékk lóð að Bólstaðarhlíð 45 í Reykjavík með lóðarleigusamningi, dags. 15. október 1985, og reisti þar íbúðablokk og er íbúðin sem málið varðar þar á annarri hæð. Í lóðarleigusamningnum sem þinglýst er á fasteignina er vísað til bráðabirgðasamkomulags stefnda, Reykjavíkurborgar og Ármannsfells hf. frá 31. desember 1983 og lóðin leigð samkvæmt því með þar tilgreindum skilmálum. Í 2. gr. bráðabirgðasamkomulagsins kemur fram að lóðin sé leigð til að byggja á henni söluíbúðir fyrir aldraða ásamt þjónusturými. Samkvæmt því hafi stefndi tekið að sér að selja félagsmönnum íbúðir og sé ábyrgur fyrir fjármögnun byggingarinnar. Reykjavíkurborg hafi svo tekið að sér að úthluta lóð, greiða fyrir og reka þjónusturými í húsinu samkvæmt ákvæðum samkomulagsins. Í 11. gr. bráðabirgðasamkomulagsins er áskilið að einungis félagsmenn stefnda geti keypt íbúðir og búið í þeim. Kveðið er á um forkaupsrétt stefnda að íbúðum í 12. gr. þess og þau tilfelli þegar Reykjavíkurborg skuli boðinn kaupréttur. Skyldi það gert ef stefndi nýtti ekki forkaupsrétt og eigandi gæti ekki selt íbúð á eðlilegu verði til kaupanda sem væri félagsmaður í stefnda. Reykjavíkurborg skyldi þá greiða fyrir íbúðina miðað við eðlilegt gangverð og greiðsluskilmála eins og tíðkuðust á fasteignamarkaði á þeim tíma.

Með byggingarsamningi dags. 14. nóvember 1984 festi Sigurgeir Guðbjarnarson, félagi í byggingarsamvinnufélagi stefnda, kaup á íbúð þeirri nr. 0202 í Bólstaðarhlíð 45, sem deilt er um í málinu. Með eignaskiptayfirlýsingu, dags. 19. desember 1986, var eigninni síðan afsalað til Sigurgeirs, en samkvæmt yfirlýsingunni var kaupverðið að fullu greitt og nam það eins og þar greinir kostnaðarverði samtakanna fyrir eignina, að viðbættu 1% álagi, en í umræddri yfirlýsingu 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.“ Þá er þar jafnframt kveðið á um forleigu- og forkaupsrétt stefnda að eigninni. Ekki er hér deilt um það að hið sama hafi einnig komið

efnislega fram í byggingarsamningnum frá 14. nóvember 1984.

Í eignaskiptayfirlýsingunni kemur einnig fram að ef stefndi kysi 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. Fyrir liggur að framangreindum kvöðum var þinglýst á fasteignina, en stefnandi leggur áherslu á það að frekari kvaðir sé þó ekki að finna, hvorki í byggingarsamningi né í eignaskipta- yfirlýsingu, til dæmis ekki um hámarkssöluverð fasteignarinnar eða svonefnt matsverð stefnda. Þá hafi þar hvergi verið kveðið á um það að stefnda væri heimilt að innheimta 1% gjald af endursöluverði íbúðarinnar eða nokkurt annað gjald við endursölu hennar.

Sigurgeir féll frá og rann íbúðin þá inn í dánarbú hans. Með afsali, dags. 5. apríl 1991, seldi skiptastjóri dánarbúsins Jóhannesi Stefánssyni og Soffíu Björgúlfsdóttur íbúðina. Kaupverð var samkvæmt afsalinu ákveðið 5.754.000 krónur, sem samsvaraði fasteignamati og var greitt við undirritun. Greinir málsaðila á um það hvort umrætt söluverð hafi tekið mið af matsverði stefnda eða markaðsverði, en það virðist ekki vera tilgreint í afsalinu. Stefnandi leggur áherslu á það að í afsali þessu hafi ekkert komið fram um kvaðir sem á eigninni hafi hvílt, nema þá að vísað hafi verið til lóðarsamnings nr. 41221/85, sem varði ekki neinar kvaðir sem komi þessu máli við. Stefnandi leggur hins vegar áherslu á að í umræddu afsali komi fram að veðbókarvottorð hafi legið frammi við afsal og að kaupendur hafi ekkert haft við það að athuga. Í veðbókarvottorðinu sé getið um kvaðir sem varði félagsaðild eigenda, lágmarksaldur kaupanda og forkaupsrétt stefnda, en Soffía og Jóhannes hafi bæði ritað undir afsalið.

Stefnandi leggur áherslu á að kaupendur, þau Soffía og Jóhannes, hafi hvorugt undirritað inntökubeiðni í Samtök aldraðra eða með nokkrum hætti undirgengist sérstaklega kvaðir sem varði hið svokallaða matsverð stefnda eða þess efnis að stefnda sé heimilt að krefjast 1% af söluverði við endursölu íbúðarinnar. Hafi slíkum kvöðum aldrei verið þinglýst á fasteignina með nokkrum hætti. Stefnandi hafi fyrir málshöfðun skorað á stefnda að leggja fram slík skjöl, en stefndi ekki orðið við þeim áskorunum. Þá byggi stefnandi á því að með framangreindu afsali hafi Soffía og Jóhannes keypt íbúðina á markaðsverði, sem samið hafi verið um við skiptastjóra dánarbús Sigurgeirs.

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 stefnanda 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 söluverði fasteignarinnar hefði verið þinglýst á eignina. Í framhaldi hafi fyrirsvarsmenn stefnda gert tilraunir til þess að þinglýsa einhliða yfirlýsingum um kvaðir, meðal annars á íbúðir á Aflagranda 40 og í Bólstaðarhlíð 45 í Reykjavík, og þar á meðal á íbúð stefnanda, en það hafi ekki náð fram að ganga.

Fyrir liggur að eftir andlát Jóhannesar Stefánssonar, þann 20. mars 1995, fékk Soffía Björgúlfsdóttir leyfi til setu í óskiptu búi þeirra þann 23. júní 1995. Samkvæmt búsetuleyfinu var henni heimilað að færa eignarhlut Jóhannesar í framangreindri íbúð að Bólstaðarhlíð 45 yfir á sitt nafn, sem var gert og varð Soffía þá ein eigandi að íbúðinni. Eftir andlát Soffíu, 2. september 2016, var gefið út leyfi til einkaskipta á dánarbúinu, dags. 2. desember 2016, og lögmanni veitt umboð til að koma fram fyrir hönd erfingja við ráðstöfun eigna, en í kjölfarið ákváðu erfingjarnir að selja íbúðina.

Af hálfu stefnanda er síðan eftirfarandi samskiptum við stefnda lýst þannig að lögmaður stefnanda hafi haft samband við stefnda fyrir hönd dánarbúsins og átt í samskiptum við formann stefnda og aðra starfsmenn hans. Hafi afstaða stefnanda verið sú að dánarbúið teldi heimilt að selja íbúðina á almennum markaði og á markaðsverði, meðal annars á grundvelli framangreinds dóms Hæstaréttar Íslands í máli nr. 400/2002. Hins vegar sé óumdeilt að stefndi eigi þinglýstan forkaupsrétt og sé því heimilt að ganga inn í samþykkt kautilboð með sömu kjörum og um semjast við þriðja aðila. Stefndi hafi ekki fengist til að fallast á framangreint, en hafi alfarið neitað að leggja fram gögn sem sýni fram á aðild þeirra Jóhannesar og Soffíu að samtökum stefnda, eða önnur gögn er sýnt gætu að þau hafi undirgengist hinar umdeildu kvaðir.

Enn lýsir stefnandi því, að eftir að framangreindar viðræður málsaðila hafi strandað, þar sem stefndi hafi ekki fengist til þess að falla frá kröfu um matsverð sitt, hafi verið ákveðið að setja íbúðina á sölu hjá fasteignasölu og löggiltur fasteignasali fenginn til verksins. Þann 14. febrúar 2017 hafi borist kautilboð í eignina að fjárhæð 37.000.000 króna. Daginn eftir hafi stefnandi síðan gert gagntilboð, að fjárhæð 37.700.000 krónur, sem hafi verið samþykkt af hálfu tilboðsgjafa. Í ljósi þinglýsts forkaupsréttar stefnda þá hafi samtökunum verið boðið að nýta sér hann og ganga inn í umrætt kautilboð. Stefndi hafi þá lýst því yfir að stefnandi hefði ekki rétt til að selja fasteignina á markaðsverði, heldur yrði hún einungis seld á matsverði samtakanna, í samræmi við 12. gr. samþykktu stefnda. Í bréfum, dags. 1. mars 2017 og 15. mars 2017, sem hafi meðal annars verið send til fasteignasalans frá formanni stefnda, þá hafi stefndi lýst því yfir að

samtökin vildu nýta forkaupsrétt sinn, en þó ekki með þeim hætti að ganga inn í framangreint kautilboð, með þeim kjörum sem samist hefði um, heldur á matsverði samtakanna, sem samkvæmt bréfinu væri 29.100.000 krónur.

Þann 16. mars 2017 hafi síðan lögmaður stefnanda átt í tölvupóstsamskiptum við formann stefnda vegna framangreindra bréfa formannsins. Þar hafi því enn verið hafnað að stefndi gæti ákveðið kaupverðið á eigninni eftir eigin hentisemi og því lýst yfir að framangreindur dómur Hæstaréttar Íslands í máli nr. 400/2000 ætti hér við. Þá hafi þess enn verið krafist, að væri stefndi á öðru máli um fordæmisgildi umrædds dóms, þá skyldi það rökstutt af hálfu stefnda og að stefndi skyldi þá leggja fram einhver gögn sem sýndu fram á að önnur regla ætti að gilda í því máli sem hér væri til úrlausnar. Formaður stefnda hafi þá neitað að leggja fram slík gögn og lýst því yfir að mál þetta væri af öðrum meiði en þó neitað að útskýra hvernig það væri öðruvísi.

Loks er fullyrt af hálfu stefnanda að formaður stefnda og aðrir starfsmenn hafi þá hringt í og sent bréf til tilboðsgjafa í íbúðina, til að tilkynna að tilboðið og kaupin í heild væru ólöglegt og hafi hún þá afráðið að ganga út úr kaupunum 20. mars 2017. Hafi stefnandi þá ákveðið að ekki væri annar kostur í stöðunni en sá að höfða mál þetta á hendur stefnda til viðurkenningar á þeim réttindum sem stefnandi telji sig eiga.

Af hálfu stefnda er hér hins vegar lögð áhersla á það að eftir að Soffía féll frá í september 2016, þá hafi lögmaður stefnanda, fyrir hönd dánarbúsins, sett fram kröfur sem stefndi hafi ekki getað fallist á og telji sér ekki skylt að gera. Formaður stefnda hafi unnið ötullega að hagsmunum stefnda og félagsmanna síðan þá í þessu máli sem öðrum. Stefndi geri athugasemdir við að hafðar séu uppi í stefnu ætlaðar lýsingar á samtölum formanns við lögmanninn og um að formaðurinn hafi eyðilagt lögmeta sölu eða að hann þvingi fram ólögmeta hagsmuni, en hvoru tveggja sé rangt og ósannað.

#### *Málsástæður og lagarök af hálfu stefnanda.*

Stefnanda sé heimilt að selja eignina á markaðsvirði og hann sé óbundinn af reglum í samþykktum stefnda um svokallað matsverð stefnda. Dómur Hæstaréttar Íslands í máli nr. 400/2002 hafi fordæmisgildi í málinu enda málsatvik sambærileg að öllu leyti að því marki sem hér skipti máli. Í báðum tilvikum sé um að ræða aðila sem keypt hafi íbúðir í fasteignum sem byggðar hafi verið fyrir tilstilli stefnda. 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 eign.

Í framangreindum dómi Hæstaréttar hafi komið fram að sá íbúðareigandi hafi litið á sig sem félagsmann í Samtökum aldraðra og alltaf greitt félagsgjöld til félagsins. Hins vegar hafi stefndi ekki getað lagt fram inntökubeiðni hennar í félagið eða önnur skjöl þar sem hún hefði sérstaklega undirgengist takmörkun á söluverði eignarinnar og það þó að 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 stefnanda 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 viðtækari 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 dóminum sé aðalatriðið hér. Dómurinn slái því föstu að ákvæðinu um takmörkun á söliverði fasteigna, sem byggðar hafi verið fyrir tilstilli stefnda, verði eingöngu beitt gagnvart þeim aðilum sem skýrlega hafi gengist undir þá skuldbindingu sérstaklega og skriflega. Stefndi hafi ekki getað framvísað neinum slíkum gögnum í málinu, hvorki hvað varði Soffíu

Björgúlfsdóttur heitina né Jóhannes Stefánsson heitinn. Beri því með vísan til fordæmisins að fallast á kröfu stefnanda um viðurkenningu á því að hann sé óskuldbundinn af 12. gr. samþykktu stefnda og að honum sé heimilt að selja á markaðsverði, sbr. hér fyrstu dómkröfuna.

Ekki hafi heldur neinum kvöðum um matsverð verið þinglýst á eignina. Þá hafi heldur engum kvöðum um 1% þóknun stefnda nokkru sinni verið þinglýst á eignina. Eina skjalið sem þau Soffía heitin og Jóhannes heitinn hafi undirritað í tengslum við kaupin sé afsalið frá 5. apríl 1991. Með afsalinu hafi þau keypt eignina af dánarbúi Sigurgeirs Guðbjörnssonar heitins og þá ekki undirgengist neinar kvaðir sem varði söluverð íbúðarinnar eða skyldu til þess að greiða stefnda 1% þóknun við endursölu.

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 þess 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 stefnanda þess efnis að hann sé óskuldbundinn af ákvæði c-liðar 5. gr. samþykktu stefnda, sbr. hér aðra dómkröfu stefnanda í málinu.

Þá sé athyglisvert að skoða hina meintu aðild Soffíu heitinnar og Jóhannesar heitins að samtökum stefnda. Þrátt fyrir ítrekaðar beiðnir og fyrirspurnir til formanns stefnda þá hafi samtökin ekki getað framvísað neinu sem sýni fram á að þau hafi verið aðilar að umræddum samtökum. Sé skorað á stefnda að sýna fram á með gögnum að Soffía Björgúlfsdóttir og eða Jóhannes Stefánsson hafi gengið í Samtök aldraðra.

Stefnandi byggi og á 72. gr. stjórnarskrár nr. 33/1944, en eignarréttur stefnanda verði ekki takmarkaður umfram það sem hann hafi sérstaklega samþykkt og þinglýst hafi verið á eignina. Stefndi geti ekki takmarkað eignarrétt stefnanda með vísan til eigin samþykktu 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 byggingarsamvinnufélag, sbr. 1. gr. þeirra. Samkvæmt 6. gr. laganna hafi söluverð íbúðarinnar, hversu oft sem eigendaskipti kynnu að verða, fyrstu fimm ár frá lóðarúthlutun ekki mátt vera hærra en kostnaðarverð hennar 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 gildi í ótakmarkaðan tíma. 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 sem gangi þvert á þau lög er gildi um starfsemi stefnda.

Stefnandi krefjist þess að kvöð í eignaskiptayfirlýsingu, dags. 19. desember 1986, fyrir Bólstaðarhlíð 45, sem þinglýst sé á íbúð nr. 0202, Bólstaðarhlíð 45, fastanúmer 201-3108, Reykjavík, þess efnis að íbúðin verði hvorki seld né afhent til afnota öðrum en þeim sem séu félagar í Samtökum aldraðra, verði dæmd ógild. Stefnandi byggi þá kröfu á ógildingarreglum samningaréttar, nánar tiltekið 33. gr. og 36. gr. samningalaga nr. 7/1936. Verði á annað borð fallist á það að stefnanda sé heimilt að selja íbúðina á markaðsverði og að stefnda sé óheimilt að krefjast 1% þóknunar af söluverði eignarinnar þá telji stefnandi réttast og eðlilegast að framangreind kvöð verði ógilt. Ástæðan sé sú að 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 samþykktar, sem séu einhliða samdar 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 og ósanngjarna skilmála, sbr. hið margnefnda matsverð stefnda og 1% þóknun stefnda af söluverði.

Stefnandi 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. Í umræddu bréfi sé því beinlínis lýst yfir að inngöngubeiðni umbjóðenda hans hafi verið hafnað, en að stjórn félagsins kunnir þó að breyta þeirri afstöðu sinni undirriti þau yfirlýsingu um að þau hlíti 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 þeir samþykktu slíkar kvaðir, þá væri stefnda í raun heimilt að takamarka eignarréttinn með hvaða hætti sem honum þóknæðist. Stefndi gæti þá breytt samþykktum sínum, eins og hann hafi reyndar nokkrum sinnum gert í gegnum tíðina, hvernig sem væri og þannig bundið eigendur fasteigna í

Bólstaðarhlíð 45, og takmarkað eignarréttindi þeirra. Stefnandi byggir 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 stefnanda.

Eins og stefndi hafi beitt framangreindri kvöð þá verði að telja hana bersýnilega ósamngjarna í skilningi 36. gr. samningalaga, auk þess sem óheiðarlegt verði að telja fyrir 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 dæmt að eigendur fasteigna sem byggðar hafi verið fyrir tilstilli stefnda og séu í sambærilegri stöðu og stefnandi hafi 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 og gegn vilja þeirra. Beri með vísan til þessa að fallast á kröfu um ógildinguna kvaðarinnar, sbr. hér þriðju dómkröfu.

Kröfur stefnanda byggir 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 stefnanda. Stefnandi reisi málatilbúnað sinn á ákvæðum samþykktar sinna eins og þær séu og hafi verið og félagsmenn séu bundnir af enda hafi þeir gengist undir þær með félagsaðild sinni. Þinglýsing kvaða sé ekki forsenda fyrir skuldbindingargildi þeirra, eins og stefnandi virðist ætla. Þá sé rangt að stjórn stefnda geti breytt samþykktum stefnda, en slíkt geti einungis félagafundur gert. Stjórn stefnda hafi því engar takmarkanir sett á eignarrétt stefnanda. Stefnandi, sem sé dánarbú, leiði hins vegar rétt frá Soffíu heitinni og geti því ekki öðlast betri rétt en hún hafi haft sem félagsmaður í stefnda. Samtímagögn taki af öll tvímæli um félagsaðild þeirra hjóna Soffíu og Jóhannesar, enda sé vandséð hvernig þau hafi átt að taka við eignarhaldi fasteignarinnar í trássi við þinglýstar kvaðir sem á henni hafi hvílt og þau hafi gengist við með undirritun

sinni. Það að Soffía og Jóhannes hafi fengið íbúðina að tilhlutan stefnda á matsverði samtakanna og eignarhald þeirra veiti lögfulla sönnun fyrir félagsaðild þeirra. Stefndi áskilji sér engu að síður rétt til að leggja fram frekari gögn til þess að sannreyna aðild þeirra að stefnda. Soffía og Jóhannes hafi aldrei sjálf haldið fram þessum rökum og ekki hreyft athugasemdum við þinglýstum kvöðum.

Við sölua til Soffíu og Jóhannesar árið 1991 hafi gilt samþykktir stefnda, staðfestar af félagsmálaráðuneytinu 10. júní 1981, en yngri samþykktir frá október 1991, með breytingum í apríl 2000, höfðu þá ekki hlotið lögboðna staðfestingu ráðuneytisins. Í gildi séu nú samþykktir frá aðalfundi 7. júní 2016 er fengu lögboðna staðfestingu velferðarráðuneytisins 28. mars 2017. Ákvæði 17. gr. samþykktanna frá 1981 hafi geymt ótímabundna takmörkun á ákvörðun söluverðs, en með breyttum samþykktum sé verðákvörðunarregluna nú að finna í 12. gr. Umrætt ákvæði samþykktu stefnda sé í fullu samræmi við 6. gr. laga um byggingarsamvinnufélög nr. 153/1988 og 72. gr. stjórnarskrár. Því sé sérstaklega mótmælt að verðákvörðunarregla samþykktanna geti ekki verið ótímabundin, enda hafi Hæstiréttur Íslands tekið á því álitafni í dómi í máli nr. 400/2002, sem stefnandi gerir að meginmáli sínu í stefnu.

Soffía heitin hafi fyrst komið að fasteigninni með afsali, dags. 5. apríl 1991, sem hún sjálf hafi undirritað. Við andlát Jóhannesar hafi hún setið í óskiptu búi með leyfi sýslumanns og eignarhlutur hans verið færður á hennar nafn. Við afsalið árið 1991 hafi legið frammi veðbókarvottorð er hvorugt þeirra hjóna hafi gert athugasemdir við. Þau hafi verið grandsöm um kvaðir og ekki getað öðlast annan ósamrýmanlegan rétt. Þá hafi þau sannreynt félagsaðild sína með undirritun sinni á afsalið. Stefnandi ætli ranglega að málsatvik séu hér sams konar og í dómi Hæstaréttar Íslands í máli nr. 400/2002 og dragi jafnframt rangar ályktanir af þeim dómi. Af dóminum verði ekki annað ráðið en að stefnda sé rétt að halda verðákvörðunarreglum samþykktanna upp á félagsmenn 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 uppi séu í þessu ágreiningsmáli. Stefnandi beri því ranglega við að Soffíu og Jóhannesi hafi ekki verið kunnugt um verðákvörðunarreglur samþykktu stefnda. Stefnandi geri það í þeim tilgangi að afla sér óréttmætra hagsmuna á kostnað annarra félagsmanna stefnda. Í framangreindum dómi í máli nr. 400/2002 hafi félagsmaður keypt íbúð fyrir tilstuðlan stefnda af öðrum félagsmanni og kaupin hafi verið ráðin innan fimm ára frá lóðarúthlutun, sbr. 6. gr. laga nr. 153/1998 um byggingarsamvinnufélög. Aðstöðu þess félagsmanns verði þar af leiðandi ekki jafnað við aðstöðu þeirra Soffíu og Jóhannesar og vitneskju þeirra um verðákvörðunarreglur samþykktanna enda hafi þau sjálf fengið keypta íbúð á matsverði stefnda eftir að fimm ár hafi

verið liðin frá lóðarúthlutun og því hafi þau ekki getað haft neina réttmæta ástæðu til þess að ætla að aðrar reglur ættu að gilda um endursölu íbúðarinnar.

Í afsali hafi verið vísað til veðbókarvottorðs sem legið hafi frammi og ekki hafi verið gerðar athugasemdir við, meðal annars þess efnis að eigendur þyrftu að vera félagsmenn í stefnda. Þá hafi í afsali verið vísað til kvaða í lóðarleigusamningi, sbr. skjal E-41221/85, dags. 15. október 1985. Í lóðarleigusamningi greini meðal annars að lóðin sé leigð til þess að reisa á henni söluíbúðir fyrir aldraða ásamt þjónusturými. Þá sé í lóðarleigusamningnum vísað til bráðabirgðasamkomulags á milli borgarstjórans í Reykjavík fyrir hönd Reykjavíkurborgar, stefnda og Ármannsfells hf. frá 31. desember 1983. Í 12. gr. samningsins sé lýst skilyrðum þess að Reykjavíkurborg séu boðnar íbúðir hússins til kaups. Í þeim tilfellum sem eigandi geti ekki selt íbúðina á eðlilegu verði kaupanda sem uppfylli skilyrði 11. gr. skuli Reykjavíkurborg boðin íbúðin. Ákvæðin verði ekki skilin öðruvísi en svo að með eðlilegu verði sé átt við matsverð samþykktanna. Stefndi byggi málatilbúnað sinn á því að Soffiu og Jóhannesi hafi verið fullkunnugt um kvöð samþykkt stefnda um verðákvörðun þegar þau hafi keypt eignina og þannig undirgengist hana skýrlega og aldrei hreyft athugasemdum.

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

Stefndi krefjist sýknu af þriðju dómkröfu stefnanda um að ógilt verði kvöð á eignaskiptayfirlýsingu, dags. 19. desember 1986, þess efnis að íbúðin verði hvorki seld né afhent öðrum en þeim sem séu félagar í stefnda. Með eignaskiptayfirlýsingu, dags. 19. desember 1986, þá hafi stefndi selt fasteignina að Bólstaðarhlíð 45 Sigurgeiri Guðbjarnasyni í samræmi við ákvæði byggingarsamnings, dags. 14. nóvember 1984. Stefnandi sé ekki aðili þess samnings og geti því ekki haft uppi kröfu um ógilding hans, hvorki að hluta né í heild. Beri því að sýkna stefnda. Af orðalagi þriðju dómkröfu stefnanda þá verði ekki ráðið að hverjum henni sé beint og hverjum sé ætlað að þola ógilding

kvaðarinnar eða hvort fella eigi slíka skyldu á ótilgreindan aðila. Stefnandi hagi ekki málatilbúnaði sínum eftir 3. og 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, þannig að þótt kvöðin yrði ógilt þá kæmi hún fram á veðbókarvottorði fasteignarinnar. Kvöðin varði ekki aðeins réttindi stefnanda til þess að ráðstafa fasteign sinni, heldur einnig stefnda og félagsmenn hans, eða réttarsamband við hvern þann sem fari með eignarumráð fasteignarinnar á hverjum tíma. Eins og stefnandi hafi kosið að haga þriðju dómkröfu sinni þá yrði stefnda ekki gert að þola ógildingu kvaðar sem geymi ótímabundinn og tilgreindan rétt hans til fasteignarinnar. Kvöðinni hafi ekki verið komið á eignina með samningi stefnda við Soffiu og Jóhannes heldur hafi þau keypt eignina kvaðabundna. Stefndi hafi ekki verið aðili að kaupsamningi og eða afsali eignarinnar úr dánarbúi Sigurgeirs til Soffiu og Jóhannesar. Stefnandi geti heldur ekki byggt kröfu um ógildingu kvaðarinnar með vísan til ógildingarákvæða samningalaga þar sem stefnandi hafi ekki verið aðili eignaskiptayfirlýsingarinnar. Þau sem stefnandi leiði hét rétt sinn frá hafi keypt eignina og verið grandsöm um rétt sem fylgi félagsaðild að stefnda, það er að aðeins félagsmenn gætu keypt hana.

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

Stefndi mótmæli því að hann afli sér ólögmætra hagsmuna þegar hann vinni að lögmætum markmiðum í þágu félagsmanna. Soffía heitin hafi keypt eignina kvaðabundna, eins og sérstaklega hafi verið getið um í afsali til hennar, og geti erfingjar hennar ekki unnið sér betri rétt en hún hafi haft. Það skilyrði að erfingjum sé skylt að selja félagsmönnum stefnda aftur eignina sé í samræmi við ákvæði laga og hvorki ólögmætt né ósanngjarnt. Kvöðin afli stefnda engra hagsmuna, hvað þá ólögmætra, heldur sé til þess eins fallin að tryggja að félagsmenn eigi kost á því að kaupa sér íbúð með sömu kjörum og skilmálum og Soffía heitin átti kost á. Verði stefnandi leystur undan verðákvörðunarreglum, og eftir atvikum reglum um þóknun til stefnda af söluverði, sé ekki því næst að leysa alla framtíðareigendur undan reglunum, enda mætti það verða til að ónýta tilgang stefnda. Sá skilningur á dómi í máli nr. 400/2002 að stefnandi „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 og krefja þá er hyggist gerast félagsmenn um að gangast skýrlega og skriflega undir kvaðir samþykta, í samræmi við ákvæði 4. gr. samþykktanna og dóm Hæstaréttar í máli 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 félag aðild eigenda sé á einhvern hátt í andstöðu við 74. gr. stjórnarskrár um félagafrelsi eða að sjónarmið um neikvætt félagafrelsi eigi hér við. Enginn verði skyldaður til þess að eiga aðild að samtökunum, en eðli máls samkvæmt vinni stefndi ekki að hagsmunum annarra en félagsmanna, 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 sammingsgerð, umboð og ógilda löggerninga nr. 7/1936, þinglýsingalögum nr. 39/1978, lögum um byggingarsamvinnufélög nr. 153/1998, sbr. áður lög um Húsnæðisstofnun ríkisins nr. 86/1988, og meginreglum eignaréttar 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 stefnanda í máli þessu að því að fá dóm um þrjár framangreindar viðurkenningarkröfur hans, sem allar tengjast því að stefnandi þurfi ekki að sæta kvöðum eða áskilnaði, ýmist samkvæmt samþykktum stefnda eða þá samkvæmt eignaskiptayfirlýsingu, dags. 19. desember 1986, við fyrirhugaða sölu íbúðar stefnanda í fjölbýlishúsinu að Bólstaðarhlíð 45, sem reist var af stefnda, sem er byggingarsamvinnufélag í þágu aldraðra félagsmanna sinna og starfar á grundvelli laga nr. 153/1998. Krefst stefndi sýknu af öllum framangreindum dómkröfum stefnanda í málinu. Fyrir liggur, eins og greinir hér að framan, að með samþykktum stefnda er nú átt við samþykktir stefnda frá 7. júní 2016, sem staðfestar voru af Velferðarráðuneytinu 28. mars 2017. Eldri samþykktir stefnda voru frá 16. mars 2006 og staðfestar af félagsmálaráðuneytinu 3. apríl 2006, en þær eru efnislega samhljóða núverandi samþykktum að því marki sem reynir á í dómkröfum þessa máls. Þá ber þess að geta að dómurinn hefur verið upplýstur um að einkaskiptum á dánarbúi stefnanda sé enn ólokið og að dánarbúið fari því enn með aðild í máli þessu. Verður nú vikið hér frekar að dómkröfum stefnanda í málinu í þeirri röð sem þær koma fyrir.

Í fyrsta lagi þá liggur hér fyrir sú krafa stefnanda, 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 stefnanda við sölu íbúðar nr. 0202, Bólstaðarhlíð 45, fastanúmer 201-3108, Reykjavík, og að stefnanda 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 árinu 1981, en er nú í 12. gr. samþykktanna, 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 því 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 sem hér um ræðir eru liðin meira en fimm ár frá úthlutun lóðar, sem var 15. október 1985. Þá liggur einnig fyrir að líkt og í máli nr. 400/2002 þá hafa hér engin gögn verið lögð fram sem staðfesta inngöngu Soffíu Björgúlfsdóttur eða Jóhannesar Stefánssonar heitinna í félag stefnda með sambærilegum hætti og nú er lýst í 4. gr. samþykktu þess. Líkt og í máli nr. 400/2002 hefur þetta þá þýðingu hér að þar sem að ekki hefur verið sýnt fram á að áframhaldandi kvöð um matsverð af hálfu stefnda hafi verið skýrlega lýst í byggingarsamningi, dags. 14. nóvember 1984, eignaskiptayfirlýsingu, dags. 19. desember 1986, eða í afsali 5. apríl 1991, eða þá í öðrum þinglýstum heimildum sem varða umrædda íbúð, þá er ekki unnt að byggja á því, gegn neitun af hálfu stefnanda, að Soffía heitin, sem stefnandi leiðir rétt sinn frá, eða Jóhannes heitinn eiginmaður hennar og meðeigandi að íbúðinni, hafi mátt vita um umrædda kvöð eða skýrlega gengist undir slíka kvöð, eins og áskilja verður. Líkt og í dómi í máli nr. 400/2002 felur þetta í sér að stefndi verður að bera hallann af þessum sönnunarskorti þannig að stefnanda er við sölu íbúðarinnar óskýlt að hlíta framangreindri takmörkun í 12. gr. samþykktu stefnda. Verður í ljósi þessa að fallast á umrædda dómkröfu stefnanda hvað þetta atriði varðar eins og hún liggur hér fyrir.

Í öðru lagi liggur hér fyrir sú dómkrafa stefnanda, að viðurkennt verði með dómi að stefnda sé óheimilt að innheimta 1% gjald af endursöliverði íbúðar nr. 0202, Bólstaðarhlíð 45, fastanúmer 201-3108, Reykjavík, og að ákvæði c-liðar 5. gr. samþykktu stefnda sé óskuldbindandi fyrir stefnanda.

Að mati dómsins verður að fallast á með stefnanda að þótt hagsmunir séu hér alla jafnan ekki viðlíka að umfangi og þeir sem fjallað er um í fyrstu dómkröfu stefnanda, þá eigi þó sömu rök allt eins við um þessa kröfu. Það er að ekkert liggur

þá heldur fyrir um það í málinu að stefnandi hafi í reynd undirgengist þá skilmála um þóknun til stefnda sem nú er lýst í c-lið 5. gr. samþykktar 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 einnig að bera hér hallann af þessu, sem leiðir þá til þess að stefnanda er við sölu íbúðarinnar óskýlt að hlíta framangreindri takmörkun sem felst í c-lið 5. gr. samþykktar stefnda. Verður því einnig fallist á aðra dómkröfu stefnanda eins og hún liggur hér fyrir. Ber þá 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 ótvírátt varða hagsmuni stefnanda.

Í þriðja lagi fer stefnandi hér síðan fram á það að kvöð í eignaskiptayfirlýsingu, dags. 19. desember 1986, fyrir Bólstaðarhlíð 45, Reykjavík, sem þinglýst er á íbúð nr. 0202, Bólstaðarhlíð 45, fastanúmer 201-3108, Reykjavík, 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 stefnanda að fallast á það með stefnanda að hann geti nú gert þá dómkröfu er hér um ræðir þar sem að hann hafi nú öðlast þau réttindi sem leiði af hinu upphaflega samningssambandi um kaup á íbúðinni. Hins vegar verður að fallast á það með stefnda að þeirri kvöð sem hér um ræðir er, ólíkt þeim er að framan greinir, óumdeilt skýrlega lýst í þinglýstum heimildum sem binda málsaðila, það er í eignaskiptayfirlýsingu, dags. 19. desember 1986. Er kvöðin 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 tilgangs með starfsemi stefnda og þess að svo virðist sem að sá sem stefnandi leiðir rétt sinn frá hafi fúslega skuldbundið sig til þess að gangast undir umrædda kvöð við kaupin á íbúðinni, sbr. afsal, dags. 5. apríl 1991, þar sem engar athugasemdir eru gerðar við þessa kvöð, þá verður að fallast á það með stefnda að stefnandi hafi hér ekki fært fram nein viðhlítandi rök fyrir því að fallast beri á kröfu hans um ógildingu þeirra samningsskilmála af hálfu stefnda gagnvart stefnanda. Ekki verður heldur séð að aðrar málsástæður sem stefnandi hefur hér í frammi, t.d. tengdar félagafrelsi, hafi nokkra þýðingu við úrlausn þessa, auk þess sem ekki verður séð að mögulegur ágreiningur um skilyrði fyrir aðild að stefnda geti nú komið hér til álita. Ber því með vísan til framangreinds að sýkna stefnda af þriðju dómkröfu stefnanda.

Með hliðsjón af öllu hér framangreindu þá verður því fallist á að viðurkenna beri fyrstu og aðra dómkröfu stefnanda, 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 stefnanda, 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. samþykktar stefnda, Byggingarsamvinnufélagsins Samtaka aldraðra: „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 stefnanda, dánarbú Soffiu Björgúlfsdóttur, við sölu íbúðar 0202, Bólstaðarhlíð 45, fastanúmer 201-3108, Reykjavík, og að stefnanda sé heimilt að selja fasteignina á markaðsverði.

Viðurkennt er, að stefnda, Byggingarsamvinnufélaginu Samtökum aldraðra, sé óheimilt að innheimta 1% gjald af endursöluverði íbúðar nr. 0202, Bólstaðarhlíð 45, fastanúmer 201-3108, Reykjavík, og að ákvæði c-liðar 5. gr. samþykktar stefnda sé óskuldbindandi fyrir stefnanda, dánarbú Soffiu Björgúlfsdóttur.

Stefndi, Byggingarsamvinnufélagið Samtök aldraðra, er sýknaður af þeirri kröfu stefnanda, dánarbús Soffiu Björgúlfsdóttur, að kvöð í eignaskiptayfirlýsingu, dags. 19. desember 1986, fyrir Bólstaðarhlíð 45, Reykjavík, sem þinglýst er á íbúð nr. 0202, Bólstaðarhlíð 45, fastanúmer 201-3108, Reykjavík, 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.