

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur frá 9. nóvember 2018 í máli nr. E-1275/2017:

Dánarbú Guðmundu Árnadóttur

(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 Guðmundu Árnadóttur, Bólstaðarhlíð 45, Reykjavík, með stefnu birtri 11. apríl 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. 0603, Bólstaðarhlíð 45, fastanúmer 201-3129, 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. 0603, Bólstaðarhlíð 45, fastanúmer 201-3129, 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. 0603, Bólstaðarhlíð 45, fastanúmer 201-3129, 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 byggð 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 mál þetta varðar þar á sjöttu hæð. Í lóðarleigusamningnum er 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 síðan áskilið að einungis félagsmenn stefnda geti keypt íbúðir og búið í þeim. Kveðið er á um forkaupsrétt stefnda að íbúðum í 12. gr. og þau tilfelli þar sem 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 íbúð miðað við eðlilegt gangverð og greiðsluskilmála eins og tíðkuðust á fasteignamarkaði á þeim tíma.

Með byggingarsamningi, dags. 29. maí 1985, festi Dagmar Sveinsdóttir, félagi í byggingarsamvinnufélagi stefnda, kaup á íbúð nr. 0603 í Bólstaðarhlíð 45, sem deilt er um í málinu. Í eignaskiptayfirlýsingu, dags. 19. desember 1986, var eigninni afsalað til Dagmarar, en samkvæmt yfirlýsingunni var kaupverðið að fullu greitt og nam, 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 kveðið á um forleigu- og forkaupsrétt stefnda að eigninni. Ekki er hér deilt um það að hið sama hafi einnig komið fram í byggingarsamningnum. Í eignaskiptayfirlýsingunni kemur einnig

fram að ef stefndi kysi að nýta sér ekki forkaupsrétt sinn 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 hverjum tíma. Fyrir liggur að þessum kvöðum var þinglýst á fasteignina, en stefnandi leggur áherslu á það að frekari kvaðir sé þó ekki þar að finna, hvorki í byggingarsamningi né í eignaskiptayfirlýsingu, til dæmis ekki um hámarkssöluverð fasteignarinnar eða þá 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.

Þann 20. mars 1996 seldi og afsalaði svo Dagmar Sveinsdóttir íbúðinni nr. 0603, Bólstaðarhlíð 45, fastanúmer 201-3129, til Guðmundu Árnadóttur heitinnar. Kaupverð var samkvæmt afsali þess dags ákveðið 6.267.000 krónur og var það greitt í samræmi við nánari tilgreiningu í afsalinu. Greinir málsaðila á um það hvort umrætt söluverð hafi tekið mið af matsverði stefnda eða markaðsverði, en það virðist ekki vera tilgreint í afsalinu, en þar segir: „Þær kvaðir eru á íbúðum í húsinu að þær verða ekki seldar né afhentar til afnota öðrum en þeim sem eru orðnir 60 ára og eru félagar í Samtökum aldraðra.“ Guðmunda Árnadóttir hafi ritað undir afsalið eigin hendi og að mati stefnda því gengist undir kvöðina og einnig staðfest félagsaðild sína, en fyrirsvarsmaður stefnda stimplað og áritað skjalið um að stefndi félli frá forkaupsrétti vegna sölunnar.

Stefnandi leggur hins vegar áherslu á það að í afsali þessu hafi ekkert komið fram um kvaðir sem á eigninni hvíldu, nema að íbúðir í húsinu verði ekki seldar né afhentar öðrum en þeim sem orðnir eru 60 ára og séu félagar í Samtökum aldraðra og að þeir félagar sem orðnir séu 67 ára og eldri eigi forgangsrétt og að samtökin hafi forleigu- og forkaupsrétt, auk þess sem að vísað hafi verið til kvaða í lóðarsamningi nr. E-41221/85. Stefnandi leggur einnig áherslu á það að kaupandinn, Guðmunda Árnadóttir heitin, hafi ekki undirritað inntökubeiðni í Samtök aldraðra eða með nokkrum hætti undirgengist kvaðir er 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 slíkum áskorunum. Þá byggji stefnandi á því að með framangreindu afsali þá hafi Guðmunda Árnadóttir heitin keypt íbúðina á markaðsverði er um hafi verið samið við Dagmar Sveinsdóttur.

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 að 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. samþykpta stefnda um takmörkun endursöluverðs fasteigna, hafi verið óskuldbindandi fyrir dánarbúið. Niðurstaðan hafi byggt á því að engum kvöðum um takmörkun á söluverði fasteignarinnar hefði verið þinglýst á eignina. Í framhaldi hafi fyrirvarsmenn stefnda gert tilraunir til að þinglýsa einhliða yfirlýsingum um kvaðir, meðal annars á íbúðir að 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 Guðmundu Árnadóttur þá ákváðu erfingjar hennar, Guðrún Árný Þórbjarnardóttir, Birgir Þórbjörnsson og Ásdís Björg Þórbjarnardóttir, sem fengu leyfi til einkaskipta á búi hennar, dags. 22. febrúar 2017, að framangreind íbúð í Bólstaðarhlíð 45 yrði seld. Hafi þau þá leitað til stefnda og átt viðræður við starfsmenn samtakanna sem hafi að sögn stefnanda fullvissað þau um að eignin yrði einungis seld á matsvirði samtakanna, en markaðsverð kæmi ekki til greina. Í kjölfar þessa hafi erfingjarnir leitað til lögmanns, sem hafi haft samband við stefnda með bréfi, dags. 28. mars 2017, og þá óskað eftir því að stefndi lýsti því yfir skriflega hvort samtökin teldu dánarbúinu heimilt að selja íbúðina á markaðsvirði, auk þess að skorað hafi verið á samtökin að leggja fram gögn, væru þau til staðar, er sýndu fram á það að Guðmunda heitin hefði undirgengist kvaðir um matsvirði samtakanna eða um heimild samtakanna til þess að krefjast 1% af endursöluvirði eignarinnar. Framangreindu bréfi hafi ekki verið svarað af hálfu samtakanna og telur stefnandi að sér sé því nauðugur sá kostur einn að höfða þetta mál þetta til viðurkenningar á réttindum sínum.

Af hálfu stefnda er hér hins vegar lögð áhersla á það að stefndi hafi ekki verið formlega upplýstur um það hvort skiptastjóri færi með bú Guðmundu heitinnar eða hvort erfingjarnir færu saman með fyrirvarið. Formaður stefnda hafi unnið ötullega að hagsmunum stefnda og félagsmanna í þessu máli sem og öðrum, en telji engar forsendur vera fyrir því að verða við framangreindum kröfum stefnanda í máli þessu.

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 þrátt fyrir 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 bréfaskriftum sínum við lögmann stefnanda eða við þá fasteignasala sem að málinu hafi 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 dómnum 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 sem skýrlega hafi gengist undir þá skuldbindingu sérstaklega og skriflega. Stefndi hafi ekki getað framvísað neinum slíkum gögnum í máli þessu. 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.

Stefnandi vekir sérstaka athygli á því að engum kvöðum um matsverð hafi verið þinglýst á eignina í þessu máli. Þá hafi heldur engum kvöðum um 1% þóknun stefnda nokkru sinni verið þinglýst á eignina. Eina skjalið sem Guðmunda heitin virðist hafa undirritað í tengslum við kaupin sé afsalið frá 20. mars 1996. Með afsalinu hafi hún keypt eignina af Dagmar Sveinsdóttur, en þá ekki undirgengist nokkrar kvaðir sem varði söluverð íbúðarinnar eða skyldu til að greiða stefnda 1% þóknun við endursölu.

Í framangreindum dómi Hæstaréttar 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 einnig legið fyrir í dómnum að samtökin hafi á þeim tíma haft samþykktir er hafi innihaldið ákvæði um matsverð og 1% þóknun af söluverði. Hæstiréttur hafi álitnið 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 til stefnda af endursölu eignarinnar, en sú kvöð hafi ekki komið til skoðunar í dómi Hæstaréttar í málinu 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 auk framangreinds athyglisvert að skoða hina meintu aðild Guðmunda Árnadóttur heitinnar að Samtökum aldraðra. Þrátt fyrir áskorun til formanns stefnda þá hafi samtökin ekki getað framvísað neinum gögnum sem sýni fram á að hún hafi verið aðili að umræddum samtökum. Sé skorað á stefnda að sýna fram á það með gögnum að Guðmunda Árnadóttir hafi gengið í Samtök aldraðra.

Stefnandi byggir 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 tilteknu félagi geti aldrei falið í sér að stjórn slíks félags sé í sjálfsvald sett hvað verði um eignarrétt á umræddri 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. laganna 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 byggingarkostnaðar, 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 samþykktar stefnda gangi mun lengra en gildandi lög geri ráð fyrir og þær ráðstafanir stefnda verði þar af leiðandi ekki á grundvallaðar á samþykktum 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. 0603, Bólstaðarhlíð 45, fastanúmer 201-3129, Reykjavík, þess efnis að íbúðin verði hvorki seld né afhent til afnota öðrum en félögum í Samtökum aldraðra, verði dæmd ógild. Stefnandi byggir þá kröfu sína á ógildingarreglum samningaréttar, nánar tiltekið á 33. gr. og 36. gr. samningalaga nr. 7/1936. Verði fallist á það að stefnanda sé heimilt að selja 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 fyrirsjáanlegt sé að stefndi muni reyna að nýta sér umrædda kvöð til þess að afla sér ólögmætra hagsmuna, allt með vísan til sinna eigin samþykktar, sem séu einhliða samdar af stefnda og eigendur íbúðarinnar hafi aldrei með nokkrum hætti undirgengist. Þannig sé fyrirsjáanlegt að stefndi muni reyna að koma í veg fyrir endursölu íbúðarinnar með því að þvinga næstu kaupendur til að gangast undir slíka ólögmæta og ósanngjarna skilmála, sbr. hið margnefnda matsverð stefnda og 1% þóknun stefnda af söluverði.

Stefnandi leggi 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 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 viðkomandi samþykktu slíkar kvaðir, þá væri stefnda í raun heimilt að takmarka eignarréttinn með hvaða hætti sem honum þóknæðist. Stefnandi 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 í Bólstaðarhlíð 45, og takmarkað eignarréttindi þeirra. Stefnandi

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 stefnanda.

Eins og stefndi hafi beitt framangreindri kvöð þá verði að telja hana bersýnilega ósanngjarna 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 úrskurðað 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 þess að fallast á kröfu um ógildingu kvaðarinnar, sbr. hér þriðju dómkröfuna.

Kröfur stefnanda 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 sammingsgerð, 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. Stefndi reisi málatilbúnað sinn á ákvæðum samþykktu 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 félagsfundur einn gert. Stjórn stefnda hafi því engar takmarkanir sett á eignarrétt stefnanda. Stefndi, sem sé dánarbú, leiði hins vegar rétt frá Guðmundu Árnadóttur og geti ekki öðlast betri rétt en hún hafi haft sem félagsmaður í stefnda. Rangt sé þegar því sé haldið fram í málinu að Guðmunda heitin hafi aldrei verið félagsmaður hjá stefnda, enda liggi fyrir að hún hafi fengið íbúð að tilhlutan stefnda á matsverði samtakanna og eignarhald hennar veiti lögfulla sönnun fyrir félagsaðildinni. Guðmunda sjálf hafi aldrei haldið fram þessum rökum stefnanda og engum

athugasemdom hreyft við þinglýstri kvöð á eign sinni.

Við sölua til Guðmundu heitinnar árið 1996 hafi gilt samþykktir stefnda, staðfestar af félagsmálaráðuneytinu 10. júní 1981, en yngri samþykktir stefnda frá október 1991 með breytingum í apríl 2000 höfðu þá ekki hlotið lögboðna staðfestingu ráðuneytisins. Nú gildi samþykktir frá aðalfundi 7. júní 2016 er fengið hafi 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. Stefndi byggi á að ákvæði samþykktanna 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 geri að meginmáli sínu í stefnu.

Guðmunda heitin hafi komið að fasteigninni með afsali, dags. 20. mars 1996, sem hún hafi sjálf undirritað. Guðmunda hafi vitað um kvaðir og efni þinglýstra skjala á eigninni og ekki getað öðlast annan og ósamrýmanlegan rétt. 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 þeim dómi 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 Guðmundu hafi ekki verið kunnugt um verðákvörðunarreglur samþykktanna. 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 verið ráðin innan fimm ára frá lóðarúthlutun, sbr. 6. gr. laga um byggingarsamvinnufélög. Aðstöðu þess félagsmanns verði því ekki jafnað við aðstöðu Guðmundu heitinnar og vitneskju hennar um verðákvörðunarreglur samþykktanna, enda hafi hún sjálf fengið keypta íbúð á matsverði stefnda meira en áratug eftir lóðarúthlutun og ekki getað haft neina réttmæta ástæðu til að ætla að aðrar reglur ættu að gilda um endursölu íbúðarinnar.

Í afsali, dags. 20. mars 1996, hafi með skýrum hætti greint að kvaðir væru á íbúðinni, meðal annars um að eigendur þyrftu að vera félagsmenn stefnda. Þá hafi í afsali verið vísað til kvaða í lóðarleigusamningi, sbr. skjal nr. E-41221/85, dags. 15. október 1985. Í lóðarleigusamningi greini meðal annars að lóðin sé leigð til þess að byggja á henni söluíbúðir fyrir aldraða ásamt þjónusturými. Þá sé í

lóðarleigusamningi vísað til bráðabirgðasamkomulags á milli borgarstjórans í Reykjavík fyrir hönd Reykjavíkurborgar, stefnda og Ármannsfells hf. frá 31. desember 1983. Í 12. gr. lóðarleigusamningsins greini síðan skilyrði þess að Reykjavíkurborg séu boðnar íbúðir hússins til kaups. Í þeim tilfellum sem eigandi geti ekki selt íbúðina á eðlilegu verði til kaupanda, sem uppfylli skilyrði 11. gr., skuli Reykjavíkurborg boðin íbúðin. Ákvæðin verði ekki öðruvísi skilin en svo að með eðlilegu verði sé átt við matsverð samþykktu stefnda. Stefndi byggji málatilbúnað sinn á þeim rökum að Guðmundu heitinni hafi verið fullkunnugt um kvöð samþykktu stefnda um verðákvörðun þegar hún hafi keypt eignina og hafi þannig undirgengist hana skýrlega og hún aldrei hreyft athugasemdu.

Stefndi mótmæli annari dómkröfu stefnanda sem krefjist þess að verða leystur undan ákvæðum samþykktanna þannig að stefnda sé óheimilt að innheimta 1% gjald af endursöluverði umræddrar íbúðar og að ákvæði c-liðar 5. gr. samþykktanna sé óskuldbindandi fyrir stefnanda. Stefnandi styðji dómkröfu sína 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 sem Hæstiréttur Íslands hafi lýst í dómi í máli nr. 400/2002. Kvöðin sé grundvöllur fjárkröfu sem stefndi eignist á stefnanda 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.

Stefndi krefjist sýknu af þriðju dómkröfu stefnanda um að ógilt verði kvöð í 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, hafi stefndi afsalað fasteigninni að Bólstaðarhlíð 45 til Dagmarar Sveinsdóttur í samræmi við ákvæði byggingarsamnings, dags. 29. maí 1985. Stefnandi sé ekki aðili þess samnings og geti því ekki haft uppi kröfu um ógildingu hans, hvorki að hluta né í heild og beri því að sýkna stefnda. Af orðalagi þriðju dómkröfu stefnanda verði ekki ráðið að hverjum henni sé beint og hverjum sé ætlað að þola ógildingu 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 kæmi hún fram á veðbókarvottorði fasteignarinnar. Kvöðin varði ekki aðeins réttindi stefnanda til 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 Guðmundu Árnadóttur heldur hafi Guðmunda keypt eignina kvaðarbundna. Þá hafi stefndi ekki verið aðili að samningi Guðmundu við Dagmar Sveinsdóttur. Stefndandi geti ekki stutt kröfu um ógildingu kvaðar með vísan til ógildingarákvæða samningalaga þar sem stefndandi hafi ekki verið aðili eignaskiptayfirlýsingar. Guðmunda heitin hafi keypt eignina og verið grandsöm um rétt sem fylgi félagsaðild stefnda, það er að aðeins félagsmenn gætu keypt eignina.

Stefndandi 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 atvik við sammingsgerð. 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 ólögsmætra hagsmuna þegar hann vinni að lögsmætum markmiðum í þágu félagsmanna. Guðmunda heitin hafi keypt eignina kvaðabundna eins og getið hafi verið um í afsali og geti erfingjar hennar ekki unnið 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 sé hvorki ólögsmætt né ósanngjarnt. Kvöðin afli stefnda engra hagsmuna, hvað þá ólögsmætra, heldur sé til þess eins fallin að tryggja að félagsmenn eigi kost á því að kaupa sér íbúð með sömu kjörum og skilmálum og Guðmundu heitinni hafi verið kleift. Verði stefndandi leystur 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 á dómi í máli nr. 400/2002 að stefndandi „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 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 vinni stefndi ekki að hagsmunum annarra en félagsmanna sinna. Felist í því að vinna 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 sanningsgerð, 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 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 og starfar sem slíkt á grundvelli laga nr. 153/1998. Krefst stefndi sýknu af öllum framangreindum dómkröfum stefnanda í málinu. Fyrir liggur, að með samþykktum stefnda er nú átt við samþykktir stefnda frá 7. júní 2016, sem staðfestar voru af Velferðarráðuneytinu 28. mars 2017, en eldri samþykktir stefnda voru frá 16. mars 2006 og staðfestar af félagsmálaráðuneytinu 3. apríl 2006. Eru þær efnislega samhljóða núverandi samþykktum að því marki sem reynir á í dómkröfum þessa máls. Þá ber að geta þess að dómurinn hefur jafnframt verið upplýstur um það 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 dómkrafa 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 fráreginni hæfilegri fyrningu samkvæmt mati dómkvaddra matsmanna, hversu oft sem eigendaskipti verða“, sé ekki skuldbindandi fyrir stefnanda við sölu íbúðar nr. 0603, Bólstaðarhlíð 45, fastanúmer 201-3129, 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 1981, en er nú í 12. gr. þeirra, um ótímabundið skilyrði stefnda fyrir 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. einnig 72. gr. stjórnarskrár. Var þar talið að áskilnaður þá 17. gr., en nú 12. gr., samþykktar stefnda um ákvörðun söluverðs yrði því 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 Guðmundu Árnadóttur heitinnar í samtök stefnda með sambærilegum hætti og nú er lýst í 4. gr. samþykktar þess. Líkt og í framangreindu máli nr. 400/2002 þá hefur þetta þá þýðingu að þar sem að ekki hefur þá verið sýnt hér fram á að áframhaldandi kvöð um matsverð af hálfu stefnda hafi verið skýrlega lýst í byggingarsamningi, dags. 29. maí 1985, eða í afsali 20. mars 1996, eða þá í öðrum þinglýstum heimildum sem varða íbúðina, þá er hér ekki unnt að byggja á því gegn neitun af hálfu stefnanda að Guðmundu heitin, sem stefnandi leiðir rétt sinn frá, 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 þá felur þetta í sér að stefndi verður hér að bera hallann af þessum sönnunarskorti sem leiðir til þess að stefnanda er við sölu íbúðarinnar óskytt að hlíta framangreindri takmörkun sem felst í 12. gr. samþykktar stefnda. Verður í ljósi þessa að fallast á umrædda dómkröfu stefnanda hvað þetta atriði varðar eins og hún liggur hér fyrir í málinu.

Í öðru lagi liggur hér fyrir sú dómkrafa stefnanda að viðurkennt verði með dómi að stefnda sé óheimilt að innheimta 1% gjald af endursöluverði íbúðar nr. 0603, Bólstaðarhlíð 45, fastanúmer 201-3129, Reykjavík, og að ákvæði c-liðar 5. gr. samþykktar 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 óskytt 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 ótvírætt 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. 0603, Bólstaðarhlíð 45, fastanúmer 201-3129, 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 eignaskiptayfirlýsingunni, dags. 19. desember 1986, en jafnframt í afsalinu, dags. 20. mars 1996. Er kvöðin því ótvírætt 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 umræddrar kvaðar er getið án nokkurra athugasemda kaupanda, þá verður hér 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 ógildingunni 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 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 Guðmundu Árnadóttur, við sölu íbúðar nr. 0603, Bólstaðarhlíð 45, fastanúmer 201-3129, 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. 0603, Bólstaðarhlíð 45, fastanúmer 201-3129, Reykjavík, og að ákvæði c-liðar 5. gr. samþykktar stefnda sé óskuldbindandi fyrir stefnanda, dánarbú Guðmundu Árnadóttur.

Stefndi, Byggingarsamvinnufélagið Samtök aldraðra, er sýknaður af þeirri kröfu stefnanda, dánarbús Guðmundu Árnadóttur, að kvöð í eignaskiptayfirlýsingu, dags. 19. desember 1986, fyrir Bólstaðarhlíð 45, Reykjavík, sem þinglýst er á íbúð nr. 0603, Bólstaðarhlíð 45, fastanúmer 201-3129, 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.