

Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 10. janúar 2020

Mál nr. E-1560/2019:

Búseti húsnæðissamvinnufélag

(Jón Ögmundsson lögmaður)

gegn

Íbúðalánasjóði

(Halla Björg Evans lögmaður)

Dómur

Mál þetta, sem var dómtekið 6. desember sl., var höfðað 5. apríl 2019, af Búseta húsnæðissamvinnufélagi, Síðumúla 10 í Reykjavík, gegn Íbúðalánasjóði, Borgartúni 21 í Reykjavík.

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru aðallega þær að stefnda verði gert að greiða honum 125.462.486 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá þingfestingardegi til greiðsludags. Til vara er þess krafist að stefnda verði gert að greiða stefnanda 44.136.819 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá þingfestingardegi til greiðsludags. Þá er í báðum tilvikum krafist málskostnaðar úr hendi stefnda.

Stefndi krefst sýknu og málskostnaðar úr hendi stefnanda.

I

Helstu málsatvik

Stefnda var komið á fót með lögum nr. 44/1998 um húsnæðismál sem tóku gildi 1. janúar 1999. Meðal hlutverka stjórnar stefnda samkvæmt lögnum var að taka við og varðveita framlög annarra framkvæmdaraðila en sveitarfélaga, þar á meðal stefnanda, sem runnið höfðu til Tryggingarsjóðs vegna byggingargalla, sbr. 3. mgr. 53. gr. laganna. Gert var ráð fyrir því að við gildistöku laganna skyldi Tryggingarsjóðurinn lagður niður. Þá kom fram að stefndi tæki við því hlutverki að bæta, meðan þörf gerðist, byggingargalla sem ekki teldust eðlilegt viðhald á íbúðum sem slíkir aðilar hefðu byggt og af hefði verið greitt tryggingagjald. Þegar framangreindu hlutverki Tryggingarsjóðs vegna byggingargalla teldist lokið skyldu þeir fjármunir sem þá stæðu eftir endurgreiddir þeim framkvæmdaraðilum í hlutfalli við framlög þeirra til sjóðsins.

Tryggingarsjóður vegna byggingargalla var stofnaður með lögum nr. 70/1990 sem breyttu þágildandi lögum nr. 86/1988 um Húsnæðisstofnun ríkisins. Með 97. gr. laga nr. 86/1988, sbr. staflíð uu í 3. gr. laga nr. 70/1990, var lögfest að af öllum félagslegum íbúðarbyggingum skyldi leggja allt að 1% af byggingarkostnaði hvernar íbúðar í Tryggingarsjóð vegna byggingargalla er gegndi því hlutverki að tryggja gæði og bæta fyrir áföll sem kynnu að verða, svo sem byggingargalla, og ekki teldust eðlilegt viðhald. Fram kom að sjóðurinn skyldi varðveittur í Byggingarsjóði verkamanna. Ákvæði um sjóðinn voru óbreytt í 81. gr. laga nr. 97/1993 um Húsnæðisstofnun ríkisins. Með 3. mgr. 53. gr. laga nr. 44/1998 um húsnæðismál var stjórn stefnda, eins og áður greinir, falið að taka við og varðveita sérstaklega framlög vegna Tryggingarsjóðsins sem skyldi lagður niður við gildistöku laganna. Jafnframt voru Byggingarsjóður ríkisins og Byggingarsjóður verkamanna lagðir niður og sameinaðir, en stefndi tók við hlutverki, réttindum, eignum, skuldum og skuldbindingum þessara sjóða, sbr. 1. mgr. 53. gr. laganna. Þá kom fram í 4. mgr. 53. gr. laganna að við gildistöku þeirra tæki varasjóður húsnæðismála, samkvæmt X. kafla laganna og ákvæði til bráðabirgða VIII, við þeim hluta sveitarfélaga sem þau hefðu lagt til Tryggingarsjóðs vegna byggingargalla, sbr. til hliðsjónar 4. tölul. 1. mgr. 44. gr. laganna þar sem fram kemur að ráðgjafarnefnd varasjóðs húsnæðismála hafi umsýslu með Tryggingarsjóðnum að þessu leyti. Tryggingarsjóðnum var með þessum hætti skipt upp þannig að framlög frá sveitarfélögum runnu til varasjóðs húsnæðismála, sem kallaðist áður varasjóður viðbótarlána, en framlög annarra framkvæmdaraðila en sveitarfélaga voru varðveitt hjá stefnda.

Það liggur fyrir að með tölvubréfi 23. mars 2010 óskaði endurskoðandi stefnanda eftir upplýsingum frá þáverandi aðstoðarframkvæmdastjóra stefnda um það hvort litið væri á „varasjóðinn“ sem skuld við stefnanda og hvort stefnandi ætti rétt á að fá hann greiddan til baka og ef svo væri hvenær. Þessu var svarað samdægurs með þeim hætti að staða Tryggingarsjóðs vegna byggingargalla væri bókfærð sem skuld í efnahagsreikningi stefnda og væri „verðbættur og vaxtareiknaður með 4,9% vöxtum“. Þá sagði: „Að loknum tryggingatíma verður öllum þeim sem greitt hafa inn í sjóðinn greitt til baka innborgaðar fjárhæðir að frádregnum útborgunum úr sjóðnum.“ Með tölvubréfi þáverandi framkvæmdastjóra stefnanda til aðstoðarframkvæmdastjóra stefnda 24. sama mánaðar kom fram að skilja mætti svarið með þeim hætti að Tryggingarsjóðurinn væri „einskonar bankainnstæða“, en það væri annar skilningur en stefnandi hefði haft. Þá var vikið að skilningi stefnanda á stöðu sjóðsins og kom meðal annars fram að sjóðnum væri ætlað að bæta tjón óháð greiðslum og skoðaðist því ekki sem bankainnstæða, heldur væri gengið „á pottinn í heild sinni og lækkar því innistæður hjá öllum“. Jafnframt sagði þar: „Potturinn sem slíkur er í varðveislu ÍLS og ber vexti og verðtryggingu“. Þá sagði að eign í sjóðnum væri „í hlutfalli innborgana í hlutfalli við aðra, þ.e. t.d. ef við höfum greitt 10% af heild (í kr.) þá eigum við 10% af sjóðnum í lok gildistíma, óháð útgreiðslum til okkar eða annarra“. Óskað var staðfestingar á því hvort þetta væri réttur skilningur eða „hvort þetta skoðist sem bankareikningur“. Í svarbréfi

þáverandi aðstoðarframkvæmdastjóra til stefnanda, sem sent var samdægurs, sagði: „Staðfesti hér með þessa túlkun eftir bestu vitund.“

Það liggur fyrir að stefnandi óskaði eftir upplýsingum um stöðu Tryggingarsjóðsins og sendi stefndi honum af því tilefni yfirlit úr kerfi sínu vegna framlaga stefnanda í sjóðinn. Við munnlegan málflutning kom fram að stefnandi teldi sig hafa fengið yfirlitið sent í lok árs 2010.

Hinn 10. janúar 2018 var stefnanda tilkynnt að búið væri að slíta Tryggingarsjóði vegna byggingargalla og að hann mætti vænta greiðslu sem jafngilti framlagi hans í sjóðinn innan fárra daga. Hinn 17. sama mánaðar voru 60.131.484 krónur lagðar inn á reikning stefnanda. Stefnandi móttók greiðsluna með fyrirvara um lögmæti hennar og óskaði með tölvubréfi, sem sent var degi síðar, eftir nánari upplýsingum um það hvernig fjárhæðin hefði verið reiknuð út. Með tölvubréfi 27. febrúar 2018 var óskað eftir frekari upplýsingum frá stefnda, einkum um heildargreiðslur í sjóðinn, vaxtaprósentu við útreikning og hvað hefði verið tekið úr sjóðnum. Í svarbréfi stefnda, sem var sent samdægurs, kom fram að heildargreiðslur í Tryggingarsjóðinn hefðu numið 177.274.352 kónum, en komið hefði til útgreiðslu á 15.665.140 krónum vegna byggingargalla. Við slitin hefðu því staðið eftir 161.609.392 krónur. Hefði uppgjör miðast við að sjóðurinn yrði leystur upp þannig að ekkert stæði eftir. Fundin hefði verið hlutfallstala fyrir hvert félag miðað við greiðslur þess í sjóðinn og hefði hlutfall stefnanda numið 37,209%. Þá hefði hlutum félaga sem hefðu orðið gjaldþrota, sem næmu 6.050.197 krónum, verið skipt niður á virk félög, þar með talið stefnanda. Af hálfu stefnanda var óskað nánari upplýsinga um við hvaða vexti hefði verið miðað við útreikning. Í svari stefnda sagði að áður hefði komið fram að „þessar fjárhæðir voru ekki vaxtareiknaðar heldur aðeins verðbættar“.

Frekari samskipti áttu sér stað á milli aðila vegna ágreinings um það hvort reikna hefði átt vexti á framlög stefnanda. Meðal gagna málsins er tölvubréf frá stefnda 20. mars 2018 þar sem segir að hvergi sé í lögum nr. 44/1998 eða lögskýringargögnum þar sem fjallað sé um slit sjóðsins minnst á vexti eða að framlög í sjóðinn skuli bera vexti. Þá leiði gagnályktun frá 3. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu til þeirrar niðurstöðu að stefnda hafi ekki borið að vaxtareikna framlögin. Með bréfi lögmanns stefnda til stefnanda 21. desember 2018, sem var sent í kjölfar þess að drög að stefnu höfðu borist, var kröfum stefnanda um vexti vegna uppgjors á Tryggingarsjóði vegna byggingargalla hafnað.

II

Helstu málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi krefst þess aðallega að stefnda verði gert að greiða honum fjárhæð sem jafngildi því að sú fjárhæð sem kom í hans hlut við slit Tryggingarsjóðs vegna byggingargalla 17. janúar 2018 hefði borið 4,9% vexti. Byggt er á því að það sé það vaxtahlutfall sem sjóðurinn hafi verið vaxtareiknaður með samkvæmt upplýsingum frá stefnda. Í gegnum tíðina hafi ríkt mikil óvissa um

stöðu sjóðsins, og þá ekki síst hvernig hann skyldi færður í bókum stefnanda. Í ársreikningi stefnanda vegna ársins 1996 hafi hlutdeild í sjóðnum verið talin fram og hún þá numið tæpri 21.000.000 króna án þess að tekið hefði verið tillit til vaxta. Jafnframt liggja fyrir að árið 1992 hafi Húsnæðisstofnun ríkisins leitað álits félagsmálaráðuneytisins á því hver væri eigandi Tryggingarsjóðs þegar húsnæðissamvinnufélög ættu í hlut. Í bréfi ráðuneytisins frá 26. maí 1992 komi fram það álit að húsnæðissamvinnufélögum sé heimilt að líta svo á að hlutdeild þeirra í Tryggingarsjóðnum sé þeirra eign.

Stefnandi tekur fram að vegna óvissu um stöðu sjóðsins og endanlegt uppgjör hans hafi áfallnir vextir og verðbætur ekki verið tekjufærð í endurskoðunarskýrslu stefnanda vegna ársins 2010. Í fyrirspurn endurskoðanda stefnanda til þáverandi aðstoðarframkvæmdastjóra stefnda 23. mars 2010 hafi verið óskað upplýsinga um það hvort litið væri á „varasjóðinn sem skuld við Búseta“ og hvort stefnandi ætti „rétt á að fá þennan varasjóð greiddan að fullu til baka og ef svo er þá hvenær“. Í svari, sem barst samdægurs, hafi komið fram að staða Tryggingarsjóðsins væri bókfærð sem skuld í efnahagsreikningi stefnda og „er verðbættur og vaxtarreiknaður með 4,9% vöxtum“. Þá hafi komið fram að við lok tryggingatíma yrðu öllum þeim sem greitt hefðu í sjóðinn greiddar til baka greiddar fjárhæðir að frádregnum útborgunum úr sjóðnum. Degi síðar, 24. mars 2014, hafi þáverandi framkvæmdastjóri stefnanda dregið saman skilning stefnanda á sjóðnum í tölvubréfi. Þar hafi meðal annars komið fram að ekki væri litið á sjóðinn sem innstæðu í banka, heldur væri gengið á pottinn í heild sinni og lækkuðu því innstæður hjá öllum. Þá væri potturinn sem slíkur í „varðveislu ÍLS og ber vexti og verðtryggingu“. Þáverandi aðstoðarframkvæmdastjóri stefnda hafi staðfest þennan skilning eftir sinni bestu vitund með tölvubréfi sem sent var samdægurs

Byggt er á því að þessi afstaða aðstoðarframkvæmdastjóra stefnda frá 23. og 24. mars 2014 sé í samræmi við vilja löggjafans eins og hann hafi birst í 53. gr. laga nr. 44/1998. Tilgangurinn með ákvæðinu hafi verið að um leið og hlutverki Tryggingarsjóðs væri lokið skyldi fjármunum sem stæðu eftir úthlutað til framkvæmdaraðila í hlutfalli við framlög þeirra í sjóðinn. Í samræmi við þetta hafi hlutfall stefnanda af heildarúthlutun numið 37,209%, en heildargreiðslur í sjóðinn að frádregnum útgreiðslum vegna byggingargalla hafi við uppgjör numið 161.609.392 krónum. Þá hafi framlögum félaga sem tekin höfðu verið til gjaldþrotaskipta verið skipt niður á virk félög og hafi 2.251.218 krónur komið í hlut stefnanda.

Stefndi hafi ákveðið einhliða að sú fjárhæð sem stefnandi fékk úthlutað við slit sjóðsins skyldi verðbætt. Að sama skapi hafi stefndi ákveðið einhliða að honum væri ekki skylt að vaxtareikna framlög stefnanda né annarra framkvæmdaraðila í sjóðinn. Sú ákvörðun hafi aðallega verið byggð á því að ekkert lagaákvæði kvæði á um slíka skyldu, enda enginn samningur né venja fyrir hendi vegna Tryggingarsjóðsins. Stefndi kjósi þannig, meðvitað eða ómeðvitað, að horfa fram hjá þeirri mikilvægu staðreynd að allt frá því að sjóðurinn var settur á laggirnar og þar til honum var slitið hafi umsýsla, stjórn og ákvörðunarvald verið í höndum opinberra aðila, þar á meðal stefnda. Í

samræmi við lagaskyldu hafi stefnandi greitt fjárframlög í sjóðinn, en því fé hefði hann að öðrum kosti ráðstafað sjálfur með tilheyrandi ávöxtun. Sterkar vísbendingar séu um að stefndi hafi nýtt sér framlag stefnanda og raunar annarra framkvæmdaraðila til Tryggingarsjóðsins í starfsemi sinni og með því móti notið fjárhagslegs ávinnings á kostnað þeirra. Þá var við munnlegan málflutning rökstutt að stefnda hefði samkvæmt 11. gr. laga nr. 44/1998 borið að ávaxta það fé sem var í Tryggingarsjóðnum.

Máli sínu til stuðnings bendir stefnandi á að með lögum nr. 120/2004, um breytingu á lögum nr. 44/1998, hafi ráðgjafarnefnd varasjóðs húsnæðismála verið heimilað að færa raunvexti af ávöxtuðu fjármagni til annarra verkefna sjóðsins. Í athugasemdum við ákvæðið í frumvarpi því sem varð að lögunum komi fram að tilgangurinn hafi verið að bæta úr fjárvöntun vegna innlausnar sveitarfélaga á félagslegum íbúðum og sölu þeirra á almennum markaði. Fyrir liggja upplýsingar um að árin 2004 og 2005 hafi vaxtagreiðslur sem hafi numið 129 milljónum króna verið nýttar til annarra verkefna sjóðsins. Að þessu virtu hafi stefnda við uppgjör og slit Tryggingarsjóðsins verið skylt að endurgreiða stefnanda framlög hans í sjóðinn auk áfallinna og uppsafnaðra vaxta. Við munnlegan málflutning var byggt á því að það bæri í öllu falli að löggjafna frá 2. mgr. 44. gr. laga nr. 44/1998, sbr. þá breytingu sem var gerð með lögum nr. 120/2004, þannig að jafnframt bæri að reikna vexti á framlög í þeim sjóð sem var í vörslu stefnda enda hefði vilji löggjafans staðið til þess að sjóðirnir væru jafnsettir hvað varðar skyldur til ávöxtunar.

Stefndi tekur fram að krafa hans sé í alla staði sanngjörn og eðlileg, enda blasi við að hann hafi ekki getað nýtt sér fjármunina á meðan þeir voru í vörslu stefnda. Þá sé krafan að öllu leyti samrýmanleg vilja löggjafans þess efnis að við slit sjóðsins skyldi öllu fjármagni, óháð skilgreiningu eða sundurliðun, ráðstafað til framkvæmdaraðila. Einhliða ákvörðun stefnda um að verðbæta fjárhæðina nægi ekki til að gera stefnanda eins settan og fullar efndir hefðu átt sér stað. Fullum efndum verði aðeins náð með því að stefndi greiði þá fjárhæð sem kom til úthlutunar við slit sjóðsins að viðbættri fjárhæð sem jafngildi áföllnum vöxtum.

Stefnandi byggir einnig á því að afgreiðsla stefnda brjóti í bága við uppgjorsreglu 53. gr. laga nr. 44/1998. Samkvæmt skýru orðalagi ákvæðisins skyldu þeir fjármunir sem eftir stæðu í sjóðnum endurgreiddir framkvæmdaraðilum í hlutfalli við framlög þeirra og hafi ætlun löggjafans verið að sjóðurinn skyldi við slit tæmdur þannig að engir fjármunir stæðu eftir. Með sama hætti og framkvæmdaraðilar hafi þurft að þola skerðingu framlaga vegna bótagreiðslna úr sjóðnum sökum byggingargalla hljóti þeir að njóta fjárhagslegs ávinnings í formi ávöxtunar innstæðna. Verði fallist á skýringu stefnda beri framkvæmdaraðilar skertan hlut frá borði, en það hafi ekki vakað fyrir löggjafanum að skipa málum með þeim hætti að hið opinbera hagnaðist á kostnað framkvæmdaraðila við slit og uppgjör sjóðsins.

Hvað varðar þá röksemd stefnda að ekki séu lagaskilyrði til að greiða vexti vegna umræddrar úthlutunar leggur stefnandi áherslu á að um sé að ræða almenna fjárkröfu í skilningi kröfuréttar.

Þá liggi fyrir staðfesting stefnda sjálfs á því að framlög framkvæmdaraðila í Tryggingarsjóð hafi borið vexti. Að sama skapi liggi fyrir gögn úr kerfi stefnda þar sem vaxtarútreikningur sé sýndur. Það sé ljóst af lögum nr. 70/1990, sem breyttu lögum nr. 86/1988, að tilgangurinn með Tryggingarsjóðnum hafi verið að tryggja gæði og bæta fyrir áföll sem kynnu að verða, svo sem vegna byggingargalla, sem töldust ekki til venjulegs viðhalds. Hafi sjóðnum þannig verið ætlað að standa undir tjóni vegna byggingargalla óháð greiðslum í hann. Stefndi hafi, sem umsýsluaðili, tekið við framlögum framkvæmdaraðila og tekið þá einhliða ákvörðun að sjóðurinn skyldi verðbættur og vaxtareiknaður. Við þá ráðstöfun hafi framlög stefnanda og annarra framkvæmdaraðila í sjóðinn hækkað, en þessi framlög skyldu lögum samkvæmt koma óskert til úthlutunar sömu aðila við slit og uppgjör sjóðsins. Þeim lögmæltu markmiðum sem stefnt hafi verið að við slit sjóðsins verði aðeins náð sé tryggt að eftirstandandi fjármunum sé úthlutað til framkvæmdaraðila í hlutfalli við framlög þeirra til sjóðsins. Miðist kröfugerð stefnanda við að hann verði eins settur og fullar efndir hefðu átt sér stað við slit sjóðsins.

Stefnandi hefur rökstutt nánar tölulegan útreikning á aðal- og varakröfu sinni, en aðalkrafan miðast við vaxtahlutfallið 4,9% og varakrafan við 2,4%. Til stuðnings endanlegum kröfum sínum, sem voru lækkaðar undir rekstri málsins, vísar stefnandi til minnisblaðs og útreikninga frá endurskoðunarfyritækinu Deloitte ehf. sem lagt hefur verið fram. Byggt er á því að þessi kröfugerð sé í samræmi við útreikninga stefnda sjálfs á vísitölu og hlutdeild í kostnaði, en upphaflegar kröfur hafi miðast við útreikninga starfsmanns stefnanda.

III

Helstu málsástæður og lagarök stefnda

Stefndi vísar til þess að samkvæmt 3. mgr. 53. gr. laga nr. 44/1998 skyldi gera upp þá fjármuni sem væru í Tryggingarsjóði vegna byggingargalla þegar hlutverki sjóðsins teldist lokið. Þeim fjármunum sem eftir stæðu skyldi skipt á milli framkvæmdaraðila í hlutfalli við framlög þeirra til sjóðsins. Ekkert hafi komið fram um að framkvæmdaraðilar ættu rétt á að fá framlög sín sem slík endurgreidd og hafi ekki verið fjallað um vexti af framlögum. Hefðu umfangsmiklir gallar komið fram á eignum sem nutu tryggingar úr sjóðnum og hann tæmst þá hefði ekkert komið til úthlutunnar. Í ljósi stöðu sjóðsins á uppgjörstigi 17. janúar 2018 hafi stefnda borið að greiða út og skipta alls 161.609.392 krónum á milli framkvæmdaraðila, þar með talið stefnanda. Það hafi verið gert í samræmi við þau lög sem giltu.

Tekið er fram að það hafi aðeins verið hlutur annarra framkvæmdaraðila en sveitarfélaga í Tryggingarsjóðnum sem hafi verið í vörslum stefnda, en hlutur sveitarfélaga hafi verið hýstur hjá varasjóði viðbótarlána, sem kallist nú varasjóður húsnæðismála, sbr. 53. gr. laga nr. 44/1998, ákvæði til bráðabirgða VIII og nefndarálit meirihluta félagsmálanefndar vegna meðferðar frumvarps þess sem varð að lögum nr. 44/1998 á Alþingi. Varasjóður húsnæðismála hafi aldrei

haft neina umsýslu með þeim hluta Tryggingarsjóðsins sem samanstóð af framlögum frá öðrum en sveitarfélögum, enda hafi sá hluti verið varðveittur hjá stefnda.

Stefndi byggir sýknukröfu sína á því að lagaheimild skorti til þess að vextir séu lagðir á framlög framkvæmdaraðila í Tryggingarsjóð vegna byggingargalla, sbr. 3. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Tekið er fram að stjórn og ákvörðunarvald Tryggingarsjóðsins hafi aldrei verið í höndum stefnda, heldur hafi honum aðeins verið falið að varðveita sjóðinn frá 1. janúar 1999 og þar til honum yrði slitið í samræmi við reglur 3. mgr. 53. gr. laga nr. 44/1998. Stefndi hafi við uppgjör sjóðsins farið að öllu leyti eftir þeim lögum og reglum sem við áttu. Hið rétta sé að stefndi hafi ekki haft heimilt til að leggja vexti á framlögin og hafi því ekki verið um einhliða ákvörðun að ræða. Ekki sé fjallað um vexti í 53. gr. laga nr. 44/1998 og sé tæmandi talið í 3. gr. laga nr. 38/2001 að því aðeins skuli greiða vexti af peningakröfu ef það leiðir af samningi, venju eða lögum. Ákvæðið sé efnislega samhljóða 4. gr. eldri vaxtalaga nr. 25/1987, sem voru í gildi þegar Tryggingarsjóðurinn var stofnaður með lögum nr. 70/1990 og þegar stefndi var stofnaður með lögum nr. 44/1998. Það virðist óumdeilt að engin venja eða samningur sé fyrir hendi um vaxtareikning á framlögum í Tryggingarsjóð sem leiði til skyldu stefnda til greiðslu vaxta, enda byggist framlög í sjóðinn á ákvæðum laga og eigi hið sama við um uppgjör sjóðsins. Stefnandi byggi í öllu falli ekki á því að slík venja eða samningur liggi fyrir og sé hann sé bundinn af þeim málatalilbúnaði, sbr. 5. mgr. 101. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Fram komi í 3. mgr. 53. gr. laga nr. 44/1998 að þeir fjármunir sem standi eftir þegar hlutverki Tryggingarsjóðsins ljúki skuli greiddir til framkvæmdaraðila í hlutfalli við framlög þeirra. Hvorki sé kveðið á um að greiða eigi vexti af framlögum aðila né hver sú vaxtaþrósentu eigi að vera. Hefði löggjafanum verið í lófa lagið að kveða skýrt á um skyldu stefnda til að reikna vexti á innstæðu í sjóðnum og ákveða þá jafnframt við hvaða vexti ætti að miða. Með því móti hefðu skilyrði 3. gr. laga nr. 38/2001 verið uppfyllt og réttur til vaxta af fjárhæðinni verið fyrir hendi. Verði að gagnálykta með þeim hætti að engin skylda hafi hvílt á stefnda til að reikna vexti á framlög framkvæmdaraðila í sjóðinn.

Því er mótmælt að sú breyting sem leiddi af 8. gr. laga nr. 120/2004, sem breyttu lögum nr. 44/1998, þess efnis að ráðgjafarnefnd varasjóðs húsnæðismála mætti nýta sér raunvexti af varasjóði húsnæðismála, sbr. 2. mgr. og 3. tölul. 1. mgr. 44. gr. laga nr. 44/1998, til annarra verkefna hafi áhrif á vörslu Tryggingarsjóðsins hjá stefnda eða hugsanalega skyldu til að vaxtareikna framlög sem voru í vörslu stefnda. Af lagabreytingunni leiddi að ráðgjafarnefndin hafði sannarlega heimild til að færa raunvexti af varasjóði viðbótarlána til annarra verkefna, en það hafði enga þýðingu fyrir Tryggingarsjóð vegna byggingargalla. Röksemd stefnanda um að löggjafna megi frá ákvæðinu er mótmælt sem of seint fram kominni, auk þess sem um aðgreinda sjóði hafi verið að ræða og ekkert bendi til þess að vilji löggjafans hafi staðið til þess að sömu reglur ættu við um þá.

Því er mótmælt sem röngu og ósönnuðu að stefndi hafi nýtt sér framlög Tryggingarsjóðs í starfsemi sinni. Stefndi hafi ekki haft neinn ávinning af vörslu sjóðsins heldur borið kostnað af utanumhaldi og uppgjöri hans. Þá hafi stefndi við slit sjóðsins greitt öllum framkvæmdaraðilum í samræmi við hlutdeild sína og hafi sannarlega verið tekið tillit til gjaldþrota félaga. Röksemdum stefnanda um rétt til fullra efnda við slit sjóðsins er mótmælt og tekið fram að greiðslur við slitin hafi ekki byggst á samkomulagi sem þurfti að efna heldur á 3. mgr. 53. gr. laga nr. 44/1998. Þá hafi ákvæði 11. gr. laga nr. 44/1998 ekki leitt til þess að stefnda hafi verið skylt að ávaxta það fé sem var í Tryggingarsjóðnum, enda hafi hann verið lagður niður við gildistöku laganna og stefndi aðeins varðveitt það fé sem var í sjóðnum þar til uppgjör gat farið fram.

Lögð er áhersla á að stefndi sé ekki fjármálafyrirtæki og að ekki hafi verið um lánveitingu að ræða. Þá hafi framlög í sjóðinn ekki verið geymd á innlánsreikningi eða borið vexti. Því er mótmælt að tölvubréf þáverandi aðstoðarframkvæmdastjóra stefnanda frá 23. og 24. mars 2010 sýni fram á að framlög í sjóðinn hafi verið vaxtareiknuð og að miða beri við 4,9% vexti. Um hafi verið að ræða staðfestingu á skilningi þáverandi framkvæmdastjóra stefnanda sem aðstoðarframkvæmdastjórinn hafi sett fram eftir bestu vitund, en þessi afstaða hafi verið háð eðlilegum fyrirvörum. Þá geti umræddur tölvupóstur ekki skapað stefnanda sjálfstæðan rétt, enda sé það sem fram komi um vexti bæði í andstöðu við lög nr. 44/1998 og lög nr. 38/2001. Því er jafnframt mótmælt að yfirlit sem stefnanda var sent sýni fram á að framlög í sjóðinn hafi borið vexti, sem og að hlutfallið hafi verið 2,4%. Stefndi hafi áður bent stefnanda á að haldið hafi verið utan um Tryggingarsjóðinn í gegnum útlánakerfi Reiknistofu bankanna. Umrætt kerfi hafi verið hannað sem skuldabréfakerfi og hafi þar verið haldið utan um verðtryggð, sem og óverðtryggð lán, sem gátu haft mismunandi lánstíma og skilmála. Greiðslur í Tryggingarsjóðinn hafi verið skráðar sem innheimtubréf í kerfinu. Þá hafi verið nauðsynlegt vegna kerfisins að skrá vaxtaþrósentu á þá fjármuni sem þar hafi verið haldið utan um og hafi 2,4% verið skráð við hlið þeirra framlaga sem um ræddi. Þrátt fyrir þessa skráningu hafi innstæða Tryggingarsjóðsins aldrei verið vaxtareiknuð, enda hafi aldrei verið reiknaður út gjalddagi og framlögin því aldrei borið vexti.

Stefndi mótmælir jafnframt útreikningum stefnanda, bæði vegna krafna í stefnu og samkvæmt breyttri kröfugerð. Lögð er áhersla á að sönnunargildi minnisblaðs Deloitte ehf. sé ekkert, enda hafi þess verið aflað einhliða. Þá beri í öllu falli að miða við flata vexti.

IV

Niðurstaða

Ágreiningur aðila lýtur að því hvort stefnda hafi borið að greiða stefnanda vexti af framlögum hans í Tryggingarsjóð vegna byggingargalla við uppgjör sem fór fram í febrúar 2018 vegna slíta sjóðsins. Sjóðnum var, eins og áður greinir, komið á fót með lögum nr. 70/1990 sem breyttu þágildandi lögum nr. 86/1988 um Húsnæðisstofnun ríkisins. Sjóðurinn var upphaflega varðveittur

í Byggingarsjóði verkamanna, sbr. 97. gr. laga nr. 86/1998, og var framkvæmdaraðilum gert að greiða 1% af byggingarkostnaði félagslegra íbúða í sjóðinn. Samkvæmt ákvæðinu og lögskýringargögnum var tilgangur sjóðsins að tryggja gæði og bæta fyrir áföll sem kynnu að verða, svo sem vegna byggingargalla á félagslegum íbúðum. Ekki var fjallað um ávöxtun, slit eða uppgjör sjóðsins í lögum nr. 86/1988 og voru ákvæði um hann óbreytt í 81. gr. laga nr. 97/1993 um Húsnæðisstofnun ríkisins.

Við gildistöku laga nr. 44/1998 um húsnæðismál voru Byggingarsjóður verkamanna, þar sem umræddur sjóður hafði verið varðveittur, og Byggingarsjóður ríkisins lagðir niður og sameinaðir, sbr. 1. mgr. 53. gr. laganna. Samkvæmt 3. mgr. sömu greinar var Tryggingarsjóður vegna byggingargalla jafnframt lagður niður við gildistöku laganna. Þá var stjórn stefnda frá sama tíma falið að „taka við og varðveita sérstaklega framlög annarra framkvæmdaraðila en sveitarfélaga sem runnið hafa til Tryggingarsjóðs vegna byggingargalla“. Jafnframt var stefnda falið það hlutverk að bæta, meðan þörf gerðist, byggingargalla sem ekki teldust eðlilegt viðhald á íbúðum sem slíkir aðilar hefðu byggt og framkvæmdaraðilar hefðu greitt í sjóðinn vegna. Loks sagði að þegar framangreindu hlutverki Tryggingarsjóðsins teldist lokið skyldu „þeir fjármunir sem þá standa eftir endurgreiddir þeim framkvæmdaraðilum í hlutfalli við framlög þeirra til sjóðsins“. Ákvæðið í þessari mynd á rætur að rekja til breytingartillögu meirihluta félagsmálanefndar frá 29. apríl 1998 sem var samþykkt við meðferð frumvarps þess sem varð að lögum nr. 44/1998 á Alþingi. Í nefndarálitni meirihlutans sagði meðal annars að þar sem fleiri aðilar en sveitarfélög hefðu greitt ábyrgðargjald til Tryggingarsjóðs vegna byggingargalla þætti rétt að stefndi tæki við hlutverki hans að því er snerti þá aðila. Horfði það til skýringar þegar litið væri til ákvæðis til bráðabirgða VII þar sem varasjóður sveitarfélaga skyldi taka við eignum sveitarfélaga í sjóðnum. Þá sagði í nefndarálitinu að þegar hlutverki Tryggingarsjóðs teldist lokið skyldi honum „eins og hann stendur þá skipt milli framkvæmdaraðila, annarra en sveitarfélaga, í réttu hlutfalli við framlög þeirra“. Samkvæmt ákvæði til bráðabirgða VIII við lög nr. 44/1998, sem og 4. mgr. 53. gr. laganna, voru framlög sveitarfélaga í Tryggingarsjóðinn varðveitt hjá varasjóði viðbótarlána, sem kallast nú varasjóður húsnæðismála. Það voru því aðeins framlög annarra framkvæmdaraðila en sveitarfélaga í Tryggingarsjóðinn sem voru í vörslu stefnda eftir gildistöku laganna. Ekki er að finna frekari skýringar á því hvernig sjóðurinn skyldi varðveittur hjá stefnda eða hvernig haga skyldi slitum og uppgjóri hans í lögum eða lögskýringargögnum.

Samkvæmt framangreindu verður að líta svo á að Tryggingarsjóðurinn hafi í reynd verið lagður niður við gildistöku laga nr. 44/1998. Aftur á móti fékk stefndi það hlutverk að varðveita framlög annarra framkvæmdaraðila en sveitarfélaga sem runnið höfðu til sjóðsins og eftir atvikum að greiða bætur vegna áfalla sem sjóðnum var að þessu leyti ætlað að bæta. Það var fyrst í janúar 2018 sem uppgjör vegna slita sjóðsins fór fram og hefur áður verið gerð grein fyrir fyrirkomulagi þess. Eins og þar kemur fram var fundin hlutfallstala fyrir hvert félag miðað við greiðslur þess í

sjóðinn. Þá var heildargreiðslum að teknu tilliti til útgreiðslna ráðstafað í samræmi við hlutfallstöluna. Jafnframt var hlut þeirra félaga sem tekin höfðu verið til gjaldþrotaskipta skipt á milli þeirra félaga sem enn störfuðu. Að virtum hlut stefnanda, sem nam 37,209%, voru honum greiddar 60.131.484 krónur hinn 17. janúar 2018. Það liggur fyrir að fjárhæðir voru verðbættar, en að vextir voru ekki reiknaðir.

Af gögnum málsins verður ráðið að haldið hafi verið utan um framlög annarra en sveitarfélaga í Tryggingarsjóð, sem varðveitt voru af stefnda, í útlánakerfi Reiknistofu bankanna sem stefndi hafði aðgang að. Kerfið var hannað vegna lánveitinga og hefur stefndi nýtt það til að halda utan um verðtryggð, sem og óverðtryggð lán, í samræmi við hlutverk sitt, sbr. meðal annars 4. gr. laga nr. 44/1998. Meðal gagna málsins er yfirlit vegna greiðslna stefnanda í sjóðinn sem hann mun hafa óskað eftir frá stefnda. Umrætt skjal er fengið úr fyrrgreindu útlánakerfi og kemur þar fram nafn stefnanda og að um „innheimtubríf“ sé að ræða. Þá er skráð vaxtahlutfallið 2,4% við hlið þeirra fjárhæða sem eru tilgreindar, en það virðist óumdeilt að umræddar fjárhæðir endurspegli framlög stefnanda í sjóðinn. Stefndi hefur rökstutt það að vegna eðlis kerfisins hafi verið nauðsynlegt að skrá tiltekið vaxtahlutfall, en að það hafi aðeins verið gert til að unnt væri að nýta kerfið sem hélt utan um útlán. Vextir hafi hins vegar aldrei verið reiknaðir á framlögin og enginn gjalddagi verið ákveðinn. Þá hafi þeir fjármunir sem voru í sjóðnum ekki verið geymdir á innlánsreikningi og aldrei borið vexti á þeim grunni. Að virtu umræddu skjali og skýringum stefnda, sem samræmast því að útlánakerfið hafi verið nýtt til að halda utan um framlög í Tryggingarsjóð, sem ekki töldust til lánveitinga, verður ekki talið að tilgreining vaxtahlutfalls í skjalinu sé til marks um að framlög stefnanda í sjóðinn hafi í reynd borið 2,4% vexti. Stefndi hefur jafnframt vísað til þess að í tölvubréfum þáverandi aðstoðarframkvæmdastjóra stefnda frá 23. og 24. mars 2010, sem áður hefur verið gerð grein fyrir, hafi verið staðfest að framlög í sjóðinn bæru vexti og að vaxtahlutfallið væri 4,9%. Með þessu gerði aðstoðarframkvæmdastjórinn grein fyrir skilningi sínum og tók hún fram í síðara tölvubréfinu að hún staðfesti túlkun stefnda, þar með talið að „potturinn“ bæri vexti, eftir bestu vitund. Þessi skilningur getur hvað sem öðru líður ekki, einn og sér, skuldbundið stefnda til að greiða vexti af framlögum í sjóðinn og sýnir hann ekki heldur að vextir hafi í reynd verið lagðir á framlögin. Þá verður ekki fallist á að breytingar á 44. gr. laga nr. 44/1998 með lögum nr. 120/2004, sbr. 8. gr. laganna, sem vörðuðu varasjóð húsnæðismála og heimild ráðgjafarnefndar sjóðsins til að nýta raunvexti af sjóðnum í önnur verkefni séu til marks um að vextir hafi átt að leggjast á framlög í Tryggingarsjóð byggingargalla. Umrætt ákvæði varðar ekki þann sjóð sem var varðveittur af stefnda. Þá er ekkert sem styður að vilji löggjafans hafi staðið til þess að sama regla ætti við um þann sjóð sem stefndi varðveitti, en ráðið verður af athugasemdum við ákvæðið í frumvarpi því sem varð að lögum nr. 120/2004 að markmiðið með breytingunni hafi verið að bæta úr fjárvöntun vegna innlausnar sveitarfélaga á félagslegum íbúðum og sölu þeirra á almennum markaði. Að sama skapi verður ekki fallist á að ákvæði 1. mgr. 11. gr. laga nr. 44/1998 þar sem

mælt er fyrir um almenna skyldu stefnda til að varðveita og ávaxta það fé sem hann hafði umsjón með hafi lagt skyldu á stefnda til að tryggja að framlög í Tryggingarsjóðinn bæru vexti, enda var sjóðurinn lagður niður við gildistöku laganna og stefnda aðeins falið að varðveita framlögin þar til uppgjör gæti farið fram.

Samkvæmt framangreindu og að virtum gögnum málsins verður ekki séð að vextir hafi lagst á þau framlög sem stefnandi og aðrir framkvæmdaraðilar greiddu í sjóðinn. Þá verður ekki heldur séð að stefnda hafi verið skylt að tryggja að framlögin bæru vexti, en eins og áður greinir var ekki fjallað um ávöxtun í þeim lagaákvæðum sem vörðuðu sjóðinn. Þá liggur ekkert fyrir um að stefndi hafi nýtt framlögin í eigin þágu og eru röksemdir um þetta haldlausar. Hvað sem þessu líður er ljóst að við uppgjör sjóðsins átti stefnandi kröfu til þess að fá þá fjármuni sem eftir stóðu í sjóðnum endurgreidda í hlutfalli við framlög sín í sjóðinn, sbr. lokamálslið 3. mgr. 53. gr. laga nr. 44/1998. Engin sérákvæði voru í lögnum um það hvernig nánar skyldi staðið að uppgjörinu og var ekki vikið að því hvort leggja bæri vexti við þá fjárhæð sem kom til endurgreiðslu. Við úrlausn á kröfum stefnanda verður að líta til laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu sem hafa almennt gildi, en fram kemur í athugasemdum með frumvarpi til laganna að lögin séu almenn og þeim sé ekki ætlað að raska ákvæðum sérлага um vexti. Í 3. gr. laganna kemur fram sú meginregla að almenna vexti skuli því aðeins greiða af peningakröfu að það leiði af samningi, venju eða lögum. Skylda til að greiða vexti af kröfu stefnanda verður, eins og rakið hefur verið, ekki leidd af lögum. Þá er ekki til að dreifa samningi um þetta atriði og stefnandi hefur ekki fært haldbær rök fyrir því að venja styðji kröfur hans. Að þessu virtu geta kröfur stefnanda um greiðslu vaxta af þeirri fjárhæð sem kom í hans hlut við uppgjör vegna slita Tryggingarsjóðsins hvorki stuðst við þau lagaákvæði sem gilda um sjóðinn og uppgjör hans né við almenn ákvæði laga nr. 38/2001. Þá verður ekki annað séð en að stefni hafi hagað uppgjöri sjóðsins með þeim hætti sem gert var ráð fyrir í 3. mgr. 53. gr. laga nr. 44/1998 og að fjármunir sem eftir stóðu hafi verið endurgreiddir framkvæmdaraðilum í hlutfalli við framlög þeirra til sjóðsins. Verður samkvæmt þessu að sýkna stefnda af kröfum stefnanda.

Að virtum úrslitum málsins og 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála verður stefnanda gert að greiða stefnda málskostnað sem telst hæfilega ákveðinn með þeim hætti sem greinir í dómsorði.

Gætt var ákvæða 115. gr. laga nr. 91/1991 áður en dómur var kveðinn upp.

Ásgerður Ragnarsdóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndi, Íbúðalánasjóður, er sýkn af kröfum stefnanda, Búseta húsnæðissamvinnufélags.

Stefnandi greiði stefnda 800.000 krónur í málskostnað.

Ásgerður Ragnarsdóttir