

# Héraðsdómur Reykjavíkur

Úrskurður 24. október 2019

Mál nr. E-954/2019:

**Byggingarsamvinnufélagið Samtök aldraðra**

*Jón Bjarni Kristjánsson*

**gegn**

**Helgu Kristínu Ottósdóttur, Guðrúnu Eyjólfsdóttur, Gunnari Þórólfssyni, Brynjólfi Ásgeiri Guðbjörnssyni, Elísabetu Þórólfsdóttur, Meyvant Þórólfssyni og Bjarna Þór Þórólfssyni**

*Jóhannes Stefán Ólafsson*

## Úrskurður

Mál þetta, sem var tekið til úrskurðar 23. september sl., var höfðað með stefnu, birtri 8. mars 2019. Stefnandi er Byggingarsamvinnufélagið Samtök aldraðra, Síðumúla 29 í Reykjavík, og stefndu eru Helga Kristín Ottósdóttir [...], Guðrún Eyjólfsdóttir [...], Gunnar Þórólfsson [...], Brynjólfur Ásgeir Guðbjörnsson [...], Elísabet Þórólfsdóttir [...], Meyvant Þórólfsson [...] og Bjarni Þór Þórólfsson [...].

Stefnandi krefst þess að ógiltur verði kaupsamningur stefndu um fasteignina að Aflagranda 40 í Reykjavík, íbúð 0206, dagsettur 2. júní 2017, og afsal um sömu eign gefið út 12. september það ár. Að auki krefst stefnandi greiðslu málskostnaðar úr hendi stefndu.

Stefndu krefjast þess aðallega að máli þessu verði vísað frá dómi en til vara að þau verði sýknuð af kröfum stefnanda. Í báðum tilvikum krefjast þau greiðslu málskostnaðar úr hendi stefnanda.

Í úrskurði þessum er frávísunarkrafa stefndu til úrlausnar. Stefnandi krefst þess að henni verði hrundið og honum dæmdur málskostnaður í þessum þætti málsins.

## I.

Árið 2017 keypti stefnda, Helga Kristín Ottósdóttir, íbúð í fjölbýlishúsinu að Aflagranda 40 af meðstefndu. Kaupsamningurinn var undirritaður 2. júní 2017 og honum var þinglýst 26. júlí, en afsal var gefið út 12. september og því þinglýst 14. s.m.

Stefnda, Guðrún Eyjólfsdóttir, keypti eignina upphaflega ásamt eiginmanni sínum, Þórólfi Meyvantssyni, sem nú er látinn, af stefnanda árið 1989. Aðrir meðstefndu eignuðust hlut í eigninni við skipti á dánarbúi Þórólfs, sbr. skiptayfirlýsingu frá 23. maí 2016.

Stefnandi, sem reisti allt fjölbýlishúsið að Aflagranda 40, er byggingarsamvinnufélag og starfar á grundvelli laga nr. 153/1998 um slík félög. Tilgangur stefnanda er meðal annars sá að byggja með sem hagkvæmustum kjörum íbúðir eða íbúðarhús fyrir félagsmenn sína til eigin afnota, sbr. 2. gr. samþykktu stefnanda frá 7. júní 2016, sem staðfestar voru af velferðarráðuneytinu 28. mars 2017.

Samkvæmt 4. gr., sbr. 3. gr., samþykktu félagsins geta þeir einstaklingar orðið félagsmenn í samtökunum 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. Með yfirlýsingu stefnanda og byggingaraðila eignarinnar, dagsettri 5. febrúar 1990, sem þinglýst var á allar íbúðir hússins þann 5. mars 1990, segir m.a.: „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.“ Í máli sem stefndu, aðrir en Helga Kristín Ottósdóttir, höfðu gegn stefnanda fyrir héraðsdómi Reykjavíkur 30. mars 2017 var því hafnað að ógilda þessa kvöð, sbr. dóm réttarins 9. nóvember 2018. Þessi hluti niðurstöðu dómsins sætti ekki endurskoðun æðra dómstigs þar sem stefnendur þess máls áfrýjuðu málinu ekki fyrir sitt leyti.

Í 12. gr. samþykktu stefnanda er m.a. svohljóðandi ákvæði: „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.“ Með framangreindum dómi héraðsdóms, sem staðfestur var með dómi Landsréttar 7. júní sl. í máli nr. 885/2018, var viðurkennt að þetta ákvæði væri ekki skuldbindandi fyrir eigendur þessarar íbúðar og jafnframt að þeim væri heimilt að selja eignina á markaðsverði.

Svo sem að framan er rakið hafa eigendur eignarinnar, stefndu í þessu máli, nú selt hana til meðstefndu, Helgu Kristínar. Stefnanda mun hafa borist kaupsamningur stefndu þann 17. maí 2017, ásamt boði um að nýta forkaupsrétt sinn. Af því tilefni mótmælti hann sölu eignarinnar til stefndu, Helgu Kristínar, á þeim forsendum að hún væri ekki félagsmaður í stefnanda enda hefði hún ekki sótt formlega um inngöngu í félagið og undirgengist skilmála félagsaðildar. Færi salan því í bága við samþykktir samtakanna. Stefnu mótmæla því og kveða Helgu Kristínu hafa verið féлага í stefnanda um árabíl og vísa í því efni til gagna sem þau telja að sýni að hún hafi greitt félagsgjöld til stefnanda frá árinu 2014. Kaupsamningi þessum var þinglýst á eignina þann 26. júlí 2017. Stefnandi mótmælti því að þinglýsing næði fram að ganga og liggja fyrir í málinu allmörg gögn um samskipti stefnanda við þinglýsingarstjóra. Ákvörðun þinglýsingarstjóra um að þinglýsa kaupsamningnum var kærð til Héraðsdóms Reykjavíkur 21. ágúst sama ár. Með úrskurði dómsins 2. mars 2018 var málinu vísað frá dómi með þeim rökum að sóknaraðili hefði ekki lengur lögvarða hagsmuni af úrlausn málsins þar sem fyrir lægi að seljendur hefðu gefið út afsal fyrir eigninni sem þinglýst hefði verið áður en úrskurður var kveðinn upp. Stefnandi kærði þann úrskurð til Landsréttar og krafðist þess þar að bæði kaupsamningurinn og afsalið fyrir eigninni yrði afmáð úr veðmálaskrá eignarinnar. Landsréttur vísaði málinu frá dómi með þeim rökum að sóknaraðili hefði ekki borið úrlausn þinglýsingarstjóra varðandi þinglýsingu afsalsins undir héraðsdóm og því séu ekki fyrir hendi skilyrði 2. mgr. 163. gr. laga nr. 91/1991 til að krafan komist að fyrir Landsrétti, auk þess sem kröfugerð sóknaraðila var að öðru leyti talið vera áfátt.

## II.

Stefnandi reisir kröfur sínar á því að stefnda, Helga Kristín Ottósdóttir, sem er kaupandi og afsalshafi samkvæmt þeim skjölum sem krafist er ógildingar á, sé ekki og hafi aldrei verið félagsmaður í stefnanda. Ekki sé nægjanlegt að greiða félagsgjöld til að öðlast félagsaðild heldur þurfi umsækjendur einnig að undirgangast skilmála félagsaðildar sem fram komi í samþykktum stefnanda. Stefnanda, Helga Kristín, hafi neitað að undirgangast skilmála félagsaðildar og hafi beitt starfsmenn stefnanda blekkingum til að koma því í kring að hún fengi senda greiðsluseðla frá félaginu eða, til vara, hagnýtt sér mistök stefnanda í vondri trú.

Jafnframt og til vara byggir stefnandi á því að stefndu hafi öll verið í vondri trú um félagsaðild stefndu, Helgu Kristínar, við kaupsamnings- og afsalsgerðina. Enn fremur

styður stefnandi málatilbúnað sinn við ákvæði 33. og 36. gr. laga nr. 7/1936, en stefnandi eigi aðild að öllum samningnum sem gerðir séu um fasteignir sem seldar séu fyrir hans tilstilli. Stefndu sé því ekki stætt á að bera fyrir sig samning um sölu eignarinnar til stefndu, Helgu Kristínar, enda hafi legið fyrir að hún hafi ekki verið réttilega að félagsaðild komin og seljendur hafi haft fulla vitneskju um það. Telji dómurinn að stefnda, Helga Kristín, hafi orðið félagsmaður með því einu að greiða félagsgjöld í netbanka þá sé sá gerningur hennar bersýnilega til málamynda og aðeins gerður í því skyni að skapa henni betri rétt.

### III.

Stefndu reisa frávísunarkröfu sína annars vegar á því að stefnanda skorti lögvarða hagsmuni af úrlausn málsins, sbr. 1. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991, og hins vegar að málið sé vanreifað, sbr. d- og e-lið 1. mgr. 80. gr. sömu laga.

Stefnandi hafi ekki gert grein fyrir því hvaða hagsmuni hann hafi af því að fá kaupsamning og afsal stefndu ógilt eða hverju það myndi breyta um réttarstöðu hans ef fallist yrði á kröfur hans. Fyrir liggja, sbr. niðurstöðu í dómi Landsréttar 7. júní 2019 í máli nr. 885/2018, að heimilt hafi verið að selja eignina á markaðsverði, svo sem gert hafi verið. Beri að leggja þá niðurstöðu dómstóla til grundvallar niðurstöðu málsins.

Helst sé unnt að skilja málatilbúnað stefnanda á þann veg að hann freisti þess að þvinga kaupanda eignarinnar til að undirgangast skilmála félagsaðildar að stefnanda sem seljendur eignarinnar séu óumdeilanlega ekki bundnir af. Fallist dómurinn á það með stefndu að stefnanda sé ekki unnt að neita kaupendum eigna inngöngu í félagið nema þeir undirriti skilmála þar sem þeir afsali sér tilteknum réttindum til stefnanda, þá sé bersýnlegt að stefnandi eigi ekki lögvarða hagsmuni af úrlausn dómkrafna sinna. Það myndi ekki hafa annað í för með sér en stefndu myndu ganga til sömu samninga á nýjan leik.

Sýknukröfu sína byggja stefndu á því að stefnandi hafi sýnt af sér tómlæti, enda hafi liðið tæp tvö ár frá því að kaupsamningur var gerður og þar til krafa um ógildingu hafi verið sett fram, og vísa í því efni til 1. mgr. 46. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Auk þess vísa stefndu til sömu sjónarmiða til stuðnings sýknukröfu sína og liggja að baki frávísunarkröfu þeirra, m.a. þeirrar málsástæðu að stefnda, Helga Kristín, sé fullgildur félagsaðili í stefnanda.

#### IV.

Stefnandi krefst þess að frávísunarkröfu stefndu verði hrundið og kveður lögvarða hagsmuni sína m.a. felast í því að virtar verði þinglýstar kvaðir sem hvíli á umdeildri eign. Ekki hafi verið heimilt að selja eignina öðrum en félögum í stefnanda og þeir einir geti gengið í samtökin sem séu reiðubúnir að gangast undir samþykktir þess. Þá vísar stefnandi jafnframt til þess að samkvæmt samþykktum stefnanda hafi honum borið að fá 1% af söluverði eignarinnar og vísar til þess að Landsréttur hafi fallist á að honum væri heimilt að innheimta það, sbr. dóm réttarins í máli nr. 885/2018. Því sé sýnt, þrátt fyrir niðurstöðu dóms Landsréttar að öðru leyti, að sala eignarinnar hafi ekki verið frjáls sala. Þá andmælir stefnandi því að kröfur hans eða málatilbúnaður sé óskýr eða vanreifaður.

#### V.

Mál þetta á sér allanga forsögu þar sem deilur hafa risið um skilmála og kvaðir á fasteignum stefnanda að Aflagranda 40. Fyrir liggja nokkrir dómar þar sem tekist hefur verið á um ágreiningsefni þessu tengd, sbr. dóma Hæstaréttar 6. febrúar 2003 í máli nr. 400/2002 og 9. nóvember 2017 í máli nr. 20/2017, svo og dóm Landsréttar 7. júní 2019 í máli nr. 885/2018.

Í síðastgreinda dóminum sem allir stefndu þessa máls, að frátalinni Helgu Kristínu Ottósdóttur, voru aðilar að var viðurkennt að þau væru ekki bundin af 12. gr. samþykka stefnanda, sem mælir fyrir um tiltekna aðferð við sölu og ákvörðun söliverðs eignarinnar, og að þeim væri heimilt að selja fasteignina á markaðsverði. Hins vegar var í dóminum ekki fallist á að ógilda ákvæði c-liðar 5. gr. samþykka stefnanda þar sem kveðið er á um að stefnanda sé heimilt að leggja á gjald sem nemi allt að 1% af endursöluverði eignar. Jafnframt var því hafnað að ógilda kvöð sem hvílir á eigninni þess efnis að hún verði hvorki seld né afhent öðrum en þeim sem eiga aðild að stefnanda.

Í máli þessu krefst stefnandi ógildingar á kaupsamningi og afsali sem stefndu hafa gert þar sem stefnda, Helga Kristín Óttarsdóttir, er kaupandi og afsalshafi en aðrir stefndu eru seljendur og afsalsgjafar.

Skilja verður málatilbúnað stefnanda á þann veg að framangreind ógildingarkrafa sé á því reist að sú kvöð hvíli á umdeildri eign að ekki megi selja hana öðrum en þeim sem eru félagar í Samtökum aldraðra og hafa náð 63 ára aldri, sbr. skjal þessa efnis, dagsett 5. febrúar 1990, sem þinglýst var sem kvöð á allar eignir að Aflagranda 40 þann 2. mars s.á. Jafnframt verður að skilja málatilbúnað stefnanda á þann veg að forsenda fyrir gildi

umdeilda löggerninga sé sú að stefnda, Helga Kristín, hafi verið félagsmaður í stefnanda þegar þeir voru gerðir. Það hafi hún ekki verið, eða að minnsta kosti hafi aðild hennar þá byggst á blekkingum eða misskilningi starfsmanna stefnanda sem stefnda, Helga Kristín, hafi hagnýtt sér með ólögætum hætti.

Fyrir liggur að stefnda, Helga Kristín, telur sig vera og vill vera félagsmaður í stefnanda. Þá liggur fyrir að hún uppfylli almenn skilyrði félagaðildar, samkvæmt 4. gr. samþykktu stefnanda, og hafi um árabil greitt félagsgjöld til stefnanda.

Af gögnum málsins má ráða að stefnandi hefur mótmælt sölu eignarinnar til stefndu, Helgu Kristínar, frá því að hann fékk vitneskju um kaupin. Freistaði hann þess að fá kaupsamninginn færðan úr þinglýsingarbókum en kröfu þess efnis var vísað frá dómi. Hefur stefnandi borið því við að Helga Kristín sé ekki félagsmaður í stefnanda, enda sé ekki unnt að öðlast aðild að félaginu með því einu að greiða félagsgjöld heldur sé nauðsynlegt að félagsmenn undirriti yfirlýsingu sem „miði að því að stefnandi geti starfað í samræmi við tilgang sinn og í þágu félagsmanna allra“, eins og segir í stefnu.

Í stefnu og gögnum málsins verður ekki með skýrum hætti ráðið hvernig ágreiningi stefnanda og stefndu, Helgu Kristínar, er nánar varið. Er á því byggt í stefnu að hún hafi beitt starfsmann stefnanda blekkingum í því skyni að fá senda greiðsluseðla vegna félagsgjalda eða hagnýtt sér mistök hans í þessu efni. Í andmælabréfi til sýslumanns 28. júní 2017 er hins vegar staðhæft að hún hafi aldrei fengið greiðsluseðla frá stefnanda og í bréfi til sýslumanns 26. júní 2017 er látið að því liggja að hún kunni að hafa greitt að eigin frumkvæði með því að afla upplýsinga um reikningsnúmer stefnanda í gegnum síma. Þá er á því byggt í stefnu að Helga Kristín hafi þráfaldlega neitað, bæði í aðdraganda kaupa og eftir að þau voru um garð gengin, að undirrita yfirlýsingu þess efnis að hún ætli að hlíta samþykktum félagsins.

Af því sem að framan er rakið virðist sem hinn raunverulegi ágreiningur í málinu sé sá hvort stefndu, Helgu Kristínu Ottósdóttur, beri að undirgangast umdeilda skilmála í samþykktum stefnanda sem m.a. fela í sér að hún geti ekki selt eignina á almennu markaðsverði, svo sem lagt var til grundvallar viðskiptum hennar við meðstefndu þegar hún keypti eignina, heldur að hún sé bundin af verðákvörðun sem lýst er í 12. gr. samþykktanna. Fyrir liggur að meðstefndu voru ekki bundin af því ákvæði í samþykktum stefnanda, sbr. niðurstöðu um það efni í dómi Landsréttar þann 7. júní sl. í máli nr. 885/2018. Eins og kröfugerð stefnanda er háttað telur dómurinn sýnt að efnisleg úrlausn um gildi umdeilda kaupsamnings og afsals myndi ekki leysa úr þessum ágreiningi á milli

stefnanda og stefndu, Helgu Kristínar, enda er engin krafa höfð uppi um viðurkenningu á skyldu hennar til að hlíta skilmálum í samþykktum stefnanda eða öðru sem lýtur að lögmæti samþykktu hans. Myndi því niðurstaða dóms ekki breyta neinu um þann ágreining sem virðist vera kjarni þessa máls. Í málflutningi um frávísunarkröfu stefndu byggði stefnandi m.a. á því, með hliðsjón af niðurstöðu Landsréttar í máli nr. 885/2018, að hagsmunir hans af úrlausn málsins fælust m.a. í heimild hans til að áskilja sér greiðslu 1% af kaupverði eignarinnar, sbr. c-lið 5. gr. samþykktar stefnanda. Stefnandi hefur hins vegar ekki uppi kröfu af þessu tagi í málinu og því er einsýnt að mögulegur ágreiningur um það atriði yrði heldur ekki leystur með efnislegri úrlausn um kröfur málsins. Með hliðsjón af framanrituðu verður því að fallast á það með stefndu að stefnanda skorti lögvarða hagsmuni af úrlausn kröfunnar, sbr. 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991.

Þá er jafnframt fallist á það með stefndu að málið sé vanreifað af hálfu stefnanda. Í því efni skal bent á það sem að framan er rakið um óskýrleika yfirlýsinga stefnanda hvað varðar atvik að baki ágreiningi um félagsaðild stefndu, Helgu Kristínar. Auk þess verður ekki séð að unnt sé að taka efnislega afstöðu til þess hvort Helga Kristín sé eða geti orðið aðili að stefnanda nema fjalla jafnframt um það hvaða skilyrðum stefnanda sé unnt að binda aðildina, m.a. hvað varðar hið umdeilda ákvæði í 12. gr. samþykktu hans. Með öllu er vanreifað í stefnu hvaða sjónarmið stefnandi leggur til grundvallar þeirri málsástæðu en málatilbúnaður hans virðist byggja á þeirri forsendu að honum sé heimilt að setja það skilyrði fyrir aðild hennar að samtökunum að hún skuldbindi sig til að hlíta öllum ákvæðum í gildandi samþykktum samtakanna. Hins vegar skortir á að gerð sé fullnægjandi grein fyrir því á hvaða málsástæðum og lagarökum sú forsenda hvílir. Uppfyllir málatilbúnaður stefnanda því ekki áskilnað um skýrleika og samhengi kröfugerðar, málsástæðna og atvika svo sem áskilið er í d- og e-lið 1. gr. 80. gr. laga nr. 91/1991.

Með vísan til þess sem að framan er rakið verður máli þessu vísað frá dómi. Stefnanda ber, skv. 2. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, að greiða stefndu málskostnað. Málskostnaður er hæfilega ákveðinn 140.000 krónur til hvers stefnda um sig. Stefnda, Helga Kristín Ottósdóttir, nýtur gjafsóknar í málinu, sbr. gjafsóknarleyfi dagsett 3. júní 2019. Greiðist því allur gjafsóknarkostnaður hennar úr ríkissjóði, þar með talin þóknun lögmans hennar, Jóhannesar Stefáns Ólafssonar, sem er hæfilega ákveðin 140.000 krónur og ber stefnanda að greiða þá fjárhæð í ríkissjóð.

Mál þetta flutti Jón Bjarni Kristjánsson lögmaður fyrir stefnanda og Jóhannes Stefán Ólafsson lögmaður fyrir stefndu.

Ingibjörg Þorsteinsdóttir héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan. Gætt var ákvæða 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991.

### **Úrskurðarorð:**

Máli þessu er vísað frá dómi. Stefnandi, Byggingarsamvinnufélagið Samtök aldraðra, greiði hverjum stefnda um sig 140.000 krónur í málskostnað. Allur gjafsóknarkostnaður stefndu, Helgu Kristínar Ottósdóttur, greiðist úr ríkissjóði, þar með talin þóknun lögmans hennar, Jóhannesar Stefáns Ólafssonar, sem er hæfilega ákveðin 140.000 krónur og ber stefnanda að greiða þá fjárhæð í ríkissjóð.

Ingibjörg Þorsteinsdóttir