



## ÚRSKURÐUR

16. mars 2016

Mál nr. Z-4/2015:

Sóknaraðilar: Jóhann R. Benediktsson og  
Sigríður G. Guðmundsdóttir  
(*Þorsteinn Einarsson hrl.*)

Varnaraðilar: Íslandsbanki hf.  
(*Dóris Ósk Guðjónsdóttir hdl.*)  
Sjóvá-Almennar tryggingar hf.  
(*Bjarni Þór Óskarsson hrl.*)  
Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins  
(*Elvar Örn Unnsteinsson hrl.*)  
Arion banki hf.  
(*Ragnhildur Sophusdóttir hdl.*)  
Garðabær

Dómari: Kristinn Halldórsson héraðsdómari

## ÚRSKURÐUR

Héraðsdóms Reykjaness miðvikudaginn 16. mars 2016 í máli nr. Z-4/2015:

**Jóhann R. Benediktsson og  
Sigríður G. Guðmundsdóttir**

*(Þorsteinn Einarsson hrl.)*

**gegn**

**Íslandsbanka hf.**

*(Dóris Ósk Guðjónsdóttir hdl.)*

**Sjóvá-Almennum tryggingum hf.**

*(Bjarni Þór Óskarsson hrl.)*

**Lífeyrissjóði starfsmanna ríkisins**

*(Elvar Örn Unnsteinsson hrl.)*

**Arion banka hf. og**

*(Ragnhildur Sophusdóttir hdl.)*

**Garðabæ**

Mál þetta, sem tekið var til úrskurðar 17. febrúar sl., barst dómnum 29. september 2015 með bréfi sóknaraðila, dagsettu 28. sama mánaðar.

Sóknaraðilar eru Jóhann R. Benediktsson og Sigríður G. Guðmundsdóttir, Blikanesi 13, Garðabæ.

Varnaraðilar eru Íslandsbanki hf., Kirkjusandi 2, Reykjavík, Sjóvá-Almennar tryggingar hf., Kringlunni 5, Reykjavík, Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins, Engjateigi 11, Reykjavík, Arion banki hf., Borgartúni 19, Reykjavík, og Garðabær, Garðatorgi 7, Garðabæ.

Dómkröfur sóknaraðila eru þær að nauðungarsala sem fram fór 21. september 2015 á fasteign sóknaraðila að Blikanesi 13, Garðabæ, fastanúmer 206-9357, verði ógilt. Þá krefjast sóknaraðilar málskostnaðar óskipt úr hendi varnaraðila.

Varnaraðili Garðabær hefur ekki látið málið til sín taka. Dómkröfur annarra varnaraðila eru þær að kröfu sóknaraðila um ógildingu á nauðungarsölu, sem fram fór 21. september 2015 á fasteigninni Blikanes 13, Garðabæ, fastanúmer 206-9357, verði hafnað og að ákvörðun sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu 21. september 2015, um að uppboðsmeðferð skuli fram haldið á nefndri fasteign, verði staðfest. Þá krefjast varnaraðilar, aðrir en varnaraðili Garðabær, hver um sig málskostnaðar óskipt úr hendi sóknaraðila.

## I

Föstudaginn 25. október 2013 var fyrsta fyrirtaka hjá sýslumanninum í Hafnarfirði á nauðungarsölumáli vegna fasteignar sóknaraðila að Blikanesi 13, Garðabæ. Gerðarbeiðendur voru varnaraðilar í máli þessu. Við þá fyrirtöku var ákveðið að uppboð á eigninni skyldi byrja 4. febrúar 2014, kl. 14:00. Ekki varð af fyrirtöku málsins þann dag og var ákveðið að uppboð á fasteigninni skyldi byrja 1.

apríl 2014, kl. 14:00. Af þeirri fyrirtöku varð heldur ekki þar sem sóknaraðilar lögðu fram beiðni um frestun á byrjun uppboðs á grundvelli laga nr. 130/2013 um breytingu á lögum um nauðungarsölu nr. 90/1991. Lög nr. 130/2013 voru samþykkt á Alþingi 19. desember 2013 og tóku gildi sama dag. Sýslumaður samþykkti beiðni sóknaraðila samdægurs. Var sóknaraðilum veittur frestur á grundvelli laga nr. 130/2013 til 1. september 2014.

Hinn 22. september 2014 samþykkti Alþingi að framlengja þann möguleika til frestunar á nauðungarsölum sem lögfestur hafði verið með lögum nr. 130/2013, sbr. lög nr. 94/2014 um breytingu á lögum um nauðungarsölu. Lög nr. 94/2014 tóku þegar gildi. Sóknaraðilar lögðu á ný fram beiðni til sýslumanns um frestun á ákvörðun um framhald uppboðs 28. september 2014. Samþykkti sýslumaður beiðni sóknaraðila degi síðar.

Nauðungarsölumálið var næst tekið fyrir 7. október 2014 til að byrja uppboð á fasteign sóknaraðila. Fyrir liggur að ekki var tekin ákvörðun um framhald uppboðs við fyrirtökuna. Af hálfu sóknaraðila er því haldið fram að við fyrirtökuna hafi ekki verið leitað boða í eignina í samræmi við 33. gr. laga nr. 90/1991. Því geti fyrirtakan ekki skoðast sem byrjun uppboðs í skilningi laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Varnaraðilar telja hins vegar að uppboð hafi byrjað þennan dag og vísa um það meðal annars til þess að í endurriti úr nauðungarsölubók sýslumanns frá 21. september 2015, þegar uppboði hafi verið fram haldið, komi fram að hæsta boð við byrjun uppboðs hafi komið frá varnaraðila Íslandsbanka hf., 400.000 krónur.

Þegar frestur sóknaraðila rann út 1. mars 2015 sendi sýslumaður sóknaraðilum tilkynningu um ákvörðun sína þess efnis að uppboði yrði fram haldið 23. mars 2015.

Hinn 27. febrúar 2015 voru samþykkt lög nr. 16/2015 þar sem enn var framlengdur möguleiki gerðarþola til frestunar á nauðungarsölu. Tóku lögin þegar gildi. Áður en boðað framhald uppboðs fór fram, eða hinn 19. mars 2015, lögðu sóknaraðilar fram beiðni til sýslumanns um frekari frestun á töku ákvörðunar um framhald uppboðs, sbr. heimild þar um í lögum nr. 16/2015. Skilyrði fyrir því að frestur yrði veittur var að gerðarþoli sýndi fram á að hann hefði sótt um leiðréttingu fasteignaveðlána samkvæmt lögum um leiðréttingu verðtryggðra fasteignaveðlána en ríkisskattstjóri hefði ekki endanlega ákvarðað leiðréttingu eða ákvörðun ríkis skattstjóra hefði verið kærð til úrskurðarnefndar og væri þar til meðferðar. Sóknaraðilar lögðu fram beiðni um frestun á töku ákvörðunar um framhald uppboðs til sýslumanns 23. júní 2015 á grundvelli laga nr. 16/2015 og féllst sýslumaður á þá beiðni þar sem mál sóknaraðila beið niðurstöðu úrskurðarnefndar.

Þegar niðurstaða úrskurðarnefndar lá fyrir og fresti lauk samkvæmt því sendi sýslumaður sóknaraðilum tilkynningu um ákvörðun um framhald uppboðs. Samkvæmt framlögðu endurriti úr nauðungarsölubók sýslumanns var uppboði fram haldið á eigninni sjálfri 21. september 2015 og var varnaraðili Arion banki hf. hæstbjóðandi við uppboðið. Mótmæltu sóknaraðilar því að gerðin næði fram að ganga en sýslumaður hafnaði mótmælum sóknaraðila. Var því þá lýst yfir af hálfu sóknaraðila að þeir myndu úrlausnar héraðsdómara um gildi nauðungarsölnnar.

## II

Sóknaraðilar byggja á því að að ógilda skuli nauðungarsölu á fasteign þeirra þar sem meðferð málsins hafi brotið gegn ákvæðum laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Sóknaraðilar benda á að málinu hafi ítrekað verið frestað án þess að það væri formlega tekið fyrir hjá sýslumanni. Þá hafi verið brotið gegn 2. mgr. 27. gr. laganna við meðferð málsins, en í ákvæðinu sé mælt fyrir um að allar framkomnar beiðnir um nauðungarsölu teljist sjálfkrafa fallnar niður hafi uppboð á eign ekki byrjað innan eins árs frá fyrstu fyrirtöku málsins, sbr. 21. gr. sömu laga. Óumdeilt sé að nauðungarsölumálið hafi fyrst verið tekið fyrir 25. október 2013. Áformað hafi verið að uppboð myndi byrja 4. febrúar 2014 og síðar 1. apríl 2014 en ekki hafi orðið af byrjun uppboðsins. Málið hafi verið tekið fyrir 7. október 2014 til að byrja uppboð á eigninni. Af framlögðu endurriti megji ráða að málið hafi vissulega verið tekið fyrir þann dag en að ekki hafi verið leitað boða í eignina. Þá komi ekki fram í endurritinu að við fyrirtökuna hafi framhald uppboðs verið ákveðið. Sóknaraðilar telji því að uppboð á eigninni hafi ekki byrjað 7. október 2014 heldur hafi byrjun uppboðsins verið frestað. Af því leiði að allar nauðungarsölubeiðnir hafi sjálfkrafa verið fallnar niður eftir 25. október 2014, sbr. ákvæði 2. mgr. 27. gr. laga nr. 90/1991.

Ákvæði 1. gr. laga nr. 130/2013 geti ekki leitt til þeirrar niðurstöðu að nauðungarsalan teljist ekki sjálfkrafa hafa fallið niður. Jafnvel þótt talið yrði að byrjun uppboðs hafi verið frestað með vísan til þess ákvæðis 14. febrúar 2014 til 7. október sama ár hafi samt sem áður verið liðinn lengri tími en eitt ár þegar framhaldssala fór fram 21. september 2015. Jafnframt liggi fyrir að byrjun uppboðs hafi ekki farið fram, enda sé ekki bókað um framhald uppboðs í endurriti fyrirtöku 7. október 2014. Sóknaraðilum sé því ekki kunnugt um á hvaða grunni sýslumaður hafi tekið ákvörðun um framhald uppboðs 23. mars 2015 og síðar 21. september sama ár. Þeir telji, hvað sem öðru líði, að ákvörðun um framhald uppboðs hafi verið ólögumæt, enda hafi ekki verið tekin ákvörðun um framhald uppboðs við fyrirtöku á byrjun uppboðs á fasteigninni. Þá hafi heldur ekki verið leitað boða í eignina við byrjun uppboðs 7. október 2014 samkvæmt fyrirliggjandi endurriti sýslumanns.

Sóknaraðilar reisa kröfur sínar einnig á því að ógilda beri uppboðið sökum þess að lögbundinn frestur samkvæmt 35. gr. laga nr. 90/1991 hafi verið liðinn þegar framhald uppboðs fór fram 21. september 2015. Samkvæmt 32. gr. laganna skuli sýslumaður við byrjun uppboðs leita boða í fasteign og samkvæmt 34. gr. skuli telja uppboð niður fallið komi engin boð fram við byrjun uppboðs. Samkvæmt fyrirleggjandi endurriti fyrirtöku 7. október 2014 hafi ekki verið leitað boða í fasteignina við byrjun uppboðs þann dag og þá hafi heldur ekki verið ákveðin framhaldssala síðar. Af þeim sökum hafi uppboðið fallið niður þann dag, enda engin boð gerð í fasteignina, sbr. 34. gr. laga nr. 90/1991. Samkvæmt 35. gr. laganna skuli uppboði lokið við framhald uppboðs innan fjögurra vikna frá því lokið var að leita boða við byrjun uppboðs, ef uppboði hefur þá ekki verið lokið. Samkvæmt 2. mgr. 35. gr. skuli sýslumaður að jafnaði ákveða stað og stund framhalds uppboðs um leið og lokið er að leita boða í fasteignina samkvæmt 3. mgr. 33. gr. Samkvæmt framansögðu hafi boða ekki verið leitað í eignina við byrjun uppboðs og framhald uppboðs ekki verið ákveðið af sýslumanni við þá fyrirtöku. Sýslumanni hafi verið óheimilt að ákveða síðar framhald uppboðs, enda hafði ekki verið leitað boða í eignina við fyrirtöku samkvæmt 33. gr. Ákvörðun sýslumanns um framhald uppboðs 23. mars 2015 og síðar 21. september sama ár hafi því ekki átt sér lagastoð og hafi hún brotið gegn fyrrgreindum ákvæðum laga nr. 90/1991. Bókun í endurrit sýslumanns 21. september 2015 þess efnis að hæsta boð við byrjun uppboðs hafi verið frá Íslandsbanka, að fjárhæð 400.000 krónur, telji sóknaraðilar þýðingarlaus. Skýrt komi fram í endurriti fyrirtöku uppboðs 7. október 2014 að ekki hafi verið leitað boða í eignina. Það sé skýlaus krafa að framhald uppboðs fari fram innan fjögurra vikna frá því að byrjun uppboðs var lokið með því að leitað var boða í fasteign. Hvað sem öllu líði hafi sá frestur verið löngu liðinn er til stóð að selja eignina 23. mars 2015 og að sjálfsögðu einnig 21. september sama ár. Sóknaraðilar telji að ákvæði laga nr. 94/2014 og 16/2014 breyti engu um að nauðungarsalan hafi talist niður fallin er uppboði var fram haldið 21. september 2015. Tilvitnuð lög hafi ekki að geyma ákvæði eins og 1. gr. laga nr. 130/2013 þess efnis að frestun nauðungarsölu á grunni þeirra skuli undanþegin þeim fresti sem um ræði í 35. gr. laga nr. 90/1991. Lögbundinn frestur 35. gr. laga nr. 90/1991 hafi því verið löngu liðinn þegar sala eignarinnar fór fram 21. september 2015. Þá áréttu sóknaraðilar að framhaldssala geti ekki hafa farið fram að lögum þegar af þeirri ástæðu að byrjun uppboðs hafi ekki verið lokið í samræmi við ákvæði laga nr. 90/1991.

Til stuðnings kröfum sínum vísa sóknaraðilar til ákvæða laga nr. 90/1991. Krafa þeirra um málskostnað styðjist einnig við lög nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

### III

Varnaraðilar, aðrir en varnaraðili Garðabær, mótmæla málatilbúnaði sóknaraðila. Málsástæður varnaraðila eru þær helstar að öll skilyrði laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu, sem og laga er breytt hafi þeim lögum, hafi verið uppfyllt í nauðungarsöllumáli sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu nr. 382/2013, er varðað hafi fasteign sóknaraðila. Nauðungarsalan hafi farið fram í samræmi við ákvæði 2. töluliðar 6. gr. laga nr. 90/1991. Þá hafi nauðungarsölubeiðnir verið í samræmi við fyrirmæli 11. gr. laganna. Sýslumanni hafi ekki verið annað fært en taka ákvörðun um að gerðinni skyldi fram haldið, svo sem sýslumaður hafi gert 21. september 2015.

Varnaraðilar mótmæla því sérstaklega að nauðungarsöllumáli sóknaraðila hafi ítrekað verið frestað hjá sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu án nokkurra skýringa. Hið rétta sé að það hafi verið sóknaraðilar sjálfir sem ítrekað hafi óskað eftir fresti hjá sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu. Frestirnir hafi því verið veittir að þeirra beiðni.

Af hálfu varnaraðila er á því byggt að við skýringu laga nr. 94/2014 og 16/2015, sem breytt hafi lögum nr. 90/1991, verði að líta til markmiðsskýringar. Lögin hafi verið sett til þess að framlengja þann frest sem kveðið hafi verið á um í lögum nr. 130/2013. Komi þetta skýrlega fram í athugasemdum í greinargerð sem fylgt hafi frumvarpi til laganna. Frestun á nauðungarsöllum hafi verið framlengd frá því sem kveðið var á um í lögum nr. 130/2013 þar sem aðgerðaráætlun ríkisstjórnarinnar um höfuðstólsleiðréttingu verðtryggðra lána hafi tekið lengri tíma en áætlað hafði verið í upphafi. Ákvæði laganna um að tímabil það sem nauðungarsölu væri frestað skyldi undanskilið fresti samkvæmt 2. mgr. 27. gr. hafi haldist að öllu leyti.

Nánar taka varnaraðilar fram í þessu sambandi að sú staðreynd að lög nr. 94/2014 og 16/2015 hafi ekki haft að geyma ákvæði um að frestun samkvæmt þeim framlengdi frest 35. gr. laga nr. 9/1991 geti enga þýðingu haft í málinu í ljósi varnagla ákvæðisins um óviðráðanleg atvik. Slíkt ákvæði hafi hins vegar þurft að vera í ákvæðum laga nr. 130/2013 þar sem þau lög hafi ekki einungis frestað framhaldssöllum samkvæmt 35. gr. heldur einnig byrjun uppboðs samkvæmt 27. gr. Ákvæði 27. gr. hafi ekki að geyma sams konar varnagla og 35. gr. heldur sé í ákvæðinu að finna upptalningu sem lagasetning hafi ekki fallið undir.

Varnaraðilar vísa til þess að fyrsta fyrirtaka í nauðungarsöllumálinu hafi verið 25. október 2013. Byrjun uppboðs hafi síðan farið fram 7. október 2014. Svo virðist sem það hafi verið óumdeilt fram til þess að sóknaraðilar lögðu fram greinargerð sína í málinu, sbr. tilkynningu sóknaraðila, dagsetta 28. september 2015, um að leitað sé úrlausnar héraðsdóms um gildi uppboðsins, en í henni komi fram að

byrjun uppboðs á eign sóknaraðila hafi farið „... fram þann 7. október 2014.“ Varnaraðilar telji að fullyrðingar sóknaraðila um annað hefðu, í síðasta lagi, átt að koma fram í nefndri tilkynningu þeirra til héraðsdóms og að þá hefði sóknaraðilum borið að tilgreina þær málsástæður sem þeir hygðust byggja á fyrir dómi, sbr. 81. gr. laga nr. 90/1991. Verði því ekki annað lagt til grundvallar en að byrjun uppboðs hafi farið fram 7. október 2014, eða innan árs frá fyrstu fyrirtöku. Ekki dugi að byggja í fyrsta skipti á því í greinargerð hér fyrir dómi að byrjun uppboðs hafi ekki farið fram 7. október 2014. Sú málsástæða sé of seint fram komin.

Til þess verði einnig að líta að samkvæmt bókun í gerðabók sýslumanns frá 7. október 2014, sbr. og tilkynningu sem send hafi verið út um byrjun uppboðs, hafi byrjun uppboðs farið fram þann dag. Það að láðst hafi að bóka boð í gerðabókina geti engu um það breytt. Sú staðreynd að boð var gert hafi síðan verið staðfest í bókun við framhaldssölu eignarinnar, en þar komi fram að hæstbjóðandi við byrjun uppboðs hafi verið varnaraðili Íslandsbanki hf. með boð að fjárhæð 400.000 krónur. Til samræmis við ákvæði laga nr. 94/2014 hafi við byrjun uppboðs ekki verið tekin ákvörðun um hvenær framhaldssala skyldi fara fram, enda höfðu sóknaraðilar þá þegar sótt um frest á grundvelli laganna. Varnaraðilar benda jafnframt á að gerðarþolar hafi enga ástæðu séð til þess að mótmæla þessu við framhaldssöluna heldur taki þau í bókun við framhaldssöluna undir það að byrjun uppboðs hafi farið fram 7. október 2014.

Varnaraðilar telja það hafa verið í samræmi við ákvæði laga, sbr. lög nr. 94/2014, sbr. og lög nr. 90/1991, að við byrjun uppboðs hafi ekki verið tekin ákvörðun um framhald uppboðs, enda komi skýrt fram að sýslumanni beri þá, að uppfylltum ákveðnum skilyrðum, að verða við ósk gerðarþola, hér sóknaraðila, um að fresta fram yfir 1. mars 2015 töku ákvörðunar um framhald uppboðs. Fyrri stig nauðungarsölu hafi þó verið látin fara fram. Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu hafi gætt að því að þegar skilyrði fyrir fresti voru ekki lengur til staðar, sbr. lög nr. 16/2015, sbr. og lög nr. 90/1991, lægi boð fyrir af hálfu gerðarbeiðanda áður en ákvörðun var tekin um framhald uppboðs. Hafna varnaraðilar því málatilbúnaði sóknaraðila um að brotið hafi verið gegn 2. mgr. 27. gr. laga um nauðungarsölu.

Varnaraðilar mótmæla því einnig að lögbundinn frestur samkvæmt 35. gr. laga nr. 90/1991 hafi verið liðinn þegar framhald uppboðs fór fram. Þeir vísa til framangreinds og áréttta jafnframt að það hafi verið sóknaraðilar sem ítrekað hafi lagt fram beiðni til sýslumanns um að máli þeirra yrði frestað. Veittur frestur hafi verið sóknaraðilum til hagsbóta og að þeirra beiðni á meðan þau biðu niðurstöðu um höfuðstólsleiðréttingu verðtryggðra lána. Fresturinn hafi verið veittur í þeim tilgangi að sóknaraðilum, sem og öðrum er sótt höfðu um leiðréttingu, gæfist ráðrúm til að meta aðgerðirnar og þau áhrif sem þær hefðu á skuldastöðu



ríkisins vísar sérstaklega til þess varðandi málskostnaðarkröfu sína að sjóðurinn sé ekki virðisaukaskattsskyldur og honum sé því nauðsyn, vegna skaðleysissjónarmiða, að fá dóm fyrir skattinum úr hendi sóknaraðila, sbr. lög nr. 50/1988.

#### IV

Svo sem áður var getið leituðu sóknaraðilar úrlausnar héraðsdómara um gildi nauðungarsölu á fasteign þeirra að Blikanesi 13, Garðabæ, með erindi dagsettu 28. september 2015. Í erindi sóknaraðila kemur fram sú krafa að nauðungarsala á fasteigninni, sem fram fór 21. september 2015, verði ógilt. Er þar teft fram tveimur málsástæðum fyrir kröfunni. Annars vegar þeirri að lögbundinn frestur samkvæmt 2. mgr. 27. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu hafi verið liðinn þegar uppboðið fór fram. Segir svo í erindi sóknaraðila: „Samkvæmt því lagaákvæði skal telja allar framkomnar nauðungarsölubeiðnir niður fallnar ef uppboð hefur ekki byrjað á eigninni innan árs frá fyrirtöku nauðungarsölu, sbr. 21. gr. laganna. Fyrir liggur að fyrirtaka nauðungarsölu hjá sýslumanni fór fram þann 25. október 2013 og var því eitt ár liðið frá fyrirtöku þann 25. október 2014. Þann dag töldust allar framkomnar nauðungarsölubeiðnir fallnar niður og var nauðungarsala eignarinnar þann 21. september 2015 ólögmet enda allar beiðnir þá fallnar niður.“

Hins vegar er í erindi sóknaraðila á því byggt að lögbundinn frestur samkvæmt 35. gr. laga nr. 90/1991 hafi verið liðinn er uppboðið fór fram. Í því sambandi er tekið fram að byrjun uppboðs á eigninni hafi farið „... fram þann 7. október 2014 ...“ Fjögurra vikna frestur 35. gr. tilvitnaðra laga hafi því verið löngu liðinn er nauðungarsölu var fram haldið 21. september 2015.

Samkvæmt 3. tölulið 1. mgr. 81. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu skal í skriflegri tilkynningu þess sem leitar úrlausnar um gildi nauðungarsölu koma fram á hverjum málsástæðum og lagarökum kröfur séu reistar. Málsástæður sem aðili teflir fram eftir að hann hefur tilkynnt dómara skriflega að hann vilji leita úrlausnar um gildi nauðungarsölu, og ekki koma fram í tilkynningunni, komast því ekki að í málinu gegn mótmælum gagnaðila.

Svo sem að framan er rakið er þá málsástæðu sóknaraðila að finna í hinni skriflegu tilkynningu hans frá 28. september 2015 að uppboð hafi ekki byrjað á eign sóknaraðila innan árs frá fyrstu fyrirtöku nauðungarsölu með þeim afleiðingum að allar framkomnar beiðnir um nauðungarsöluna hafi talist sjálfkrafa fallnar niður. Að því gættu getur ákvæði 3. töluliðar 1. mgr. 81. gr. laga nr. 90/1991 ekki staðið því í vegi að á henni verði byggt í málinu. Engu getur breytt í þessu sambandi það sem síðar segir í hinni skriflegu tilkynningu um að byrjun uppboðs hafi farið „... fram þann 7. október 2014 ...“, enda eru tilvitnuð orð sett fram í samhengi við tilgreiningu á síðari málsástæðu sóknaraðila, ekki hinni fyrri. Í

greinargerð sóknaraðila er síðan að finna ítarlegri útlistun á þessum málatilbúnaði þeirra.

Samkvæmt framlögðu staðfestu ljósriti úr nauðungarsölubók sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu var nauðungarsala á fasteign sóknaraðila tekin fyrir 7. október 2014 til þess að byrja uppboð á eigninni. Bókað var hverjir væru gerðarbeiðendur og hverjir væru mættir. Einnig var bókað um framlögð skjöl og að uppboðið hefði verið auglýst „á sýslumenn“ 3. október 2014. Í skjalinu er ekkert bókað um að fram hafi komið boð í eignina. Í endurriti úr nauðungarsölubók 21. september 2015 er hins vegar bókað að hæsta boð við byrjun uppboðs hafi verið frá Íslandsbanka hf. að fjárhæð 400.000 krónur. Samkvæmt endurritinu var síðan „leitað eftir frekari boðum í eignina ...“ Reyndist varnaraðili Arion banki hf. hæstbjóðandi með boð upp á 87 milljónir króna.

Samkvæmt framansögðu ber staðfest ljósrit úr nauðungarsölubók sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu, vegna fyrirtöku til byrjunar uppboðs á eign sóknaraðila 7. október 2014, ekki með sér að þá hafi komið fram boð í eignina. Samkvæmt því og að gættu ákvæði 34. gr. laga nr. 90/1991 verður ekki annað ráðið en ekki hafi orðið af byrjun uppboðs á eigninni samkvæmt 32. og 33. gr. laganna nefndan dag. Bókun annars fulltrúa sýslumanns við framhald uppboðs löngu síðar, eða hinn 21. september 2015, þess efnis að hæsta boð við byrjun uppboðs hefði verið frá Íslandsbanka hf. að fjárhæð 400.000 krónur, getur ekki hagggað við þeim upplýsingum sem fram koma í hinu staðfesta ljósriti, enda kemur í bókuninni hvorki fram að um leiðréttingu sé að ræða á mistökum sem orðið hafi við fyrirtökuna 7. október 2014 né er þess getið hvaðan upplýsingar um hæsta boð við byrjun uppboðs eru fengnar. Samkvæmt ofansögðu og þar sem ekkert kemur fram í gögnum málsins um að uppboð á fasteigninni hafi byrjað eftir 7. október 2014 liggur fyrir að uppboð á eigninni byrjaði ekki innan hins lögbundna eins árs frests sem kveðið er á um í 2. mgr. 27. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu, en óumdeilt er að fyrsta fyrirtaka samkvæmt 21. gr. laganna fór fram 25. október 2013. Töldust því allar framkomnar beiðnir um nauðungarsöluna sjálfkrafa fallnar niður áður en fasteign sóknaraðila var seld hæstbjóðanda 21. september 2015. Samkvæmt því verður nauðungarsala eignarinnar þann dag felld úr gildi.

Eftir úrslitum málsins, sbr. 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 og 4. mgr. 84. gr. laga nr. 90/1991, verða þeir varnaraðilar sem létu málið til sín taka fyrir dómi úrskurðaðir til greiðslu málskostnaðar, er hæfilega þykir ákveðinn svo sem í úrskurðarorði greinir.

Úrskurð þennan kveður upp Kristinn Halldórsson héraðsdómari.

**Ú R S K U R Ð A R O R Ð:**

Nauðungarsala nr. 036-2013-00382, sem fram fór 21. september 2015 á fasteign sóknaraðila, Jóhanns R. Benediktssonar og Sigríðar G. Guðmundsdóttur, að Blikanesi 13, Garðabæ, fastanúmer 206-9357, er felld úr gildi.

Varnaraðilar Íslandsbanki hf., Arion banki hf., Sjóvá Almennar tryggingar hf. og Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins, greiði sóknaraðilum óskipt 400.000 krónur í málskostnað.

Kristinn Halldórsson