



## ÚRSKURÐUR

2. desember 2016

Mál nr. Z-3/2016:

Sóknaraðili: Jóna Ágústa Helgadóttir  
(Tryggvi Agnarsson hrl.)

Varnaraðili: Landsbankinn hf.  
(Leifur Árnason hdl.)

Dómari: Gunnar Aðalsteinsson héraðsdómari

## ÚRSKURÐUR

**Héraðsdóms Reykjaness föstudaginn 2. desember 2016 í máli nr. Z-3/2016:**

**Jóna Ágústa Helgadóttir**  
(Tryggvi Agnarsson hrl.)

**gegn**

**Landsbankanum hf.**

*(Leifur Árnason hdl.)*

Með tilkynningu sóknaraðila um málskot samkvæmt XIV. kafla laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu, sem barst Héraðsdómi Reykjaness 1. mars 2016, leitaði sóknaraðili eftir úrlausn héraðsdóms um gildi nauðungarsölu á fasteigninni Hólmatúni 49, Garðabæ. Málið var þingfest 26. apríl 2016 og tekið til úrskurðar 10. nóvember sl. Sóknaraðili er Jóna Ágústa Helgadóttir en varnaraðili er Landsbanki Íslands hf.

Krafa sóknaraðila er aðallega sú að nauðungarsala nr. 36/2015 hjá sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu, sem lauk með framhaldsuppboði hinn 3. febrúar 2016, verði úrskurðuð ógild í samræmi við ákvæði 80. gr. nauðungarsölulaga nr. 90/1991. Í öðru lagi krefst sóknaraðili þess að ekki verði greitt samkvæmt úthlutunargerð meðan dómsmál þetta hefur ekki verið leitt til lykta samkvæmt 1. mgr. 53. gr. laga nr. 90/1991, né afsal gefið út. Í þriðja lagi gerir sóknaraðili þá kröfu að áður en kaupandi taki við umráðum eignarinnar verði leyst úr því með úrskurði undir rekstri máls hvort honum eða öðrum umráðamanni verði vikið af eigninni fyrr en lyktir þess eru fengnar, sbr. 3. mgr. 55. gr. laga nr. 90/1991, sbr. 1. mgr. 56. gr. laga in fine. Til vara krefst sóknaraðili þess að hann fái að leigja fasteignina af hæstbjóðanda í allt að ár frá samþykki boðs gegn greiðslu sem svari að mati sýslumanns til hæfilegrar húsaleigu, sbr. 6. tl. 1. mgr. 28. gr. laga nr. 90/1991 og 8. gr. uppboðsskilmála. Í öllum tilvikum er krafist málskostnaðar.

Varnaraðili krefst þess að öllum kröfum sóknaraðila verði hafnað, nauðungarsölumeðferðin á Hólmatúni 49, Garðabæ, verði viðurkennd gild og að ákvörðun sýslumanns á höfuðborgarsvæðinu verði staðfest og hún látin standa óhögguð. Þá krefst varnaraðili málskostnaðar.

## I

Málavextir eru þeir að þann 14. febrúar 2015 gaf A, eiginmaður sóknaraðila, út vísitölutryggt veðskuldabréf til varnaraðila að fjárhæð 20.000.000 króna, tryggt með 3. veðrétti í fasteigninni Hólmatúni 49, þá á Álftanesi, nú í Garðabæ. Sóknaraðili samþykkti veðsetninguna sem þinglesinn eigandi en hún var skráð fyrir 99% eignarhlut í fasteigninni en Halldór fyrir 1% eignarhlut. Samkvæmt gögnum málsins samþykkti forveri varnaraðila að greiðslujafna láninu 17. febrúar 2009 og þann 14. apríl 2010 var greiðsluskilmálum veðskuldabréfsins breytt með þeim hætti að vextir og verðbætur á ákveðnu tímabili voru lagðar við höfuðstól. Samkvæmt nauðungarsölubeiðni hefur lánið verið í vanskilum frá 15. mars 2011 og höfuðstóll þess þá 37.271.107 krónur. Með kostnaði og dráttarvöxtum var krafa

varnaraðila 26. nóvember 2015 að fjárhæð 48.097.347 krónur samkvæmt gögnum málsins.

Nauðungarsölumálið var fyrst tekið fyrir hjá sýslumanni 4. mars 2015. Mætt var af hálfu sóknaraðila við fyrirtökuna og óskað eftir að fasteignin yrði seld á almennum markaði, sbr. 2. mgr. 21. gr. laga nr. 90/1991, sbr. 41. gr. sömu laga.

Við fyrirtöku málsins hjá sýslumanni 26. nóvember 2015, þar sem mætt var af hálfu sóknaraðila, var bókað að verðmat fasteignasölu lægi fyrir og væri niðurstaða matsins að eignin væri yfirveðsett. Sýslumaður hafnaði þess vegna því að selja eignina á almennum markaði. Bókað var jafnframt að sýslumaður mundi senda tilkynningu til aðila um hvenær byrjun uppboðs hæfist.

Fyrirtaka hjá sýslumanni til að byrja uppboð samkvæmt 36. gr. laga nr. 90/1991 fór fram 7. janúar 2016 á skrifstofu sýslumanns. Af hálfu sóknaraðila var ekki mætt við þessa fyrirtöku. Bókað var að uppboðið hefði verið auglýst á vef sýslumanns 30. desember 2015. Í gögnum málsins kemur fram að sóknaraðila var send tilkynning um byrjun uppboðs með bréfi 3. desember 2015 en það bréf var endursent með áritun um að sóknaraðili byggji ekki lengur að Hólmatúni 49. Fram hefur komið í málinu að sóknaraðili var á þessum tíma flutt af eigninni og leigði hana út. Í framangreindri fyrirtöku hjá sýslumanni var leitað eftir boðum í eignina og kom boð frá varnaraðila. Ákveðið var að uppboðinu yrði framhaldið á eigninni sjálfri 3. febrúar 2016.

Uppboði var haldið áfram þann dag og var þá mætt af hálfu sóknaraðila. Bókað var að uppboðið hefði verið auglýst í Morgunblaðinu og á vef sýslumanns 27. janúar 2016. Sóknaraðili mótmælti uppboðinu en því var framhaldið og átti varnaraðili hæsta boð í eignina. Bókað var að sóknaraðili mundi bera gildi nauðungarsölnunnar undir dómstóla.

## II

Sóknaraðili byggir á því að ranglega hafi verið staðið að tilkynningu til sóknaraðila um byrjun uppboðs sem fram fór 7. janúar 2016. Engin tilkynning hafi borist henni um byrjun uppboðs og hafi hún ekki haft vitneskju um það. Að vísu hafi sýslumaður sent tilkynningu í almennum pósti sem ekki hafi borist sóknaraðila. Tilkynning hafi því ekki verið send henni með tryggilegum hætti og auglýsing um byrjun uppboðs hafi ekki verið birt í dagblaði heldur einungis á vef sýslumanna. Því sé ekki komin fram lögfull sönnun um birtingu gagnvart sóknaraðila.

Í öðru lagi byggir sóknaraðili á því að forveri varnaraðila hafi ekki kynnt varnaraðila þær reglur sem giltu um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga og að lánveitingar væru miðaðar við greiðslugetu skuldara, sbr. samkomulag þar að lútandi frá 1. nóvember 2001. Reglum samkomulagsins hafi ekki verið fylgt af

hálfu varnaraðila við lánveitinguna, né heldur við skilmálabreytingu lánsins. Greiðslumat hafi ekki farið fram á sóknaraðila en hún hafi haft lágar tekjur. Ljóst sé að hún hefði ekki staðist greiðslumat. Sóknaraðili vísar til 36. gr. samningalaga nr. 7/1936 í þessu sambandi.

Varakröfu sína styður sóknaraðili þeim rökum að vegna mikillar óvissu varðandi ágreiningsmál um gildi áhvílandi veðbréfa á eigninni sé brýnt að afhending eignarinnar til hæstbjóðanda fari ekki fram. Sóknaraðili hafi bundist eigninni miklum og nánum tilfinningaböndum en vegna aðstæðna hafi hún neyðst til að leigja hana út.

Máli sínu til stuðnings vísar sóknaraðili til ákvæða nauðungarsölulaga nr. 90/1991, sérstaklega ákvæða 1. mgr. 53. gr., 3. mgr. 55. gr., 1. mgr. 56. gr., 1. mgr. 80. gr., 81. gr., 83. gr. og 84. gr. Þá vísar sóknaraðili til laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og til 36. gr. samningalaga nr. 7/1986.

Varnaraðili hafnar kröfum, atvikalýsingu og málsástæðum sóknaraðila og vekur athygli á því að samkvæmt 2. mgr. 83. gr. laga nr. 90/1991 verði aðeins gerðar kröfur í máli þessu um ógildingu á nauðungarsölnunni eða viðurkenningu á gildi hennar.

Kröfum sóknaraðila um að ekki verði greitt samkvæmt úthlutunargerð, að afsal verði ekki gefið út, að sóknaraðila verði ekki vikið af eigninni, að úrskurðað verði að sóknaraðili fái að leigja fasteignina og loks að það skipti máli að ágreiningsmál séu rekin vegna skuldabréfa Íslandsbanka hf., er hafnað af hálfu varnaraðila og ítrekað að engin af framangreindum kröfum komist að í máli þessu.

Þá mótmælir varnaraðili því að ógilda beri nauðungarsölnuna vegna þess að sóknaraðili hafi ekki fengið tilkynningu um byrjun uppboðs og að ágallar hafi verið á auglýsingu uppboðsins. Vísar varnaraðili til 26. gr. nauðungarsölulaga í þessu sambandi og til lögskýringargagna með nefndu lagaákvæði. Nægjanlegt sé að senda tilkynningu um byrjun uppboðs með almennum pósti og auglýsa á vef sýslumanna.

Því er hafnað af hálfu varnaraðila að hann hafi ekki farið eftir reglum um ábyrgðir og veðsetningar. Sóknaraðila hafi verið kynntar allar gildandi reglur og greiðslumat hafi farið fram á skuldara skuldabréfsins og á engu stigi málsmeðferðar hafi verið gerðar athugasemdir um gildi veðsetninganna.

Máli sínu til stuðnings vísar stefnandi til 6. gr., 26. gr., 80. gr. og 83. gr. laga nr. 90/1991. Varðandi málskostnað vísar varnaraðili til XXI. kafla laga nr. 91/1991.

Varnaraðili bendir á að Fjármálaeftirlitið hafi þann 9. október 2008 tekið þá ákvörðun að varnaraðili, Landsbankinn hf., tæki frá og með þeim degi við rekstri og tilteknum eignum og skuldbindingum Landsbanka Íslands hf., forvera varnaraðila, og sé því réttur aðili málsins, sbr. 100. gr. a laga nr. 161/2002, sbr. 5. gr. laga nr. 125/2008.

### III

Eins og að framan er rakið var byrjun uppboðs á eigninni Hólmatún 49, Garðabæ, ákveðin 7. janúar 2016. Sóknaraðila var send tilkynning um það í almennum pósti en tilkynningin var endursend sýslumanni með þeim skýringum að sóknaraðili væri flutt af eigninni, sem rétt var. Í 1. mgr. 26. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu segir að hafi uppboð verið ákveðið á eign, sbr. 24. gr., og ekki verið mætt af hálfu gerðarþola þegar sú ákvörðun var tekin, tilkynni sýslumaður honum svo fljótt sem verða má bréflega um það hvar og hvenær uppboðið byrji. Ef ekki sé kunnugt um gerðarþola eða hvert tilkynning verði send, standi það ekki í vegi frekari aðgerðum að ekki verði af henni. Þá segir í 2. mgr. 26. gr. að sýslumaður skuli fá birta auglýsingu um byrjun uppboðs á eign með minnst þriggja daga fyrirvara í dagblaði, á vef sýslumanna eða á annan samsvarandi hátt.

Samkvæmt þessu hvíldi ekki sú skylda á sýslumanni að senda sóknaraðila tilkynningu um uppboðið með öðrum hætti en gert var og framangreind ákvæði 26. gr. áskilja um tilkynningar um byrjun uppboðs. Er því ekki hald í þeirri málsástæðu sóknaraðila að tilkynna þurfi gerðarþola um byrjun uppboðs með öðrum og tryggari hætti.

Sóknaraðili heldur því fram að ekki hafi verið gætt að ákvæðum 3. gr. samkomulags um notkun ábyrgða á skuldum einstaklinga frá 1. nóvember 2001 er gengið var frá veðskuldabréfi því sem er grundvöllur nauðungarsölnnar. Útgefandi veðskuldabréfsins var eigenmaður sóknaraðila, A, en sóknaraðili ritaði undir skjalið sem þinglesinn eigandi. Greiðslugeta skuldara var metin af forvera varnaraðila en samkomulagið áskilur ekki að greiðslugeta ábyrgðarmanns sé metin eins og sóknaraðili byggir á. Með undirskrift sinni undir veðskuldabréfið staðfesti sóknaraðili jafnframt, sbr. 17. tl. veðskuldabréfsins, að hún hefði kynnt sér efni upplýsingabæklings forvera varnaraðila um persónuábyrgðir og veðtryggingar þriðja aðila en á því er byggt af hálfu sóknaraðila að svo hafi ekki verið gert. Verður því ekki fallist á með sóknaraðila að skilyrðum 36. gr. laga nr. 7/1936 sé fullnægt í málinu.

Undir rekstri málsins hefur krafa sóknaraðila samkvæmt 3. mgr. 55. gr. laga nr. 90/1991 ekki verið ítrekuð eða haldið fram af hálfu sóknaraðila, enda er samkomulag milli aðila samkvæmt gögnum málsins um að umráðamanni fasteignarinnar verði ekki vikið af eigninni fyrr en lyktir málsins eru fengnar. Verður við það miðað.

Í ágreiningsmáli um gildi nauðungarsölu samkvæmt XIV. kafla nauðungarsölulaga nr. 90/1991 reynir ekki á kröfu sóknaraðila um að ekki verði greitt samkvæmt úthlutunargerð og afsal ekki gefið út meðan dómsmál þetta er til lykta leitt, né á þá kröfu sóknaraðila að hún fái að leigja fasteignina í allt að ár.

Samkvæmt öllu framansögðu eru ekki efni til að fallast á með sóknaraðila að annmarkar hafi verið á málatilbúnaði varnaraðila við nauðungarsölna. Skal því framangreind nauðungarsölugerð sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu standa óbreytt.

Eftir atvikum þykir rétt að málskostnaður falli niður milli aðila.

Gunnar Aðalsteinsson héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

### **Úrskurðarorð**

Nauðungarsala á fasteigninni Hólmatún 49, Garðabæ, sem lokið var 3. febrúar 2016 hjá sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu, skal standa óbreytt.

Málskostnaður fellur niður.

Gunnar Aðalsteinsson