

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjaness fimmtudaginn 9. mars 2017 í máli nr. Z-9/2016:

Íbúðalánasjóður

(Hafsteinn Viðar Hafsteinsson hdl.)

gegn

Íslandsbanka hf.

(Ágúst Stefánsson hdl.)

Með tilkynningu samkvæmt 52. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu, sem barst Héraðsdómi Reykjaness 5. september 2016, leitaði sóknaraðili úrlausnar dómsins á grundvelli XIII. kafla laganna um gildi ákvörðunar sýslumanns um frumvarp að úthlutunargerð fasteignarinnar að Lóuási 6, Hafnarfirði. Sóknaraðili er Íbúðalánasjóður en varnaraðili Íslandsbanki hf.

Sóknaraðili krefst þess að ákvörðun sýslumanns um úthlutun uppboðsandvirðis vegna fasteignarinnar að Lóuási 6, Hafnarfirði, verði breytt þannig að sóknaraðili fái að fullu úthlutað upp í veðkröfu sína á 1. veðrétti eins og kröfunni var lýst á uppboðsdegi, 24. maí 2016, þannig að 48.280.645 krónum verði úthlutað í kröfuna á 1. veðrétti, 6.191.955 krónum verði úthlutað í kröfu varnaraðila Arion banka hf. á 2. veðrétti og engu úthlutað í kröfu varnaraðila Íslandsbanka á 3. veðrétti. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar að skaðlausu að mati dómsins.

Varnaraðili gerir þær dómkröfur að öllum köfum sóknaraðila verði hrundið og að ákvörðun sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu um úthlutun uppboðssandvirðis vegna fasteignarinnar Lóuás 6, Hafnarfirði, verði staðfest. Þá er þess krafist að sóknaraðila verði gert að greiða varnaraðila málskostnað að mati dómsins.

I

Þann 3. desember 2010 sóttu A og B um greiðsluaðlögun hjá umboðsmanni skuldara. Í samræmi við bráðabirgðaákvæði laga nr. 101/2010 um greiðsluaðlögun einstaklinga hófst tímabundin frestun greiðslna samkvæmt 11. gr. laganna sama dag, þ.e. við móttöku umsóknar. Með ákvörðun umboðsmanns skuldara 25. júlí 2011 var umsókn þeirra samþykkt og í kjölfarið birt innköllun í Lögbirtingablaðinu þann 29. júlí 2011. Þann 5. desember 2013 tók umboðsmaður skuldara ákvörðun um að fella niður greiðsluaðlögunarumleitanir í málinu. Sú ákvörðun var kærð af hálfu skuldara á grundvelli 1. mgr. 15. gr. laga nr. 101/2010 til kærunefndar greiðsluaðlögunarmála. Í samræmi við bráðabirgðaákvæði laganna framlengdist frestun greiðslna þar til ákvörðun nefndarinnar lá fyrir. Með úrskurði 10. desember 2015 staðfesti kærunefndin ákvörðun umboðsmanns og féll þá frestun greiðslna úr

gildi. Var sú niðurstaða tilkynnt til sóknaraðila með tölvupósti 13. janúar 2016.

Sóknaraðili hóf innheimtu með greiðsluáskorun 15. janúar 2016. Í kjölfarið var nauðungarsölubeiðni, dags. 15. febrúar 2016, send til sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu. Þann 24. maí 2016 fór fram framhald uppboðs á fasteigninni. Gerðarbeiðendur voru sóknaraðili, BYKO og varnaraðili Íslandsbanki hf. Hæstbjóðandi í eignina var varnaraðili og var kaupverð 55.500.000 krónur. Sóknaraðili lýsti einni kröfu á 1. veðrétti, samtals 48.280.645 krónum.

Með frumvarpi að úthlutunargerð á söluverði eignarinnar tók sýslumaður þá ákvörðun að úthluta ekki að fullu til sóknaraðila þótt lýst veðkrafa hans hefði verið innan kaupverðs uppboðsins. Ástæðan var sú að sýslumaður taldi hluta af vöxtum af gjalddögum í vanskilum hafa misst forgang með aðalkröfunni, sbr. b lið 1. mgr. 5. gr. laga um sammingsveð nr. 75/1997. Sóknaraðili mótmælti því að fá ekki að fullu úthlutað upp í veðkröfu sína með tölvupósti til sýslumanns 20. júlí 2016.

Sýslumaður boðaði hlutaðeigendur til fundar 31. ágúst 2016 en fundarefnið voru mótmæli sóknaraðila. Sóknaraðili mætti á fundinn og mótmælti að hann fengi ekki að fullu greitt fyrir lýstar kröfur sínar. Sýslumaður hafnaði því að breyta frumvarpinu og tók ákvörðun um að það skyldi standa óbreytt. Á fundinum lýsti fulltrúi sóknaraðila því yfir að ákvörðun sýslumanns yrði borin undir dómsóla.

II

Sóknaraðili byggir kröfu sína á því að það séu engir eftirstæðir vextir til staðar á kröfum hans, sbr. b lið 1. mgr. 5. gr. sammingsveðlaga nr. 75/1997. Málsástæður sóknaraðila megi greina í tvo liði. Í fyrsta lagi að sóknaraðila hafi verið óheimilt og ómögulegt að lögum að senda nauðungarsölubeiðni til sýslumanns. Í öðru lagi er byggt á tilgangi reglunnar um eftirstæða vexti.

Sóknaraðila byggir á því að honum hafi verið ómögulegt að senda nauðungarsölubeiðni til sýslumanns og þannig koma í veg fyrir að vextir misstu forgang með aðalkröfunni. Til þess að hægt sé að senda nauðungarsölubeiðni til sýslumanns verði að beina greiðsluáskorun til gerðarþola, sbr. 9. gr. um nauðungarsölu nr. 90/1991. Samkvæmt a lið 11. gr. laga nr. 101/2010 sé lánadrottnei óheimilt að krefjast greiðslu á kröfum sínum. Sóknaraðili hafi því ekki getað sent og birt greiðsluáskorun fyrir skuldara og þannig sent nauðungarsölubeiðni til að koma í veg fyrir forgangsmisstu vaxta. Aukinheldur telur sóknaraðili að sýslumaður hefði ekki tekið við slíkri nauðungarsölubeiðni, þótt hún hefði verið send.

Í 12. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991 sé regla laganna um slit fyrningar kröfu lögð að jöfnu við slit á forgangsmisstu vaxta. Í 2. mgr. 10. gr. laga um fyrningu kröfuréttinda nr. 150/2007 segi: „Ef ekki er unnt að rjúfa fyrningu á grundvelli íslenskra eða erlendra laga eða sökum annarrar óyfírstíganlegrar

hindrunar, sem ekki byggist á atvikum er varða kröfuhafa sjálfan, hefst fyrning í fyrsta lagi einu ári eftir þann dag er hindruninni lauk.“ Hægt sé að jafna tilvitnuðu ákvæði fyrningalaga við slit á forgangsmissi vaxta, enda eiga sömu rök við þar en sóknaraðili hafi hafið innheimtu um leið og synjun umboðsmanns skuldara á umsókn A og B var staðfest af kæruneftnd greiðsluaðlögunarmála en með þeirri synjun hafi frestun greiðslna lokið, sbr. bráðabirgðaákvæði laga nr. 101/2010. Túlkun þessi sé í fullu samræmi við það sem áður segir um 12. gr. laga nr. 90/1991. Í þessu samhengi megi benda á að ákvæði 12. gr. laga nr. 90/1991 hafi áður verið skýrt rýmra en efni þess gefa til kynna, sbr. dóma Hæstaréttar frá 1996, bls. 1992 (mál nr. 200/1996) og í dómi réttarins í máli nr. 465/2016.

Þá megi benda á að til séu óskráðar undantekningar frá fyrirmælum 5. gr. laga um sammingsveð nr. 75/1997 og 12. gr. nauðungarsölulaga nr. 90/1991 um hvernig hægt sé að slíta forgangsmissi vaxta. Sem dæmi megi nefna að í þeim tilfellum, þegar ekki liggja fyrir nauðungarsölubeiðni frá kröfuhafa vegna nauðungarsölu, njóti vextir, sem eru yngri en ár frá nauðungarsöludegi, forgangs með aðalkröfunni við úthlutun söluandvirðis. Telja verði að sú regla styðjist við 3. mgr. 49. gr. laga nr. 90/1991 en sú grein tiltaki einungis að kröfulýsing slíti fyrningu kröfu sem lýst er áður en fyrningafrestur er liðinn. Í lagaákvæðinu eða lögskýringargögnum sé ekki tiltekið að það sama eigi við um eftirstæða vexti en hér sé komið skýrt dæmi um rýmkaða lögskýringu eða lögjöfnun sem notuð sé við framkvæmd laganna.

Auk þess sé vert að líta til þess að þegar fjárnámi sé þinglýst, eftir að nauðungarsölubeiðni frá veðkröfuhafa hefur verið móttækin, njóti eftirstæðir vextir veðkröfuhafans, sem kunna að vera til staðar, forgangs við úthlutun gagnvart fjárnáminu, sbr. Hæstaréttardóm frá 1994, bls. 1834 (mál nr. 382/1994).

Í ljósi alls framanritaðs megi ljóst vera að sterk rök séu fyrir því að vextir af veðkröfum sóknaraðila ættu ekki að missa forgang sinn með aðalkröfunni í þessu máli þar sem sóknaraðila hafi verið ómögulegt lögum samkvæmt að senda nauðungarsölubeiðni fyrr en samningurinn hafi verið ógiltur. Innheimta hafi hafist nánast um leið og samningurinn hafði verið ógiltur og sóknaraðili því ekki sýnt af sér nokkurt tómlæti, heldur þvert á móti. Hann hafi hafið innheimtuaðgerðir um leið og honum var kunnugt um að það væri heimilt lögum samkvæmt.

Áður en frumvarp að lögum um sammingsveð varð að lögum hafi lög nr. 23/1901 gilt um forgangsrétt veðhafa fyrir vöxtum. Ákvæði laganna sé svohljóðandi: „*Sé skuldunaut veittur gjaldfrestur á vöxtum af skuld, sem fasteignaveð er fyrir, eftir að þeir eru komnir í gjalddaga, þá helst eigi forgangsréttur til veðsins fyrir vöxtum þessum gagnvart síðari veðhöfum lengur en eitt ár frá því þeir komu í gjalddaga.*“ Eins og áður hafi komið fram hafi það ekki

verið ætlunin að breyta þessari reglu þegar lög um sammingsveð tóku gildi, sbr. athugasemdir við 5. gr. frumvarpsins sem varð að lögum nr. 75/1997 um sammingsveð. Af lögskýringargögnum að dæma hafi það verið markmið laganna að fremri veðkröfuhafar geti ekki rýrt veðrétt seinni kröfuhafa með því að láta vextina á kröfum sínum safnast saman. Ákvæðið sé því til verndar síðari veðkröfuhöfum gegn athafnaleysi fremri veðkröfuhafa að innheimta vextina með fullnustuaðgerðum. Sóknaraðili hafi ekki sýnt athafnaleysi í máli þessu, heldur frekar varnaraðilar.

Ljóst sé af lestri lögskýringargagna með lögum nr. 23/1901 að þingmenn höfðu áhyggjur af því að vextir, sem væru eldri en ársgamli, nytu ekki forgangs ef langan tíma tæki að innheimta veðskuld. Telja verður þó að sá skilningur hafi orðið ofan á að ef kröfuhafi innheimti kröfu, t.d. með atbeina dómstóla, myndu þeir vextir, er þá féllu til, ekki glata forgangsrétti sínum. Hafi þetta m.a. komið fram í ræðu landshöfðingja í þingumræðum. Ljóst sé því að það hafi ekki verið markmið laganna að veðkröfuhafi, sem reyni að innheimta veðkröfu sína, þurfi að þola að vextir missi forgang á meðan. Þá komi ekki fram í lögskýringargögnum með 5. gr. frumvarpsins, sem hafi orðið að lögum nr. 75/1997, að ætlunin hafi verið að hverfa frá þessu, heldur sé þvert á móti tekið fram að tilgangurinn hafi ekki verið að breyta gildandi rétti hvað reglu laga nr. 23/1901 varðar að öðru leyti en að víkka gildissvið reglunnar þannig að hún væri ekki einskorðuð við fasteignaveð.

Í þessu samhengi sé vert að hafa í huga þann tilgang b liðar 5. gr. laga nr. 75/1997, sem lýst sé hér að framan, þ.e. að koma í veg fyrir að kröfuhafar veiti óhóflega gjaldfresti á kostnað síðari veðhafa. Í þessu máli sé það ekki svo að sóknaraðili hafi veitt slíka gjaldfresti, heldur hafi sóknaraðila, líkt og öðrum kröfuhöfum, verið gert ómögulegt að innheimta gjaldfallnar afborganir þar sem gerðarþoli sótti um lögbundin úrræði. Megi því segja að upp hafi komið lagalegur forsendubrestur að því er varðar ákvæði b liðar 5. gr. laga nr. 75/1997. Í ljósi þessa beri að fallast á kröfur sóknaraðila.

Um lagarök vísar sóknaraðili til nauðungarsölulaga nr. 90/1991 og sammingsveðlaga nr. 75/1997, auk laga nr. 101/2010 um greiðsluádlögun einstaklinga. Um málskostnað vísast til XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

III

Varnaraðili byggir kröfu sína um að öllum kröfum sóknaraðila verði hrundið og að ákvörðun sýslumanns um úthlutun uppboðsandvirðis verði staðfest á því að ákvörðun sýslumanns sé rétt og athugasemdir sóknaraðila séu á misskilningi byggðar.

Samkvæmt skýru ákvæði b liðar 1. mgr. 5. gr. laga nr. 75/1997 um sammingsveð séu vextir af kröfu tryggðir með aðalkröfunni í eitt ár frá því að beiðni um nauðungarsölu veðsettrar eignar er sett fram. Vextir sóknaraðila, fallnir á kröfuna meira en ári frá því að nauðungarsölubeiðni var send sýslumanni, séu því ekki tryggðir með aðalkröfunni og víki fyrir kröfum varnaraðila.

Það að sóknaraðila var óheimilt og ómögulegt að lögum að senda nauðungarsölubeiðni til sýslumanns fyrr en gert var, sé ekki atriði sem réttlæti það að reglu 5. gr. laga nr. 75/1997 verði vikið til hliðar. Með lögum nr. 50/2009 um tímabundna greiðsluaðlögun fasteignaveðkrafna á íbúðarhúsnæði hafi löggjafinn sett þessa reglu og telji sóknaraðili að með því sé sóknaraðili að tapa réttindum ætti sóknaraðili að beina kröfugerð sinni að ríkisvaldinu.

Sóknaraðili byggir kröfugerð sína á því að í 12. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu sé regla laganna um fyrningu lögð að jöfnu við slit á forgangsmissi vaxta og byggist m.a. á 2. mgr. 10. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda, þ.e. að ef ekki sé unnt að rjúfa fyrningu á grundvelli íslenskra eða erlendra laga eða sökum annarra óyffirstíganlegrar hindrunar, sem ekki byggist á atvikum sem varði kröfuhafa sjálfan, hefjist fyrning í fyrsta lagi einu ári eftir þann dag er hindruninni lauk.

Samkvæmt 28. gr. laga nr. 150/2007 tóku lögin gildi 1. janúar 2008 og gildi einvörðungu um þær kröfur sem stofnast eftir gildistöku laganna. Krafa sóknaraðila byggist á skuldabréfi útgefnu til Frjálsa fjárfestingabankans í mars 2005 og gildi lög nr. 150/2007 því ekki um kröfurnar. Sambærilegt ákvæði hafi ekki verið í lögum nr. 14/1905. Varnaraðili mótmælir því að fallist verði á kröfu sóknaraðila á grundvelli laga sem ekki gilda um kröfur þær sem málið varðar.

Þá byggir sóknaraðili á óskráðum undantekningum frá fyrirmælum 5. gr. laga nr. 75/1997 og 12. gr. laga nr. 90/1991 og nefni sem dæmi að í þeim tilfellum, þegar ekki liggi fyrir nauðungarsölubeiðni frá kröfuhafa vegna nauðungarsölu, njóti vextir, sem séu yngri en eins árs frá nauðungarsöludegi, forgangs með aðalkröfunni við úthlutun söluverðs.

Varnaraðili hafnar því að hér sé um einhverja óskráða undantekningu frá 5. gr. laga nr. 75/1997 að ræða. Samkvæmt skýru ákvæði laganna njóti vextir yngri en ársgamli forgangs með aðalkröfunni.

Varnaraðili hafnar málsástæðum sóknaraðila um lagasetningu í upphafi tuttugustu aldar og að umræða um þá lagasetningu eigi að leiða til þess að regla 5. tl. 1. mgr. 5. gr. laga nr. 75/1997 eigi ekki við um úthlutun söluverðs 115 árum síðar.

Varnaraðili hafnar því einnig að með því að varnaraðili hafi hvorki krafist ógildingar á greiðsluaðlögunarsamningi gerðarþola, né krafist nauðungarsölu á eign

gerðarþola, eins og sóknaraðili gerði, hafi varnaraðili sýnt af sér tómlæti sem eigi að leiða til þess að skýru ákvæði 5. gr. laga 75/1997 verði vikið til hliðar og eftirstæðum vöxtum sóknaraðila verði veittur forgangur umfram kröfu varnaraðila.

IV

Til grundvallar kröfu sóknaraðila er skuldabréf útgefið 8. janúar 2009 sem fór í vanskil. Skuldarar samkvæmt skuldabréfinu fengu frestun á greiðslu skulda samkvæmt 11. gr. laga nr. 101/2010 um greiðsluáðlögun einstaklinga sem stóð samtals í fimm ár, frá 3. desember 2010 til 10. desember 2015. Á meðan var sóknaraðila óheimilt samkvæmt a og c liðum 11. gr. laganna að krefjast greiðslu á kröfu sinni eða fá eign skuldara selda nauðungarsölu. Í kjölfar þess að sóknaraðili fékk tilkynningu 13. janúar 2016 um að greiðsluáðlögunarumleitarnir hefðu verið felldar niður hóf hann innheimtu kröfunnar.

Í b lið 5. gr. laga nr. 75/1997 um samningsveð segir að vextir af skuld, sem fallið hafa í gjalddaga á einu ári áður en beiðni um nauðungarsölu veðsettrar eignar var sett fram, séu tryggðir með aðalkröfunni nema annað leiði af samningi þeim sem til veðréttarins stofnaði. Sóknaraðili telur sig vegna framangreinds ákvæðis laga um samningsveð hafa tapað vöxtum meðan skuldarar voru í greiðsluskjóli og honum var gert ókleift vegna ákvæð laga um greiðsluáðlögun einstaklinga að innheimtakröfu sína.

Í athugasemdum með frumvarpi því er varð að lögum nr. 75/1991 um samningsveð segir um b lið 5. gr. laganna að tilgangur með því að forgangsréttur veðhafa fyrir vöxtum gagnvart síðari veðhöfum haldist ekki lengur en í eitt ár sé að koma í veg fyrir að veðhafi geti veitt skuldara óhæfilegan gjaldfrest á kostnað annarra veðhafa. Reglan auðveldi einnig mönnum að ganga úr skugga um hverjar skuldbindingar hvíli á tilteknum veðrétti eignar.

Með fyrrnefndum ákvæðum 11. gr. laga nr. 101/2010 um greiðsluáðlögun einstaklinga ákvað löggjafinn að óheimilt sé að krefjast greiðslu af kröfu meðan greiðslum er frestað og leitað er greiðsluáðlögunar. Löggjafinn bjó svo um hnútana að greiðsluáðlögun tæki aðeins skamman tíma, sbr. ákvæði 1. mgr. 7. gr. laganna þar sem segir að umboðsmaður skuldara skuli taka ákvörðun um afgreiðslu á umsókn skuldara innan tveggja vikna frá því að hún liggur fyrir fullbúin og sbr. ákvæði 8. gr. laganna þar sem segir að tímabil greiðsluáðlögunarumleitana geti orðið allt að þrjú mánuðir. Önnur varð hins vegar raunin í þessu máli eins og að framan er rakið. Það hagar þó ekki ákvæði b liðar 5. gr. laga nr. 75/1997 um samningsveð sem kveður skýrt á um að forgangsréttur veðhafa fyrir vöxtum gagnvart síðari veðhöfum haldist ekki lengur en í eitt ár nema annað leiði af samningi þeim sem til veðréttarins stofnaði en á því er ekki byggt í málinu.

Ekki verður fallist á með sóknaraðila að skýra megi ákvæði 12. gr. og 3. mgr. 49. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu rýmkaði lögskýringu eða að löggjöfnun frá þessum ákvæðum sé tæk.

Niðurstaða málsins er því sú að kröfum sóknaraðila í málinu er hafnað en ákvörðun sýslumanns um úthlutun söluverðs staðfest.

Eftir þessari niðurstöðu verður sóknaraðili úrskurðaður til þess að greiða varnaraðila málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 300.000 krónur.

Gunnar Aðalsteinsson héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

Úrskurðarorð

Hafnað er kröfu sóknaraðila, Íbúðalánasjóðs, um að ákvörðun sýslumanns um úthlutun uppboðsandvirðis vegna fasteignarinnar að Lóuási 6, Hafnarfirði, verði breytt þannig að sóknaraðili fái að fullu úthlutað upp í veðkröfu sína á 1. veðrétti eins og kröfunni var lýst á uppboðsdegi 24. maí 2016, þannig að 48.280.645 kr. verði úthlutað í kröfuna á 1. veðrétti, 6.191.955 krónum verði úthlutað í kröfu varnaraðila Arion banka hf. á 2. veðrétti og engu úthlutað í kröfu varnaraðila Íslandsbanka á 3. veðrétti.

Ákvörðun sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu um úthlutun uppboðssandvirðis fasteignarinnar Lóuás 6, Hafnarfirði, er staðfest.

Sóknaraðili greiði varnaraðila, Íslandsbanka hf., 300.000 krónur í málskostnað.

Gunnar Aðalsteinsson