

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjaness, þriðjudaginn 5. júní 2018, í máli nr. Z-1/2018:

Ásthildur Lóa Þórsdóttir
Hafþór Ólafsson
(Þórður Heimir Sveinsson lögmaður)
gegn
Arion banka hf.
(Sigurður Guðmundsson lögmaður)

Mál þetta var þingfest 21. mars 2018 og tekið til úrskurðar 18. maí sl.

Með ódagsettu bréfi til Héraðsdóms Reykjaness, móttæknu 22. febrúar 2018, fóru Ásthildur Lóa Þórsdóttir, kt. 000000-0000, og Hafþór Ólafsson, kt. 000000-0000, bæði til heimilis að Háhæð 1, Garðabæ, fram á að úthlutun uppboðsandvirðis til Arion banka hf., samkvæmt frumvarpi til úthlutunar á uppboðsandvirði vegna sölu á fasteigninni Háhæð 1, Garðabæ, fastanúmer 207-0310, verði breytt þannig að varnaraðili, Arion banki hf., skuli frá úthlutað samtals 31.264.288 krónum af söluverði fasteignarinnar en til vara að fjárhæð úthlutunar af söluverði fasteignarinnar verði lækkuð verulega. Þá krefjast sóknaraðilar málskostnaðar úr hendi varnaraðila.

Varnaraðili mótmælir kröfum sóknaraðila og krefst þess að frumvarp sýslumannsins í Kópavogi verði staðfest.

Við upphaf máflutnings um kröfu sóknaraðila féllu þeir frá aðalkröfu sinni og samþykktu útreikning varnaraðila á höfuðstól lánanna þannig að hann væri í samræmi við niðurstöðu dóms Hæstaréttar í máli nr. 610/2017 sem kveðinn var upp þann 7. nóvember 2017. Stendur ágreiningur aðila því um eftirstæða vexti sem beri að greiða sóknaraðilum og sé því frumvarp sýslumannsins rangt.

Atvik máls og ágreiningsefni.

Samkvæmt gögnum málsins bárust sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu tvær nauðungarsölubeiðnir. Fyrri beiðnin er dagsett 24. október 2016, vegna gengistryggðs veðskuldabréfs nr. 716109, upphaflega að fjárhæð 15.000.000 króna auk LIBOR-vaxta og 2,6% vaxtaálags. Var gjalddagi fyrstu afborgunar 15. janúar 2008. Var höfuðstóll skuldarinnar sagður annars vegar vera 22.164.002 krónur og hins vegar 21.674.467 krónur. Seinni beiðnin var móttækin 23. nóvember 2016 vegna gengistryggðs veðskuldabréfs númer 715763, útgefið 13. ágúst 2007, að höfuðstól 15.400.000 krónur, auk LIBOR-vaxta og 2,60% vaxtaálags. Var fyrsti gjalddagi afborgunar 15. október 2007.

Þann 29. desember 2008 undirrituðu aðilar skilmálabreytingu vegna veðskuldabréfs nr. 716109. Voru umreiknaðar eftirstöðvar lánsins sagðar að jafnvirði ISK 32.070.040 að viðbættum gjaldföllum afborgunum, vöxtum, dráttarvöxtum og kostnaði 386.041 króna. Samtals var nýr höfuðstóll að jafnvirði 32.456.081 krónu. Lánið bar vexti frá 15. desember 2008 og átti að greiða með 486 mánaðarlegum afborgunum. Þá bar lánið LIBOR-vexti auk 2,6% vaxtaálags. Þann sama dag undirrituðu aðilar einnig skilmálabreytingu vegna veðskuldabréfs nr. 715763 með sömu skilmálum og var nýr höfuðstóll sagður 30.999.066 krónur. Voru bæði lánin gengistryggð þannig: CHF 70/100; JPY 30/100.

Nauðungarsölubeiðni varnaraðila vegna láns nr. 715763 sundurliðaðist þannig að gjaldfelldur höfuðstóll var 22.164.002 krónur. Samningsvextir til 15. maí 2014 voru 37.402 krónur. Dráttarvextir til 17. nóvember 2016 voru 8.042.825 krónur. Innheimtukostnaður og annar kostnaður var samtals 428.288 krónur eða samtals 30.672.517 krónur. Nauðungarsölubeiðni vegna láns nr. 716109 sundurliðaðist þannig: Gjaldfelldur höfuðstóll samtals 21.674.467 krónur. Samningsvextir til 15. maí 2014 36.576 krónur, dráttarvextir til 24. október 2016 7.626.386 krónur og annar kostnaður var samtals 317.517 krónur eða samtals 29.654.946 krónur.

Þann 7. nóvember 2017 gekk dómur í máli nr. 610/2017 við Hæstarétt Íslands og í kjölfar endurreiknaði varnaraðili lánin og samkvæmt kröfulýsingu.

Varnaraðili lýsti kröfu í uppboðsandvirði eignarinnar þann 19. apríl 2017, annars vegar vegna veðskuldabréfs, sem útgefið var 13. ágúst 2007, með veði á 1. veðrétti eignarinnar að fjárhæð 32.270.248 krónur en þar af var höfuðstóll 22.164.002 krónur og hins vegar á grundvelli veðskuldabréfsins, sem útgefið var 8. október 2007, samtals að fjárhæð 31.424.118 krónur en þar af var höfuðstóll 21.674.467 krónur.

Í gögnum málsins liggur fyrir endurútreikningur varnaraðila á lánum sóknaraðila við kröfulýsingu í uppboðsandvirði og segir að í kjölfar dóms Hæstaréttar frá 9. júní 2011, í máli nr. 155/2011, hafi bankinn tilkynnt að ofangreind lán teldust innihalda ólögsmæta gengistryggingu og brytu í bága við ákvæði VI. kafla laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Í framhaldinu hafi lánin verið endurreiknuð í samræmi við fyrirmæli 18. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Lántaka hafi síðan verið kynntur endurskoðaður endurútreikningur lánsins sem gerður hafi verið með hliðsjón af forsendum dóma Hæstaréttar í málum nr. 600/2011 og 464/2012, sem báðir hafi verið kveðnir upp á árinu 2012 og vörðuðu endurútreikninga gengistryggðra lána. Kröfulýsingar í uppboðsandvirði taki því mið af endurskoðuðum útreikningi lánanna.

Sóknaraðilar mótmæltu frumvarpi til úthlutunar söluvandvirðis eignarinnar með bréfi þann 4. janúar 2018. Byggðust þeir á því að bankinn tilgreindi rangar fjárhæðir höfuðstóls og þar af leiðandi væru dráttarvextir reiknaðir af þeim fjárhæðum einnig of háir í kröfulýsingum. Þá var innheimtukostnaði mótmælt sem of háum.

Frumvarp að úthlutunargerð á söluverði eignarinnar Háhæð 1, Garðabæ, liggur fyrir í málinu en það er dagsett 18. desember 2017. Var söluverð eignarinnar 60.000.000 króna og skyldi greiðast þannig: Ríkissjóður Íslands, sölulaun 1% 600.00 krónur, Arion banki hf., upp í veðskuldabréf á 1. veðrétti, 28.007.301 króna, Arion banki hf., upp í veðskuldabréf á 2. veðrétti, 27.219.184 krónur og Arion banki hf., upp í eftirstæða dráttarvexti vegna 1. veðréttar, 4.173.515 krónur. Kom fram að kæmu ekki fram mótmæli við frumvarpinu í síðasta lagi fyrir kl. 12.00 þann 5. janúar 2018 væri það talið samþykkt.

Þann 4. janúar 2018 mótmæltu sóknaraðilar frumvarpi sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu og kröfðust þess að frumvarpinu yrði breytt þannig að varnaraðili fengi í heild úthlutað 31.264.288 krónum af söluverðinu en til vara að hann fengi greiddar 44.711.929 krónur upp í kröfur sínar. Til þrautavara gerðu sóknaraðilar þá kröfu að fjárhæð úthlutunar af söluverði fasteignarinnar til varnaraðila yrði lækkuð verulega. Byggði sóknaraðili á því að varnaraðili reiknaði rangar fjárhæðir til höfuðstóls og þar af leiðandi væru reiknaðir of háir dráttarvextir af höfuðstól og í kröfulýsingunni.

Með bréfi 8. febrúar 2018 gerði varnaraðili athugasemdir við mótmæli sóknaraðila. Kvað varnaraðili að í ársbyrjun 2011 hafi umrædd veðskuldabréf verið endurreiknuð á grundvelli ákvæðis til bráðabirgða, X, í lögum nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu og í framhaldi hafi niðurstaða endurreikningsins, sem gerður hafi verið í samræmi við fyrirmæli 18. gr. laganna, verið kynnt gerðarþolum. Í samræmi við fyrirmæli fyrrgreindra lagaákvæða hafi veðskuldabréfunum verið breytt í óverðtryggð lán í íslenskum krónum, sem bæru óverðtryggða vexti Seðlabanka Íslands. Segir í bréfi varnaraðila að hann byggi á því að þar sem enginn veðhafi eigi veðréttindi í fasteign gerðarþola fyrir aftan veð bankans samkvæmt fyrrgreindum skuldabréfum, geti fyrrgreindur dómur Hæstaréttar í máli nr. 610/2017 ekki haft fordæmisgildi fyrir úthlutun söluverðs fasteignar gerðarþola að Háhæð 1, Garðabæ. Í öllu falli geti gerðarþolar ekki átt rétt til úthlutunar söluverðsins enda séu kröfur bankans hærri en söluverðið, hvort heldur sem áfallnir vextir af kröfunum, samkvæmt endurreikningi þeirra, teljist tryggðir með aðalkröfunni eða eftirstæðir vextir. Ef kröfur bankans væru reiknaðar þannig að hluti vaxta teldust eftirstæðir vextir, hefði kröfunum verið lýst með þeim hætti sem að neðan greinir.

Lán nr. 715763. Höfuðstóll 15.364.092 krónur. Dráttarvextir frá 25. nóvember 2015 4.026.494 krónur. Bankakostnaður 20.895 krónur. Innheimtuþóknun 237.966 krónur. Greiðsluáskorun 13.000 krónur. Uppboðsbeiðni 6.000 krónur. Kostnaður vegna uppboðs 68.416 krónur. Kröfulýsing 12.000 krónur. Annar kostnaður 850 krónur. Vextir af kostnaði 7.530 krónur eða samtals 19.757.243 krónur. Eftirstæðir óverðtryggðir vextir SÍ 6.346.951 króna og eftirstæðir dráttarvextir 5.319.924 krónur eða samtals 31.424.118 krónur.

Lán nr. 716109. Höfuðstóll 14.986.085 krónur. Dráttarvextir frá 21. nóvember 2015 4.150.121 króna. Bankakostnaður 20.895 krónur. Innheimtuþóknun 241.210 krónur. Kostnaður vegna greiðsluáskorunar 12.970 krónur. Uppboðsbeiðni 9.000 krónur. Kostnaður vegna uppboðs 171.672 krónur. Kröfulýsing 12.000 krónur. Annar kostnaður 10.850 krónur og vextir af kostnaði 29.733 krónur. Samtals 19.647.536 krónur. Eftirstæðir óverðtryggðir vextir SÍ 7.215.319 krónur og eftirstæðir dráttarvextir 5.407.393 krónur. Samtals 32.270.249 krónur.

Þann 9. febrúar 2018 mótmæltu varnaraðilar hjá sýslumanni frumvarpinu að úthlutunargerðinni.

Við fyrirtöku hjá sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu þann 9. febrúar sl. lýstu sóknaraðilar því yfir að þeir myndu leita úrlausnar héraðsdóms um ákvörðun sýslumanns og krefjast þess að henni yrði hnekk og úthlutað yrði samkvæmt framlögðum mótmælum sóknaraðila auk málskostnaðar.

Við upphaf munnlegs málflutnings samþykktu sóknaraðilar ofangreindan útreikning varnaraðila á breyttum höfuðstól lánanna og var málið flutt um ágreining aðila um eftirstæða vexti og dráttarvexti.

Málsástæður og lagarök sóknaraðila.

Málsástæður sóknaraðila í greinargerð til dómsins byggist aðallega á því að höfuðstóll lánanna í kröfulýsingu sé of hár þar sem sammingsvextir, eldri en árs gamlir, hafi verið lagðir við höfuðstól lánanna og af þeim sökum séu dráttarvextir reiknaðir af of háum höfuðstól. Sóknaraðilar féllu frá þessum kröfum við upphaf aðalmeðferðar og samþykktu nýja útreikninga varnaraðila á höfuðstól lánanna í greinargerð hans. Byggja sóknaraðila á því að í dómi Hæstaréttar Íslands í máli nr. 610/2017 hafi þeirri málsástæðu verið hafnað að áfallnir vextir miðað við endurútreikning á gengistryggðu láni væru taldir hluti af höfuðstól slíks láns í skilningi þeirra reglna sem gildi um úthlutun söluverðs fasteignar við nauðungarsölu. Með vísan til þess mótmæli sóknaraðilar sambærilegri framsetningu kröfulýsinga varnaraðila og krefjast þess að miðað verði við hinn eiginlega höfuðstól samkvæmt réttum endurútreikningum lánanna. Þá mótmæla sóknaraðilar því að dráttarvextir sem varnaraðili reiknar sér í greinargerð geti verið eftirstæðir vextir. Byggja sóknaraðilar m.a. á því að hluti eftirstæðra vaxta séu

fyrndir en þeir fyrnist á fjórum árum. Nauðungarsölubeiðnirnar hafi borist sýslumanni 21. og 25. nóvember 2016 og hafi því vextir sem hafi verið eldri en fjögurra ára verið fyrndir. Kveða sóknaraðilar 14. gr. vaxtalaga nr. 50/1988 um vexti og verðtryggingu eingöngu eiga við verðtryggingu en ekki vexti. Vextir fyrnist því sjálfstætt óháð verðtryggingu. Telja sóknaraðilar að krafa um fyrningu vaxta sé ekki ný málsástæða þar sem ágreiningur hafi verið um þá hjá sýslumanni en varnaraðili hafi ekki lýst í kröfulýsingu sinni eftirstæðum vöxtum fyrir sýslumanni. Því sé útilokað að varnaraðili geti komið með mótbárur við þeim vörnum nú.

Vísa sóknaraðilar til 51. og 52. gr. og XIII. kafla laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Þá vísa þau til 3. mgr. 2. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda. Krafan um málskostnað er byggð á 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991.

Málsástæður og lagarök varnaraðila.

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað og að frumvarp sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu verði staðfest. Mótmælir varnaraðili kröfum sóknaraðila að því leyti sem þær fari í bága við málalíbúnað varnaraðila. Mótmælir varnaraðili sem nýjum málsástæðum hjá sóknaraðilum að eftirstæðir vextir séu fyrndir. Byggir varnaraðili á því að ekki skipti máli hvernig krafa hans sé reiknuð í kröfulýsingu, niðurstaðan verði ætíð sú sama. Þá eigi dómur í máli Hæstaréttar Íslands í máli nr. 776/2017 ekki við í þessu máli.

Niðurstöður:

Við upphaf munnlegs málsflutnings sammæltust aðilar um að ágreiningur aðila stæði eingöngu um það hvort varnaraðili ætti rétt á að fá eftirstæða vexti, eins og hann hefur reiknað þá út í greinargerð sinni, greidda eða ekki. Mótmælti hann framkominni málsástæðu sóknaraðila um fyrningu vaxtanna sem of seint fram kominni.

Í nauðungarsölubeiðnum varnaraðila og kröfulýsingu hans í uppboðsandvirði fasteignarinnar að Háhæð 1 í Garðabæ voru áfallnir sammingsvextir höfuðstólsfærðir og dráttarvextir því reiknaðir af vaxtafærðum höfuðstól. Þessu mótmæltu sóknaraðilar hjá sýslumanni auk þess sem fram kom í mótmælum þeirra þann 9. febrúar sl. að málalíbúnaður þeirra byggðist á því að mismunandi fyrningarreglur væru þegar annars vegar væri um höfuðstól að ræða eða hins vegar áfallna en ógreidda vexti. Lá breyttur útreikningur varnaraðila ekki fyrir fyrr en með bréfi hans móttæknu hjá sýslumanni 9. febrúar 2018 og þá í dæmaskyni.

Með hliðsjón af mótmælum sóknaraðila fyrir sýslumanni, svo og kröfugerð varnaraðila hjá sýslumanni, eru þessar málsástæður sóknaraðila ekki of seint fram komnar þar sem allir aðilar sammælast um það fyrir dóminum að málið snúist

eingöngu um eftirstæða vexti sem voru ekki til úrlausnar fyrir sýslumanni. Við það breyttist málatilbúnaður bæði varnar- og sóknarmegin.

Úrlausn þessa máls snýr því að því hvort áfallnir samningsvextir séu eftirstæðir vextir samkvæmt útreikningi varnaraðila. Sóknaraðilar hafa ekki rengt þann útreikning.

Í 5. gr. laga nr. 75/1997 um samningsveð segir að eftirtaldar kröfur séu tryggðar með aðalkröfunni nema annað leiði af samningi þeim sem til veðréttarins stofnaði: Í b- lið eru tilgreindir vextir af skuld sem fallið hafa í gjalddaga á einu ári áður en beiðni um nauðungarsölu veðsettrar eignar var sett fram. Samkvæmt dómi Hæstaréttar Íslands í máli nr. 610/2017, uppkveðnum 7. nóvember 2017, segir að ákvæði 18. gr. laga nr. 38/2001, sem mæli fyrir um tilhögun endurútreiknings lána vegna ólögmeats áskilnaðar um vexti og veðtryggingu, haggi ekki afdráttarlausum fyrirmælum b-liðar 5. gr. laga nr. 75/1997. Var veðskuldabréf nr. 715763 gjaldfellt 15. maí 2014 en nauðungarsölubeiðni móttækin 23. nóvember 2016. Verður krafa sóknaraðila um að áfallnir samningsvextir fyrir 15. maí 2014, vegna láns nr. 715763, séu fallnir niður tekin til greina. Þá verður krafa sóknaraðila um að áfallnir samningsvextir fyrir 15. maí 2014, er lán nr. 716109 var gjaldfellt, séu fallnir niður tekin til greina en nauðungarsölubeiðni vegna þess láns var móttækin 21. nóvember 2016.

Verður krafa varnaraðila samkvæmt kröfulýsingu hans, og talin er fram í greinargerð hans sem eftirstæðir samningsvextir og gjaldfallnir fyrir 15. maí 2014, í uppboðsandvirðið því lækkuð sem nemur 13.562.270 krónum vegna beggja lánanna.

Veðskuldabréf sóknaraðila voru bæði gjaldfelld þann 15. maí 2014 og eru dráttarvextir reiknaðir frá þeim degi. Í útreikningi varnaraðila reiknar hann dráttarvexti í kröfugerð sinni í ár þar til nauðungarsölubeiðni hans var móttækin vegna láns nr. 715763, samtals 4.150.121 króna. Eftirstæða dráttarvexti telur hann vera 5.407.393 krónur. Vegna láns nr. 716109 reiknar varnaraðili dráttarvexti í ár áður en nauðungarsölubeiðni hans var móttækin hjá sýslumanni, samtals 4.026.494 krónur, og eftirstæða dráttarvexti 5.319.924 krónur.

Samkvæmt 3. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu krafna segir að almennur fyrningarfrestur kröfuréttinda sé fjögur ár. Þá segir í 1. mgr. 2. gr. laganna að fyrningarfrestur kröfu reiknist frá þeim degi er kröfuhafi gat fyrst átt rétt til efnda. Í 2. mgr. segir að fyrningarfrestur krafna, sem stofnist vegna vanefnda, reiknist frá þeim degi þegar samningurinn er vanefndur. Var það 15. maí 2014 er varnaraðili gjaldfelldi bæði lánin vegna vanskila sóknaraðila. Eru dráttarvextir því reiknaðir í kröfulýsingu varnaraðila frá 15. maí 2014 til 19. apríl 2017. Hefur sóknaraðili ekki sýnt fram á annað.

Samkvæmt 3. mgr. 49. gr. laga um nauðungarsölu slítur kröfulýsing fyrningu kröfu á hendur gerðarþola ef hún berst sýslumanni fyrir lok fyrningartíma og krafan fæst greidd af söluverðinu. Nauðungarsala á fasteigninni fór fram 19. apríl 2017. Reiknast dráttarvextir ekki eftir það tímamark. Í kröfulýsingu varnaraðila í uppboðsandvirðið eru dráttarvextir reiknaðir, vegna láns nr. 715763 að upphæð 9.557.514 krónur og vegna láns nr. 716109 að upphæð 9.346.418 krónur. Samkvæmt útreikningum sóknaraðila á dráttarvöxtum eftir að varnaraðili breytti útreikningum sínum og lækkaði höfuðstól um áfallna sammingsvexti, reiknaði hann dráttarvexti vegna láns nr. 715763 frá 15. maí 2014 til 19. apríl 2017 6.792.710 krónur í stað 9.557.514 króna og vegna láns nr. 716109 6.654.931 króna í stað 9.346.418 króna. Er mismunur á reiknuðum dráttarvöxtum því samtals 5.456.291 króna. Snýr varakrafa sóknaraðila að lækkun dráttarvaxta sem þessu nemur. Hefur varnaraðili ekki sýnt fram á að þessir útreikningar séu rangir.

Samkvæmt 2. mgr. 2. gr. laga nr. 150/2007, sbr. 3. mgr. laganna, er krafa varnaraðila um dráttarvexti ekki fyrnd. Verður varakrafa sóknaraðila um lækkun dráttarvaxta tekin til greina sem þessu nemur. Samkvæmt þessu verður fallist á kröfu sóknaraðila þannig að lækka skal úthlutun á söluandvirði til varnaraðila samkvæmt frumvarpi sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu, dagsettu 18. desember 2017, samtals um 19.018.561 krónu.

Þá kemur til úrlausnar hvort sóknaraðilar eigi rétt á að fá ofangreinda fjárhæð sér greidda en varnaraðili mótmælir því og telur að hafi lýstar kröfur hans numið lægri fjárhæð en kemur fram í frumvarpi til úthlutunar söluverðs hjá sýslumanni, þá sé enginn síðari veðhafi sem eigi rétt til greiðslunnar, sem sé mismunur á söluverði eignarinnar og úthlutun til varnaraðila. Varnaraðila beri því að fá mismuninn sér greiddan.

Í 6. mgr. 49. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu segir að gerðarþoli þurfi ekki að lýsa kröfu um greiðslu þess sem kunnir að standa eftir af söluverði að fullnægðum kröfum annarra. Í greinargerð með ákvæðinu segir um 6. mgr. að gerðarþoli þurfi ekki að lýsa kröfu í söluverð eignar til þess að fá það greitt af því sem kynni að standa eftir að fullnægðum öllum áhvílandi réttindum á eigninni. Segir að þessi regla væri í raun sjálfgefin þótt hún yrði ekki tekin upp með berum orðum, því að eigandi eignar hljóti alltaf að njóta tilkalls til slíks afgangar af söluverði hennar.

Af þessu leiðir að sóknaraðilar, sem eru þinglýstir eigendur fasteignarinnar og gerðarþolar í uppboðsmálinu, eiga tilkall til þeirrar greiðslu sem stendur eftir að fullnægðum kröfum veðhafa. Engum öðrum veðhöfum er til að dreifa í máli þessu en varnaraðila og ber því að breyta frumvarpi til úthlutunar á söluandvirði fasteignarinnar að Háhæð 1, Garðabæ, fastanúmer 207-0310, þannig að á eftir

kröfum varnaraðila á 1. og 2. veðrétti komi til úthlutunar til sóknaraðila greiðsla að fjárhæð 19.018.561 króna.

Að þessu virtu og með vísan til 130. gr. laga nr. 91/1991 og 4. mgr. 84. gr. laga nr. 90/1991 verður varnaraðila gert að greiða sóknaraðilum 800.000 krónur í málskostnað.

Ástríður Grímsdóttir héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

Úrskurðarorð:

Frumvarpi sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu, dagsettu 18. desember 2017, um úthlutun uppboðsandvirðis vegna fasteignarinnar að Háhæð 1, Garðabæ, fastanúmer 207-0310, við nauðungarsölu er breytt þannig að til úthlutunar til sóknaraðila kemur greiðsla að fjárhæð 19.018.561 króna.

Varnaraðili greiði sóknaraðilum 800.000 krónur í málskostnað.

Ástríður Grímsdóttir