

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjaness, fimmtudaginn 13. september 2018, í máli nr. Z-4/2018:

Þröstur Ólafsson

(Ágúst Ólafsson lögmaður)

gegn

Arion banka hf.

(Tinna Björk Gunnarsdóttir lögmaður)

Mál þetta var þingfest 20. júní 2018 og tekið til úrskurðar 5. september sl. Með bréfi, dagsettu 5. maí sl. til Héraðsdóms Reykjaness, fór Þröstur Ólafsson, kt. 000000-0000, Lynghvammi 3, Hafnarfirði, fram á að nauðungarsala nr. 2017-028404, sem fór fram hjá embætti sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu þann 10. apríl sl. á eigninni Lynghvammi 3, 220 Hafnarfirði, fastanúmer 207-7498, verði felld úr gildi með úrskurði. Jafnframt er krafist málskostnaðar að skaðlausu úr hendi gerðarbeiðanda auk virðisaukaskatts.

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað og staðfest verði nauðungarsala nr. 2017-028404 á eign sóknaraðila, Lynghvammi 3, Hafnarfirði, fnr. 207-7499, sem fram fór hjá sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu þann 10. apríl 2018. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi sóknaraðila.

Fór munnlegur málflutningur fram þann 5. september sl. og var krafan tekin til úrskurðar að honum loknum. Við munnlegan málflutning féll sóknaraðili frá þeirri málsástæðu sinni að varnaraðili væri ekki réttur aðili að kröfunni þar sem skjöl sýndu ekki fram á eignarrétt varnaraðila á umræddu tryggingarbréfi.

Atvik máls og úgreiningsefni.

Samkvæmt gögnum málsins undirritaði sóknaraðili og Eydís Rebekka Björgvinsdóttir lánsamning nr. 716503 hjá Frjálsa fjárfestingabankanum þann 5. desember 2007 vegna myntkórfuláns. Var efni samningsins það að lántaki lofaði að taka að láni jafnvirði 46.000.000 króna í erlendum gjaldmiðlum, CHF 70/100 og JPY 30/100 samkvæmt nánar skilgreindum skilmálum.

Veðtryggingarbréf undirritað 5. desember 2007 milli sömu aðila liggur fyrir í málinu þar sem varnaraðili veðsetti fasteign sína að Lynghvammi 3, íbúð 01-0101, í Hafnarfirði með 2. veðrétti og uppfærslurétti. Var veðtryggingarbréfið til tryggingar skilvístri og skaðlausri greiðslu á skuld skuldara við Frjálsa fjárfestingabankann hf. samkvæmt lánsamningi nr. 716503, dagsettum 5. desember 2007, að fjárhæð CHF 637,100 og JPY 26.896 auk dráttarvaxta og alls

kostnaðar.

Þann 26. nóvember 2008 gerðu aðilar skilmálabreytingu vegna lánessamnings nr. 716503 þar sem lántaka var m.a. heimilað að greiða frá og með gjalddaga 2. desember 2008 fram að gjalddaga 2. október 2009 inn á vexti lánsins að lágmarki 253.000 krónur. Þann 30. október 2009 var gerð önnur skilmálabreyting á sama lánessamningi þannig að umreiknaðar eftirstöðvar lánsins voru að jafnvirði ISK 103.448.947 að viðbættum gjaldföllnum afborgunum, vöxtum, dráttarvöxtum og kostnaði, ISK 249.502. Átti að greiða lánið með 459 gjalddögum á eins mánaðar fresti, næst 2. desember 2009.

Þann 31. desember 2013 veittu stjórnarmenn í Dróma hf., og Frjálsa hf., Kristínu Dönu Husted og Hjördísi Hermannsdóttur fullt umboð til að framselja skuldabréf, víxla, tryggingarbréf og önnur lánaskjöl í eigu annars vegar Dróma hf. og hins vegar Frjálsa hf., til Arion banka hf. Var lánessamningur nr. 716503 milli Frjálsa fjárfestingabankans og sóknaraðila framseldur þann sama dag til Arion banka samkvæmt áritun á lánessamninginn. Þann sama dag var veðtryggingarbréf milli Frjálsa og sóknaraðila, dagsett 5. desember 2007, einnig framselt til Arion banka samkvæmt áritun á bréfið.

Þann 9. júní 2014 gerðu aðilar samkomulag við Arion banka um tímabundna breytingu á greiðslutilhöggun endurreiknaðs láns sem áður hafði verið í erlendum myntum. Var fyrsti gjalddagi sem samkomulagið tók til 1. júlí 2014 og mánaðarleg fjárhæð greiðslu 190.000 krónur.

Samkvæmt varnaraðila var umþrætt lán endurreiknað þann 17. september 2014 og endurútreikningurinn birtur fyrir sóknaraðila og Eydísi daginn eftir. Engin gögn liggja fyrir í málinu varðandi útreikninga en þessu hefur ekki verið mótmælt af hálfu sóknaraðila utan að hann kveðst ekki hafa samþykkt endurútreikninginn.

Þann 25. nóvember 2016 var stefna á hendur sóknaraðila þingfest í héraðsdómi þar sem gerð var krafa um að sóknaraðili greiddi varnaraðila máls þessa skuld að fjárhæð 61.105.593 krónur ásamt dráttarvöxtum. Var krafan byggð á lánessamningi aðila sem greint er frá hér að framan. Var stefnan árituð þann 28. janúar 2016 um greiðslu stefnda og aðfararhæfi stefnunnar.

Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu gerði þann 4. apríl 2016 árangurslaust fjárnám hjá sóknaraðila að kröfu varnaraðila fyrir 71.825.087 krónum. Mætti sóknaraðili sjálfur við gjörðina hjá sýslumanni. Kvaðst sóknaraðili ekki mótmæla kröfunni en varð ekki við áskorun um að greiða hana. Var gerðinni lokið án árangurs. Bókað er í gerðabókina að framlögð skjöl séu aðfararbeiðni og árituð stefna.

Þann 4. maí 2017 óskaði varnaraðili eftir því við sýslumann að fjárnámsgerðin frá 4. apríl 2016 yrði endurupptekin þar sem fyrir lágu upplýsingar

um eignir sóknaraðila. Var vísað til heimildarskjals fyrir endurupptökunni, endurritfjárnámsgerðar frá 4. apríl 2016, og framlögð gögn voru aðfararbeiðni, endurrit úr gerðabók afrit tryggingabréfs og veðbókarvottorðs. Bókað var m.a. í gerðabókina að krafa væri gerð um að umrætt fjárnám færi á 1. veðrétt eins og hann dygði til í fasteigninni Lynghvammi 3, Hafnarfirði, sbr. meðfylgjandi tryggingarbréf tryggt með 5. veðrétti í fasteigninni.

Þann 18. ágúst 2017 var gert fjárnám hjá sóknaraðila fyrir 83.526.955 krónum. Mótmælti lögmaður sóknaraðila kröfunni á þeim grundvelli að endurútreikningurinn á henni væri ekki réttur. Ekki hafi verið gefin út nýr lánessamningur og sóknaraðili hafi ekki samþykkt endurútreikninginn. Benti varnaraðili á að fyrir lægi dómur í málinu og grundvallaðist krafa hans á honum. Var fjárnám gert í eignarhluta sóknaraðila í Lynghvammi 3 í Hafnarfirði, fnr. 207-7498, samkvæmt tryggingarbréfi nr. 385-63-1026. Tilkynnti sóknaraðili við gjörðina að hann myndi bera ákvörðun sýslumanns undir héraðsdóm og gera þá kröfu að hún yrði felld úr gildi. Engar upplýsingar liggja fyrir um að svo hafi verið gert.

Þann 30. ágúst 2017 sendi varnaraðili beiðni um nauðungarsölu til sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu þar sem hann krafðist þess að fasteignin Lynghvammur 3, Hafnarfirði, fnr. 207-7498, yrði seld nauðungarsölu til lúkningar fjárnámi er gert var hjá sóknaraðila þann 18. ágúst 2017. Þann 14. mars 2018 fór fram byrjun uppboðs á fasteigninni Lynghvammi 3 í Hafnarfirði. Mótmælti sóknaraðili því að nauðungarsalan næði fram að ganga á þeim grundvelli að útreikningar á kröfunni væru ekki réttir. Dráttarvextir hafi verið reiknaðir á meðan hann hafi verið í greiðsluskjóli. Þá væri jafnframt galli á því fjárnámi sem hefði farið fram en það hafi verið byggt á dómi sem ekki hafi legið fyrir við fjárnámsgerðina.

Þann 10. apríl 2018 fór fram framhaldsuppboð á fasteigninni Lynghvammi 3 í Hafnarfirði. Mótmælti sóknaraðili framgangi uppboðsins og vísaði til þess m.a. sem kom fram í endurriti úr gerðabók sýslumanns þann 18. ágúst 2017 og 14. mars 2018. Framvísaði fulltrúi sýslumanns áritaðri stefnu sem fylgdi með upphaflegri fjárnámsbeiðni og beiðni um endurupptöku fyrra fjárnáms. Mótmælti varnaraðili mótmælum sóknaraðila. Var fasteignin slegin hæstbjóðanda, varnaraðila máls þessa.

Varnaraðili lýsti kröfu í söluandvirði eignarinnar. Í kröfulýsingunni kemur fram að hún sé vegna tryggingarbréfs nr. 0385-63-1026 og sundurliðast þannig: CHF að höfuðstól 637.100. Dráttarvextir til 10. apríl 2018 CHF 77.925. Samtals CHF 715.025 eða 73.890.684 krónur. JPY að höfuðstól 26.896.000. Dráttarvextir til 10. apríl 2018 JPY 3.289.717. Samtals JPY 30.185.717 eða 28.003.290 krónur.

Innheimtuþóknun var sögð 350.000 krónur, útlagður kostnaður 289.144 krónur og kröfulýsing 6.000 krónur, samtals 645.144 krónur. Var fjárhæð tryggingarbréfsins sögð vera þann 5. apríl 2018 102.539.118 krónur miðað við gengi CHF gagnvart íslensku krónunni 103,3400 og að gengi JPY gagnvart íslensku krónunni sé 0,9277. Var gerður fyrirvari á því að þessar fjárhæðir gætu breyst miðað við breytingu á gjaldmiðli hverju sinni. Krafa samkvæmt lánsamningi nr. 716503 sem lá að baki tryggingarbréfinu sundurliðaðist þannig: Höfuðstóll, 60.775.128 krónur. Samningsvextir til 2. nóvember 2014, 341.860 krónur. Dráttarvextir til 5. apríl 2018 31.271.865 krónur. Bankakostnaður og annar kostnaður var samtals 559.788 krónur eða samtals 92.948.641 króna. Segir í kröfulýsingunni að skuld þessi hafi verið endurreiknuð í samræmi við ákvæði 18. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu í ársbyrjun 2011. Endurreikningurinn hafi síðar verið endurskoðaður í samræmi við dóma Hæstaréttar er varði fullnaðarkvittanir fyrir greiðslum vaxta, nánar tiltekið í september 2014.

Krafa um að nauðungarsala, sem fram fór þann 10. apríl sl. á fasteigninni að Lynghvammi 3, Hafnarfirði, yrði ógilt var móttækin hjá Héraðsdómi Reykjaness þann 7. maí sl. Gögn sem krafan byggðist á voru lögð fram í þinghaldi þann 20. júní sl. Fór munnlegur málflutningur fram þann 5. september sl.

Málsástæður og lagarök sóknaraðila.

Málsástæður sóknaraðila í greinargerð til dómsins byggist aðallega á því að bókað hafi verið í gerðabók sýslumanns við fjárnámsgerð þann 18. ágúst 2017 að krafa gerðarbeiðanda byggðist á „dómi“ en hann hafi hins vegar ekki legið fyrir í gögnum málsins, sbr. 2. mgr. 10. gr. laga um aðför nr. 90/1989. Nauðungarsalan byggist því á fjárnámi sem ekki sé gilt að lögum. Þá segi á öðrum stað í endurriti úr gerðabók sýslumanns að gert sé fjárnám í eignarhluta gerðarbeiðanda skv. tryggingarbréfi nr. 0385-631028. Það tryggingarbréf sé í eigu Frjálsa fjárfestingabankans og hafi gerðarbeiðandi ekki lagt fram skjöl sem sýni fram á eignarrétt gerðarbeiðanda á umræddu tryggingarbréfi. Þá hafi þetta tryggingarbréf ekki að geyma beina aðfararheimild og geti því ekki verið grundvöllur fyrir fjárnámsgerð án undangengins dóms. Þegar beiðni um endurupptöku fjárnámsgerðar sé skoðuð frá 4. maí 2017 sjáist að gerðarbeiðandi leggi þar ekki fram dóm fyrir fjárnámskröfu sinni.

Af hálfu sóknaraðila sé á því byggt að sýslumaður hefði með réttu átt að stöðva frekari aðgerðir við nauðungarsöluna skv. 3. mgr. 73. gr. laga nr. 90/1991 þegar gerðarþoli hafi lýst því yfir að hann myndi leita úrlausnar héraðsdóms, sbr. 2. mgr. 73. gr. sömu laga, enda ljóst að beiðnin um nauðungarsöluna sé byggð á fjárnámi sem sé ekki lögformlega rétt en sýslumanni hafi borið að gæta þess að sjálfdáðum að fyrirmælum laga um undirbúning og framkvæmd nauðungarsölnnar

hafi verið fylgt, sbr. 22. gr. sömu laga.

Þá kveðst sóknaraðili hafa bent á galla við útreikninga kröfunnar hjá sýslumanni. Dráttarvextir séu reiknaðir á meðan gerðarþoli hafi verið í greiðsluskjóli í andstöðu við 1. mgr. 11. gr. laga um greiðsluáðlögun einstaklinga nr. 101/2010. Yfirlit sýni að þann 2. apríl 2014 hafi krafa gerðarbeiðanda verið 40.824.579 krónur en þann 2. desember 2014 hafi krafan verið 60.471.252 krónur.

Sóknaraðili krefst þess að ógilda skuli nauðungarsölu á fasteign gerðarþola þar sem meðferð málsins hafi brotið gegn ákvæðum laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Krafan um gildi nauðungarsölu byggist á 81. gr. laganna. Samkvæmt framansögðu og framlögðum gögnum sé ljóst að beiðni um nauðungarsölu byggist á fjárnámi sem tekið hafi verið fyrir þann 18. ágúst 2017 á grundvelli dóms en lögmaður gerðarbeiðanda hafi hins vegar ekki lagt dóminn fram við aðfarargerðina. Samkvæmt þessu sé ljóst að fella þurfi nauðungarsöluna úr gildi.

Þá segir sóknaraðili að alvarlegir annmarkar séu á þeirri aðfararheimild er nauðungarsalan byggist á sem lýst sé að ofan. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar að skaðlausu úr hendi varnaraðila auk virðisaukaskatts.

Sóknaraðili vísar til 129.-131. gr. laga um meðferð einkamála, sbr. 2. mgr. 75. gr. laga nr. 90/1991. Þá vísar hann til laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt og einkum XIII. kafla laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu, einkum 1. mgr. 73. gr. laganna.

Málsástæður og lagarök varnaraðila.

Varnaraðili byggir kröfu sína á því að nauðungarsalan, sem fram fór þann 10. apríl 2018 á eigninni Lynghvammi 3, Hafnarfirði, fnr. 207-7499, uppfylli að öllu leyti skilyrði laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Byggir hann á því að fyrir nauðungarsölunni sé gild uppboðsheimild en hún sé studd við fjárnám sem gert hafi verið í fasteign sóknaraðila þann 18. ágúst 2017, sbr. einnig 1. tl. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991. Grundvöllur fjárnámsins hafi verið árituð stefna en ljóst sé að aðför megi gera til fullnustu kröfu samkvæmt stefnum sem gerðar hafi verið aðfararhæfar með áritun dómara, sbr. 2. tl. 1. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989 um aðför. Stefnan hafi verið gerð aðfararhæf með áritun dómara þann 28. janúar 2016. Skýrlega sé gerð grein fyrir skuldinni í stefnunni og hvernig hún sé til komin. Sóknaraðili hafi mætt hjá sýslumanni þegar upphafleg aðfararbeiðni var tekin fyrir þann 4. apríl 2016, þar sem árituð stefnan hafi verið lögð fram, og hafi lýst því yfir samkvæmt gerðabók að hann hefði ekkert við kröfu varnaraðila að athuga. Sóknaraðila hafi því verið kunnugt um að fjárnámið hefði upphaflega verið tekið fyrir á grundvelli áritaðrar stefnu.

Varnaraðili byggir einnig á því að það hafi enga þýðingu varðandi gildi fjárnámsins eða nauðungarsölunnar, þótt það hafi verið bókað í gerðabók að aðfararheimildin væri dómur þegar fjárnámið hafi verið gert þann 18. ágúst 2017. Skýrt sé samkvæmt öðrum framlögðum gögnum og einnig tölvupósti frá fulltrúa sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu að aðfararheimildin var áritaða stefnan. Telur varnaraðili fráleitt að þessi misritun í gerðabók skuli leiða til þess að fjárnámið geti ekki verið grundvöllur nauðungarsölunnar. Bendir varnaraðili á að áritun dómara á stefnu samkvæmt 1. mgr. 113. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála hafi sama gildi og dómur, sbr. 2. mgr. sama ákvæðis. Með áritun á stefnuna þann 28. janúar 2016 hafi því verið kveðinn upp bindandi dómur um aðfararhæfi kröfunnar sem hafi legið til grundvallar fjárnáminu og síðan nauðungarsölu. Þá telur varnaraðili það engin áhrif hafa á úrlausn þessa máls þótt ekki sé bein nauðungarsöluheimild í veðtryggingarbréfinu. Beiðni varnaraðila um nauðungarsölu hafi byggst á fjárnáminu. Engir annmarkar hafi verið á aðfararheimildinni sem nauðungarsalan byggist á og því enginn grundvöllur fyrir ógildinu hennar.

Varnaraðili mótmælir fullyrðingum sóknaraðila um að ekki hafi verið lögð fram skjöl af hálfu varnaraðila sem sýni fram á eignarrétt hans á veðtryggingarbréfinu. Í fyrsta lagi hafi umrætt veðtryggingarbréf ekki verið grundvöllur fjárnámsins og í öðru lagi hafi tryggingarbréfið verið áritað um framsal frá Frjálsa hf. til varnaraðila þann 31. desember 2013 og beri því skýrlega með sér hver sé nýr eigandi kröfunnar. Það sama gildi einnig um lánessamninginn. Þá hafi sóknaraðila verið fullkunnugt um að varnaraðili hafði eignast kröfuna samkvæmt framsali, sbr. t.d. samkomulag aðila frá 9. júní 2014.

Varnaraðili mótmælir því að dráttarvextir séu ekki rétt reiknaðir á kröfuna. Í fyrsta lagi vegna þess að málið sé rekið eftir XIV. kafla laga nr. 90/1991 og varði því eingöngu gildi nauðungarsölunnar sem slíkrar, sbr. 1. mgr. 80. gr. og 2. mgr. 83. gr. laganna. Í öðru lagi vegna þess að ljóst sé af gögnum málsins að sóknaraðili er í umtalsverðri skuld við varnaraðila. Sóknaraðili hafi ekki greitt af skuldinni síðan á árinu 2014 sem var þá gjaldfelldur með lögmætum hætti. Jafnvel þótt fallist verði á rökstuðning sóknaraðila hvað þetta varði að einhverju leyti hafi það engin áhrif á gildi nauðungarsölunnar. Ljóst sé að varnaraðili eigi efnislega kröfu á hendur sóknaraðila og jafnframt að sóknaraðili gerði ekki athugasemdir við þá kröfu við fyrstu fyrirtöku aðfararbeiðninnar. Í þriðja lagi bendir varnaraðili á að málsástæður sóknaraðila um að dráttarvextir hafi verið reiknaðir á kröfuna á meðan hann hafi verið í greiðsluskjóli eigi ekki við rök að styðjast. Samkvæmt upplýsingum varnaraðila var sóknaraðili í greiðsluskjóli tímabilið 3. mars 2011 til 29. maí 2012. Höfuðstóll kröfunnar sem málið varðar hafi verið gjaldfelldur í nóvember 2014 og

hafi dráttarvextir því aðeins verið reiknaðir frá 2. nóvember 2014.

Varnaraðili bendir á að sóknaraðili vísi kröfum sínum til stuðnings einkum til ákvæða XIII. kafla laga nr. 90/1991. Sá kafli varðar úrlausn ágreinings um það hvort nauðungarsala skuli fara fram o.fl. og eigi ekki við í máli þessu sem rekið sé eftir XIV. kafla laganna um úrlausn um gildi nauðungarsölu. Varnaraðili bendir á að sóknaraðili sendi sýslumanni ekki afrit tilkynningar um að hann ætlaði sér að leita úrlausnar um gildi nauðungarsölnnar með sannanlegum hætti, sbr. 3. mgr. 81. gr. laga nr. 90/1991.

Varnaraðili byggir kröfur sínar fyrst og fremst á lögum nr. 90/1991 um nauðungarsölu, einkum á 1. tl. 1. mgr. 6. gr., 22. gr., 73. gr., 1. mgr. 80. gr., 3. mgr. 81. gr. og 2. mgr. 83. gr. Varnaraðili byggir einnig á 1. tl. 1. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989 um aðför og 113. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Kröfuna um málskostnað byggir varnaraðili á 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991, sbr. og 4. mgr. 84. gr. laga nr. 90/1991. Þá vísast einnig til 2. mgr. 83. gr. sömu laga varðandi málskostnaðarkröfuna.

Niðurstöður:

Sóknaraðili gerir þá kröfu fyrir dómi að nauðungarsala nr. 2017-028404, sem fram fór hjá sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu á fasteigninni Lynghvammi 3, fnr. 207-7498, þann 10. apríl 2018, verði felld úr gildi. Varnaraðili mótmælir þessari kröfu og krefst þess að henni verði hafnað og nauðungarsalan staðfest.

Þegar fjárnám fór fyrst fram, samkvæmt gögnum málsins, þann 4. apríl 2016, var bókað að árituð stefna væri lögð fram ásamt aðfararbeiðni. Er krafan sundurliðuð í gerðabókinni. Kvaðst sóknaraðili, sem var sjálfur mættur við fjárnámið, ekki gera athugasemdir við kröfuna. Varð fjárnámið árangurslaust.

Eins og að framan er rakið var þann 4. maí 2017 óskað eftir því af varnaraðila að fyrrgreint fjárnám yrði endurupptekið hjá sýslumanni þar sem fyrir lægju upplýsingar um eignir sóknaraðila. Kemur fram í beiðninni að heimildarskjal sé endurrit fjárnámsgerðar frá 4. apríl 2016 og að framlögð skjöl séu aðfararbeiðni, endurrit úr gerðabók, afrit tryggingarbréfs og veðbókarvottorð. Var gerð krafa um að umbeðið fjárnám færi á 1. veðrétt eignarinnar, sbr. tryggingarbréf tryggt með 5. veðrétti í fasteigninni.

Þann 18. ágúst 2017 var síðan gert fjárnám í fasteign sóknaraðila hjá sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu. Í endurriti úr gerðabók segir að lagt sé fram: aðfararbeiðni, endurrit úr gerðabók, afrit tryggingarbréfs og veðbókarvottorð. Þá er krafan sundurliðuð og kemur fram að dráttarvextir séu reiknaðir frá 4. maí 2017. Eru mótmæli sóknaraðila við útreikningi dráttarvaxta bókuð. Auk þess er bókað eftir gerðarbeiðanda að það liggja fyrir dómur í málinu og krafa hans grundvallist á því.

Eins og rakið er að framan fór fram árangurslaust fjárnám hjá sóknaraðila þann 4. apríl 2016. Byggðist krafan á áritaðri stefnu frá 28. janúar 2016, bæði um kröfuna, málskostnað og aðfararhæfi hennar. Endurupptaka þess fjárnáms vegna nýrra upplýsinga um eignastöðu sóknaraðila var byggð á þeim gögnum sem upphaflega lágu fyrir við fyrra fjárnám. Ekki var um nýja fjárnámsbeiðni að ræða. Þrátt fyrir að sú orðnotkun hafi verið við bókun í gerðabók að krafan grundvallaðist á dómi, en var í raun árituð stefna, er um efnislega sama inntak að ræða. Enginn efnislegur greinarmunur er gerður réttarfarslega á áritaðri stefnu af dómara og gengnum dómi. Hafa báðir þessir gjörningar sama gildi gagnvart skuldara og kröfuhafa í kröfurétti nema annað sé tekið fram. Svo er ekki gert í áritaðri stefnu sem hefur sama gildi og um dóm sé að ræða. Er þessari málsástæðu sóknaraðila því hafnað.

Að þessu sögðu liggur fyrir að nauðungarsalan sem fram fór þann 10. apríl 2018 á fasteigninni Lynghvammi 3, Hafnarfirði, fór fram á grundvelli fjárnáms sem gert var í fasteigninni þann 18. ágúst 2017. Byggðist það fjárnám aftur á endurupptöku fjárnáms frá 4. apríl 2016 þar sem umrædd árituð stefna lá til grundvallar. Verður ekki tekið undir það með sóknaraðila að fjárnámið hafi verið ógilt vegna formgalla.

Byggir sóknaraðili kröfu sína um að ógilda eigi nauðungarsöluna, sem fram fór 10. apríl 2018, á ofangreindum formgöllum, þ.e. að tekið hafi verið fram að fjárnámið byggðist á dómi en ekki áritaðri stefnu. Er þessari málsástæðu hafnað. Þá byggir hann kröfu sína einnig á því að nauðungarsalan byggist á tryggingarbréfi sem beri ekki með sér nauðungarsöluheimild. Sú málsástæða er röng þar sem grundvöllur nauðungarsölnunnar er sannanlega fjárnám eins og kemur fram í nauðungarsölubeiðninni til sýslumanns þann 30. ágúst 2017, að endurrit fjárnámsgerðar sé lagt fram og lýsing á heimildarskjali sé endurrit fjárnámsgerðar frá 18. ágúst 2017. Er þessari málsástæðu sóknaraðila hafnað.

Sóknaraðili byggir á því að ógilda eigi nauðungarsöluna á þeim grundvelli að dráttarvextir kröfunnar séu ekki rétt útreiknaðir og að hann hafi ekki samþykkt endurútreikning á kröfunni. Sóknaraðili lagði engin gögn fram málsástæðu þessari til stuðnings. Mál um úrlausn um gildi nauðungarsölu er í XIV. kafla laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Eins og kemur fram í 2. mgr. 83. gr. laganna eru aðrar kröfur ekki hafðar uppi í málinu samkvæmt ákvæðum þessa kafla um annað en ógildingunauðungarsölnunnar eða viðurkenningar á gildi hennar að öllu leyti eða nánar tilteknu marki, svo og málskostnað, sbr. þó 3. mgr. 55. gr. Ekki verður krafist úrlausnar dómara um útreikning á kröfugerð eða vöxtum samkvæmt XIV. kafla laganna. Gegn mótmælum varnaraðila verður þessari málsástæðu sóknaraðila því hafnað.

Varnaraðili krefst þess að kröfum sóknaraðila verði hafnað og staðfest verði nauðungarsala nr. 2017-028404 á eign sóknaraðila, Lynghvammi 3, Hafnarfirði, fnr. 207-7499, sem fram fór hjá sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu þann 10. apríl 2018. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi sóknaraðila. Verður krafa varnaraðila tekin til greina þannig að staðfest er nauðungarsala sú sem fram fór þann 10. apríl 2018 hjá sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu á Lynghvammi 3, Hafnarfirði, fnr. 207-7499.

Að þessu virtu og með vísan til 130. gr. laga nr. 91/1991 og 4. mgr. 84. gr. laga nr. 90/1991 verður sóknaraðila gert að greiða varnaraðila 686.496 krónur í málskostnað. Hefur þá verið tekið tillit við virðisaukaskatts.

Ástríður Grímsdóttir héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

Úrskurðarorð:

Kröfu sóknaraðila, Þrastar Ólafssonar, um að ógilda skuli með úrskurði nauðungarsölu sem fram fór þann 10. apríl 2018 á fasteigninni Lynghvammi 3, Hafnarfirði, fnr. 207-7498, hjá sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu, nr. 2017-028404, er hafnað.

Staðfest er nauðungarsala sú sem fram fór þann 10. apríl 2018 hjá sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu, nr. 2017-028404, á Lynghvammi 3, Hafnarfirði, fnr. 207-7499.

Sóknaraðili skal greiða varnaraðila 686.498 krónur í málskostnað.