

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjavíkur fimmtudaginn 6. nóvember 2014 í máli nr. X-150/2013:

Kristinn Brynjólfsson

(sjálfur)

gegn

Dróma hf.

(Hlynur Jónsson hrl.)

Máli þessu, sem er ágreiningsmál við slitameðferð Frjálsa hf. (áður Frjálsa Fjárfestingarbankans hf.), var beint til dómsins með bréfi slitastjórnar 31. október 2013, sem mótttekið var næsta dag. Um lagagrundvöll vísaði slitastjórn til 171. gr., sbr. 2. mgr. 120. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl., sbr. 102. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki.

Sóknaraðili er Kristinn Brynjólfsson, Lágabergi 1, Reykjavík, en varnaraðili er Drómi hf., Lágmúla 6, Reykjavík.

Skilja verður kröfugerð sóknaraðila þannig að hann krefjist þess að við slitameðferð Frjálsa hf. verði viðurkennd krafa hans að fjárhæð 16.995.503 krónur, aðallega með dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 9. febrúar 2009 til greiðsludags, en til vara með vöxtum skv. 8. gr. sömu laga frá 9. febrúar 2009 til 18. febrúar 2013, en með dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags. Hann krefst þess að framangreind krafa verði viðurkennd með stöðu í réttindaröð skv. 3. tl. 110. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. Þá krefst hann málskostnaðar.

Varnaraðili krefst sýknu og málskostnaðar.

Máli þessu var vísað til dómsins vegna ágreinings um kröfulýsingu Miðstöðvarinnar ehf., eignarhaldsfélags. Við þingfestingu þess sótti sóknaraðili þing og lagði fram tilkynningu um framasal kröfunnar til sín og tók við aðild málsins.

Við aðalmeðferð upplýsti lögmaður varnaraðila að Frjálsi hf. hefði verið sameinaður Dróma hf. undir nafni hins síðarnefnda. Breyttist aðild málsins því til samræmis, en samkvæmt dómi Hæstaréttar 27. október sl. í máli nr. 668/2014, hefur það ekki áhrif á meðferð málsins þó nýr varnaraðili þess sé ekki til slitameðferðar.

I

Fyrrum varnaraðili máls þessa, Frjálsi hf., var fjármálafyrirtæki í slitameðferð skv. lögum nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki, sbr. lög nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. Var honum skipuð slitastjórn skv. 101. gr. fyrrnefndu laganna 23. júní 2009. Innköllun var gefin út vegna slitameðferðarinnar og rann kröfulýsingarfrestur út 22. október 2009.

Kröfu þeirri sem sóknaraðili hefur uppi í máli þessu var lýst fyrir slitastjórn 18. janúar 2013 og var fjárhæð hennar upphaflega að höfuðstól 24.874.595 krónur en einnig var krafist dráttarvaxta að fjárhæð 1.674.832 krónur. Kröfunni var hafnað með bréfi 2. júlí 2013. Þeirri afstöðu mun hafa verið mótmælt en samkvæmt bréfi slitastjórnar til dómsins 31. október 2013 er sagt að ekki hafi tekist að jafna ágreining milli aðila og því hafi málinu verið vísað til úrlausnar dómsins. Sóknaraðili lækkaði kröfuna við upphaf aðalmeðferðar með vísan til þess að hin upphaflega krafa hefði ekki verið studd rétttri vísitölu.

Mál þetta á sér þá forsögu að 5. júlí 2007 gaf Miðstöðin ehf., eignarhaldsfélag, út veðskuldabréf, að jafnvirði 29.000.000 króna, en fjárhæðin var bundin gengi japansks jens. Veðskuldabréfið var tryggt með veði í fasteigninni að Lágabergi 1, Reykjavík, sem er einbýlishús og var í eigu framangreinds félags. Sóknaraðili, sem er fyrirsvarsmaður félagsins, mun hafa búið á eigninni með fjölskyldu sinni.

Veðskuldabréfið skyldi, samkvæmt skilmálum sínum, greiðast með 480 afborgunum, mánaðarlega. Á fyrstu 36 gjalddögum skyldi aðeins greiða vexti en frá þeim tíma vexti ásamt afborgunum af höfuðstól. Vextir voru ákveðnir eins mánaða LIBOR vextir, með 2,25% vaxtaálagi. Sóknaraðili mun hafa greitt af láninu í fyrstu fimm skiptin en ekki eftir það og stóðu vanskil því frá upphafi árs 2008. Varnaraðili kveðst hafa gjaldfellt veðskuldabréfið samkvæmt heimild í því sjálfu í byrjun maí 2008. Nauðungarsala fór fram á umræddri fasteign 9. febrúar 2009. Frjálsi hf. átti hæsta boð í eignina 40.000.000 krónur. Af þeirri fjárhæð runnu 38.611.939 krónur til Frjálsa hf. sem kröfuhafa samkvæmt úthlutunargerð sýslumanns. Gerði sóknaraðili, sem fyrirsvarsmaður gerðarþola, athugasemdir við þá úthlutunargerð, sem á endanum leiddu til þess að ágreiningur var borinn undir dómstóla og lauk honum með dómi Hæstaréttar 8. mars 2013 í máli nr. 99/2013. Var þar hafnað kröfum Miðstöðvarinnar ehf. eignarhaldsfélags. Sama félag hafði einnig lýst kröfum við slitameðferð Frjálsa hf. vegna sömu nauðungarsölu og var þeim kröfum endanlega hafnað með dómi Hæstaréttar 13. desember 2012 í máli nr. 719/2012. Frjálsi hf. mun hafa fengið útgefið nauðungarsöluafsal 4. apríl 2013 fyrir umræddri fasteign. Í greingerð varnaraðila kemur fram að þrátt fyrir þetta hafi hann ekki fengið umráð eignarinnar úr hendi Miðstöðvarinnar ehf., eignarhaldsfélags og sóknaraðili búi þar enn með fjölskyldu sinni. Í framangreindum dómum Hæstaréttar má sjá ítarlegri umfjöllun um þau ágreiningsefni sem þar voru til úrlausnar, sem og

nákvæma lýsingu þeirra atvika sem leiddu til umræddrar nauðungarsölu.

Hér er nauðsynlegt að gera nánari grein fyrir þeirri lýsingu málsatvika sem sóknaraðili teflir fram í greinargerð sinni. Telur sóknaraðili að forsenda nauðungarsölubeiðni Frjálsa hf. hafi verið ætluð vanskil á láni sem bundið hafi verið ólögmætri gengistryggingu. Hafi lánið hækkað um ríflega 300% á fyrstu mánuðum lánstímans. Lánið hafi verið að höfuðstól 29.000.000 krónur sem hafi numið um 50% af verðmati eignarinnar þegar lánið hafi verið veitt. Greiðslur hafi átt að vera 69.698 krónur á mánuði fyrstu þrjú árin þegar einungis hafi átt að greiða vexti en eftir það 135.863 krónur á mánuði, sem síðan færi lækkandi. Sökum hinnar ólögmætu gengistryggingar hafi höfuðstóll lánsins hins vegar staðið í 88.543.542 krónum 28. nóvember 2008. Afborganir hafi þrefaldast og ljóst að um algeran forsendubrest hafi verið að ræða. Sóknaraðili kveður kröfulýsingu Frjálsa hf. á uppboðsdag sýna með ótvíræðum hætti ólögmæti kröfunnar. Heildarkrafa hafi numið 78.822.979 krónum en þar af hafi höfuðstóll verið 43.023.705 krónur, dráttarvextir til 9. febrúar 2009 verið 8.650.452 krónur og hækkun vegna gengis 24.810.504 krónur. Ekki hafi náðst að semja við Frjálsa hf. innan samþykkisfrests þar sem hann hafi krafist greiðslu að fjárhæð 1.000.000 krónur áður en skilmálabreyting yrði lögð fyrir lánanefnd. Þá hafi fyrirvarsmanni Miðstöðvarinnar ehf., eignarhaldsfélags, verið gerð grein fyrir því að engu að síður væri ekki öruggt að skilmálabreyting yrði samþykkt, auk þess sem ósk um fyrirvara um betri rétt skuldara í hugsanlegri skilmálabreytingu hafi umsvifalaust verið hafnað.

Sóknaraðili vísar og til þess í greinargerð sinni að umræður um ólögmæti gengistryggðra lána hafi byrjað með viðtali við nafngreindan lögmann í Kastljóspætti 5. maí 2009, þ.e. tæpum þremur mánuðum eftir nauðungarsöluna. Fram að þeim tíma hafi fáir gert sér grein fyrir að gengistrygging lána í íslenskum krónum gæti verið ólögmæt eins og síðar hafi komið í ljós með dómum Hæstaréttar. Í ákvæðum nauðungarsölulaga sé mælt fyrir um fjögurra vikna frest til að krefjast ógildingar nauðungarsölu og hafi sá frestur verið löngu liðinn áður en framangreind umræða hafi farið af stað.

Sóknaraðili vísar til þess að Frjálsa hf. hafi verið skipuð slitastjórn 23. júní 2009 og hafi málið því verið á forræði hennar þegar sýslumaður hafi gefið út frumvarp til úthlutunar söluverðs eignarinnar 8. júlí 2009. Umræddu frumvarpi hafi verið mótmælt af hálfu Miðstöðvarinnar ehf., eignarhaldsfélags með þeim rökum að alger óvissa ríkti um lögmæti kröfu varnaraðila sem legið hafi til grundvallar nauðungarsölunni og lýst hafi verið í söluandvirðið.

Miðstöðin ehf. hafi lýst kröfu fyrir slitastjórn Frjálsa hf. 22. september 2009 þar sem þess hafi verið krafist að slitastjórn heimilaði endurgreiðslu umrædds láns samkvæmt skilmálum skuldabréfsins hvað varðaði vexti, vaxtaálag og lánstíma en binding lánsins við dagsgengi erlends gjaldmiðils yrði felld úr gildi. Þá var krafist riftunar nauðungarsölu eignarinnar. Slitastjórn hafnaði framangreindum kröfum og var ágreiningi vísað til dómstóla og lauk honum með dómi Hæstaréttar 13. desember 2012 í máli 719/2012. Var kröfum Miðstöðvarinnar ehf. hafnað. Kveður sóknaraðili að er niðurstaða þess dóms hafi legið fyrir hafi fyrst legið fyrir að fasteignin fengist ekki til baka og að eina leið sóknaraðila til að fá tjón sitt bætt væri með peningagreiðslu í formi skaðabóta á grundvelli 3. mgr. 80. gr. og 86. gr. laga nr. 90/1991.

Með dómi Hæstaréttar 16. júní 2010 í máli nr. 153/2010 hafi fyrst verið kveðið upp úr með að gengistrygging lánasamninga stæðist ekki gagnvart ákvæðum VI. kafla laga nr. 38/2001. Síðan þá hafi fallið aðrir dómur sem skýrt hafi réttarlega stöðu aðila slíkra samninga auk þess sem lög hafi verið sett um hvernig staðið skuli að endurútreikningi þeirra.

Kveður sóknaraðili loks að enginn ágreiningur hafi verið milli málsaðila um að skuldabréf það sem legið hafi til grundvallar nauðungarsölunni 9. febrúar 2009 hafi verið gengistryggt með ólögætum hætti. Engu að síður hafi slitastjórn Frjálsa hf. ávallt neitað að endurreikna lánið á grundvelli dóma Hæstaréttar og núgildandi laga um uppgjör ólögættra gengistryggðra lána og skila eigninni gegn uppgjöri. Þess í stað hafi hún kosið að verjast slíkri kröfu á þeirri forsendu að varnaraðili eigi eignina þar sem nauðungarsölunni hafi ekki verið hnekk og eini lögformlegi réttur sóknaraðila sé að krefjast skaðabóta.

II

Í málinu krefst sóknaraðili bóta úr hendi varnaraðila að fjárhæð 16.995.503 krónur, auk nánar tilgreindra vaxta, vegna nauðungarsölu á fasteigninni að Lágabergi 1, Reykjavík, sem fram fór 9. febrúar 2009 að kröfu Frjálsa fjárfestingarbankans hf. Byggir sóknaraðili á því að nauðungarsalan hafi farið fram á grundvelli „meintra kröfuréttinda vegna ólögætts gengistryggðs láns“. Sóknaraðili kveðst setja kröfu sína fram með vísan til heimildar í 3. mgr. 80. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu, sbr. 86. gr. sömu laga.

Sóknaraðili kveðst hafa eignast kröfuna 1. desember 2013 við framsal hennar af hálfu upprunalegs kröfuhafa, Miðstöðvarinnar ehf., eignarhaldsfélags, sem verið hafi þinglýstur eigandi fasteignarinnar þegar nauðungarsalan hafi farið fram.

Kemur fram í greinargerð að í kröfulýsingu hafi m.a. verið lýst yfir skuldajöfnuði á móti málskostnaði sem fallið hafi á upprunalegan kröfuhafa vegna ágreiningsmála vegna nauðungarsölnnar. Í janúar 2014 hafi varnaraðili framselt kröfur þessar til þriðja aðila. Sóknaraðili kveðst engu að síður skuldbinda sig til að greiða réttmætar kröfur sem lýst hafi verið til skuldajafnaðar í kröfulýsingu, fái hann greiddar þær bætur er mál þetta lúti að.

Sóknaraðili vísar til þess að fyrningarfrestur uppgjörskrafna vegna ólögættrar gengistryggingar reiknist frá 16. júní 2010, sbr. XIV. ákvæði til bráðabirgða í lögum nr. 38/2001. Fyrning kröfu sóknaraðila hafi verið rofin með kröfulýsingu fyrir slitastjórn Frjálsa hf. 18. janúar 2013, en krafan sé skaðabótakrafa vegna háttsemi slitastjórnar og sé höfð uppi með vísan til 5. tl. 118. gr. laga nr. 21/1991 og þess krafist að hún njóti réttshæðar á grundvelli 3. tl. 110. gr. sömu laga.

Sóknaraðili kveðst byggja rétt sinn til skaðabóta á því að slitastjórn Frjálsa hf. hafi með ólögætum og saknæmum hætti valdið Miðstöðinni ehf., eignarhaldsfélagi tjóni þar sem hún hafi neitað að endurreikna hið ólögætta

gengistryggða lán og heimila félaginu uppgjör sem hefði leitt til skila á þeim eignarréttindum sem Frjálsi hf. hafi náð til sín með nauðungarsölu sem staðfest hafi verið að hafi byggst á ólögumætri kröfu. Þetta hafi hún gert þrátt fyrir að gengislánadómur Hæstaréttar frá 16. júní 2010, auk síðari dóma, hafi tekið af allan vafa um ólögumæta gengistryggingar lánsins sem leitt hafi til nauðungarsölnnar. Að auki hafi legið fyrir frá 22. desember 2010 þegar lög nr. 151/2010, um breytingu á lögum nr. 38/2001, hafi tekið gildi, hvernig staðið skyldi að endurútreikningi og uppgjöri ólögumætra gengistryggðra lána.

Í ljósi þessa telji sóknaraðili að slitastjórnin hafi með afstöðu sinni, aðgerðum og aðgerðarleysi, valdið honum tjóni og að krafan hafi því orðið til eftir uppkvaðningu úrskurðar héraðsdómara um skipun slitastjórnar. Henni hafi því verið lýst á grundvelli 3. tl. 110. gr. laga nr. 21/1991, sem og 3. tl. og 5. tl. 118. gr. sömu laga.

Fjárhæð bótakröfunnar byggir á mismun á verðmati eignarinnar sem lagt hafi verið til grundvallar lánveitingunni í júlí 2007, að teknu tilliti til breytingar á vísitölu íbúðaverðs í sérbylí á höfuðborgarsvæðinu, skv. Þjóðskrá Íslands fram að þeim tíma er nauðungarsalan hafi átt sér stað, og því verði sem varnaraðili hafi greitt fyrir eignina við nauðungarsölu hennar í febrúar 2009.

Í samræmi við breytingar á kröfugerð í upphafi aðalmeðferðar, með vísan til framlagðs yfirlits um breytingar á vísitölu íbúðaverðs sem sóknaraðili lagði þá fram, byggir hann á því að þegar lánið hafi verið veitt í júlí 2007 hafi verðmæti eignarinnar verið 58.900.000 krónur samkvæmt fyrirliggjandi verðmati, dags. 6. júní 2007, sem lagt hafi verið til grundvallar lánveitingunni. Frá júlí 2007 til febrúar 2009 hafi vísitala íbúðaverðs í sérbylí lækkað úr 380,4 í 368,1. Verðmæti eignarinnar hafi því verið 56.995.503 við nauðungarsöluna, en Frjálsi hf. hafi keypt eignina á 40.000.000 krónur eða 16.995.503 krónum undir markaðsvirði hennar 9. febrúar 2009. Sé síðastnefnd fjárhæð höfuðstóll bótakröfu sóknaraðila.

Sóknaraðili kveðst vísa til XIV. kafla laga nr. 90/1991, sem beri yfirskriftina: Úrlausn um gildi nauðungarsölu. Kveðst hann vísa til 3. mgr. 80. gr. laganna sem sé að finna í þeim kafla þar sem mælt er fyrir um að ákvæði 1. og 2. mgr. sömu lagagreinar standi því ekki í vegi að hafa megi uppi kröfu um skaðabætur eða aðra peningagreiðslu sem byggist á því að ekki hafi verið skilyrði fyrir nauðungarsölu eða ranglega hafi verið staðið að henni. Kveður sóknaraðili að enginn frestur sé settur fyrir slíkri kröfugerð. Þá kveðst hann vísa til 86. gr. sömu laga þar sem kveðið sé á um ábyrgð á nauðungarsölu, en samkvæmt 1. mgr. lagagreinarinnar sé ljóst að forsendur bótakröfu séu eingöngu þær að sóknaraðili sýni fram á með öflun sönnunargagna og röksemdafærslu að skilyrði hafi skort fyrir kröfunni sem nauðungarsalan hafi byggst á, en þess sé ekki krafist að dómsúrlausn hafi gengi þar að lútandi á grundvelli XIII. eða XIV. kafla laganna. Þá sé ljóst að mál til heimtu bóta skuli reka eftir almennum reglum og að gerðarbeiðanda sé ætlað að bera bótaábyrgð skv. 1. mgr. 86. gr. án tillits til sakar.

Í 2. mgr. 86. gr. sé síðan kveðið á um bótaábyrgð gerðarbeiðanda vegna framkvæmdar nauðungarsölu ef hún hafi farið fram með þeim hætti að hún hafi sætt ógildingu eða gæti sætt ógildingu og hafi valdið öðrum tjóni.

Í því tilviki hvíli bótaskylda á gerðarbeiðanda eftir almennum skaðabótareglum og sé hún heldur ekki háð því að nauðungarsala hafi sætt ógildingu í máli skv. XIV. kafla laganna, heldur nægi þeim sem orðið hafi fyrir tjóni að ógilda hefði mátt nauðungarsöluna ef á það hefði reynt. Skipti því engu þó kröfu um ógildingu nauðungarsölnnar hafi ekki verið vísað til héraðsdóms innan þeirra fjögurra vikna tímamarka sem um þannig kröfur gildi.

Þá sé lögð á það sérstök áhersla í skýringum með 2. mgr. 86. gr. í frumvarpi til laga nr. 90/1991 að bótaskylda gerðarbeiðanda sé ekki háð því að nauðungarsala hafi sætt ógildingu í máli skv. XIV. kafla laganna, heldur nægi tjónþola að ógilda hefði mátt nauðungarsöluna ef á það hefði reynt. Það skipti því engu þó sóknaraðili hafi ekki látið reyna á gildi nauðungarsölnnar á sínum tíma, þótt skilyrði hefðu verið til þess eins og augljóslega hafi komið í ljós.

Að lokum vilji sóknaraðili vísa til þess að í 3. mgr. 86. gr. laga nr. 90/1991 sé mælt sérstaklega fyrir um heimild til að dæma tjónþola bætur skv. 1. og 2. mgr. eftir álitum, ef sýnt sé að hann hafi beðið fjártjón en ekki reynist unnt að sanna fjárhæð þess.

Í 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu sé kveðið á um að kröfur um skaðabætur skuli bera vexti frá og með þeim degi er hið bótaskylda atvik hafi átt sér stað og að þeir skuli á hverjum tíma vera jafnháir tveimur þriðju hlutum vaxta sem Seðlabanki Íslands ákveði og birti skv. 1. ml. 4. gr. laganna. Í 9. gr. sömu laga sé síðan kveðið á um að skaðabótakröfur skuli bera dráttarvexti skv. 1. mgr. 6. gr. laganna að liðnum mánuði frá þeim degi er kröfuhafi hafi sannanlega lagt fram þær upplýsingar sem þörf hafi verið á til að meta tjónsatvik og fjárhæð bóta. Dómstólar geti þó, ef sérstaklega standi á, ákveðið annan upphafstíma dráttarvaxta. Með vísan til þessa kveðst sóknaraðili gera kröfu um að dómurinn ákveði upphafstíma dráttarvaxta í máli þessu frá 9. febrúar 2009, en þetta sé heimilt á grundvelli 9. gr. laga nr. 38/2001. Til vara kveðst hann krefjast vaxta samkvæmt 8. gr. laga nr. 38/2001 frá 9. febrúar 2009 til 18. febrúar 2013, en dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi, en þá hafi mánuður verið liðinn frá birtingu kröfulýsingar.

Sóknaraðili kveðst þó telja að í máli þessu standi svo sérstaklega á að upphafstími dráttarvaxta eigi að vera tjónsdagur þar sem slitastjórn Frjálsa hf. hafi fyrir hans hönd kosið að halda ólöglega fengnum hlut, neitað sóknaraðila um heimild til uppgjors og komið þannig í veg fyrir að hann gæti takmarkað tjón sitt, en hafi þess í stað neyðst til að fara þá þrautaleið að reyna að rétta hlut sinn með tilstilli dómstóla.

Sóknaraðili kveðst vísa til 1. mgr. 22. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála um heimild sína til að taka við aðild máls þessa, en hann hafi eignast kröfuna sem um sé deilt með framsali frá upphaflegum kröfuhafa 1. desember 2013. Sóknaraðili kveðst vísa til meginreglna einkamálaréttarfars og skaðabótaréttar, laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu, einkum 3. mgr. 80. gr. og 1., 2. og 3. mgr. 86. gr. Þá sé vísað til laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, laga nr. 150/2010 um breytingu á þeim lögum, 15. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda, laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki, laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl., sem og laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, en

málskostnaðarkrafa styðjist við 129. og 130. gr. þeirra laga. Þá vísar sóknaraðili til þess að taka þurfi tillit til greiðslu virðisaukaskatts við ákvörðun málskostnaðar.

III

Í greinargerð sinni kveðst varnaraðili í fyrsta lagi byggja á því að krafa sóknaraðila sé vanreifuð. Hvergi sé rakið í kröfulýsingu með hvaða hætti nauðungarsala umræddrar fasteignar geti fallið undir ógildingarskilyrði 86. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Þvert á móti telji varnaraðili engin skilyrði til ógildingar nauðungarsölunnar, enda sé ljóst að varnaraðili hafi átt gjaldfallna peningakröfu á hendur sóknaraðila samkvæmt veðskuldabréfi sem sóknaraðila hafi verið heimilt að fullnusta með nauðungarsölu á umræddri fasteign án undangengings dóms, sáttar eða fjárnáms.

Þá sé umfang hins ætlaða tjóns jafnframt vanreifað, en það sé ekki stutt nokkrum gögnum. Ætlað tjón sóknaraðila byggir á að verðmæti eignarinnar á uppboðsdegi hafi numið 56.995.503 krónum. Telji varnaraðili af og frá að verðmat eignarinnar í júlí 2007 geti endurspeglad verðmæti hennar í febrúar 2009, eftir hrun íslenska efnahagskerfisins. Um hafi verið að ræða verðmat sem sóknaraðili hafi aflað í tengslum við lánsúmsókn, en ekki eiginlegt söluverð eignarinnar í viðskiptum á markaði. Sé með öllu ósannað að uppboðsverð eignarinnar hafi ekki endurspeglad raunvirði eignarinnar á uppboðsdegi. Sé ætlað tjón vanreifað og ósannað. Þá vísaði sóknaraðili við munnlegan málflutning til þess að samkvæmt fasteignaskrá sé brunabótamat umræddrar fasteignar 46.280.000 krónur en fasteignamat 39.800.000 krónur.

Þessu til viðbótar geri sóknaraðili enga grein fyrir hagnýtingu sinni á eigninni frá uppboðsdegi en félag sóknaraðila hafi farið með umráð og afnot eignarinnar allan þann tíma og hafi neitað að afhenda hana. Fyrir þessi heimildarlausu afnot hafi sóknaraðili ekkert greitt. Ávinning hans af þessum heimildarlausu afnotum bæri að draga frá ætluðu tjóni, ef bótaskilyrði væru fyrir hendi.

Þá sé að finna í greinargerð sóknaraðila umfjöllun um skuldajöfnuð ætlaðrar bótakröfu við kröfur varnaraðila á hendur Miðstöðinni ehf., upphaflegum sóknaraðila málsins, án þess að nokkur grein sé gerð fyrir áhrifum þess á ætlaða bótakröfu sóknaraðila. Í þessu sambandi sé bent á að skuldajöfnuður sé ákvöð sem komi til framkvæmda þegar honum sé lýst, séu skilyrði skuldajafnaðar á annað borð til staðar. Yfirlýsing sóknaraðila um að hann muni greiða réttmætar kröfur vegna afnota hans af fasteigninni hafi enga þýðingu í málinu.

Af framangreindum sökum telur varnaraðili að kröfulýsing sóknaraðila sé í andstöðu við 117. gr. laga nr. 21/1991.

Í öðru lagi telji varnaraðili kröfu sóknaraðila niður fallna vegna ákvæða í lögum um málshöfðunarfresti og vanlýsingu. Samkvæmt 88. gr. laga nr. 90/1991, sbr. 3. gr. laga nr. 72/2012 skuli mál höfðað áður en sex mánuðir séu liðnir frá því sá sem orðið hafi fyrir tjóni hafi átt þess fyrst kost að hafa kröfu sína uppi. Fyrir gildistöku laga nr. 72/2012 hafi verið mælt fyrir um að mál skyldi höfðað innan

þriggja mánaða. Kröfu sóknaraðila hafi fyrst verið lýst tæpum fjórum árum eftir að eignin hafi verið seld nauðungarsölu. Að mati varnaraðila sé því ætluð krafa sóknaraðila niður fallin.

Að sama skapi væri ætluð krafa sóknaraðila niður fallin fyrir vanlýsingu með vísan til 118. gr. laga nr. 21/1991, enda verði kröfur um skaðabætur sem orðið hafi til fyrir úrskurðardag, 23. júní 2009, ekki viðurkenndar sem búskröfur skv. 3. tl. 110. gr. sömu laga.

Varnaraðili kveðst mótmæla tilburðum sóknaraðila til þess að heimfæra ætlaða kröfu sína undir ábyrgð slitastjórnar með vísan til þess að úthlutunargerð vegna nauðungarsölnunnar hafi ekki farið fram fyrr en eftir að varnaraðila hafi verið skipuð slitastjórn. Nauðungarsalan sjálf hafi átt sér stað fyrir skipun slitastjórnar. Ágreiningur um nauðungarsöluna hafi þegar verið til lykta leiddur með þeirri niðurstöðu að ekki hafi verið fallist á mótmæli sóknaraðila. Sóknaraðili hafi ekki sýnt fram á hvernig aðgerðir slitastjórnar eigi að hafa bakað honum bótaskyld tjon. Örlög ágreiningsmála um afstöðu slitastjórnar til krafna sóknaraðila, sem lýst hafi verið 22. september 2009, hafi orðið hin sömu, þ.e. afstaða slitastjórnar um að hafna kröfunum hafi verið staðfest í Hæstarétti, sbr. dóm réttarins í máli nr. 719/2012.

Í framangreindu máli hafi sóknaraðili m.a. stutt kröfu sína við málsástæður sem stutt hefðu getað skaðabótakröfu án þess að slík krafa væri höfð uppi. Verði til viðbótar framansögðu að líta svo á að sóknaraðili geti ekki nú komið þessari kröfu að, enda hafi honum verið í lófa lagið að gera það á sínum tíma. Megi í þessu sambandi vísa til dóms Hæstaréttar í máli nr. 100/2004. Það að sóknaraðili hafi kosið að haga málatilbúnaði sínum með þeim hætti sem hann hafi gert, veiti honum ekki framlengdan rétt til málshöfðunar á grundvelli, 86. gr., sbr. 88. gr. laga nr. 90/1991.

Sóknaraðili geti heldur ekki framlengt frestinn með vísan til 5. tl. 118. gr. laga nr. 21/1991 eða 3. tl. 110. gr. sömu laga, enda hafi þessi ákvæði ekkert með málshöfðunarfrest vegna bótamála vegna laga um nauðungarsölu að gera, en sóknaraðili reisi kröfu sína á grundvelli þeirra laga. Jafnvel þó kröfugerð sóknaraðila væri vegna bótaskyldrar háttsemi slitastjórnar, þá liggi fyrir að hinn ætlaði atburður sem leiða ætti til bótaskyldu, nauðungarsala á fasteigninni að Lágabergi 1 í Reykjavík, hafi farið fram áður en slitameðferð Frjálsa hf. hafi byrjað. Sóknaraðili hafi ekki sýnt fram á neinar athafnir sem leitt gætu af sér bótaskyldu slitastjórnar sem réttlætt gætu kröfulýsingu á grundvelli 5. tl. 118. gr. laga nr. 21/1991. Virðist sóknaraðili líta svo á að slitastjórn varnaraðila hafi borið að heimila varnaraðila uppgjör sem hefði leitt til skila á fasteigninni til sóknaraðila. Þessi málatilbúnaður eigi sér enga stoð, auk þess sem hann samræmist ekki kröfugerð sóknaraðila á grundvelli laga um nauðungarsölu.

Hvað sem framangreindu líði sé útilokað að kröfu varnaraðila hafi verið lýst án ástæðulausra tafa, eins og áskilið sé í 5. tl. 118. gr. laga nr. 21/1991.

Frestur til málshöfðunar á grundvelli 86. gr. laga nr. 90/1991 taki augljóslega einnig til 3. mgr. 80. gr. sömu laga, þrátt fyrir þann skilning sóknaraðila að enginn frestur gildi um kröfur á grundvelli síðarnefnda ákvæðisins.

Í þriðja lagi sé það afstaða varnaraðila að krafa sóknaraðila eigi ekki rétt á sér. Ætlað tjón sóknaraðila byggir á grundvallarmisskilningi um tilgang og eðli nauðungarsölu. Nauðungarsala sé lögbundið fullnustuúrræði sem feli í sér að eign sé seld hæstbjóðanda á uppboði, óháð raunverulegu markaðsvirði eignarinnar. Uppboðsbeiðandi beri enga ábyrgð á því að eign uppboðspóla seljist á markaðsvirði og geti ekki borið bótaábyrgð gagnvart uppboðspóla ef eign hans seljist undir markaðsvirði. Telji varnaraðili fráleitt að byggja bótakröfu á þeim grundvelli sem sóknaraðili geri.

Dráttarvaxtakröfu sóknaraðila sé sérstaklega mótmælt, en engin efni séu til að færa fram upphafstíma dráttarvaxta.

Auk þeirra réttarheimilda sem að framan sé getið kveðst varnaraðili vísa til laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, einkum 129. til 131. gr. um málskostnað.

IV

Ekki verður annað séð en að krafa sóknaraðila sé skaðabótakrafa og hann hafi lýst henni við slitameðferð Frjálsa hf. á grundvelli þess að slitastjórn þess félags hafi bakað Miðstöðinni ehf. tjón sem nemi umræddri kröfu með nánar tilgreindri framgöngu sinni við nauðungarsölu á fasteigninni að Lágabergi 1 í Reykjavík. Hefur hann einkum vísað til atriða er varða viðbrögð slitastjórnar við kröfu Miðstöðvarinnar ehf. sem höfð var uppi við nauðungarsöluna og varðaði úthlutun söluverðs fasteignarinnar. Vísar sóknaraðili einkum til þess að nauðungarsala á fasteign Miðstöðvarinnar ehf. hafi verið byggð á kröfu samkvæmt veðskuldabréfi sem hafi verið með ólögumætri gengistryggingu, en þetta hafi ekki orðið ljóst fyrir en eftir að nauðungarsalan hefði verið um garð gengin. Krafa hans byggir á því að Miðstöðin ehf. hafi orðið fyrir tjóni sem nemi mismun á því sem sóknaraðili telur hafa verið verðmæti fasteignarinnar á uppboðsdegi og því verði sem Frjálsi hf. hafi greitt fyrir eignina við nauðungarsöluna. Telur hann þennan mismun nema 16.995.503 krónum og krefst þeirrar fjárhæðar, auk nánar greindra vaxta.

Í XIV. kafla laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu eru ákvæði um það hvernig leita má úrlausnar um gildi nauðungarsölu. Koma fram í 1. og 2. mgr. 80. gr. laganna ákveðnar takmarkanir á því hvenær unnt er að leita slíkrar úrlausnar og með hvaða skilyrðum. Varðar hér mestu að úrlausnar skal leita innan fjögurra vikna frá nánar tilgreindum tímamörkum við nauðungarsöluna. Í 3. mgr. sömu lagagreinar segir á hinn bóginn að framangreind ákvæði breyti því ekki að annars megi hafa uppi kröfu um skaðabætur eða aðra peningagreiðslu sem byggist á því að ekki hafi verið skilyrði fyrir nauðungarsölu eða ranglega hafi verið staðið að henni. Að mati dómsins felur síðastnefnd lagagrein í sér skýra tilvísun til XV. kafla laganna sem fjallar um ábyrgð á nauðungarsölu og inniheldur umræddur kafla þrjár lagagreinar, nr. 86, 87 og 88. Fjallar 1. mgr. 86. gr. um bótaábyrgð gerðarbeiðanda sem krafist hefur nauðungarsölu sem síðar hafi verið leitt í ljós að skilyrði hafi skort fyrir og 2. mgr. sömu lagagreinar mælir fyrir um bótaábyrgð gerðarbeiðanda þegar nauðungarsala hefur farið fram með þeim hætti að hún hefur eða gæti sætt ógildinguna. Er bótaábyrgð samkvæmt 1. mgr. hlutlæg en um bótaábyrgð samkvæmt

2. mgr. fer samkvæmt almennum reglum. Í 87. gr. er mælt fyrir um heimild til að beina málsókn að ríkinu óskipt með gerðarbeiðanda hafi sá sem nauðungarsölu hafði með höndum sýnt af sér gáleysi. Þá er og fjallað um ábyrgð héraðsdómara. Loks greindi í 88. gr., á þeim tíma sem hér á við, að mál til heimtu bóta skv. 86. gr., sbr. 1. mgr. 87. gr. laganna beri að höfða fyrir héraðsdómi áður en þrjú mánuður séu liðnir frá því sá sem orðið hafi fyrir tjóni hafi fyrst átt þess kost að hafa kröfu sína uppi. Með lögum nr. 72/2012 var framangreindur frestur lengdur í sex mánuði og einnig var bætt inn í lögina bráðabirgðaákvæði sem mælti fyrir um að fram til ársloka 2013 skuli frestur samkvæmt 88. gr. laganna vera 12 mánuðir. Lög nr. 72/2012 tóku gildi 4. júlí 2012.

Fram að síðastnefndri dagsetningu var frestur til þess að krefjast skaðabóta vegna tjóns sem rekja mátti til hugsanlegra ágalla á heimild til að krefjast nauðungarsölu eða annmarka á framkvæmd hennar bundinn við þrjú mánuði frá þeim degi sem ætlaður tjónþoli átti fyrst átt kost á að hafa kröfu sína uppi. Það er mat dómsins að þetta tímamark verði ekki að réttu ákveðið síðar en þegar Miðstöðin ehf., eignarhaldsfélag, sem sóknaraðili leiðir rétt sinn frá, bar ágreining um nauðungarsölu undir héraðsdóm, eða lýsti kröfu sinni vegna nauðungarsölnnar fyrir slitastjórn Frjálsa hf., enda verður ekki séð að neinar þær upplýsingar hafi síðar komið fram sem máli geta skipt við mat á hvert umrætt tímamark skuli vera. Miðstöðin ehf. lýsti kröfu vegna nauðungarsölnnar við slitameðferð Frjálsa hf. 22. september 2009 en ágreiningur um gildi nauðungarsölnnar var fyrst borinn undir héraðsdóm 3. nóvember 2011. Þykir vafalaust að ekki séu efni til að miða við seinni tíma en síðarnefndu dagsetninguna, enda verður að telja að þá hafi legið fyrir allar forsendur til að hafa uppi skaðabótakröfu vegna þeirra ætluðu ágalla sem sóknaraðili telur að hafi verið á framkvæmd nauðungarsölnnar. Fallast verður á það með varnaraðila að það veiti sóknaraðila ekki aukinn frest, umfram það sem mælt er fyrir um í 88. gr. laga nr. 90/1991, þó farist hafi fyrir að hafa uppi kröfur eða málsástæður þegar ágreiningur um nauðungarsölnuna var borinn undir dóm hið fyrra sinni. Liggur fyrir að mati dómsins að sá tímafrestur sem mælt er fyrir um í nefndri lagagrein rann út 3. febrúar 2012. Var hann því liðinn þegar lög nr. 72/2012 tóku gildi 4. júlí það ár og geta ákvæði þeirra því ekki haft áhrif á niðurstöðu málsins. Varð krafa sóknaraðila því ekki að réttu höfð uppi þegar henni var lýst fyrir slitastjórn varnaraðila 13. janúar 2013. Þegar af framangreindum ástæðum verður kröfu sóknaraðila hafnað.

Með hliðsjón af málsúrslitum verður sóknaraðila gert að greiða varnaraðila málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn sú fjárhæð sem nánar greinir í úrskurðarorði.

Halldór Björnsson héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

Ú R S K U R Ð A R O R Ð

Framangreindri kröfu sóknaraðila, Kristins Brynjólfssonar, sem Miðstöðin ehf., eignarhaldsfélag, lýsti við slitameðferð Frjálsa hf., með kröfulýsingu 13. janúar 2013, er hafnað.

Sóknaraðili greiði varnaraðila, Dróma hf., 250.000 krónur í málskostnað.

Halldór Björnsson

Rétt endurrit staðfest

Héraðsdómi Reykjavíkur 06.11.2014