

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjavíkur mánudaginn 18. apríl 2016 í máli nr. Y-5/2015:

Hlédís Sveinsdóttir

(Björn Jóhannesson hrl.)

gegn

Íslandsbanka hf.

(Dóris Ósk Guðjónsdóttir hdl.)

Mál þetta, sem barst með beiðni er móttækin var í Héraðsdómi Reykjavíkur 13. október 2015, var þingfest 6. nóvember sama ár og tekið til úrskurðar að loknum munnlegum málflutningi 9. mars sl. Sóknaraðili er Hlédís Sveinsdóttir, kt. [...], Brekkugötu 14, Hafnarfirði og varnaraðili er Íslandsbanki, kt. [...], Kirkjusandi 2, Reykjavík.

Sóknaraðili krefst þess að felld verði úr gildi ákvörðun sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu, í aðfararmáli nr. 011-2015-03321 sem fram fór 1. október 2015, um að ljúka gerðinni með árangurslausu fjárnámi hjá sóknaraðila. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar að skaðlausu úr hendi varnaraðila, auk álags á málskostnað og virðisaukaskatts á málflutningsþóknun.

Varnaraðili krefst þess að dómkröfum sóknaraðila verði hafnað og að fjárnámsgerð sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu nr. 011-2015-03321 verði látin standa óhöggud. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi sóknaraðila að mati dómsins, auk virðisaukaskatts.

Við þingfestingu málsins kom fram að sóknaraðili, sem er ólöglærð, hafði vísað málinu til dómsins á grundvelli 14. kafla laga nr. 90/1989 í stað 15. kafla laganna og tilkynning í samræmi við 93. gr. þeirra lá ekki fyrir. Sóknaraðila var því veittur viku frestur til að útbúa tilkynningu í samræmi við 93. gr. laganna og koma málinu þar með í réttan farveg. Eftir að sóknaraðili bætti úr þessu fór málið í hefðbundinn farveg samkvæmt 94. gr. laganna.

I

Málavextir

Hinn 8. júní 2008 gaf einkahlutafélagið Hald út veðskuldabréf til Byrs sparisjóðs að fjárhæð 15.200.000 krónur. Byr hf. tók yfir réttindi og skyldur Byrs sparisjóðs með ákvörðun Fjármálaeftirlitsins 30. apríl 2010 og var Byr hf. síðan sameinaður varnaraðila 1. desember 2011. Veðskuldabréfið var upphaflega tryggt með 2. veðrétti í fasteigninni Miðskógum 8, Álftanesi sem er 1469,5 m² eignarlóð með

landnúmerið 12-3422. Sóknaraðili málsins ásamt tveimur öðrum einstaklingum gengust í sjálfskuldarabyrgð fyrir láninu. Vanskil urðu á veðskuldabréfinu og var fyrirnefnd fasteign seld nauðungarsölu 14. mars 2012. Á uppboðsdegi stóð krafa varnaraðila í 27.578.716 krónum. Hæstbjóðandi í eignina var varnaraðili sem bauð 3.000.000 króna inn í sinn veðrétt. Tilboð hans var samþykkt og fékk hann greiddar 2.785.037 krónur upp í kröfu sína á 1. veðrétti.

Varnaraðili lét fasteignasöluna Hraunhamar ehf. verðmeta lóðina og samkvæmt verðmati fasteignasölnnar, dagsettu 27. mars 2014, nam söluverð hennar 12.000.000 króna miðað við forsendur á almennum fasteignamarkaði í mars 2012 þegar nauðungarsalan fór fram. Í verðmatinu kom fram að gatnagerðargjöld væru ógreidd. Þá lét sóknaraðili fasteignasöluna Fasteignamarkaðinn hf. einnig verðmeta lóðina. Samkvæmt verðmati þeirrar fasteignasölu, dagsettu 10. júní 2014, nam söluverð hennar 40.000.000 króna miðað við forsendur á markaði í mars 2012. Í verðmatinu kemur fram að gengið sé út frá því við matið að gatnagerðargjöld séu greidd.

Varnaraðili notaði verðmatið sem hann aflaði hjá fasteignasölnni Hraunhamri til grundvallar uppgjóri við sóknaraðila í samræmi við 57. gr. laga nr. 90/1991. Með aðfararbeiðni, dagsettri 3. mars 2014, óskaði varnaraðili eftir því við sýslumanninn í Reykjavík að fjárnám yrði gert hjá sóknaraðila fyrir kröfu sem eftir framangreint uppgjör nam 20.187.867 krónum. Beiðnin var fyrst tekin fyrir hjá sýslumanni 26. maí 2014 og mótmælti sóknaraðili því að gerðin næði fram að ganga, meðal annars á grundvelli þess að varnaraðili hefði ekki sýnt fram á rétt verðmat lóðarinnar að Miðskógum 8 við samþykki boðs, samkvæmt 1. mgr. 57. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Fulltrúi sýslumanns ákvað í kjölfarið að fresta gerðinni til athugunar framlagðra gagna gerðarþola.

Málið var næst tekið fyrir hjá sýslumanni 13. júní 2014 og óskaði sóknaraðili þá eftir því að málinu yrði frestað hjá sýslumanni þar til ágreiningur yrði til lykta leiddur í máli nr. Y-4/2015 sem rekið væri fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur. Í því máli var sama ágreiningsefni fyrir hendi og hér er deilt um en aðilar þess máls voru varnaraðili og eiginmaður sóknaraðila, sem einnig er ábyrgðarmaður að fyrirnefndu veðskuldabréfi frá 8. júní 2008. Með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur 21. apríl 2015 í því máli var gerðin staðfest. Krafa varnaraðila um aðför á hendur sóknaraðila var næst tekin fyrir hjá sýslumanni 1. október 2015 og var þá fallist á kröfu varnaraðila, gegn andmælum sóknaraðila, um að fjárnámserð á hendur sóknaraðila yrði lokið án árangurs. Sóknaraðili lýsti því yfir við þá fyrirtöku hjá sýslumanni að hún hygðist vísa ágreiningnum til dómstóla, sem hún og gerði með bréfi til Héraðsdóms Reykjavíkur, dagsettu 12. október 2015.

II

Málsástæður og lagarök sóknaraðila

Sóknaraðili mótmælir málavaxtalýsingu varnaraðila að svo miklu leyti sem hún fer í bága við lýsingu hans sjálfs á málsatvikum. Þá mótmælir sóknaraðili öllum málsástæðum varnaraðila sem röngum og órökstuddum. Í greinargerð sóknaraðila er einnig áréttað að sóknaraðili reki málið á grundvelli 14. kafla laga nr. 90/1989, sbr. erindi sem hann sendi dóminum, dagsettu 6. nóvember sl.

Sóknaraðili mótmælir útreikningi varnaraðila á meintri kröfu sem röngum og órökstuddum. Þá mótmælir sóknaraðili sérstaklega útreikningi varnaraðila á höfuðstól, sammings- og dráttarvöxtum, innheimtuþóknun og öðrum kostnaðarliðum, og þá einkum liðnum innborgun, eins og honum sé lýst og sundurliðað sé í aðfararbeiðni, dagsettri 3. mars 2014.

Af 1. mgr. 57. gr. laga nr. 90/1991, um nauðungarsölu, sbr. 4. mgr. 60. gr., leiði að kröfuhafi geti að afstaðinni nauðungarsölu á fasteign, sem hafi staðið kröfu hans að veði, aðeins krafist greiðslu þess sem eftir standi af kröfunni, að því leyti sem kröfuhafi sýni fram á að markaðsverð fasteignarinnar við samþykki boðs hefði ekki nægt til fullnustu kröfunnar. Að mati sóknaraðila beri varnaraðili sönnunarbyrðina fyrir því að markaðsverð fasteignarinnar Miðskóga 8, með fastanúmerið 223-0757, hafi ekki nægt til fullnustu kröfu varnaraðila við samþykki boðs á boðsdegi þann 14. mars 2012.

Krafa varnaraðila styðjist við skuldabréf að fjárhæð 15.200.000 krónur, sem var útgefið 8. júní 2008 og tryggt með veði í Miðskógum 8, Garðabæ, með fastanúmerið 223-0757. Fasteignin hafi verið seld nauðungarsölu 14. mars 2012. Að mati sóknaraðila hafi varnaraðili ekki sýnt fram á að markaðsverð eignarinnar við samþykki boðs hefði ekki dugað til fullnustu kröfunnar, sbr. 1. mgr. 57. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Þar segi að sá sem notið hefur réttinda yfir eign og hafi ekki fengið þeim fullnægt með öllu af söluverðinu, geti aðeins krafist gerðarþola um það sem eftir standi af skuldbindingunni að því leyti sem hann sýni fram á að markaðsvirði eignar við samþykki boðs hefði ekki nægt til fullnustu kröfunnar.

Í málinu liggja fyrir verðmat Fasteignamarkaðarins ehf., Óðinsgötu 4, Reykjavík, sem dagsett er 10 júní 2014, á fasteigninni að Miðskógum 8, sem Guðmundur Th. Jónsson og Jón Guðmundsson, löggiltir fasteignasalar, hafi gert. Fasteignamarkaðurinn sé ein elsta og virtasta fasteignasala landsins og hafi yfir að búa yfirgripsmikilli reynslu fagfólks af verðmati húseigna og lóða á höfuðborgarsvæðinu. Varnaraðili notist við fyrrgreinda fasteignasölu þegar virðing fullnustueigna fari fram og húseignir og lóðir séu til sölumeðferðar fyrir hann.

Samkvæmt því sé verðmæti byggingarlóðarinnar 40.000.000 króna á boðsdegi í mars 2012 og 45.000.000 króna ári síðar eða í mars 2013.

Í verðmatinu komi fram að gengið sé út frá því að gatnagerðargjöld séu greidd. Á grundvelli afgreiðslu skipulags- og byggingarnefndar sveitarfélagsins sem byggt hafi á fyrirliggjandi aðaluppdráttum hússins, hafi gatnagerðar- og byggingargjöld í desember 2009 numið 7.845.484 krónum. Að teknu tilliti til þess megi gera ráð fyrir að verðmæti byggingarlóðarinnar Miðskóga 8 hafi ekki verið undir 31.000.000 króna á boðsdegi í mars 2012. Að mati sóknaraðila hafi varnaraðili kosið að líta alfarið fram hjá fyrrnefndu verðmati sem og viðurkenndri fag- og sérþekkingu áður nefndrar fasteignasölu, sem eigi sér vart hliðstæðu er komi að virðingu húseigna og lóða í Garðabæ og nágrennasveitarfélögum og lögð sé til grundvallar í fyrrgreindu verðmati. Varnaraðili hafi engu að síður stuðst umtalsvert við fag- og sérþekkingu fasteignasölnunnar í sinni bankastarfsemi um langt skeið.

Kaupverð lóðarinnar Miðskóga 8 árið 2005 samkvæmt þinglýstum kaupsamningi um eignina í nóvember 2005 hafi numið 16.500.000 krónum. Í tilkynningu sóknaraðila til héraðsdóms dagsettri 9. nóvember sl. hafi verið farið rangt með framangreint og kaupverðið sagt vera 17.500.000 krónur í október 2005 og leiðréttist það hér með.

Vísitala byggingarkostnaðar í nóvember 2005 hafi numið 316,6 stigum samkvæmt útreikningum Hagstofu Íslands. Í desember 2009, áður en grunnur vísi tölunnar hafi breyst og upphafsgildi hennar verið núllstillt í ársbyrjun 2010, hafi gildi vísitölunnar samkvæmt eldri forsendum numið 500,7 stigum. Frá því að grunninum hafi verið breytt í ársbyrjun 2010 og fram að boðsdegi í mars 2012 hafi gildi vísitölunnar hækkað um 13% en það hafi þá verið 113 stig, samkvæmt útreikningum Hagstofu Íslands, miðað við 100 stig í janúar 2010. Vísitala byggingarkostnaðar hafi samanlagt hækkað um 71,1% á ofangreindu tímabili, þ.e. frá nóvember 2005 og fram að boðsdegi í mars 2012. Sé fyrrgreind hækkun vísitölunnar heimfærð á lóðaverð byggingalóðarinnar Miðskóga 8 frá þinglýstum kaupsamningi um eignina haustið 2005 og fram að boðsdegi í mars 2012, nemi framreiknað kaupverð hennar 29.486.897 krónum, sem sé um það bil einni og hálfri milljón krónum lægra en verðmat Fasteignamarkaðarins á boðsdegi í mars 2012, að teknu tilliti til gatnagerðar- og byggingargjalda.

Hvort sem miðað sé við verðmat Fasteignamarkaðarins um markaðsverð lóðarinnar á boðsdegi þann 13. mars 2012 eða framreiknað kaupverð lóðarinnar samkvæmt kaupsamningi í nóvember 2005 fram að boðsdegi í mars 2012, sé, að mati sóknaraðila, hafið yfir skynsamlegan vafa að markaðsvirði við samþykki boðs á boðsdegi, þann 13. mars 2012, hafi nægt til fullnustu kröfu varnaraðila. Sóknaraðili dregur verðmat Hraunhamars ehf. í efa og telur það ekki tækt til

sönnunar vegna tengsla þess við varnaraðila. Þá hafi sóknaraðili ekki gert reka að því að afla mats dómkvaddra matsmanna.

Í skýringum með 4. gr. laga nr. 60/2010 um breytingu á 57. gr. laga nr. 90/1991 segi að í breytingunni felist að það verði hlutverk þess sem vilji innheimta eftirstöðvar veðskuldar hjá gerðarþola eða ábyrgðarmanni skuldar, að sýna fram á hvert hafi verið markaðsverð eignarinnar á þeim tíma er hún hafi verið seld. Kröfuhafa sé þannig óheimilt að krefja um meira en nemi mismun á eftirstöðvum skuldarinnar og markaðsvirði hinar seldu eignar. Eftir framangreinda breytingu hvíli samkvæmt 1. mgr. 57. gr. laga nr. 90/1991 sú skylda á þeim sem notið hafi veðréttar í eign og telji sig ekki hafa fengið þeim rétti fullnægt við nauðungarsölu eignarinnar, að færa sönnur á að sú hafi verið raunin. Af því leiði að sá hinn sami verði að sýna fram á, með fullnægjandi hætti, hvert hafi verið markaðsverð eignarinnar á þeim tíma er hún hafi verið seld þannig að ljóst sé að það hafi verið lægra en krafa hans, að teknu tillit til þeirra veðkrafna sem gengið hafi framur kröfunni að rétt hæð, hafi slíkt verið fyrir hendi. Takist það ekki verði litið svo á að hann hafi fengið veðrétti sínum fullnægt við sölu eignarinnar og þar með eigi hann ekki lengur lögvarða kröfu á hendur skuldara kröfunnar, samanber dóm Hæstaréttar Íslands í máli nr. 487/2011 frá 10. maí 2012. Að mati sóknaraðila beri varnaraðila því skylda til að sanna þetta atriði en ekki sóknaraðila, telji varnaraðili sig eiga lögvarða kröfu á hendur sóknaraðila.

Að framangreindu virtu, sbr. tilvitnuð dómafordæmi, hafi varnaraðili ekki lagt fram viðhlítandi gögn um það hver ætlaður mismunur á eftirstöðvum hinar umkröfðu skuldar, samkvæmt fyrrnefndu skuldabréfi varnaraðila útgefnu 8. júní 2005, og markaðsvirði Miðskóga 8 við samþykki boðs þann 14. mars 2012, hafi verið. Tilvist kröfunnar sé því ósönnuð og varnaraðili hafi samkvæmt því ekki sýnt fram á að hann sé lánardrottinn útgefanda skuldabréfsins, Halds ehf., kt. [...]. Sóknaraðili vísar máli sínu til stuðnings til úrskurðar Héraðsdóms Reykjavíkur í máli nr. X-112/2013 og staðfestingar Hæstaréttar Íslands á úrskurðinum í máli réttarins nr. 117/2014, dagsettum 24. febrúar 2014.

Af ákvæðum II., III. og V. kafla laga nr. 32/2009 um ábyrgðarmenn, nánar tiltekið um upplýsingaskyldu lánveitanda, réttarsamband aðila og takmarkanir og brottfall ábyrgðar, leiði að sóknaraðili sé ekki í ábyrgð fyrir ætlaðri skuld að uppfylltum tilteknum skilyrðum og atvikum, sbr. ákvæði fyrrgreindra laga.

Af 2. mgr. 10. gr. laganna leiði að samþykki lánveitandi að veð eða aðrar tryggingaráðstafanir sem gerðar hafi verið til að tryggja efndir samnings skuli ekki lengur standa til tryggingar og sú breyting hefur í för með sér að staða ábyrgðarmanns verði þar með verri en hún var, sé ábyrgðarmaður ekki lengur bundinn af samningi sínum. Að mati sóknaraðila hafi varnaraðili samþykkt að rýra

gildi trygginga með þeim hætti að óumdeilt sé að staða sóknaraðila sé verri fyrir vikið. Sóknaraðili byggir það á þeirri staðreynd að varnaraðili hafi selt Miðskóga 8 fyrir 11.863.125 krónur, sbr. lýsingu varnaraðila sjálfs á ætlaðri kröfu sinni í aðfararbeiðni undir textaskýringunni „innborgun“, að lokinni fyrrgreindri söluráðstöfun. Sóknaraðili hafi lagt fram verðmat Fasteignamarkaðarins sem dómskjal í málinu en það hljóði upp á 40.000.000 króna og staðfesti verðmæti lóðarinnar á boðsdegi þann 14. mars 2012.

Þá hafi varnaraðili leyst Henrik E. Thorarensen, kt. [...], undan skyldum sínum sem ábyrgðarmanns en hann sé þinglýstur eigandi fasteignarinnar að Naustabryggju 7, með fastanúmerið 225-8674, eignarhluta 01-0306, í Reykjavík en fasteignin sé 126,2 m² að stærð, nánar tiltekið 6 herbergja íbúð ásamt stæði í bílageymslu. Fasteignamat eignarinnar fyrir árið 2016 sé 35.400.000 krónur. Fyrirnefndur Henrik sé jafnframt skráður eigandi bifreiðar að gerðinni Mercedes E 200, árgerð 2004, með fastanúmerið MI-457. Fyrir liggir að Henrik Thorarensen hafi verið skráður 100% eigandi eigna þessara í mörg ár, sbr. vottorð þinglýsingardeildar sýslumanns, fasteignamats Þjóðskrár Íslands og Umferðarstofu.

Þá heldur sóknaraðili því fram að varnaraðili hafi með ráðstöfunum sínum valdið því að tiltekna tryggingaráðstafanir séu ekki lengur fyrir hendi til tryggingar ætlaðri kröfu hans en það leiði til þess að sóknaraðili sé ekki í sjálfskuldarábyrgð, sbr. ákvæði laga nr. 32/2009, um ábyrgðarmenn. Varnaraðili hafi kosið að gera ekki fjárnám í fyrrgreindri fasteign og telji sóknaraðili því óumdeilt að hann nýti ekki þau úrræði sem honum standi til boða í þessu sambandi til að innheimta ætlaða skuld og fá hana greidda. Að mati sóknaraðila sé óumdeilt í þessu tilliti að varnaraðili hafi gert ráðstafanir sem leiði til þess að fyrirnefndur Henrik sé ekki lengur sjálfskuldar-ábyrgðaraðili.

Sóknaraðili telur að varnaraðili hafi vanrækt skyldur sínar samkvæmt ákvæðum fyrirnefndra laga um ábyrgðarmenn í veigamiklum atriðum, nánar tiltekið er lúti að ákvæðum í II. kafla, 4.-6. gr., III. kafla, 7. gr., einkum 2. mgr. 7.gr., og V. kafla, 10. gr., einkum 2. mgr. þeirrar lagagreinar.

Sóknaraðili heldur því fram að af ákvæðum í II. kafla laga nr. 150/2007, um fyrningu kröfuréttinda, leiði að ætluð krafa varnaraðila á hendur honum sé fyrnd. Varnaraðili eigi samkvæmt því ekki lögvarða kröfu á hendur sóknaraðila, sbr. reglur um fyrningu peningakrafna og almennar reglur kröfuréttarins í þessu sambandi.

Af hálfu sóknaraðila er því haldið fram að varnaraðili hafi staðið að átta sjálfstæðum skráningum í lánayfirlit Creditinfo/LT fyrir félag sóknaraðila og maka hans á árinu 2014. sem hafi numið rúmlega 500.000 milljónum króna í lánayfirliti. Skráningarnar hafi verið tilhæfulausar og ekki átt við nein rök að styðjast. Sóknaraðili hafi sent Persónuvernd kvörtun sem skráð var sem mál nr.

2014071030ÞS hjá stofnuninni en kvörtunin hafi leitt til þess að fyrrgreindar færslur voru allar felldar niður. Sóknaraðili telur hafið yfir skynsamlegan vafa að tilgangur varnaraðila með fyrrnefndum skráningum hafi verið að valda sóknaraðila fjárhagslegu tjóni og miska.

Þá hafi fyrrnefndur Henrik E. Thorarensen, sem varnaraðili kaus að leysa undan skyldum sínum sem sjálfskuldarábyrgðaraðila, staðið að tilhæfulausri kæru á hendur sóknaraðila til Persónuverndar árið 2012. Úrskurðarnefnd um upplýsingamál hafi kveðið upp úrskurð í máli nr. A-452/2012 í október 2012 sem hafi gert Persónuvernd skylt að afhenda sóknaraðila öll gögn er vörðuðu kærumálið í meðförum stofnunarinnar. Þeirra á meðal hafi verið fundargerðir stjórnarfundar Persónuverndar þar sem í ljós hafi komið að stjórnarformaður stofnunarinnar, Björg Thorarensen, vék ekki sæti við efnislega umfjöllun málsins, en hún og fyrrnefndur Henrik eru þremmenningar. Þá hafi umboðsmaður Alþingis kveðið upp úrskurð í máli nr. 7094/2012 þar sem vinnubrögð Persónuverndar í málinu hafi verið gagnrýnd.

Að framangreindu virtu, og með vísan til fyrrnefndra lagaákvæða og dóma, telur sóknaraðili að varnaraðili teljist ekki hafa lagt fram viðhlítandi gögn um hver hafi verið mismunur á eftirstöðvum hinnar umkröfðu skuldar samkvæmt skuldabréfi varnaraðila og á markaðsvirði Miðskóga 8 við samþykki boðs þann 14. mars 2012. Tilvist kröfunnar sé því ósönnuð og varnaraðili hafi samkvæmt því ekki sýnt fram á að hann geti sem lánardrottinn krafði sóknaraðila um greiðslu samkvæmt fyrrnefndu skuldabréfi. Því beri, að mati sóknaraðila, að fella úr gildi ákvörðun sýslumanns um að ljúka gerðinni með árangurslausu fjárnámi hjá sóknaraðila.

III

Málsástæður og lagarök varnaraðila

Varnaraðili mótmælir öllum málsástæðum sóknaraðila er fram koma í tilkynningu hans til héraðsdóms og í greinargerð hans. Sérstaklega vísar varnaraðili til þess að Héraðsdómur Reykjavíkur hafi áður fjallað um gildi aðfarargerðar sem byggði á sama skuldabréfi og hér sé til umfjöllunar, nánar tiltekið í máli á milli sóknaraðila og Gunnars Árnasonar, eiginmanns sóknaraðila, sbr. úrskurð Héraðsdóms Reykjavíkur í máli nr. Y-4/2014. Þar hafi Héraðsdómur Reykjavíkur komist að þeirri niðurstöðu að um gilda aðfarargerð væri að ræða en úrskurðurinn hafi ekki verið kærður til Hæstaréttar. Því telur varnaraðili að búið sé að fjalla um gildi aðfarargerðarinnar sem slíkrar, sbr. 116. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála. Af þessum sökum telur varnaraðili að það beri ekki að taka til greina málsástæður sóknaraðila er lúti að gildi aðfarargerðarinnar.

Útreikningur varnaraðila á kröfu sinni sé réttur, enda sé þar lagt til grundvallar markaðsverð fasteignarinnar Miðskóga 8, með fastanúmerið 223-0757, á boðsdegi 14. mars 2012, sem byggir á verðmati fasteignasölu Hraunhamars. Þar komi fram að matið sé framkvæmt miðað við söluverðmæti eignarinnar á grundvelli forsendna á markaði í mars 2012. Þannig er því mótmælt að varnaraðili hafi ekki lagt markaðsverð Miðskóga 8 til grundvallar líkt og sóknaraðili haldi fram. Þá sé krafan rétt út reiknuð og hafi sóknaraðili ekki sýnt fram á neitt annað.

Varnaraðili hafi lagt fram verðmat fasteignasölu um raunverulegt söluverðmæti fasteignarinnar á markaði, er sýni fram á með óyggjandi hætti að fyrrnefnd veðskuld hefði með engu móti fengist greidd af söluandvirði eignarinnar. Mótmæli sóknaraðila virðast í fyrsta lagi byggjast á því að verðmat fasteignasala sem sé samstarfsaðili varnaraðila samkvæmt sérstökum samningi sé ekki tækt til sönnunar í málinu vegna tengsla aðila. Sóknaraðili virðist enn fremur telja að varnaraðila hafi borið að láta dómkveðja matsmenn til að meta verðmæti fasteignarinnar. Um það vísi sóknaraðili til dóms Hæstaréttar Íslands í máli nr. 117/2014 máli sínu til stuðnings. Þessar málsástæður sóknaraðila komi fram í tilkynningu vegna kröfu um úrlausn héraðsdómara.

Varnaraðili mótmælir alfarið því sem að ofan greinir, 57. gr. laga nr. 90/1991 leggi ekki þá skyldu á sóknaraðila. Einungis sé kveðið á um að sá sem krefji gerðarþola um eftirstöðvar veðskuldar verði að sýna fram á að markaðsvirði eignarinnar við samþykki boðs hefði ekki nægt til fullnustu kröfunnar. Ef það hefði verið krafa löggjafans að setja slíka íþyngjandi kröfu á ófullnægðan veðhafa hefði það, að mati varnaraðila, þurft að koma skýrt fram í texta lagaákvæðisins. Varnaraðili hafi lagt fram verðmat fyrir eignina og hafi sóknaraðili ekki sýnt fram á að það sé rangt.

Þá telur varnaraðili að málsatvik í dómi Hæstaréttar Íslands í máli nr. 117/2014 séu ekki sambærileg og í þessu máli og dómurinn geti því ekki verið til leiðsagnar í máli þessu. Við meðferð þess máls fyrir héraðsdómi hafi ekki legið fyrir neitt verðmat um markaðsvirði eignarinnar á söludegi eins og 57. gr. nauðungarsölulaga nr. 90/1991 geri ráð fyrir. Undir rekstri málsins fyrir Hæstarétti hafi verið leitast við að bæta úr þessu með því að leggja fram verðmat fyrir fasteignina. Hæstiréttur leit svo á að varnaraðili, áfrýjandi í því máli, hafi með því borið fyrir sig nýjar málsástæður um hvert markaðsverð fasteignarinnar hafi verið á þeim tíma. Af þeim sökum hafi verið hafnað kröfu um að bú varnaraðila, nánar tiltekið Gunnars Árnasonar, yrði tekið til gjaldþrotaskipta. Ekki komi neitt fram í forsendum Hæstaréttar um að bankinn hefði þurft að afla matsgerðar dómkvadds matsmanns líkt og sóknaraðili haldi fram. Í málinu liggja nú fyrir verðmat um markaðsvirði fasteignarinnar Miðskóga 8 sem Fasteignasalan Hraunhamar hafi

gert.

Fullyrðingum um tengsl fasteignasölnunnar og varnaraðila sé mótmælt sem röngum og ósönnuðum. Tilvísanir sóknaraðila til hæstaréttardóms nr. 771/2013 eigi ekki við en þar hafi fasteign verið metin á öðru byggingarstigi en hún var í raun en sá sem hafi staðið að matinu var dótturfélag í eigu Frjálsa hf. sem hafi beðið um matið. Miðskógar 8 sé byggingarlóð og metin sem slík. Fasteignasalan Hraunhamar sé fasteignasala sem ekki sé í eigu varnaraðila. Þá beri fasteignasölum að vera sjálfstæðir og óháðir í störfum sínum, sbr. 14. gr. laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa nr. 99/2004 ólíkt því sem um dótturfélög gildi, þar sem eignarhaldinu sé þannig háttað að móðurfélagið fari með meirihluta atkvæða í dótturfélaginu.

Varnaraðili telur að sé litið fram hjá markaðsvirði fasteignasölnunnar Hraunhamars, beri að miða við skráð fasteignamat eignarinnar sem hafi á uppboðsdegi þann 14. mars 2012 verið 4.956.000 krónur. Því til stuðnings vísar varnaraðili til 27. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna þar sem kveðið sé á um að skráð matsverð fasteignar skuli vera gangverð umreiknað til staðgreiðslu miðað við heimila og mögulega nýtingu á hverjum tíma, sem ætla megi að eignin hefði í kaupum og sölum sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr. 487/2011. Sé miðað við fasteignamat sem staðgreiðsluverð þá sé ljóst að ekkert hafi komið upp í skuldabréf varnaraðila við nauðungarsölnuna. Varnaraðili telur sig því hafa fullnægt öllum ákvæðum laga þ.m.t. 57. gr. laga nr. 90/1991. Varnaraðili bendir einnig á að eignin Miðskógar 8, Garðabæ, hafi verið til sölumeðferðar hjá Fasteignasölnunni Stórborg og auglýst á vef Morgunblaðsins frá 21. janúar 2013. Ásett verð sé 15.000.000 króna en þó hafi lóðin enn ekki verið seld.

Í málinu liggja fyrir beiðni Gunnars Árnasonar, eiginmanns sóknaraðila og ábyrgðarmanns á sama veðskuldabréfi, um dómkvaðningu matsmanns, dagsett 24. maí 2013, til að meta verðmæti byggingarlóðarinnar Miðskóga 8, Garðabæ. Sóknaraðili hafi ekki lagt fram matið inn í þetta mál og því skori varnaraðili á hann að gera það, sbr. 2. mgr. 67. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Þar sé komið fram mat dómkvadds matsmanns sem eiginmaður sóknaraðila hafi beðið um á eigninni.

Sóknaraðili vísar til verðmats Fasteignamarkaðarins á Miðskógum 8. Tilvísun sóknaraðila í verðmat Fasteignamarkaðarins upp á 40.000.000 króna sé tilgangslaus og óljós en við það mat hafi verið miðað við allt aðrar forsendur. Í verðmatinu sé tekið fram að það sé framkvæmt miðað við að öll gatnagerðargjöld og byggingarleyfisgjöld séu greidd. Þar sem framangreind gjöld séu enn ógreidd sé matið hins vegar ónothæft. Um þetta atriði sé beinlínis hægt að vísa til dóms Hæstaréttar í máli nr. 771/2013 þar sem komist hafi verið að þeirri niðurstöðu að ekki væri hægt að líta til fasteignamats þar sem miðað væri við annað byggingarstig

en eignin hafi í reynd verið komin á. Forsendur matsins verði því að vera réttar til þess að það sé nothæft.

Tilvísanir sóknaraðila til þess að gatnagerðar- og byggingagjöld hafi verið 7.845.484 krónur í desember 2009 breyti engu í þessu sambandi, auk þess sem sóknaraðili hafi ekki lagt fram nein gögn því til stuðnings. Enn fremur miði sóknaraðili við desember 2009 í greinargerð sinni. Varnaraðili fái ekki séð að sú viðmiðunardagsetning gefi rétta mynd af gjöldunum þar sem nauðungarsala fór ekki fram fyrr en 14. mars 2012 en þann dag hafi gjöldin enn verið ógreidd. Þá segi enn fremur í mati Fasteignamarkaðarins sem sóknaraðili leggi fram, að fyrir liggja samþykki fyrir byggingu rúmlega 300 fermetra einbýlishúss á lóðinni. Því virðist sem svo að í matinu sé miðað við það að teikningar liggja fyrir en í frétt Morgunblaðsins frá 17. nóvember 2015 sé birt mynd af teikningu fasteignarinnar. Sú viðmiðun í verðmati Fasteignamarkaðarins á byggingarstigi fasteignarinnar sé því ekki í samræmi við það þegar nauðungarsala á eigninni fór fram, enda teikningar ekki hluti af nauðungarsölu-andlaginu.

Þá verði varnaraðili einnig að draga trúverðugleika verðmats Fasteignamarkaðarins í efa en í máli nr. Y-4/2014 hafi eiginmaður sóknaraðila lagt fram annað verðmat sömu fasteignasölu þar sem einungis kom fram að verðmat miðað við mars 2013 á Miðskógum 8 næmi 45 milljónum króna. Verðmatið hafi verið dagsett 12. mars 2013 en það verðmat sem sóknaraðili leggi fram í þessu máli hér sé dagsett sama dag. Varnaraðili telur það ótrúverðugt að verðmatið sem sóknaraðili leggi fram í þessu máli hafi verið gert á sama tíma og fyrra verðmatið. Þá telur varnaraðili það einnig skjóta skökku við að eiginmaður sóknaraðila hafi ekki lagt það fram í fyrrnefndu máli Héraðsdóms Reykjavíkur hafi hann haft það undir höndum á þeim tíma.

Þá mótmælir varnaraðili enn fremur útreikningi sóknaraðila um svokallað framreiknað verðmæti eignarinnar frá kaupsamningi árið 2005 og fram að boðsdegi í mars 2012. Þessi málsástæða sé tilgangslaus og óskýr og rýri á engan hátt verðmat Fasteignasölnunnar Hraunhamars, enda fari verðmat fasteigna eftir frjálsum markaði hverju sinni. Verð á fasteignum sé ekki vísitölutryggt eins og sóknaraðili haldi fram.

Sóknaraðili vísi til 2. mgr. 10. gr. laga um ábyrgðarmenn nr. 32/2009 og telji að varnaraðili hafi samþykkt að rýra gildi trygginganna þannig að staða sóknaraðila sé verri en hún var. Af þeim sökum sé ábyrgðarmaður ekki lengur bundinn af samningi sínum. Þá telji sóknaraðili að varnaraðili hafi selt Miðskóga 8 fyrir 11.863.125 krónur, sbr. lýsingu í aðfararbeiðninni um innborgun fyrir þeirri fjárhæð, og vísi til verðmats Fasteignamarkaðarins þar sem fram komi að lóðin sé metin á 40.000.000 króna miðað við 12. mars 2012. Varnaraðili kveðst mótmæla

Þessu en hið rétta sé að hann hafi lækkað kröfu sína miðað við verðmat fasteignarinnar á uppboðsdegi þann 14. mars 2012 að frádregnum lögveðskröfum eins og honum hafi borið lögum samkvæmt. Varnaraðili hafi því enn ekki selt eignina heldur einungis lækkað kröfuna.

Því sé mótmælt af hálfu varnaraðila að ákvæði 2. mgr. 10 gr. laga um ábyrgðarmenn nr. 32/2009 geti átt við, sem og lögin sjálf í heild sinni, þar sem þau hafi ekki tekið gildi fyrr en 4. apríl 2009 en veðskuldabréfið sé dagsett 8. júní 2008. Lögin geti því ekki átt við í þessu tilviki. Jafnvel þótt svo væri eigi ákvæðið ekki við þar sem nauðungaruppboð hafi átt sér stað í samræmi við lög nr. 90/1991, um nauðungarsölu. Hver sem væri hefði getað komið á uppboðsstað og boðið í eignina og gert þannig góð kaup miðað við það sem sóknaraðili haldi fram. Sóknaraðili hefði sjálfur getað mætt við uppboðið og boðið í eignina en það hafi hann ekki gert.

Málsástæðum sóknaraðila um að varnaraðili hafi leyst ábyrgðarmanninn Henrik E. Thorarensen undan skyldum sínum sé mótmælt sem röngum en árangurslaust fjárnám hafi verið gert hjá Henrik þann 25. apríl 2014. Sóknaraðili hafi þar að auki ekki sýnt fram á neitt verðmæti til fullnustu á kröfu varnaraðila í þeim eignum sem hann bendi á í greinargerð sinni. Varnaraðili hafi því á engan hátt rýrt þær tryggingarráðstafanir sem til staðar voru við útgáfu veðskuldabréfsins þannig að staða sóknaraðila sé nú verri en hún var.

Sóknaraðili vísi til ákvæða laga nr. 150/2007, um fyrningu kröfuréttinda, og telji kröfu varnaraðila fyrnda. Að mati varnaraðila sé þessi málsástæða sóknaraðila algjörlega órökstudd og er henni mótmælt sem rangri. Samkvæmt 5. gr. laganna komi fram að skuldabréf fyrnist á tíu árum. Þá komi enn fremur fram samkvæmt 7. gr. laganna að sé krafa tryggð með ábyrgð eða annarri sambærilegri tryggingu reiknist fyrningarfrestur eftir sömu reglum og gildi um aðalkröfuna. Skuldabréfið sem fyrir hendi sé í þessu máli hafi verið útgefið þann 8. júní 2008 og sé krafan því ekki fyrnd hvernig sem á málið sé litið.

Varnaraðili mótmælir því alfarið að hann sé að reyna að valda sóknaraðila og fjölskyldu hans tjóni. Allir sjálfskuldarábyrgðaraðilar á fyrrnefndu veðskuldabréfi hafi tekist á hendur sameiginlega (in solidum) ábyrgð á láninu og þannig ábyrgðist hver og einn ábyrgðarmaður greiðslu skuldarinnar að öllu leyti. Kröfuhafa hafi verið og sé því í sjálfsvald sett að hvaða ábyrgðarmanni hann gangi til greiðslu skuldarinnar. Árangurslaust fjárnám hafi verið gert á alla ábyrgðarmenn skuldabréfsins.

Varnaraðili telur að hann hafi fullnægt öllum lagaákvæðum, eins og sýslumaður komst að, og sýnt fram á að hann sé ófullnægður veðhafi. Með vísan til alls þessa telur varnaraðili að kröfum sóknaraðila verði hafnað og að fjárnámssgerð sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu nr. 011-2015-03321 verði látin standa

óhöggud.

IV

Niðurstaða

Samkvæmt 1. mgr. 92. gr. laga nr. 90/1989 um aðför er aðilum að aðfarargerð heimilt að krefjast úrlausnar héraðsdómara um aðfarargerð, ef krafa þess efnis berst héraðsdómara innan átta vikna frá því að gerðinni var lokið. Þeirri aðfarargerð sem hér um ræðir lauk með árangurslausu fjárnámi 1. október 2015 og var krafa sóknaraðila um úrlausn dómsins móttækin 13. október 2015. Í beiðni sinni vísaði sóknaraðili til þess að málinu væri skotið til úrlausnar dómsins á grundvelli 3. mgr. 86. gr. laga nr. 90/1989 sem er í 14. kafla laga nr. 90/1989 sem fjallar um úrlausn ágreinings sem rís við framkvæmd aðfarargerðar. Sóknaraðili, sem er ólögglærð, kom sjálf fram fyrir dóminum. Henni var gefinn kostur á því við þingfestingu málsins 6. nóvember 2015 að koma beiðni sinni í það horf er gert er ráð fyrir í 1. mgr. 93. gr. laga nr. 90/1989, þar sem um málið fer samkvæmt 15. kafla þeirra um ágreining um gildi aðfarargerðar en ekki 14. kafla. Var lagfært málskot lagt fram í þinghaldi 13. nóvember 2015. Kröfunni var því réttilega beint til dómsins og innan lögmælt frests. Þá verður og talið að gerðinni hafi réttilega lokið sem árangurslausri í samræmi við 1. tölulið 62. gr. laga nr. 90/1989, sbr. 1. gr. laga nr. 95/2010, um breytingu á fyrrnefndu lögnum.

Í málinu krefst sóknaraðili þess að aðfarargerð nr. 011-2015-03321, sem lauk með árangurslausu fjárnámi 6. október 2015, verði felld úr gildi. Aðfararbeiðnin byggði á skuldabréfi sem upphaflega var í eigu Byrs sparisjóðs. Útgefandi þess var félagið Hald ehf. en sóknaraðili hafði við undirritun þess, 8. júní 2008, tekist á hendur sjálfskuldarábyrgð á greiðslu skuldarinnar ásamt tveimur öðrum ábyrgðarmönnum. Byr hf. tók yfir réttindi og skyldur Byrs sparisjóðs með ákvörðun Fjármálaeftirlitsins 30. apríl 2010 og var Byr hf. síðan sameinaður varnaraðila 1. desember 2011. Óumdeilt er að varnaraðili er því réttur aðili máls þessa. Lóðin Miðskógar 8, Álftanesi, var sett að veði til tryggingar greiðslu skuldarinnar. Bréfið fór í vanskil og fór svo að lóðin að Miðskógum 8 var seld nauðungarsölu 14. mars 2012.

Í málinu hefur sóknaraðili teft fram ýmsum málsástæðum því til stuðnings að fella beri umrædda aðfarargerð úr gildi. Lúta sumar þeirra að fjárhæð kröfu varnaraðila, útreikningi hennar og fyrningu, gildi ábyrgðar sóknaraðila o.fl. Hefur varnaraðili mótmælt þeim öllum og ekki talið þær eiga við rök að styðjast. Helsta málsástæða sóknaraðila er þó sú að krafa varnaraðila sé ósönnuð þar sem vafi sé um hvert hafi verið verðgildi eða verðmæti fasteignarinnar Miðskóga 8 sem mun vera sjávarlóð á svæði sem áður taldist til Álftaness en tilheyrir nú sveitarfélaginu

Garðabæ eftir sameiningu þessara tveggja sveitarfélaga undir nafni þess síðarnefnda.

Varnaraðili hefur mótmælt þessari málsástæðu sóknaraðila á þeim forsendum að hann hafi, í samræmi við áskilnað 57. gr. laga nr. 90/1991, aflað verðmats fasteignasölunnar Hraunhamars ehf. sem metið hafi lóðina á 12.000.000 króna. Í því verðmati hafi verið miðað við markaðsvirði lóðarinnar á boðsdegi í mars 2012 og að lóðin væri byggingarlóð. Þá var miðað við að lóðin væri ætluð fyrir einbýlishús og að gatnagerðargjöld væru ógreidd. Eiginmaður sóknaraðila hafi í sérstöku matsmáli, M-73/2013, aflað mats dómkvadds matsmanns sem hann hafi þó ekki lagt fram þrátt fyrir áskoranir þar um. Sóknaraðili hafi því ekki hnekk mat varnaraðila. Þá sé ekki hægt að styðjast við mat það er varnaraðili aflaði frá fasteignasölnni Fasteignamarkaðnum ehf. þar sem forsendur þess séu rangar. Þar sé ekki gert ráð fyrir verðmati eignarinnar á boðsdegi og gengið ranglega út frá því að gatnagerðargjöld séu greidd.

Samkvæmt 57. gr. laga nr. 90/1991, eins og hún hljóðaði fyrir þá breytingu sem gerð var á henni með 4. gr. laga nr. 60/2010, hvíldi sönnunarbyrði eftir almennum reglum á þeim sem hélt því fram að markaðsverð seldrar eignar hefði verið hærra en söluverð hennar við nauðungarsölu. Með áðurnefndri 4. gr. laga nr. 60/2010 var 57. gr. fyrrnefndu laganna breytt og sönnunarbyrðinni snúið við. Er nú í 1. mgr. 57. gr. laga nr. 90/1991 kveðið á um að sá, sem notið hefur réttinda yfir eign er seld hefur verið nauðungarsölu en ekki fengið þeim fullnægt með öllu af söluverðinu, geti því aðeins krafist gerðarþola eða annan um greiðslu þess sem eftir stendur af skuldbindingunni að því leyti sem hann sýnir fram á að markaðsverð eignarinnar við samþykki boðs hefði ekki nægt til fullnustu kröfunnar. Í athugasemdum með frumvarpi því er varð að lögum nr. 60/2010 segir í skýringum við 4. gr. að í breytingunni felist að það verði hlutverk þess, sem vill innheimta eftirstöðvar veðskuldar gerðarþola eða ábyrgðarmanns skuldar, að sýna fram á hvert var markaðsverð eignarinnar á þeim tíma sem hún var seld. Kröfuhafi megi þannig ekki krefja um meira en sem nemur mismun á eftirstöðvum skuldarinnar og markaðsverði hinnar seldur eignar. Eftir þessa breytingu hvílir það samkvæmt 1. mgr. 57. gr. laga nr. 90/1991 á þeim sem naut veðréttar í eign, og telur sig ekki hafa fengið þeim rétti fullnægt við nauðungarsölu eignarinnar, að færa sönnur á að sú hafi verið raunin. Af því leiðir að sá hinn sami þarf að sýna fram á með fullnægjandi hætti hvert hafi verið markaðsverð eignarinnar á þeim tíma sem hún var seld, þannig að ljóst sé að það hafi verið lægra en krafa hans til dæmis á hendur ábyrgðarmanni skuldar sem tryggð var með veði í eigninni. Takist það ekki verður að líta svo á að hann eigi ekki lögvarða kröfu á hendur skuldara eða ábyrgðarmanni.

Telja verður að breyting á umræddu ákvæði hafi verið gerð til að styrkja stöðu skuldara og kveða skýrlega á um skyldur kröfuhafa í þessum tilvikum. Í máli þessu liggur fyrir að varnaraðili aflaði mats fasteignasölnunnar Hraunhamars ehf. og er það dagsett 27. mars 2014. Dómurinn fellst ekki á þau sjónarmið sóknaraðila að matinu beri að hafna þar sem fasteignasalan sé tengd varnaraðila að einhverju leyti. Þá verður ekki talið að ákvæðið 57. gr. laga nr. 90/1991 leggi þá skyldu á kröfuhafa, í tilvikum sem ákvæðið tekur til, að afla mats dómkvaddra matsmanna en kröfuhafi kann þó í einhverjum tilvikum að vilja fara þá leið. Reyndar verður að skilja málatilbúnað sóknaraðila fyrir dóminum á þann veg að sjónarmiðum hvað þetta varðar sé ekki lengur haldið fram af hans hálfu. Verður matinu ekki hafnað á grundvelli ofangreinds.

Varnaraðili hefur á því byggt að í raun sé búið að fjalla um málið af hliðsettum dómstól í máli nr. Y-4/2014 bæði hvað varðar skuldabréfið sem er til grundvallar hinu árangurslausa fjárnámi í máli þessu og gildi þeirra verðmata sem einnig er fjallað um í máli þessu. Dómurinn bendir á að í áðurnefndu máli er, eðli málsins samkvæmt, ekki fjallað um gildi þess fjárnáms sem hér er til umfjöllunar og sakarefni þess því annað en í máli þessu. Þá verður ekki talið að umfjöllun í úrskurði héraðsdóms í máli nr. Y-4/2014, um verðmöt er lágu fyrir í því máli, bindi hendur dómsins í þessu máli að því leyti sem vera kann að aðstæður séu með öðrum hætti eða atvik önnur frá því úrskurður í því máli gekk. Aðilar máls nr. Y-4/2014 voru enda ekki þeir sömu og í því máli sem hér liggur fyrir dóminum. Verður því ekki talið að 1. eða 2 mgr. 116. gr. laga nr. 91/1991 eigi við um mál þetta og er sjónarmiðum varnaraðila þar að lútandi hafnað. Auk þess verður ekki betur séð en verðmat það er lagt var fram í máli nr. Y-4/2014 hafi verið dagsett 12. mars 2013 en verðmat það er hér reynir á, og lá fyrir undir rekstri málsins hjá sýslumanni, er dagsett 10. júní 2014. Kemur þessi þáttur málsins því til efnislegrar umfjöllunar dómsins.

Í máli þessu háttar svo til að í tilefni af verðmati því er varnaraðili hafði aflað og áður er getið aflaði sóknaraðili sjálf verðmats fasteignarsölnunnar Fasteigna markaðarins ehf. undir rekstri málsins hjá sýslumanni og er það dagsett 10. júní 2014 eins og áður sagði. Er virði lóðarinnar miðað við mars 2012 talið 40.000.000 króna. Ljóst er að mikill munur er á niðurstöðu þessara tveggja verðmata og svo mikill raunar að hann verður, að mati dómsins, ekki skýrður með því að í síðara verðmatinu hafi verið miðað við að gatnagerðargjöld séu greidd. Þá hefur ekki verið skýrlega sýnt fram á að munurinn geti falist í því að teikningar af einbýlishúsi á lóðinni hafi verið hluti af verðmati fasteignarsölnunnar. Í öllu falli verður að telja óljóst hvort þetta vegur eitthvað í umræddu verðmati og þá hve mikið ef svo verður talið enda verður að gera ráð fyrir að teikningarnar séu eða hafi verið eign

sóknaraðila sjálfrar eða arkitektastofu hennar. Á hinn bóginn er ljóst að umrætt verðmat Fasteignamarkaðarins ehf. byggði, eins og verðmat fasteignasölnunnar Hraunhamars ehf., á því að um byggingarlóð væri að ræða og á henni yrði byggt einbýlishús.

Dómurinn telur atvik málsins með þeim hætti að verðmat það er sóknaraðili aflaði hafi gefið varnaraðila ríkt tilefni til að afla nýs mats í því skyni að fá úr því skorið með skýrum og afdráttarlausum hætti hvert verðmæti lóðarinnar hafi verið á uppboðsdegi, sér í lagi þegar haft er í huga að bæði mötin byggðu á þeirri forsendu að um byggingarlóð væri að ræða. Tekur dómurinn fram að ekkert liggur fyrir í málinu sem varpað getur rýrð á mat hvorrar fasteignasölu um sig. Ítrekar dómurinn að munurinn á niðurstöðum þessara tveggja mata getur ekki skýrst af gatnagerðar gjöldum. Þá liggur fyrir, eins og áður sagði, að bæði mötin ganga út frá því að byggt verði einbýlishús á lóðinni en fram er komið í málinu að áform bæjaryfirvalda á þessu svæði hafa breyst hvað þetta varðar. Þá liggur fyrir að sóknaraðili átti þess ekki kost að leggja fram niðurstöðu matsmanns í máli nr. M-73/2013 þar sem matsgerð var aldrei afhent í því máli. Breytir engu í þessu samhengi þótt matsmaður kunni að hafa greint eiginmanni sóknaraðila munnlega frá niðurstöðu sinni. Tekur dómurinn einnig fram að sóknaraðili sjálf var ekki aðili að umræddu matsmáli heldur eiginmaður hennar.

Dómurinn telur því að þar sem upp var kominn vafi um verðmæti lóðarinnar að Miðskógum 8 á boðsdegi í mars 2012 sé ljóst að varnaraðila bar að tryggja sér með afdráttarlausum hætti hvert verðmæti hennar var og þar með sönnur þess að hann ætti kröfu á hendur sóknaraðila og hver sú krafa nákvæmlega væri. Er við þessa niðurstöðu einnig hafður í huga tilgangur þeirrar breytingar sem gerð var á 57. gr. laga nr. 90/199 og að varnaraðili er fjármálastofnun með yfirgripsmikla sérþekkingu á sviði fjármála og viðskipta.

Með hliðsjón af öllu ofansögðu verður varnaraðili því ekki talinn hafa tryggt sér viðhlítandi sönnur á að markaðsverð eignarinnar að Miðskógum 8 hafi verið lægra en nam upphæð kröfu hans gagnvart sóknaraðila við nauðungarsölu eignarinnar með þeim hætti sem leiða má af 57. gr. laga nr. 90/1991 eins og henni var breytt með 4. gr. laga nr. 60/2010. Þá þykir ekki skipta máli að eignin hafi verið í sölumeðferð og hvert ásett verð hennar þar hafi verið og ekki heldur hvert kaupverð hennar var á árinu 2005. Þá skiptir heldur ekki máli fyrir þessa niðurstöðu hversu hátt kauptilboð Skógtjarnar ehf. var sem gert var 2. febrúar 2016 en það félag mun vera í eigu eiginmanns sóknaraðila. Verður því að telja ósannað í máli þessu að varnaraðili eigi lögvarða kröfu á hendur sóknaraðila.

Að teknu tilliti til ofangreinds verður því fallist á kröfu sóknaraðila um að hið árangurslausa fjárnám verði fellt úr gildi. Þegar af þeirri ástæðu koma ekki til

umfjöllunar eða skoðunar aðrar málsástæður aðila í málinu. Dómurinn tekur þó fram að sjónarmið sóknaraðila hvað varðar skráningar í lánayfirlit Creditinfo vegna félaga í eigu hennar eða eiginmanns hennar og kæra tiltekins aðila til Persónuverndar hafa ekki þýðingu fyrir sakarefni máls þessa.

Með hliðsjón af niðurstöðu málsins, umfangi og rekstri þess fyrir dóminum, verður varnaraðila gert að greiða sóknaraðila málskostnað sem þykir hæfilega ákveðinn 450.000 krónur.

Hólmfríður Grímsdóttir héraðsdómari kvað upp úrskurð þennan. Dómarinn tók við meðferð málsins 18. desember sl.

ÚRSKURÐARORÐ:

Aðfarargerð nr. 011-2015-03321, sem fram fór 1. október 2015 hjá sýslu manningnum á höfuðborgarsvæðinu og lauk með árangurslausu fjárnámi, er felld úr gildi.

Varnaraðili, Íslandsbanki. hf., greiði sóknaraðila, Hlédísi Sveinsdóttur, 450.000 krónur í málskostnað.

Hólmfríður Grímsdóttir (sign.)