

# Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 16. nóvember 2018 í máli nr. Z-3/2018:

**Hrafnhildur Björk Birgisdóttir**

*(Lárus Sigurður Lárusson lögmaður)*

**gegn**

**Landsbankanum hf.**

*(Bjarni Þór Óskarsson lögmaður)*

Máli þessu var skotið til dómsins með erindi móttæknu 29. júní sl. Sóknaraðili er Hrafnhildur Björk Birgisdóttir, og varnaraðili Landsbankinn hf.,. Í kröfuskjali var Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu einnig tilgreindur sem varnaraðili en hann hefur ekki látið málið til sín taka enda aðild hans óþörf.

I.

Sóknaraðili krefst þess að nauðungarsala á 50% eignarhluta sóknaraðila að ....Reykjavík, fastanúmer 227-6730, sem fram fór hinn 18. júní 2018, verði ógilt í heild eða hluta. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar úr hendi varnaraðila að mati dómsins.

Varnaraðili krefst þess að öllum kröfum sóknaraðila verði hafnað og að ákvörðun sýslumanns um að selja eignina ....Reykjavík fastanúmer .....nauðungarsölu standi óhöggud. Þá krefst varnaraðili málskostnaðar að mati dómsins auk virðisaukaskatts.

Málið var tekið til úrskurðar eftir munnlegan málflutning 7. nóvember sl.

II.

Mál þetta verður rakið til þess að 27. febrúar 2007 gaf sóknaraðili og eiginmaður hennar, Jóhann Þórarinn Bjarnason, út veðskuldabréf til Sparisjóðsins í Bolungarvík, upphaflega að fjárhæð 13.400.000 kr. Með veðskuldabréfinu var fasteignin að ... í Reykjavík veðsett með 2. veðrétti og uppfærslurétti, en bréfið hvíldi við nauðungarsöluna á 1. veðrétti.

Hinn 4. september 2015 samþykkti Fjármálaeftirlitið, með vísan til 106. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki, samruna sparisjóðsins við Landsbankann hf. og tók samruninn gildi á þeim degi. Tók varnaraðili við öllum réttindum og skyldum sparisjóðsins frá 1. janúar 2015, þar á meðal fyrrgreint veðskuldabréf. Eignarhluti Jóhanns í fasteigninni mun hafa verið seldur varnaraðila með kaupsamningi og afsali 13. maí 2015.

Með beiðni dagsettri 24. ágúst 2016 krafðist varnaraðili nauðungarsölu á eignarhluta sóknaraðila í fasteigninni. Beiðnin var byggð á heimild í skilmála bréfsins, en þar var þess getið að heimilt væri að selja eignina nauðungarsölu til fullnustu skuldarinnar, án undangengins dóms, sáttar eða fjárnáms. Þann 21. febrúar 2017 var framhald nauðungarsölu sem haldin var á eigninni sjálfri. Við söluna var þess krafist f.h. sóknaraðila að gerðin yrði stöðvuð á þeim grundvelli að varnaraðili hafði þá ekki lagt fram frumrit veðskuldabréfsins. Sýslumaður tók kröfuna til greina og felldi nauðungarsöluna niður sbr. 2. tl. 2. mgr. 15. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu, sbr. 3. mgr. 11. gr. sömu laga.

Með beiðni 29. nóvember 2017 krafðist varnaraðili aftur nauðungarsölu á eignarhluta sóknaraðila, nú fyrir kröfu að fjárhæð samtals 4.132.105 kr. Í þetta skipti var krafist nauðungarsölu á grundvelli fjárnáms frá 9. ágúst 2017. Beiðnin var tekin fyrir hjá sýslumanni hinn 8. febrúar 2018. Stuttu áður sendi varnaraðili sýslumanninum aðra beiðni um nauðungarsölu á sömu eign sem er dagsett 8. janúar 2018. Sú beiðni var grundvölluð á framangreindu veðskuldabréfi sem var ógilt með dómi Héraðsdóms Reykjavíkur frá 3. október 2017. Beiðnin var móttækin af sýslumanninum 11. janúar 2018 og var sameinuð þeirri beiðni sem áður var komin fram. Þarna nam höfuðstóll skuldarinnar 14.140.995 kr. en dráttarvextir 8.805.059 kr., alls 23.770.892 kr.

Hinn 23. maí 2018 byrjaði uppboðið á skrifstofu sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu. Við þessa fyrirtöku var mætt af hálfu beggja aðila. Sóknaraðili lagði fram skjal sem ber yfirskriftina „Yfirlit yfir mótmæli“. Þar er í 7. tl. lýst þeirri skoðun sóknaraðila að varnaraðila hafi verið óheimilt að krefja sóknaraðila um dráttarvexti á meðan hún var í greiðsluskjóli og krefjast nauðungarsölu á þeim grundvelli. Þessu til staðfestingar var vísað til þá nýlegs dóms Hæstaréttar í máli nr. 159/2017. Varnaraðili og sýslumaður höfnuðu mótmælum sóknaraðila. Að kröfu varnaraðila var síðan ákveðið að uppboðið skyldi haldið á eigninni sjálfri mánudaginn 18. júní 2018 kl. 14:00.

Þann sama dag var eignarhluti sóknaraðila í .....seldur nauðungarsölu. Varnaraðili var hæstbjóðandi á uppboðinu með 3.000.000 kr. boði. Í endurriti úr nauðungarsölubók sýslumannsins kemur fram að f.h. sóknaraðila hafi verið bókuð mótmæli þar sem krafa varnaraðila hafi ekki verið á rökum reist. Lengdur samþykkisfrestur var ákveðinn til 13. ágúst 2018 kl. 11:00.

Varnaraðili bendir á að við fyrirtöku á aðfararbeiðni hans sem leiddi til fjárnáms þess sem lá til grundvallar fyrri nauðungarsölubeiðni hans hafi fulltrúi varnaraðila ekkert haft við kröfu gerðarbeiðanda að athuga en ekki orðið við áskorun um að greiða hana. Kröfunni hafi því ekki verið mótmælt og fjárnáminu ekki hnekkst skv. ákvæðum laga um aðför nr. 90/1989.

### III.

Sóknaraðili teflir fram sex málsástæðum sem hann telur að eigi að leiða til ógildingar á nauðungarsölnunni.

Í fyrsta lagi byggir sóknaraðili á því að sýslumanninum hafi ekki verið heimilt að láta nauðungarsölu þá sem fram fór á eign hennar ná fram að ganga þar sem sóknaraðili hafi verið í greiðsluskjóli hjá umboðsmanni skuldara frá 26. júní 2012 til 12. maí 2016, og hafi varnaraðila því verið óheimilt að krefja sóknaraðila um dráttarvexti á því tímabili, sbr. dóm Hæstaréttar frá 8. mars 2018 í máli nr. 159/2017. Af niðurstöðu dómsins og ákvæði 1. mgr. 11. gr. laga nr. 101/2010 um greiðsluaðlögun einstaklinga leiði, að mati sóknaraðila, að varnaraðila hafi eingöngu verið heimilt að leggja almenna vexti á kröfur sínar á fyrrgreindu tímabili, en ekki dráttarvexti. Sýslumanninum hafi því borið að hafna báðum nauðungarsölubeiðnum með vísan til rangra og ólögðra krafna varnaraðila um greiðslu dráttarvaxta út frá fyrirliggjandi beiðnum.

Sóknaraðili bendir á að hún sóknaraðili hafi verið í greiðsluskjóli, sbr. 1. mgr. 11. gr. laga nr. 101/2010, en á meðan frestun greiðslna stóð hafi varnaraðila verið óheimilt að krefjast eða taka við greiðslu á kröfum sínum. Tilvitnað ákvæði hafi og staðið í vegi fyrir því að sóknaraðili hafi getað greitt af skuldum sínum óháð greiðslugetu hennar eða greiðsluvilja. Því hafi varnaraðila verið óheimilt að reikna dráttarvexti á kröfur sínar á því tímabili og byggja beiðnir sínar á þeim kröfufjárhæðum.

Vegna þessa ranga dráttarvaxtaútreiknings liggi fyrir að sýslumaðurinn hefði af sjálfsdáðum og með réttu átt að endursenda beiðnirnar í upphafi vegna efnislegra annmarka á kröfum varnaraðila, sbr. 13. gr. laga um nauðungarsölu eða stöðva aðgerðir eigi síðar en við byrjun uppboðs 23. maí 2018, sbr. 1. mgr. 22. gr. nsl.

Því beri að ógilda nauðungarsölu þá sem fram fór á fasteign sóknaraðila 18. júní 2018.

Sóknaraðili styður ógildingarkröfu sína í öðru lagi á því að krafa varnaraðila samkvæmt veðskuldabréfinu sé fyrnd. Í 2. mgr. 12. gr. nauðungarsölulaga komi fram að fyrningu peningakröfu sé slitið gagnvart gerðarþola ef beiðni um nauðungarsölu til að fullnægja henni berst sýslumanni fyrir lok fyrningartíma, beiðnin reynist fullnægja skilyrðum 1. mgr. 13. gr. laganna og fullnusta fæst á kröfunni við sölna.

Lög nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda hafi tekið gildi 1. janúar 2008 og eigi eingöngu við um þær kröfur sem stofnuðust eftir gildistöku laganna, sbr. 28. gr. Af því leiði að um fyrningu kröfu þeirrar, sem um ræði hér, gildi ákvæði eldri fyrningarlaga nr. 14/1905. Í 1. tl. 4. gr. þeirra laga komi fram að kröfur samkvæmt

skuldabréfi fyrnist á 10 árum og samkvæmt 1. mgr. 5. gr. sé meginreglan sú að fyrningarfrestur teljist frá þeim degi er krafa varð gjaldkræf. Í 2. mgr. 5. gr. komi fram sú sérregla að fari gjalddagi skuldar eða annarrar kröfu eftir undanfarandi uppsögn af hálfu kröfueiganda teljist fyrningarfresturinn frá þeim degi er skuldin gat orðið gjaldkræf eftir uppsögn.

Umrætt veðskuldabréf hafi verið útgefið 27. febrúar 2007 og hafi átt að greiða fyrsta hvers mánaðar á eins mánaðar fresti, fyrst hinn 1. mars 2007 o.s.frv. Í 12. gr. skilmála bréfsins sé svokallað gjaldfellingarákvæði, en þar segi: „standi skuldari ekki í skilum með greiðslu afborgana og/eða vaxta og verðbóta hinnar veðtryggðu skuldar eða innheimtukostnaðar, hverju nafni sem nefnist [...] er hin veðtryggða skuld öll í eindaga fallin án uppsagnar.“

Í nauðungarsölubeiðni varnaraðila, sem barst sýslumanninum 11. janúar 2018, sé krafan sögð vera í vanskilum frá 1. febrúar 2008. Er höfuðstóllinn sagður gjaldfelldur á sama tíma. Ekki sé gerð grein fyrir því hvaða atvik eða gögn liggi að baki þessari dagsetningu. Sóknaraðili byggir á því að engin fullnægjandi gögn hafi verið lögð fram því til stuðnings að vanskil miðist við fyrrgreint tímamark. Vegna ágreiningsins sem uppi sé í málinu kveður sóknaraðili mikilvægt að varnaraðili leggi fram yfirlit yfir bankareikning sparisjóðsins til staðfestingar á því hvort gjalddagi bréfsins í janúar 2008 hafi verið greiddur, og þar með tímamark vanskila frá og með 1. febrúar 2008. Skorar sóknaraðili á varnaraðila að verða við kröfu þessari.

Hvað sem líði framangreindu þá mótmælir sóknaraðili því að krafan hafi verið í vanskilum frá 1. febrúar 2008. Hún telur dagsetninguna ekki eiga við nokkur rök að styðjast enda hafi hún aldrei greitt afborganir af láninu á árinu 2008. Sóknaraðili telur því að fyrningarfrestur kröfunnar hafi byrjað að líða mun fyrr og að veðskuldabréfið hafi verið gjaldfellt miðað við fyrsta gjalddaga í vanskilum, sem hafi verið á árinu 2007. Fjárfrafa varnaraðila hafi því verið fyrnd þegar beiðni hans um nauðungarsölu barst sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu hinn 11. janúar 2018, eða rúmum 10 árum síðar.

Þá sé það skilyrði svo fyrningu sé slitið samkvæmt 2. mgr. 12. nauðungarsölulaga að beiðnin fullnægi skilyrðum 1. mgr. 13. gr. laganna, en því sé ekki að heilsa hér.

Loks sé það skilyrði að fullnusta fái á kröfunni við söluna. Það sé nauðsynlegt svo beiðnin geti haft þau réttaráhrif að slíta fyrningu. Engin fullnusta hafi fengist á kröfu varnaraðila nema að takmörkuðu leyti enda hafi hæsta boð verið 3.000.000 kr.

Verði ekki fallist á framangreind sjónarmið er á því byggt að útreikningur bankans hafi þrátt fyrir það ekki verið í samræmi við lög. Samkvæmt nauðungarsölubeiðni

varnaraðila frá 29. nóvember 2017 hafi höfuðstóll skuldarinnar numið 1.682.262 kr. en dráttarvextir 1.310.432 kr. sem séu reiknaðir til 29. nóvember 2017. Að öllu meðtöldu hafi heildarkrafa varnaraðila á þessum tíma verið 4.132.105 kr. Samkvæmt nauðungarsölubeiðni varnaraðila frá 8. janúar 2018 sé heildarfjárhæð tilgreind 23.770.892 kr., þar af höfuðstóll 14.140.995 kr. og dráttarvextir 8.805.059 kr. sem reiknaðir séu til 8. janúar 2018.

Samkvæmt 2. tl. 3. gr. laga um fyrningu fyrnist dráttarvextir á fjórum árum, líkt og í núgildandi lögum, og hefjist fyrningarfrestur er krafa verður gjaldkræf. Í nauðungarsölubeiðnum varnaraðila sé þó hvergi getið um frá hvaða tíma dráttarvextir hafi verið reiknaðir, heldur aðeins að þeir séu reiknaðir til þess dags er beiðnirnar eru dagsettar. Sóknaraðili nefnir að samkvæmt beiðninni frá 8. janúar 2018 hafi verið krafist dráttarvaxta sem jafngildi 62% af höfuðstól án þess að þar hafi verið gerð grein fyrir hvaða atvik lágu að baki þeim útreikningi. Sömu sögu sé að segja um beiðnina frá 29. nóvember 2017, en þar nemi hlutfallið 78% af höfuðstól. Í báðum tilvikum telur sóknaraðili ljóst að tilgreint hlutfall sé í engu samræmi við höfuðstólsfjárhæð og vaxtastig né að dráttarvexti skuli reikna fjögur ár aftur í tímann.

Eins og málum hafi verið háttað af hálfu varnaraðila hafi sýslumanni einnig verið ófært að staðreyna grundvöll dráttarvaxtarkröfunnar, til dæmis hvort hún hafi verið fyrnd að einhverju leyti og hvort hún hafi verið í lögmætu formi í skilningi 1. mgr. 13. gr. nauðungarsölulaga. Að mati sóknaraðili hefði sýslumaður af þessari ástæðu einni átt að stöðva nauðungarsöluna og endursenda beiðnirnar þegar í stað enda sé hér um að ræða atriði sem honum bar að gæta af sjálfsdáðum.

Þá er á því byggt að varnaraðili hafi ekki staðið réttilega að áskorun til sóknaraðila í samræmi við reglu 9. gr. nauðungarsölulaga. Í 1. mgr. 13. gr. laganna komi fram að sýslumaður skuli meðal annars kanna hvort beiðni og grundvöllur hennar sé í lögmætu formi og hvort réttilega hafi verið staðið að áskorun til gerðarþola.

Til að nauðungarsala nái fram að ganga þurfi greiðsluáskorun að hafa verið send og í henni skuli koma fram að nauðungarsölu verði krafist til fullnustu „tilgreindri peningaskuld“. Samkvæmt þessu geri lögin ráð fyrir því að greiðsluáskorun sé vegna sömu kröfu og nauðungarsölubeiðni og að samræmi sé þar á milli fjárhæða.

Í greiðsluáskorun þeirri sem varnaraðili beindi að sóknaraðila sé krafan tilgreind samtals 52.973.974 kr. Ekkert samræmi sé á milli kröfufjárhæðar í greiðsluáskoruninni og í nauðungarsölubeiðninni frá 8. janúar 2018, en þar sé heildarfjárhæð tilgreind 23.770.892 kr. Mismunur nemi 29.203.082 kr. sem verði að teljast verulegur. Sóknaraðila hafi aldrei verið veittar skýringar á þessum mismun og þess sé heldur hvergi getið í gögnum málsins. Hér sé því ekki um „tilgreinda fjárhæð“ að ræða í skilningi ofangreinds lagaákvæðis sem brjóti í bága við áskilnað

1. mgr. 9. gr. nauðungarsölulaga.

Þá byggir sóknaraðili kröfu sína á því að form og efni nauðungarsölubeiðni varnaraðila uppfylli ekki skilyrði 11. gr. nauðungarsölulaganna. Í ákvæðinu séu tíunduð þau atriði sem greina verði frá í nauðungarsölubeiðni svo glöggst sem verða megi. Hér sé um ófrávíkjanlegt skilyrði að ræða sem leggi grunninn að umræddri fullnustugerð. Ljóst sé af skýlausu orðalagi 1. mgr. 11. gr. að lögð sé skylda á gerðarbeiðanda að sundurliða kröfu sína. Að mati sóknaraðila fari því hins vegar fjarri að beiðnir varnaraðila uppfylli skýrleikaskilyrði 1. mgr. 11. gr. enda sé óumdeilt að dráttarvaxtaútreikningur varnaraðila hafi ekki tekið mið af því að sóknaraðili var í lögbundnu greiðsluskjóli.

Í niðurlagi 1. mgr. 11. gr. sé síðan mælt sérstaklega fyrir um það að gerðarbeiðandi eigi eftir þörfum að greina frá atvikum að baki beiðni og röksemdum sem hann telur leiða til að hún verði tekin til greina. Samkvæmt þessu sé ljóst að varnaraðila hafi borið að skýra í stuttu máli frá málavöxtum og málsástæðum auk þess að skírskota til heimilda til stuðnings beiðni sinni. Hins vegar sé ekki minnst einu orði á afdrif veðskuldabréfsins í beiðninni frá 8. janúar 2018, t.d. hvort frumrit þess hafi fundist eða hvort það hafi verið ógilt með dómi og hvernig varnaraðili telji til réttar yfir því.

Loks byggir sóknaraðili á því að ekki sé fyrir hendi nauðungarsöluheimild í fasteign hennar enda sé frumrit veðskuldabréfsins glatað og hafi verið ógilt með dómi.

Í stuttu máli séu réttaráhrif ógildingardóms þau að ógildingin fellir bréfið sjálft en ekki kröfuna úr gildi. Skírteini fyrir nauðungarsölu sé ógildingardómurinn, en ekki veðskuldabréfið. Allt að einu hafi varnaraðili ekki lagt frumrit dómsins fram við sölu. Fáí það stoð í endurriti sýslumannsins. Það athugist einnig að lýsing dómsins beri ekki með sér að varnaraðili geti nýtt sér umrætt réttarfarshagræði og stutt nauðungarsölubeiðni sína á grundvelli dómsins. Hvergi í forsendum hans, né í málalíbúnaði varnaraðila fyrir dóminum, sé getið um slíka heimild, eða vísað til nauðungarsöluheimildar bréfsins af hálfu varnaraðila.

Loks er nefnt að þegar leitað sé nauðungarsölu þá þurfi ávallt að vera fyrir hendi bein og ótvíræð lagaheimild. Slíkri lagaheimild verði ekki beitt með lögjöfnun eða rúmri lögskýringu. Það sé ástæða til að benda sérstaklega á að krafa um nauðungarsölu á grundvelli ógildingardóms eigi sér enga lagastoð

Af þessu megi ráða það grundvallarsjónarmið að án skýrrar lagaheimildar sem heimilar nauðungarsölu, verði að skýra vafa þar að lútandi þröngt og kröfuhafa í óhag, eða með öðrum orðum gerðarþola, sóknaraðila þessa máls, til hagsbóta.

Þá kveður sóknaraðili hafa vaknað miklar efasemdir um gildi fjárnámsins sem sé grundvöllur nauðungarsölubeiðni varnaraðila frá 29. nóvember 2017. Samkvæmt endurriti úr gerðabók sýslumanns hafi verið krafist fjárnáms fyrir kröfu að fjárhæð 3.857.401 kr., þar af dráttarvextir 1.097.281 kr., sem reiknaðir hafi verið til 2. júní 2017. Þar sem aðfararbeiðnin í málinu innhaldi útreikning fullra dráttarvaxta a.m.k. fjögur ár aftur í tímann til og með 2. júní 2017, eða til þess dags er beiðnin sé dagsett, án þess að tekið hafi verið tillit til þess tíma sem sóknaraðili var í lögbundnu greiðsluskjóli, liggi fyrir að nauðungarsöluheimild varnaraðila samkvæmt umræddu fjárnámi sé ólögmat enda sé fjárhæðin skv. beiðninni ekki í lögmætu formi, sbr. 17. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, sem leiði til þess að ógilda ber nauðungarsöluna.

Um lagarök vísar sóknaraðili til laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu og þá sérstaklega til 9. gr., 11. gr., 12., gr., 13. gr. og 22. gr., svo og XIV. kafla laganna, sbr. 80. gr. Sóknaraðili vísar einnig til laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, einkum III. kafla laganna um dráttarvexti, sbr. 9. gr. Þá vísast jafnframt til laga nr. 101/2010 um greiðsluaðlögun einstaklinga, einkum 11. gr. þeirra laga. Um fyrningu er vísað til eldri laga nr. 14/1905. Þá er vísað til laga nr. 90/1989 um aðför, einkum 17. gr. þeirra laga. Krafa um málskostnað styðst við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sbr. 2. mgr. 83. gr. laga um nauðungarsölu. Krafa um virðisaukaskatt er reist á lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt.

#### IV.

Varnaraðili vísar til þess að í málsskoti sóknaraðila til héraðsdóms komi fram að varnaraðila hafi verið óheimilt að krefja sóknaraðila um dráttarvexti á tímabilinu sem sóknaraðili var í greiðsluskjóli, sbr. dóm Hæstaréttar frá 8. mars 2018 í máli nr. 159/2017. Umrætt tímabil sóknaraðila í greiðsluskjóli hafi verið frá 26. júní 2012 til og með 12. maí 2016 en það hafi ekki verið fyrir en með dómi Hæstaréttar í máli nr. 159/2017, sem féll þann 8. mars 2018, sem komið hafi endanleg niðurstaða um að ekki væri heimilt að krefjast dráttarvaxta vegna vanskila á því tímabili sem aðilar njóta frestunar greiðslna samkvæmt 1. mgr. 11. gr. laga nr. 101/2010 um greiðsluaðlögun einstaklinga. Fram að þeim tíma sem dómur Hæstaréttar féll þann 8. mars 2018 hafi fallið héraðsdómar sem voru á annan veg og því hafi varnaraðili talið sér heimilt að reikna dráttarvexti á kröfurnar þrátt fyrir greiðsluskjól sóknaraðila. Þess er getið að beiðnirnar séu dagsettar 29. nóvember 2017 og 8. janúar 2018, eða áður en dómur Hæstaréttar í fyrrgreindu máli hafi fallið. Þrátt fyrir að fyrirliggjandi beiðnir í málinu innihaldi útreikninga fullra dráttarvaxta hafi það engin áhrif í þessu máli þar sem í því sé deilt um gildi nauðungarsölu en ekki úthlutunargerð sýslumanns.

Varðandi þá málsástæðu að krafa sóknaraðila sé fyrnd á þeim grundvelli að hún hafi verið í vanskilum frá fyrri tíma en 1. febrúar 2008, vísist til framlagðs greiðslufirlits vegna veðskuldabréfsins. Þar sjáist að gjalddagar 1. mars 2007 til 1.

janúar 2008 séu greiddir og teljist vanskil þar af leiðandi frá 1. febrúar 2008. Krafa varnaraðila skv. nauðungarsölubeiðni frá 8. janúar 2018 sé þar af leiðandi ekki fyrnd.

Varnaraðili mótmælir því að dráttarvextir séu fyrndir eða ekki rétt reiknaðir á kröfuna. Dómsmál þetta sé rekið eftir XIV. kafla nauðungarsölulaga og varði því eingöngu gildi nauðungarsölnunnar sem slíkrar, sbr. 1. mgr. 80. gr. og 2. mgr. 83. gr. laganna. Jafnvel þó svo að á það reyndi og að fallist væri á að hluti dráttarvaxta teldust fyrndir, þá hefði það engin áhrif í þessu máli, enda sé deilt um gildi nauðungarsölnunnar en ekki úthlutunargerð söluverðs. Þá sé ljóst af gögnum málsins að sóknaraðili sé í umtalsverðri skuld við varnaraðila og þó að fallist yrði á rökstuðning sóknaraðila hvað þetta varðar að einhverju leyti þá hefði það engin áhrif á gildi nauðungarsölnunnar.

Vegna sjónarmiða um ágalla á greiðsluáskorun vegna mismunar á kröfufjárhæð í greiðsluáskorun og nauðungarsölubeiðni sem nemi 29.203.082 kr. þá sjáist skýrt þegar skjölin séu skoðuð að mismunur liggja í dráttarvöxtum. Höfuðstóll kröfunnar sé sá sami í báðum skjölum. Þá sé fullt samræmi með greiðsluáskorun og nauðungarsölubeiðni um önnur atriði, s.s. hver sé útgefandi, meðskuldari, veðsali, útgáfudagur, upphaflegur kröfuhafi, skilmálar og númer bréfs. Sóknaraðila átti því ekki að geta dulist um hvaða kröfu væri að ræða.

Varðandi málsástæðu sóknaraðila um að beiðnir varnaraðila uppfylli ekki skilyrði 11. gr. nauðungarsölulaga sé m.a. vísað til framangreinds í greinargerð varnaraðila, m.a. þess að dómur Hæstaréttar nr. 159/2017 hafi fallið eftir að nauðungarsölubeiðnir voru sendar sýslumanni.

Þá vill varnaraðili áréttta að bæði þær nauðungarsölubeiðnir og greiðsluáskoranir sem liggja fyrir í málinu séu í fullkomnu samræmi við lög en jafnframt það verklag sem hefur verið viðhaft í fjöldamörg ár.

Varðandi það að ekki sé gild nauðungarsöluheimild til staðar bendir varnaraðili á að einungis sé um endurrit dóms að ræða sbr. 3. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sbr. „...Endurrit af dómi eða úrskurði skal að öðru jöfnu vera til reiðu við uppkvaðningu hans.“ Frumrit veðskuldabréfsins sé hins vegar glatað og sé það ástæða þess að varnaraðili höfðaði mál til ógildingar á veðskuldabréfinu. Dómur hafi fallið í málinu þann 3. október 2017 þar sem veðskuldabréfið hafi verið ógilt.

Ef veðskuldabréf sé ógilt með dómi hafi það þau réttaráhrif að bréfið sjálft sé fallið úr gildi, en sá sem hafi undir höndum ógildingardóm fái öll þau réttindi sem kveðið sé á um í bréfinu líkt og hann hefði bréfið sjálft. Þetta komi skýrt fram í 1. mgr. 120. gr. einkamálalaga nr. 91/1991. Að gengnum ógildingardómi geti aðrir en

dómhafi því ekki innheimt skuld samkvæmt skuldabréfi eða leitað fullnustu af veðandlagi.

Í 1. mgr. 6. gr. nauðungarsölulaga séu taldar upp í sex töluliðum heimildir til að krefjast nauðungarsölu á eign. Nauðungarsöluheimild að baki nauðungarsölubeiðni 8. janúar 2018 sé samkvæmt 2. tl. 1. mgr. 6. gr. laganna eða þinglýstur samningur um veðrétt í eigninni fyrir tiltekinni peningakröfu. Veðskuldabréfið fullnægi þeim skilyrðum sem komi fram í 2. tl. en þar sem það sé glatað komi ógildingardómurinn í stað bréfsins.

Við mat á því hvort til ógildingar eigi að koma verði að horfa heildstætt á öll málsatvik. Ekkert hafi komið fram um að ekki hafi verið staðið rétt að nauðungarsölnni og meðferð málsins hjá sýslumanni. Beiðnir varnaraðila séu að öllu leyti í samræmi við 11. gr. nauðungarsölulaga og nauðungarsölubeiðnirnar byggðar á fullgildum heimildarskjölum, annars vegar fjárnámi í eigninni að Sóleyjarima 113 í Reykjavík og hins vegar veðskuldabréfi sem hafi verið ógilt með dómi Héraðsdóms Reykjavíkur þann 3. október 2017. Krafa um ógildingu nauðungarsölnnar á þeim grundvelli að kröfufjárhæðir varnaraðila séu að einhverju leyti ekki réttar eigi ekki við í þessu máli, þar sem sýslumaður hafi ekki gefið út frumvarp um úthlutun söluverðs sbr. VIII. kafla nauðungarsölulaga.

Kröfum sínum til stuðnings vísar varnaraðili til ákvæða laga um nauðungarsölu nr. 90/1991, einkum 1. mgr. 6. gr., 22. gr., 73. gr., 1. mgr. 80. gr. og 2. mgr. 83. gr. laganna. Varnaraðili byggir einnig á almennum reglum veð- og kröfuréttar, lögum um meðferð einkamála nr. 91/1991, lögum um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 og lögum um samningsveð nr. 75/1997. Krafa um málskostnað styðst við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sbr. 2. mgr. 83. gr. laga um nauðungarsölu. Krafa um virðisaukaskatt er reist á lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt.

Fjármálaeftirlitið hafi þann 9. október 2008, tekið ákvörðun um að varnaraðili, Landsbankinn hf., tæki frá og með þeim degi við rekstri og tilteknum eignum og skuldbindingum Landsbanka Íslands hf., þar á meðal þeim réttindum sem mál þetta fjallar um. Landsbankinn hf. sé því réttur aðili málsins sbr. 100. gr. a laga nr. 161/2002 laga um fjármálafyrirtæki.

V.

Vegna hluta málsástæðna sóknaraðila skal í fyrstu áréttað að mál sem rekin eru samkvæmt XIV. kafla laga um nauðungarsölu nr. 90/1991 fjalla ekki um réttmæti fjárhæða sem gerðarbeiðendur, eða aðrir, sem telja sig eiga rétt til úthlutunar á af söluvirði fasteignar heldur er að jafnaði um slíkan ágreining fjallað í ágreiningsmálum sem upp geta risið um frumvarp sýslumanns til úthlutunar söluvirðis. Þau mál eru hins vegar rekin samkvæmt XIII. kafla laganna sbr. 1. mgr.

52. gr. Samkvæmt 2. mgr. 83. gr. laganna verða kröfur í máli samkvæmt XIV. kafla ekki hafðar uppi um annað en ógildinguna nauðungarsölu eða viðurkenningu á gildi hennar að öllu leyti eða að nánar tilteknu marki svo og um málskostnað. Undanþáguákvæði greinarinnar á ekki við hér.

Samkvæmt skjáskoti úr útlánabók Sparisjóðs Norðurlands, Bolungarvík, sem varnaraðili tók yfir, sbr. framangreint, 4. september 2015 kemur fram að greitt var af láni sóknaraðila og eiginmanns hennar númer 1176-74-653019 samkvæmt öllum gjalddögum frá fyrsta gjalddaga 1. mars 2007 til og með gjalddaga 1. janúar 2008. Samkvæmt þessu fór lánið ekki í vanskil fyrr en frá og með gjalddaga 1. febrúar 2008. Útþrentun á þessum upplýsingum lagði varnaraðili fram eftir áskorun sóknaraðila. Við munnlegan málflutning áréttaði lögmaður sóknaraðila að þrátt fyrir skjalið, mótmælti sóknaraðili því að þessar greiðslur hefðu verið inntar af hendi og lánið hafi lent í vanskilum þegar á árinu 2007 og krafan sé því fyrnd. Ekki er gerður ágreiningur um að skjáskotið upplýsi um stöðu mála vegna þess láns sem hér er m.a. deilt um, þ.e. samkvæmt skuldabréfi útgefnu 27. febrúar að fjárhæð 13.400.000 kr., og tryggt var með veði í Sóleyjarrima 113, Reykjavík, við útgáfu, á 2. veðrétti.

Andspænis þeim upplýsingum sem fram koma á umræddu skjali auk þess sem að á öllum innheimtuskjölum sem stafa frá varnaraðila og varða sömu kröfu, vanskil eru sögð frá 1. febrúar 2008 án sýnilegra andmæla sóknaraðila fyrr en með kröfuskjali þessa máls, verður að mati dómsins að leggja til grundvallar að skjalið geymi réttar upplýsingar og að sóknaraðili og eiginmaður hennar hafi staðið í skilum með greiðslur af skuldabréfinu allt til 1. febrúar 2008. Þessari málsástæðu var til að mynda ekki hreyft í annars mjög ítarlegu yfirliti til að mótmæla nauðungarsölu sem lagt var fram af sóknaraðila við fyrirtöku nauðungarsölumálsins 23. maí 2018. Því verður hafnað þeirri málsástæðu að krafa samkvæmt framangreindu skuldabréfi hafi verið fyrnd þegar seinni nauðungarsölubeiðnin vegna kröfunnar frá 8. janúar sl., þá á grundvelli ógildingardóms, sem barst sýslumanni að því er virðist 11. janúar. Ágreiningslaust er að fyrningarfrestur hafi verið 10 ár. Þannig verður heldur ekki fallist á að ekki hafi verið fullnægt þeim skilyrðum sem sett eru í 2. mgr. 12. gr. sbr. 1. mgr. 13. gr., en dómurinn telur þannig ekkert benda til þess að nauðungarsölubeiðnin frá 8. janúar sl. hafi ekki verið í lögumformi eða önnur skilyrði 13. gr. séu ekki uppfyllt. Þá verður að líta svo á að varnaraðili hafi með því að hafa eignast eignarhluta sóknaraðila á uppboðinu fengið a.m.k. að verulegum hluta fullnustu kröfu sinnar og verður þá þar ekki lögð til grundvallar fjárhæð hæsta boðs, sbr. alþekkt sjónarmið við þessar kringumstæður sem birtast m.a. í 1. mgr. 57. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Þá bendir og flest til þess að ef einhver raunverulegur vafi væri um þessa stöðu hefðu ekki reynt á það vegna ákvæðis 2. mgr. 12. gr. laganna um sex mánaða frest til að freista þess þá að ná fram fullnustu.

Varðandi þá málsástæðu að ógilda beri nauðungarsölu á þeim grunni að kröfur varnaraðila um nauðungarsölu hafi borið ólögmeða dráttarvexti vegna þess að þeir hafi verið reiknaðir í nauðungarsölubeiðnum fyrir tímabilið þegar sóknaraðili var sannanlega í greiðsluskjóli, sem er ágreiningslaust, verður að líta til þess að þetta hefur varnaraðili samþykkt. Eins og varnaraðili hefur bent á var það venjan að reikna dráttarvexti á greiðsluskjólstímabili allt þar til dómur Hæstaréttar, í máli nr. 159/2017, gekk þann 8. mars sl., sem sló því föstu að þetta væri óheimilt. Beiðnir varnaraðila voru ritaðar áður en dómur Hæstaréttar gekk, en ekkert bendir til annars en að frá fyrsta degi hafi varnaraðili áttað sig á því og breytt eftir fordæmi réttarins. Bæði kemur það fram í málalíbúnaði varnaraðila nú og skýrt í málflutningi um kröfuna. Einnig má sjá að í kröfulýsingum varnaraðila í söluvirði eignarinnar samkvæmt framangreindu skuldabréfi og tveimur fjárnámum er dráttarvaxta í öllum tilvikum krafist einungis frá 12. maí 2016 til greiðsludags, eða frá þeim degi sem ágreiningslaust er að markaði lok greiðsluskjóls sóknaraðila. Þessi málsatvik og útreikningar varnaraðila hafa því ekki áhrif á gildi nauðungarsölnnar.

Þá hefur varnaraðili einnig undir nauðungarsölufurlinu viðurkennt að dráttarvextir hafi í fyrstu verið reiknaðir í of langan tíma, þ.e. ekki hafi þá verið tekið tillit til þess að dráttarvextir fyrnist á fjórum árum, sbr. 3. gr. laga um fyrningu kröfuréttinda nr. 150/2007 en um það eru aðilar sammála. Þessa afstöðu staðfesti varnaraðili í munnlegum málflutningi og bera kröfulýsingar hans, sbr. og framangreint um dráttarvexti á greiðsluskjólstíma, einnig þess merki að hann hafi að fullu leiðrétt kröfur sínar og að þær virðast nú í réttu horfi.

Dómurinn fellst á það með sóknaraðila að afar mikilvægt er að greiðsluáskorun sem er undanfari og skilyrði fyrir því að nauðungarsölubeiðni verður komið við vegna krafna eins og hér um ræðir, sé skýr. Ágreiningslaust er að fjárhæð kröfu varnaraðila í greiðsluáskorun var rangt reiknuð og varnaraðili hefur tvívegis leiðrétt kröfu sína til lækkunar um umtalsverða fjárhæð, annars vegar vegna fjögurra ára fyrningartíma á dráttarvöxtum og síðan í kjölfar skýrs fordæmis Hæstaréttar sem tók fyrir innheimtu dráttarvaxta ef skuldari er í greiðsluskjóli, sbr. framangreint.

Hæstiréttur hefur hins vegar staðfest að í málum sem þessum, þ.e. þar sem fjallað er um gildi nauðungarsölu komi ekki að sök þótt tölulegur ágreiningur sé með aðilum ef staðreynd eru sannanlega vanskil gerðarþola við gerðarbeiðanda. Enda er það svo að slíkur ágreiningur fær úrlausn þegar frumvarp sýslumanns til úthlutunar söluvirðis lítur dagsins ljós og þá hægt að gera um það ágreining ef aðilar eru ósáttir við áform sýslumanns, sbr. ítarlega umfjöllun í héraðsdómi í Hæstaréttarmálinu nr. 333/2016 frá 24. maí 2016 sem staðfesti héraðsdóm með vísan til forsendna. Af þessu leiðir að það getur ekki valdið ógildingum á nauðungarsölu þótt fjárhæð skuldar breytist til lækkunar í nauðungarsölubeiðni vegna leiðréttinga gerðarbeiðanda frá því sem fram kom í greiðsluáskorun og taki jafnvel enn frekari breytingum fram að framhaldi nauðungarsölu. Að öðrum kosti

væri í raun verið að gera þá kröfu að rangfærslum yrði viðhaldið út nauðungarsölufjerli þrátt fyrir að þær væru augljósar. Því verður að játa gerðarbeiðanda heimild til að lækka kröfur sínar gerðarþola til hagsbóta hvort sem er vegna mistaka eða rangfærslna á þessu tímabili án þess að það haggi gildi nauðungarsölnnar sem slíkrar.

Fyrir liggur í málinu að sóknaraðili stóð við upphaf nauðungarsölufjerlis í umtalsverðri gjaldfallinni skuld við varnaraðila sem tryggð var með veðrétti í eignarhluta hennar í fasteign. Jafnframt hefur því verið slegið föstu að krafan hefur verið í vanskilum frá 1. febrúar 2008 en sóknaraðili hefur reyndar haldið því fram að vanskilin hafi varað lengur.

Þá er því hafnað að varnaraðili hafi ekki haft í höndum lögmæta heimild til að krefjast nauðungarsölu, þ.e. að ógildingardómur vegna glataðs veðskuldabréfs sé ekki tæk heimild. Um það vísast til 1. mgr. 120. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 þar sem segir í 2. málslíð að ógildingardómur heimili dómhafa að ráðstafa því sem skjalið hljóðar upp á eins og hann hefði skjalið undir höndum. Óumdeilt er að í hinu glataða veðskuldabréfi var heimild við vanskil og aðrar tiltekna vanefndir til að krefjast nauðungarsölu án undangengins dóms, sáttar eða aðfarar. Því gat varnaraðili krafist nauðungarsölu á grundvelli 2. tl. 1. mgr. 6. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991 að undangenginni greiðsluáskorun samkvæmt 9. gr. laganna. Ekki er fallist á að skorti á lýsingu á heimildarskjali í nauðungarsölubeiðnum en þar er þeim lýst með tíðkanlegum hætti og í raun nokkuð ítarlega. Aðalatriði hér er að sóknaraðili var í stórfelldri skuld við varnaraðila og sóknaraðili gat á engum tímamarki, ekki frekar en sýslumaður, velkst í vafa um það um hvaða skuldir væri að ræða. Því verður ekki fallist á að á einhver skilyrði 11. gr. laganna hafi skort.

Þrátt fyrir nokkurn óskýrleika í þeim skjölum sem frá varnaraðila stöfuðu í málinu sem ekki er hægt að telja heppilegan er ekkert í nauðungarsölufjerlinu sem að mati dómsins á að leiða til ógildingar nauðungarsölnnar. Undirbúningur fór fram með lögmæltum hætti, sóknaraðili var í næstum tíu ára stórfelldum vanskilum við varnaraðila, sóknaraðila mátti vera fullljóst um hvaða skuld væri að ræða, engir hnökrar voru á málsmeðferð fyrir sýslumanni og því sjáanlega ekki haldið fram og krafa varnaraðila væri komin í rétt horf, eftir því sem best verður séð, við lok nauðungarsölumeðferðar. Við úrlausn á kröfu sóknaraðila verður því og haldið til haga að málsástæður hennar lúta fyrst og fremst að nauðungarsölufjerli á grundvelli veðskuldabréfsins sem útgefið var 27. febrúar 2007, og síðar á grundvelli ógildingardóms, en að mjög litlu leyti á nauðungarsölubeiðni á grundvelli fjárnámsins sem gert var hjá sóknaraðila 9. ágúst 2017. Verður enda þeirri meðferð allri ekki haggð að mati dómsins og stæði þá nauðungarsalan eftir sem áður þótt ógildingaranntmarkar væru taldir á beiðninni sem grundvallaðist á veðskuldarbréfinu, sbr. framangreint.

Með vísan til alls framangreinds hefur sóknaraðila ekki tekist að sýna fram á að nauðungarsöluferli á eignarhluta sóknaraðila í fasteigninni við Sóleyjarrima 113 Reykjavík hafi verið haldið slíkum annmörkum að lög standi til þess að ógilda nauðungarsöluna, heldur verður nauðungarsalan staðfest að kröfu varnaraðila.

Með hliðsjón af málsatvikum og nokkrum óskýrleika í kröfugerð sóknaraðila undir nauðungarsöluferlinu, en að virtri niðurstöðu málsins, þykir rétt að sóknaraðili greiði varnaraðila hluta af málskostnaði hans, eða 200.000 krónur sbr. 3. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, sbr. 4. mgr. 84. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991.

Fyrir sóknaraðila flutti málið Lárus S. Lárusson lögmaður og fyrir varnaraðila Arndís Sveinbjörnsdóttir lögmaður vegna Bjarna Þórs Óskarssonar lögmanns.

Lárentsínus Kristjánsson héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

### Ú R S K U R Ð A R O R Ð

Nauðungarsala, sem fram fór á 50% eignarhluta sóknaraðila, Hrafnhildar Bjarkar Birgisdóttur, í fasteigninni við....., fastanúmer....., 18. júní 2018, er staðfest.

Sóknaraðili greiði varnaraðila, Landsbankanum hf., 200.000 krónur í málskostnað.

Lárentsínus Kristjánsson (sign)

-----

Rétt endurrit staðfestir,  
Héraðsdómi Reykjavíkur, 16. nóvember 2018  
Gjald: 3.500 krónur  
Greitt: