



HÉRAÐSDÓMUR  
REYKJAVÍKUR

D Ó M U R

15. maí 2024

Mál nr. E-5139/2022:

Stefnandi: A

*(Gestur Gunnarsson lögmaður)*

Stefndi: Fjárfestingafélag atvinnulífsins hf.

*(Eiríkur S. Svavarsson lögmaður)*

Dómarar: Arnaldur Hjartarson, héraðsdómari og dómsformaður, Stefanía G.

Sæmundsdóttir héraðsdómari og Heimir Fannar Hallgrímsson, löggiltur  
fasteignasali

# D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 15. maí 2024 í máli nr. E-5139/2022:

A

(Gestur Gunnarsson lögmaður)

**gegn**

**Fjárfestingafélagi atvinnulífsins hf.**

(Eiríkur S. Svavarsson lögmaður)

Mál þetta, sem var dómtekið 29. apríl 2024, var höfðað 3. nóvember 2022.

Stefnandi er A, [...].

Stefndi er Fjárfestingafélag atvinnulífsins hf., [...].

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru eftirfarandi:

„Dómkrafa 2. Á grundvelli [...] og ákvæða 57. gr. laga nr. 90/1991 gerir stefnandi þær kröfur að eftirstöðvar kröfu stefnda vegna veðskuldabréfs að höfuðstól kr. 30.000.000, útg. 30. ágúst 2016, og skuldabréfs að höfuðstól kr. 30.000.000, útg. 8. júní 2017, verði felldar niður að fullu [...].

Dómkrafa 3. Stefnandi gerir þá kröfu að stefndi verði dæmdur til að endurgreiða stefnda gjöld vegna fasteignagjalda, vatns- og fráveitugjalda og lögbundinna brunatrygginga af fasteigninni B, fastanúmer [1], fyrir tímabilið 7. september 2020 til 31. desember 2020, samtals að fjárhæð kr. 324.745 auk dráttarvaxta frá 7. september 2020 til greiðsludags.“

Loks krefst stefnandi málskostnaðar.

Stefndi krefst aðallega sýknu og málskostnaðar en til vara verulegrar lækkunar á kröfum stefnanda og að málskostnaður verði látinn falla niður.

Á fyrri stigum hafði stefndi jafnframt uppi kröfu um frávísun málsins, en þá kröfu tók dómurinn til greina að hluta með úrskurði dómsins 22. febrúar 2023.

I

A

Stefnandi hefur haft með höndum rekstur félagsins C ehf. . Stefnandi ákvað í apríl 2016 að veita því félagi lán, með milligöngu ALM Verðbréfa hf., vegna endurfjármögnunar á láni, framkvæmda við átta eignarhluta og frágangs lóðar að B í Reykjavík. Samkvæmt samningi um fjármögnun nam heildarfjármögnun 180.000.000 króna og skiptist í þrjú áfanga. Í tengslum við lánveitinguna voru þrjú veðskuldabréf gefin út af C ehf. Fyrsta veðskuldabréfið var gefið út 8. apríl 2016, að fjárhæð 120.000.000 króna. Annað veðskuldabréfið var gefið út 30. ágúst sama ár, að fjárhæð

30.000.000 króna. Þriðja veðskuldabréfið var gefið út 8. júní 2017, að fjárhæð 30.000.000 króna.

Öll voru veðskuldabréfin tryggð með 1. veðrétti í átta nánar tilgreindum eignarhlutum B, Reykjavík, sem voru í eigu stefnanda. Þá bera öll veðskuldabréfin með sér að þau hafi verið framseld stefnda þessa máls, hið fyrsta 13. apríl 2016, hið næsta 26. október 2016 og hið þriðja 20. júní 2017.

Frá apríl 2018 greiddi C ehf. ekki af veðskuldabréfunum. Stefndi féllst á skilmálabreytingu veðskuldabréfanna 6. maí 2019, sem fólst í því að öllum vanskilum yrði bætt við höfuðstól veðskuldabréfanna og að engar greiðslur yrðu af bréfunum fram til 1. október 2019 en þær skyldu á þeim degi greiðast með einni afborgun. Ekki var þó greitt af veðskuldabréfunum þann dag og féllu þau þá í gjalddaga. Leitaði stefndi í framhaldinu eftir fullnustu krafna sinna á grundvelli veðréttinda sinna að B.

Stefndi lýsti kröfum á grundvelli framangreindra þriggja veðskuldabréfa við nauðungarsölu á fjórum þeirra eignarhluta B sem veðréttur hans tók til, en stefndi hafði sem fyrr segir krossveð í átta eignarhlutum eignarinnar. Framhaldsuppboð fór fram 7. september 2020 á eignarhlutum með fastanúmerin [1], [2], [3] og [4] og voru boð í hverja eign fyrir sig samþykkt af sýslumanni 16. nóvember 2020. Gögn hafa verið lögð fram um nauðungarsölu þessara eigna. Eftir að í ljós kom að hæstbjóðandi, sem var félagið D ehf. og var í 100% eigu stefnanda sjálfs, stóð ekki við hæsta boð í eignarhlutana tók sýslumaður boðum næsthæstu bjóðenda, sem voru stefndi varðandi eignarhluta með fastanúmerið [1] en E ehf. varðandi hina þrjá eignarhlutana.

Samkvæmt úthlutunarfrumvörpum sýslumanns var söluverð eignar með fastanúmerið [1], sem stefndi keypti, 92.500.000 krónur. Söluverð eignar með fastanúmerið [2], sem E ehf. keypti, var 30.500.000 krónur. Söluverð eignar með fastanúmerið [3], sem E ehf. keypti, var 30.500.000 krónur. Söluverð eignar með fastanúmerið [4], sem E ehf. keypti, var 34.000.000 króna.

Sjálfstætt mál vegna mótmæla stefnanda gegn frumvörpum sýslumanns að úthlutun söluandvirðis framangreindra eigna var rekið fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur. Kröfum stefnanda um breytingar á úthlutun söluverðs eignanna var vísað frá dómi með úrskurði [...] 2022 og var sá úrskurður staðfestur með úrskurði Landsréttar [...] 2022 í máli nr. [...].

Hinn 14. september 2022 setti stefndi fram tvær greiðsluáskoranir á hendur stefnanda, þ.e. vegna tveggja af framangreindum þremur veðskuldabréfum. Nánar tiltekið vegna veðskuldabréfs sem var gefið út 30. ágúst 2016, að fjárhæð 30.000.000 króna, og vegna veðskuldabréfs sem var gefið út 8. júní 2017, að fjárhæð 30.000.000 króna. Eftirstöðvar kröfu stefnda vegna fyrra skuldabréfsins voru þar sagðar nema 23.489.845 krónum, en eftirstöðvar kröfu stefnda vegna síðara skuldabréfsins voru sagðar nema 46.252.262 krónum.

Óumdeilt er í málinu að krafa stefnda vegna þriðja veðskuldabréfsins, þ.e. með höfuðstól að fjárhæð 120.000.000 króna, hefur að öllu leyti verið gerð upp með áður nefndri nauðungarsölu.

Málsókn sína reisir stefnandi á því að söluverð eignanna hafi verið langt undir markaðsvirði þeirra við samþykki boðs. Því beri að færa eftirstöðvar krafanna tveggja niður að fullu, sbr. ákvæði 57. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu, sem nánar er vikið að hér á eftir.

Í málinu liggur fyrir kaupsamningur, dags. 17. mars 2021, um sölu stefnda á fasteigninni með fastanúmerið [1] til K ehf. Umsamið kaupverð var 95.000.000 króna.

Þá liggur fyrir í málinu samningur, dags. 20. apríl 2021, um kaup einstaklings á fasteigninni með fastanúmerið [4] af E ehf. Umsamið kaupverð var 60.000.000 króna.

Einnig liggur fyrir í málinu afsal E ehf. á fasteigninni með fastanúmerið [2] til L ehf., dags. 26. október 2021. Umsamið kaupverð var 32.000.000 króna.

Þess skal getið að stefnandi höfðaði áður mál á hendur stefnda [...] 2021, en því máli var vísað frá héraðsdómi með úrskurði [...] 2021. Stefnandi höfðaði mál á nýjan leik gegn stefnda [...] 2022, en því máli var vísað frá héraðsdómi með úrskurði [...] 2022, sem staðfestur var með úrskurði Landsréttar [...] 2022 í máli nr. [...].

Fyrir höfðun málsins aflaði stefnandi einhliða utanréttarmats á verðmæti eignarhlutanna fjögurra auk fjögurra annarra eignarhluta í fasteigninni sem enn eru í eigu stefnanda. Matið, dags. 4. júní 2020, var unnið af F, lögmanni og löggiltum fasteignasala. Undir rekstri málsins lagði stefnandi fram yfirlýsingu umrædds fasteignasala, dags. 5. janúar 2021, um að hann staðfesti að verðmat sitt hefði ekki verið lægra 16. nóvember 2020 en fram kæmi í fyrrgreindu verðmati.

Í málinu liggur einnig fyrir utanréttarmat G, lögmanns og löggilts fasteignasala, sem stefndi aflaði einhliða og lagði fram undir rekstri málsins um verðmat miðað við nauðungarsöluna 7. september 2020.

Samkvæmt endurríti úr gerðabók sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu frá 23. febrúar 2023 voru teknar fyrir tvær beiðnir stefnda þann dag um nauðungarsölu. Gerðarbeiðandi er sagður stefndi en gerðarþoli er sagður stefnandi. Eignirnar sem beiðnirnar snúa að eru að B, sbr. annars vegar fastanúmer [5] og hins vegar fastanúmer [6], en þessir eignarhlutar eru meðal þeirra fjögurra sem stefnandi á enn að B og sæta krossveðsetningu vegna fyrrgreinds láns stefnda. Fram kemur í gerðabókinni að með vísan til framlagðra gagna þurfi að taka tillit til 57. gr. laga nr. 90/1991. Gerðarbeiðandi þurfi að sýna fram á að markaðsverð eignarinnar við samþykki boðs hafi ekki nægt til fullnustu krafanna við nauðungaruppboð 7. september 2020 á fjórum eignarhlutum. Engin gögn um það fylgi nauðungarsölubeiðni og því sé óvíst að gerðarbeiðandi eigi rétt á að nauðungarsala fari fram. Með vísan til 2. mgr. 22. gr. laga nr. 90/1991 ákveði sýslumaður að stöðva aðgerðir við nauðungarsöluna hvað varði báðar beiðnir stefnda.

## B

Undir rekstri málsins var H, lögmaður og löggiltur fasteignasali, dómkvaddur sem matsmaður að beiðni stefnanda. Samkvæmt matsbeiðni skyldi matsmaður leggja mat á markaðsverð eignarhlutanna fjögurra að B sem seldir voru nauðungarsölu, miðað við tímamarkið 16. nóvember 2020, en sem fyrr segir var það sá dagur þegar sýslumaður samþykkti boð í hverja eign fyrir sig.

Í matsgerð, dags. 22. september 2023, segir að 16. nóvember 2020 hafi fasteignamat eignarhlutans með fastanúmerið [3], 01 0102, numið 15.800.000 krónum, en brunabótamat hafi numið 84.950.000 krónum. Byggingarstig hafi verið 7 og matsstig 9 (mannvirki í endurbyggingu). Notkun hafi verið skráð sem verslun. Birt flatarmál sé 229,2 fermetrar sem sundurliðist þannig að 01 0102, verslun, sé 198,9 fermetrar, þ.e. birt stærð, en nettó stærð 180 fermetrar og 01 0108, millipallur, sé 30,3 fermetrar, þ.e. birt stærð, en nettó stærð sé 43 fermetrar. Á þeim tíma sem matið fari fram sé byggingarstig eignarinnar 7 og matsstig 7. Fasteignamat sé nú 54.800.000 krónur og brunabótamat 129.400.000 krónur. Í húsnæðinu sé um þessar mundir rekin hárgreiðslustofa og sé bilið nr. 2 frá norðurhlið hússins.

Síðan segir að 16. nóvember 2020 hafi fasteignamat eignarhlutans með fastanúmerið [4], 01 0103, numið 15.800.000 krónum, en brunabótamat hafi numið 85.450.000 krónum. Byggingarstig hafi verið 7 og matsstig 9 (mannvirki í endurbyggingu). Notkun hafi verið skráð sem verslun. Birt flatarmál sé 229,2 fermetrar sem sundurliðist þannig að 01 0103, verslun, sé 198,9 fermetrar, þ.e. birt stærð, en nettó stærð 180 fermetrar og 01 0109, millipallur, sé 30,3 fermetrar, þ.e. birt stærð, en nettó stærð sé 43 fermetrar. Á þeim tíma sem matið fari fram sé byggingarstig eignarinnar 7 og matsstig 7. Fasteignamat sé nú 54.800.000 krónur og brunabótamat 138.250.000 krónur. Í húsnæðinu sé um þessar mundir rekin veislupjónusta og sé bilið nr. 3 frá norðurhlið hússins.

Þá er rakið að 16. nóvember 2020 hafi fasteignamat eignarhlutans með fastanúmerið [1], 01 0106, numið 29.250.000 krónum, en brunabótamat hafi numið 169.900.000 krónum. Byggingarstig hafi verið 7 og matsstig 9 (mannvirki í endurbyggingu). Notkun hafi verið skráð sem gallerí. Birt flatarmál sé 458,4 fermetrar sem sundurliðist þannig að 01 0106, gallerí, sé 397,8 fermetrar, þ.e. birt stærð, en nettó stærð 360 fermetrar, 01 0112, millipallur, sé 30,3 fermetrar, þ.e. birt stærð, en nettó stærð sé 43 fermetrar, 01 0113, millipallur, sé 30,3 fermetrar, þ.e. birt stærð, en nettó stærð sé 43 fermetrar. Á þeim tíma sem matið fari fram sé byggingarstig eignarinnar 7 og matsstig 7. Fasteignamat sé nú 10.500.000 krónur og brunabótamat 254.950.000 krónur. Í húsnæðinu sé um þessar mundir rekið kaffihús og listagallerí og sé bilið nr. 1 frá suðurgafli hússins.

Því næst segir að 16. nóvember 2020 hafi fasteignamat eignarhlutans með fastanúmerið [2], 0101, numið 15.800.000 krónum, en brunabótamat hafi numið 84.950.000 krónum. Byggingarstig hafi verið 7 og matsstig 9 (mannvirki í endurbyggingu). Notkun hafi verið skráð sem verslun. Birt flatarmál sé 229,2 fermetrar sem sundurliðist þannig að 01 0101, verslun, sé 198,9 fermetrar, þ.e. birt stærð, en nettó stærð 180 fermetrar og 01 0107, millipallur, sé 30,3 fermetrar, þ.e. birt stærð, en nettó stærð sé 43 fermetrar. Á þeim tíma sem matið fari fram sé byggingarstig eignarinnar 7 og matsstig 7. Fasteignamat sé nú 54.800.000 krónur og brunabótamat 129.400.000 krónur. Í húsnæðinu sé um þessar mundir rekin jóga-stöð og sé bilið nr. 1 frá norðurhlið hússins.

[...]

Vísað er í matsgerðinni til þinglýstrar eignaskiptayfirlýsingar, dags. 22. desember 2006, um að húsið skiptist í matshluta 01 og 02, en matshluti 01 skiptist í sjö eignir. Birt flatarmál séreigna sé samtals 1.833,8 fermetrar. Byggingarefni sé steinsteypa og stál. Gaflar og út- og milliveggir séu járnþent steinsteypa. Þak og loft séreignarrýma 0101-0106 séu báraðar stálplötur, meðhöndlaðar með tjöru að utan, undir jarðvegslagi. Rými 0114 og sameignarrými séu steipt með steypu þaki. Í húsinu séu sjö séreignarrými, þar af séu sex þeirra með millilofti ásamt inntaksrými, anddyri og neyðarútgangi. Samtals séu þetta 17 rými. Matshluti 02 sé einn eignarhluti. Sameiginleg sorpgeymsla sé fyrir báða matshlutana. Birt flatarmál matshluta 2 sé 771,6 fermetrar. Matshlutinn sé steinsteypur með steypu þaki, dúklögðu og malbikuðu. Í húsinu sé eitt geymslurými ásamt sorpgeymslu, inntaksrými, anddyri og neyðarútgangi. Samtals séu þetta fimm rými. Fram kemur í matsgerðinni að ekki sé hægt að meta eignirnar miðað við ástand þeirra um þær mundir en fyrir liggja að á matsdegi hafi þær ekki verið komnar eins langt á veg. Matsmaður hafi til hliðsjónar söluverð þeirra bila í húsinu sem gengið hafi kaupum og sölum og þá leigusamninga sem gerðir hafi verið að B. Matsmaður hafi farið yfir gögn sem matsbeiðni fylgdu ásamt þeim opinberu gögnum sem matsmaður hafi sjálfur aflað og fylgi matsgerðinni. Við matið þurfi að líta til samtímagagna sem staðfesti að á matsdegi hafi hinar metnu eignir í það minnsta verið tilbúnar til innréttinga. Óhjákvæmilega þurfi einnig að líta til þeirrar takmörkunar sem sé á notkun fasteignanna samkvæmt deiliskipulagi sem leiði til þess að kaupendahópurinn sé ekki eins stór og ella. Þá hafi lokafrágangi á lóð hússins verið ólokið, eins og enn sé staðan. Á móti komi að útsýni sé gott og staðsetningin einstök þegar horft sé til framtíðaruppbyggingar í Elliðaárdal og húsið hafi verið mikið endurnýjað og það hafi verið mjög langt á veg komið á matsdegi.

Í matsgerðinni er komist að þeirri niðurstöðu að markaðsverðmæti eignarhlutans með fastanúmerið [3] hafi 16. nóvember 2020 verið 57.900.000 krónur. Markaðsverðmæti eignarhlutarins með fastanúmerið [4] hafi 16. nóvember 2020 verið

57.900.000 krónur. Markaðsverðmæti eignarhlutarins með fastanúmerið [1] hafi 16. nóvember 2020 verið 136.000.000 króna. Markaðsverðmæti eignarhlutarins með fastanúmerið [2] hafi 16. nóvember 2020 verið 57.900.000 krónur.

## C

Stefndi óskaði yfirmats í málinu og voru I og J, löggiltir fasteignasalar, dómkvaddir sem yfirmatsmenn. Í málinu liggur fyrir yfirmatsgerð, dags. 5. desember 2023. Þar kemur fram að markaðsverð eignarhluta með fastanúmerið [2] þann 16. nóvember 2020 hafi verið 42.000.000 króna. Markaðsverð eignarhluta með fastanúmerið [3] hafi þann 16. nóvember 2020 verið 42.000.000 króna. Markaðsverð eignarhluta með fastanúmerið [4] hafi þann 16. nóvember 2020 verið 42.000.000 króna. Markaðsverð eignarhluta með fastanúmerið [1] hafi þann 16. nóvember 2020 verið 99.000.000 króna.

Tekið er fram að yfirmatsmenn hafi athugað vel matsandlagið sem og nágrenni. Möguleiki til nýtingar mannvirkjanna virðist takmarkaðir varðandi verslun. Ekki sé um gangandi umferð að ræða, nema ef til vill frá íbúum í næstu götum fyrir ofan. Yfirmatsmenn hafi litið til staðsetningar eignanna og ástands. Þeir hafi skoðað öll málsgögn, bæði þau sem hafi legið frammi við matið sem og dómskjöl í málinu. Auk framangreindra gagna hafi þeir tekið til athugunar gögn sem þeir hafi sjálfir aflað. Jafnframt hafi þeir haft til hliðsjónar söluverð þeirra bila í húsinu sem gengið hafi kaupum og solum. Ljóst sé að ekki sé hægt að meta eignirnar miðað við ástand þeirra á þeim tíma sem matið fari fram. Við matið hafi verið horft til samtímagagna sem staðfesti að allir eignarhlutar hafi verið hálfkláraðir á matsdegi. Framkvæmdum við bílaplan og aðkeyrslu innan lóðamarka hafi einnig verið ólokið. Fyrir liggi þrjár sölur sem átt hafi sér stað í húsinu á árinu 2021 og sú fyrsta einungis nokkrum mánuðum eftir matsdag. Yfirmatsmenn hafi skoðað þá kaupsamninga og rætt við þá fasteignasala sem hafi komið að þeim solum, en í einu tilviki hafi kaupandi og seljandi sjálfir séð um skjalagerð.

Stefnandi gaf aðilaskýrslu við aðalmeðferð málsins. Einnig gáfu skýrslu fyrir dómi vitnin F, lögmaður og löggiltur fasteignasali, og G, lögmaður og löggiltur fasteignasali, ásamt H, lögmanni og löggiltum fasteignasala, sem var dómkvaddur matsmaður, og yfirmatsmönnum I og J, sem báðir eru löggiltir fasteignasalar.

## II

Stefnandi byggir dómkröfu sína, sem merkt er nr. 2 í stefnu, á 57. gr. laga nr. 90/1991 og dómaframkvæmd Hæstaréttar um beitingu ákvæðisins. Fasteignir stefnanda að B með fastanúmerin [1], [2], [3] og [4] hafi verið seldar nauðungarsölu 7. september 2020. Stefndi hafi lýst kröfum í þær allar á grundvelli þriggja veðskuldabréfa sem

hvíldu með krossveði á 1. veðréttri allra eignanna. Eignirnar hafi verið seldar hver í sínu lagi og hafi því verið um fjórar sjálfstæðar nauðungarsölu að ræða. Boð sem gerð hafi verið í hverja eign fyrir sig hafi öll verið samþykkt af sýslumanninum í Reykjavík 16. nóvember 2020.

Lögskýringargögn að baki 57. gr. laga nr. 90/1991, eins og þeim var breytt með breytingalögum nr. 60/2010, ásamt dómaframkvæmd Hæstaréttar renni stoðum undir dómkröfur stefnanda. Sú dómaframkvæmd staðfesti að það sé ekki stefnanda sem gerðarþola að krefjast þess að stefndi lækki eftirstöðvar krafna sinna í kjölfar nauðungarsölu eignanna heldur sé það beinlínis þannig að stefndi geti ekki sótt eftirstöðvar krafna sinna nema hann sýni fram á að markaðsverð seldrar eignar hafi ekki nægt til fullnustu krafna hans. Gildi þá einu hvort hann beini kröfum sínum að upphaflegum skuldara eða ábyrgðarmanni.

Þrátt fyrir þetta hafi stefndi beint að stefnanda greiðsluáskorunum, dags. 14. september 2022, sem birtar hafi verið af stefnuvotti 21. september 2022. Þar hafi stefndi krafist stefnanda sem ábyrgðarmann um greiðslu meintra eftirstöðva þeirra krafna sem hann hafi lýst í söluverð eignanna sem seldar hafi verið nauðungarsölu 7. september 2020, fyrir verð sem hafi verið langt undir markaðsverði þeirra við samþykki boðs.

Stefnanda sé því nauðugur sá kostur að höfða mál þetta á hendur stefnda á grundvelli heimildar í 2. mgr. 57. gr. laga nr. 90/1991 og krefjast þess að eftirstöðvar skuldbindinganna verði færðar og felldar niður, sbr. ákvæði 1. mgr. 57. gr. laganna.

Allar hafi eignirnar verið seldar á verði sem hafi verið langt undir metnu markaðsvirði þeirra við samþykki boðs, en söluverð eigna með fastanúmerin [2] og [3] hafi einungis numið 31.000.000 króna fyrir hvora eign eða 133.071 krónu á hvern fermetra, söluverð eignar með fastanúmerið [4] hafi numið 34.000.000 króna, eða 148.342 krónum á hvern fermetra, og söluverð eignar með fastanúmerið [1] hafi numið 92.500.000 krónum, eða 201.788 krónum á hvern fermetra.

Til samanburðar hafi meðalsöluverð verslunar- og skrifstofuhúsnæðis í Reykjavík á árinu 2020 numið 350.976 krónum á fermetra samkvæmt opinberum gögnum Þjóðskrár Íslands sem unnin séu upp úr þinglýstum kaupsamningum.

Dómkröfur stefnanda byggist hins vegar á verðmati F, lögmanns og löggilts fasteignasala, á fasteignunum, sbr. einnig síðari yfirlýsingu hans í málinu.

Fastanúmer	Markaðsverð 16.11.2020	Nauðungarsöluverð 7.09.202
[1]	142.000.000	92.500.000
[2]	56.500.000	30.500.000
[3]	56.500.000	30.500.000
[4]	59.000.000	34.000.000

---

314.000.000

---

189.500.000

Með birtingu greiðsluáskorana 21. september 2022 sé óumdeilanlegt að stefndi beini nú þeim ófullnægðu kröfum sem ekki hafi fengist greiddar með söluverði fasteigna, með fastanúmerin [1], [2], [3] og [4], sem seldar hafi verið nauðungarsölu 7. september 2020 að stefnanda sem ábyrgðarmanni.

Deilan lúti því ekki lengur að úthlutun söluverðs framangreindra fasteigna heldur að skýrum rétti stefnanda til að fá eftirstöðvar krafanna færðar eða felldar niður samkvæmt ákvæðum 1. mgr. 57. gr. laga nr. 90/1991.

Forsenda þess að hægt sé að reikna út niðurfærslukröfurnar er að staðfest verði með dómi hvert hafi verið markaðsverð eignanna við samþykki boðs.

Heildarfjárhæð kröfulýsingar vegna skuldabréfs upphaflega að fjárhæð 120.000.000 króna, sem gefið hafi verið út 8. apríl 2016, hafi verið 153.106.317 krónur. Heildarfjárhæð kröfulýsingar vegna skuldabréfs upphaflega að fjárhæð 30.000.000 króna, sem gefið hafi verið út 30. ágúst 2016, hafi verið 38.503.015 krónur og heildarfjárhæð kröfulýsingar vegna skuldabréfs upphaflega að fjárhæð 30.000.000 króna, sem gefið hafi verið út 8. júní 2017, hafi verið 38.515.381 króna. Samtals hafi því kröfur stefnda í söluverð eignanna numið 230.124.713 krónum.

Markaðsverð eignanna sem byggt sé á hafi verið samtals 314.000.000 króna en söluverð þeirra samtals 187.500.000 krónur. Mismunur á markaðsverði og söluverði hafi því samtals verið 126.500.000 krónur. Kröfur sem gengið hafi framkröfum stefnda að rétt hæð hafi verið samtals 15.901.296 krónur. Stefnandi gæti því í raun krafist niðurfærslu eftirstöðva lýstra veðkrafna um allt að 110.598.704 krónur.

Sýslumaður hafi greitt stefnda samtals 171.562.704 krónur af söluverðinu auk 2.000.000 króna tryggingarfjár hæstbjóðanda, sem ekki hafi náð að standa við boð sín. Stefndi hafi því samtals fengið greiddar 173.562.704 krónur upp í kröfur sínar og hafi eftirstöðvar lýstra krafna stefnda miðað við 7. september 2020 numið samtals 56.562.009 krónum.

Þar sem fjárhæð kröfuréttar stefnanda til niðurfærslu veðkrafna sé 110.598.704 krónur, en eftirstöðvar lýstra krafna stefnda 56.562.009 krónur telji stefnandi sig eiga rétt á að krefjast fullrar niðurfellingar eftirstöðva krafna stefnda vegna veðskuldabréfs sem gefið hafi verið út 30. ágúst 2016 og veðskuldabréfs sem gefið hafi verið út 8. júní 2017, eins og þeim hafi verið lýst í söluverðið 7. september 2020, en greiðsluáskoranir stefnda sem birtar hafi verið stefnanda 21. september 2022 lúti að meintum eftirstöðvum krafna vegna þessara skuldabréfa.

Sundurliðun útreiknings á grundvelli fyrirliggjandi gagna sé eftirfarandi:

Markaðsverð eignar með fnr. [1]	142.000.000
Markaðsverð eignar með fnr. [2]	56.500.000
Markaðsverð eignar með fnr. [3]	56.500.000
Markaðsverð eignar með fnr. [4]	59.000.000
<hr/>	
Markaðsverð samtals kr.	314.000.000
Nauðungarsöluverð eignar með fnr. [1]	92.500.000
Nauðungarsöluverð eignar með fnr. [2]	30.500.000
Nauðungarsöluverð eignar með fnr. [3]	30.500.000
Nauðungarsöluverð eignar með fnr. [4]	34.000.000
<hr/>	
Nauðungarsöluverð samtals kr.	187.500.000
Kröfulýsing stefnda vegna skuldabréfs útg. 05.04.2016	153.106.317
Kröfulýsing stefnda vegna skuldabréfs útg. 30.08.2016	38.503.015
Kröfulýsing stefnda vegna skuldabréfs útg. 08.06.2017	38.515.381
<hr/>	
Heildarfjárhæð kröfulýsinga stefnda 07.09.2022	230.124.713
Forgangskröfur og sölulaun í ríkissjóð, fnr. [1]	5.616.947
Forgangskröfur og sölulaun í ríkissjóð, fnr. [2]	2.950.638
Forgangskröfur og sölulaun í ríkissjóð, fnr. [3]	3.151.327
Forgangskröfur og sölulaun í ríkissjóð, fnr. [4]	4.182.384
<hr/>	
Heildarfjárhæð forgangskrafna og sölulauna í ríkissjóð	15.901.296
Markaðsverð við samþykki boðs samtals kr.	314.000.000
Nauðungarsöluverð samtals kr.	187.500.000
<hr/>	
Mismunur á markaðsverði og söluverði	126.500.000
Rétthærri kröfur en kröfur stefnda	- 15.901.296
<hr/>	
Réttur stefnanda til niðurfærslu krafna (57. gr. nsl.)	110.598.704
Greiðslur sýslumanns til stefnda af söluverði eignanna	171.562.704
Viðbótargreiðslur sýslumanns til stefnda (tryggingarfé)	2.000.000
<hr/>	
Heildarfjárhæð greiðslna sýslumanns til stefnda	173.562.704

---

Eftirstöðvar krafna stefnda 07.09.2020 til niðurfellingar 56.562.009

Dómkrafa stefnanda, sem merkt er nr. 3 í stefnu, byggi á því að hann eigi kröfurétt á hendur stefnda til endurgreiðslu fasteignagjalda, vatns- og fráveitugjalda og lögboðinnar brunatryggingar frá uppboðsdegi 7. september 2020 til 31. desember 2020, sbr. ákvæði 2. mgr. 7. gr. uppboðsskilmála nr. 572 sem lagðir hafi verið fram af sýslumanni við framhaldssölu 7. september 2020, en þar segi orðrétt: „Kaupandi ber öll gjöld af eigninni, sem falla til eftir að lokið er að leita boða í hana, svo og vexti, verðbætur og gengisálag frá sama tíma af veðskuldum sem fá að hvíla áfram á eigninni.“

Um sé að ræða gjöld af fasteigninni sem stefndi hafi keypt við nauðungarsölu hennar 7. september 2020 en þá hafi verið 248 dagar liðnir af árinu og sé hluti stefnda sem kaupanda fundinn út með því að deila í höfuðstól álagðra gjalda með dagafjölda ársins, þ.e. 365, og margfalda útkomuna með 248. Sú fjárhæð sé síðan dregin frá höfuðstól gjaldanna til að finna út fjárhæðina sem kaupanda beri að greiða fyrir tímabilið 7. september til 31. desember 2020.

Höfuðstóll fasteignagjalda 2020 hafi verið 625.625 krónur, höfuðstóll vatns- og fráveitugjalda 2020 hafi verið 244.929 krónur og höfuðstóll brunatryggingar 2020 hafi verið 140.144 krónur. Hluti stefnda af fasteignagjöldum sé því 200.543 krónur, af vatns- og fráveitugjöldum 78.511 krónur og af lögbundinni brunatryggingu 45.691 króna, eða samtals 324.745 krónur sem sé höfuðstóll kröfunnar auk sem krafist sé dráttarvaxta frá 7. september 2020 til greiðsludags.

Stefndi hafi hafnað greiðslu á þeirri forsendu að gjöldin hafi verið gjaldfallin þegar salan hafi farið fram og því beri honum ekki skylda til að endurgreiða stefnanda þann hluta sem stefndi sannanlega greiddi.

Stefnandi telji útilokað að gerðarþolar nauðungarsölu þurfi að bera kostnað af framangreindum gjöldum þann hluta almanaksársins sem eftir sé að lokinni framhaldssölu, sbr. ákvæði uppboðsskilmálanna, þegar kaupandi eigi rétt á að hirða arð af eigninni fyrir sama tíma.

Það sé skiljanlegt að eigendur þessara krafna, Reykjavíkurborg, Veitur ohf. og Vörður tryggingar hf., geti ekki breytt þeim í kjölfar nauðungarsölu og krafið nýjan eiganda um greiðslu frá uppboðsdegi til ársloka, frekar en í óþvinguðum fasteignaviðskiptum þar sem seljandi greiði gjöldin út árið en kaupandi endurgreiði seljanda það sem honum beri.

Á grundvelli þessa hafi stefnandi fallið frá slíkum kröfum við meðferð málsins til úthlutunar söluverðs hjá sýslumanni en þess í stað látið bóka að hann áskildi sér rétt

til að krefja kaupendur um endurgreiðslu þess hluta sem þeim bæri að greiða frá því að lokið hafi verið að leita boða í eignirnar, þ.e. frá 7. september 2020 til 31. desember 2020, sbr. framangreint ákvæði uppboðsskilmálanna. Rétt sé að geta þess að kaupandi að hinum þremur eignunum hafi möglnarlaust gengið frá slíku uppgjöri við stefnanda.

### III

Stefndi byggir sýknukröfu sína af dómkröfu stefnanda, sem er tölusett nr. 2, á aðildarskorti stefnanda að málinu, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Að mati stefnda brestir stefnanda aðild að kröfu um niðurfærslu á kröfuréttindum stefnda samkvæmt 57. gr. laga nr. 90/1991. Kröfuréttindi stefnda byggist á þremur veðskuldabréfum, þar sem skuldari þeirra krafna sé C ehf. Þær skuldir séu tryggðar með krossveði á 1. veðrétti allra átta eignarhlutanna að B. Fyrir liggir að veðskuldabréfið sem gefið hafi verið út 8. apríl 2016 með upphaflegan höfuðstól að fjárhæð 120.000.000 króna sé nú að fullu greitt eftir úthlutun söluandvirðis eignarhlutanna sem seldir hafi verið nauðungarsölu 7. september 2020. Stefndi byggir á því að kröfuréttarsamband hans sé við C ehf. en ekki stefnanda. Í kröfurétti stefnda felist að hann geti gengið að þeim átta eignarhlutum að B sem kröfuréttur hans taki til en geti ekki gengið persónulega að stefnanda. Samkvæmt fyrirbyggjandi veðskuldabréfum hafi stefnandi ekki tekist á hendur sjálfskuldarábyrgð á kröfum C ehf. heldur veitt veðréttindi í öllum átta eignarhlutum í fasteign sinni að B til tryggingar kröfum stefnda. Þar sem stefndi geti ekki beint kröfum að stefnanda persónulega brestir stefnanda hæfi til aðildar að kröfum á hendur stefnda sem grundvallist á 57. gr. laga nr. 90/1991, enda ljóst að stefndi geti ekki kafið stefnanda um greiðslu eftirstöðva af skuldbindingunni. Aðstaðan sé sú að stefndi eigi ekki rétt á því að krefja stefnanda persónulega um greiðslu eftirstöðva af skuldbindingum C ehf. samkvæmt 1. mgr. 57. gr. laga nr. 90/1991 og stefnanda brestir því hæfi til að beina kröfu á hendur stefnda um niðurfærslu á kröfum stefnda á grundvelli 2. mgr. 57. gr. laga nr. 90/1991. Af þessum ástæðum beri að sýkna stefnda af dómkröfum stefnanda sem grundvallist á ákvæðum 57. gr. nauðungarsölulaga.

Telji dómurinn þrátt fyrir ofangreint að stefnandi geti átt aðild að dómkröfum á hendur stefnda, sem byggist á kröfum um niðurfærslu kröfuréttinda samkvæmt 57. gr. laga nr. 90/1991, byggir stefndi á því að sýkna beri stefnda að svo stöddu af dómkröfum stefnanda. Sú krafa byggist á því að bæði sé það óumdeilt í málinu og skýrt að stefndi eigi lögmæta og lögvarða kröfu til þess að leita fullnustu óuppgerðra eftirstöðva krafna sinna á hendur C ehf. með því að ganga að þeim veðum sem séu til tryggingar skuldunum en stefndi eigi 1. veðrétt í öllum átta eignarhlutum fasteignarinnar að B. Í ljósi þess að stefndi eigi ekki rétt til að ganga að stefnanda persónulega fyrir eftirstöðvum ógreiddra krafna hans á grundvelli veðskuldabréfanna þriggja afmarkist

réttur stefnda við það að ganga að þeim fjórum eignarhlutum sem enn séu óseldir að B og stefndi eigi 1. veðrétt í samkvæmt skýrum ákvæðum veðskuldabréfanna. Alveg sé ljóst að stefndi hafi ekki enn leitað fullnustu í þessum veðsettu eignum, þ.e. eignarhlutum með fastanúmer [5], [8], [7] og [6], en réttur stefnda samkvæmt veðskuldabréfunum sé skýr um það að stefndi geti gengið að þessum eignum til fullnustu eftirstöðvum krafna sinna. Þannig liggi fyrir að sá tími sé ókominn þar sem stefnandi kunni að verða persónulega krafinn um efndir samkvæmt dómkröfum stefnanda í máli þessu og sú aðstaða raungerist ekki nema að fyrir liggi að allir átta eignarhlutar fasteignarinnar að B hrökkvi ekki fyrir þeim lögmætu kröfum sem stefndi eigi samkvæmt veðskuldabréfunum þremur. Beri því að sýkna stefnda af kröfum stefnanda að svo stöddu, sbr. 3. mgr. 26. gr. laga nr. 91/1991.

Fari svo að dómurinn telji hvorki grundvöll til að sýkna stefnda sökum aðildarskorts né sýkna hann að svo stöddu á grundvelli 3. mgr. 26. gr. laga nr. 91/1991 byggji stefndi á því að málsgrundvöll og málatilbúnað stefnanda skorti slíkar grundvallarforsendur að ekki sé unnt að taka kröfur stefnanda til greina og beri því að sýkna stefnda.

Í fyrsta lagi grundvallist málshöfðun stefnanda á 2. mgr. 57. gr. laga nr. 90/1991 sem feli í sér sérstaka málshöfðunarreglu. Ákvæði 2. mgr. 57. gr. áskilji beinlínis að, sé henni beitt af aðila sem kunni að verða krafinn um eftirstöðvar skuldbindingar sem ekki hafi fengist fullnægt með nauðungarsölu þeirra eigna sem staðið hafi til tryggingar skuldbindingunni, hvíli sú ótvíræða skylda á þeim aðila að hann sýni fram á markaðsvirði þeirra eigna við samþykki boðs í þær og að slíkt markaðsvirði staðfesti að þeir fjórir eignarhlutar sem seldir hafi verið nauðungarsölu 7. september 2020 dugi fyrir öllum eftirstöðvum krafna stefnda sem hann eigi rétt til samkvæmt veðskuldabréfunum tveimur sem eftir standi. Þessi sönnunarbyrði hvíli á stefnanda en ekki stefnda samkvæmt 2. mgr., sbr. 1. mgr. 57. gr., laga nr. 90/1991. Að öðrum kosti væri tilvísun 2. mgr. til 1. mgr. 57. gr. laganna með öllu óþörf. Stefnandi hafi engin gögn lagt fram sem sýni fram á markaðsvirði hinna seldu eigna við samþykki boðs. Þannig skorti sjálfan grundvöllinn undir dómkröfur stefnanda sem áskilinn sé í 57. gr. laga nr. 90/1991. Í þessu sambandi mótmæli stefndi sérstaklega þeirri túlkun stefnanda að sönnunarbyrðin hér sé öfug og hvíli á stefnda. Sú túlkun byggist að mati stefnda á misskilningi á ummælum í dómi Hæstaréttar 10. maí 2012 í máli nr. 487/2011. Sönnunarbyrðin sé vissulega öfug og hvíli á stefnda í því tilviki að hann sem kröfuhafi krefði gerðarþola eða annan um eftirstöðvar skuldbindingar. Því sé einfaldlega ekki fyrir að fara í þessu máli því stefndi hafi ekki krafist stefnanda persónulega um eftirstöðvar krafna sinna. Málshöfðun stefnanda byggist á 2. mgr. 57. gr. nauðungarsölulaga og sú regla boði með sérstakri tilvísun til 1. mgr. 57. gr. laganna að sönnunarbyrðin hvíli þá á stefnanda en ekki stefnda.

Í þessu sambandi geti mat F, lögmanns og löggilts fasteignasala, dags. 4. júní 2020, ekkert gildi haft, enda sýni það mat ekki markaðsvirði hinna seldu eignarhluta við samþykki boðs í þá eignarhluta í kjölfar nauðungarsölu þeirra. Síðari yfirlýsing sama fasteignasala sé sama marki brennd. Hún hafi ekkert vægi fyrir hina lögboðnu sönnunarfærslu sem ákvæði 1. mgr. 57. gr. nauðungarsölulaga áskilji.

Í öðru lagi byggist málatilbúnaður stefnanda á grundvallarmisskilningi á inntaki og gildissviði 57. gr. laga nr. 90/1991. Það liggja skýrt fyrir, meðal annars samkvæmt orðalagi ákvæðisins, ummælum greinargerðar með breytingalögum nr. 60/2010 og í dómaframkvæmd Hæstaréttar að ákvæðið taki til aðstöðunnar eftir að nauðungarsala hafi farið fram og úthlutun umræddrar nauðungarsölu sé lokið. Við það tímamark sé það val kröfuhafans hvort hann leiti frekari fullnustu gagnvart gerðarþola, og geri hann það sé það við þær aðstæður sem 57. gr. tryggir að kröfuhafinn sé ekki að auðgast af nauðungarsölunni sem fram hafi farið. Í máli þessu reyni aldrei á það hvort stefndi krefji gerðarþola eða annan um það sem eftir stendur af umþrættri skuldbindingu vegna þess að kröfuréttur stefnda afmarkist við það að sækja í hinar veðsettu eignir. Stefnandi sé ekki í sjálfskuldarábyrgð fyrir kröfum stefnda og stefndi eigi ekki rétt á að krefja stefnanda persónulega um greiðslu þess sem eftir standi af skuldbindingunni. Stefndi eigi aðeins rétt til að ganga að veðum sínum. Þannig skorti á grundvallarskilyrði 1. mgr. 57. gr. því það reyni aldrei á að stefndi krefji stefnanda persónulega um eftirstöðvar skuldbindingarinnar þar sem stefndi eigi ekki slíkan rétt. Því beri að sýkna stefnda af þeim kröfum stefnanda sem byggist á 57. gr. laga nr. 90/1991.

Í dómum þar sem reynt hafi á túlkun 57. gr. laga nr. 90/1991 sé aðstaðan ávallt sú að kröfuhafi hafi krafist gerðarþola eða annan um greiðslu eftirstöðva af skuldbindingu að lokinni nauðungarsölu eða krafist gjaldþrots á viðkomandi gerðarþola í kjölfar nauðungarsölu en í þessum dómsmálum hafi viðkomandi gerðarþoli einnig verið í sjálfskuldarábyrgð fyrir kröfunni. Hér sé aðstaðan hins vegar sú að það reyni ekki á það að stefnandi verði eða kunni að verða krafinn persónulega um eftirstöðvar skuldbindingar þar sem stefndi eigi ekki rétt til að krefja stefnanda persónulega um slíkar eftirstöðvar. Aðstaðan hér sé því allt önnur en í þeim dómsmálum þar sem reynt hafi á ákvæði 57. gr. laga nr. 90/1991.

Þá byggi stefndi sýknukröfu sína á því að markaðsvirði þeirra fjögurra eignarhluta sem seldir hafi verið nauðungarsölu þann 7. september 2020 sé ekki hærra en söluvirði þeirra var við samþykki boðs. Bæði þeir eignarhlutar sem seldir hafi verið á fyrrnefndri nauðungarsölu sem og sú fasteign sem eignarhlutarnir séu í hafi staðið hálfkláruð í framkvæmdum sem aldrei hafi lokið. Þau lán sem stefndi hafi veitt C ehf. hafi hvergi nærri dugað til að ljúka endurbyggingu B í samræmi við kynntar áætlanir stefnanda. Þrátt fyrir fögur orð og fallegar kynningar stefnanda í aðdraganda lántökunnar hafi síðar komið í ljós að fjárþörf stefnanda hafi verið stórlega vanáætluð.

Þannig hafi eignarhlutarnir verið hálfkláraðir sem og fasteignin að B við nauðungarsölu 7. september 2020 og framkvæmdum á lóð hafi verið ólokið. Fermetraverð fullbúins skrifstofu- og atvinnuhúsnæðis, sem stefnandi reki í stefnu, sé engan veginn samanburðarhæft við umþrætta eignarhluta stefnanda þegar til þess sé litið að þeir hafi verið í bágu ástandi og framkvæmdum við þá ekki lokið þegar nauðungarsalan hafi farið fram. Þannig hafi eignarhlutarnir selst á nauðungarsölu á markaðsvirði miðað við ástand þeirra.

Í þessu sambandi skuli bent á að stefnandi hafi sjálfur í gegnum félag í 100% eigu hans, D ehf., átt hæsta boð í alla fjóra eignarhlutana 7. september 2020, en sem fyrr segir hafi hann ekki staðið við það boð. Áður nefnt boð stefnanda í eignarhluta [1] hafi verið 93.000.000 króna, í eignarhluta [2] verið 31.000.000 króna, í eignarhluta [3] verið 31.000.000 króna og í eignarhluta [4] verið 34.500.000 krónur. Væntanlega staðfesti þessi boð það hámarksvirði sem stefnandi sjálfur hafi talið vera á þessum eignarhlutum. Þá bendi stefndi á að þar sem félag stefnanda hafi aldrei efnt boð sín við nauðungarsölu hafi stefndi átt næsthæsta boð í eignarhluta [1] en E ehf. hafi átt næsthæstu boð í aðra eignarhluta. Í kjölfar nauðungarsölu hafi stefndi selt eignarhluta [1] til K ehf. með kaupsamningi, dags. 17. mars 2021. Kaupverð þess eignarhlutar hafi verið 95.000.000 króna. Þá hafi E ehf. selt eignarhluta [2] til L ehf. með afsali, dags. 26. október 2021. Kaupverð þess eignarhluta hafi verið 32.000.000 króna. Þessi markaðsviðskipti með tvo af fjórum eignarhlutum sem seldir hafi verið í kjölfar nauðungarsölu 7. september 2020 sýni vel að söluverðmæti eignarhlutanna á nauðungarsölu hafi verið afar nálægt markaðsvirði þeirra.

Stefndi mótmæli útreikningi stefnanda um ætlaðan rétt til niðurfellingar eftirstöðva krafna stefnda og þá sérstaklega þeirri niðurstöðu að eftirstöðvarnar séu aðeins 56.562.009 krónur. Staðreyndin sé sú að eignarhlutar þeir sem seldir hafi verið nauðungarsölu 7. september 2020 hafi ekki dugað fyrir skuldum samkvæmt veðskuldabréfunum tveimur sem hvort um sig var að höfuðstól 30.000.000 króna. Þessar eftirstöðvar hafi safnað dráttarvöxtum og kostnaði síðan nauðungarsalan hafi farið fram, ekki síst vegna þeirra ágreiningsmála sem stefnandi hafi efnt til og valdið hafi því að útgreiðsla söluandvirðis eignarhlutanna hafi dregist um rúmlega eitt og hálf ár. Á þeirri töf beri stefnandi einn ábyrgð. Afleiðingar þessa séu vitaskuld þær að eftirstöðvar krafna stefnda hafi hækkað verulega frá 7. september 2020. Þannig beri að miða við að ófullnægðar kröfur stefnda nemi 69.742.107 krónum.

Því beri að sýkna stefnda af þeirri kröfu stefnanda að fella beri niður að fullu eftirstöðvar umræddra tveggja veðskuldabréfa.

Hvað varði þriðju dómkröfu stefnanda þá krefjist stefndi sýknu af henni. Krafa stefnanda undir þessum kröfuleið sé raunar með öllu vanreifuð, enda fylgi engin sönnunargögn með stefnu stefnanda um tilvist eða fjárhæð þessara krafna. Í stefnu séu

tilgreindar ákveðnar fjárhæðir fasteignagjalda, vatns- og fráveitugjalda og brunatryggingargjalda og þær sagðar vera vegna ársins 2020 en engin gögn séu lögð fram þessum fjárhæðum eða tilvist þessara krafna til staðfestingar.

Hvað sem því líði telji stefndi sig enga greiðsluskyldu bera á meintri kröfu stefnanda. Öll framangreind gjöld njóti lögveðsréttar í eignarhluta [1] og teljist til opinberra gjalda og um þau gildi sérstakar reglur. Öll þessi gjöld hafi verið í gjalddaga fallin áður en nauðungarsala á eignarhluta [1] fór fram.

Eins og sjá megi af framlögðu úthlutunarfrumvarpi fyrir eignarhluta [1] hafi kröfur þessar verið greiddar kröfuhöfum þeirra af söluandvirði eignarhlutans og séu fullfndar. Öll fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld sem og lögboðin brunatryggingariðgjöld fyrir árið 2020 hafi verið í gjalddaga fallin og verið skuld stefnanda þegar nauðungarsala hafi farið fram 7. september 2020. Stefndi geti ekki átt endurkröfu á stefnda vegna opinberra gjalda sem sannanlega hafi verið skuldir stefnda og öll í gjalddaga fallin við nauðungarsöluna. Tilvísun 2. mgr. 7. gr. uppboðsskilmála nr. 572/2010 til þess að kaupandi beri öll gjöld af eigninni sem falli til eftir að lokið sé að leita boða í hana taki vitaskuld til þess samkvæmt orðanna hljóðan að viðkomandi gjöld falli þá til eftir það tímamark. Hin umkröfðu gjöld hafi hins vegar fallið til og í gjalddaga áður en leitað hafi verið boða í eignina, þ.e. fyrir nauðungarsölu eignarhlutans þann 7. september 2020. Stefndi beri því ekki greiðsluskyldu þessara gjalda auk þess sem fyrir liggir að réttmætur kröfuhafi þessara gjalda hafi fengið fullar efndir þeirra af söluandvirði eignarhlutans.

Telji hins vegar dómurinn að, þrátt fyrir vanreifun stefnanda á þessari dómkröfu og þrátt fyrir þá staðreynd að kröfur þessar hafi fallið í gjalddaga fyrir nauðungarsölu eignarhlutans, beri stefnda að endurgreiða stefnanda umkrafða fjárhæð, byggji stefndi á því að kröfur stefnda á hendur stefnanda séu svo miklum mun hærri, meðal annars í formi ógreidds málskostnaðar sem stefndi hafi á undanförunum tveimur árum verið dæmdur til að greiða stefnda, að sýkna beri stefnda af þessari kröfu stefnanda.

Þá beri að sýkna stefnda af málskostnaðarkröfu stefnanda verði kröfur stefnda teknar til greina, sbr. 1. tölul. 130. gr. laga nr. 91/1991.

Varakrafa stefnda byggji á öllum sömu málsástæðum og sjónarmiðum og reifaðar séu í aðalkröfu. Í kröfunni felist að lækka beri stórlega kröfur stefnanda. Stefndi telji engan veginn unnt að leggja til grundvallar verðmat F, enda feli það verðmat ekki í sér markaðsvirði hinna seldu eignarhluta við samþykki boða í þá eignarhluta. Stefndi telji að markaðsvirði hinna seldu eignarhluta sé miklum mun lægra en stefndi haldi fram og að óverulegur eða lítill munur sé á söluvirði eignarhlutanna á nauðungarsölu og markaðsvirði þeirra, sérstaklega þegar litið sé til ástands hinna seldu eignarhluta við nauðungarsölu og ástands fasteignarinnar að B 7. september 2020. Síðari markaðsviðskipti með tvo af fjórum eignarhlutum eftir nauðungarsöluna staðfesti þessa

ályktun stefnda. Af þessu leiði að eftirstöðvar krafna stefnda eins og þær hafi verið tilgreindar í greiðsluáskorunum hans, dags. 14. september 2022, sæti óverulegri lækkun sem nemi mismun á markaðsverði og söluvirði eignarhlutanna við samþykki boðs. Að öðru leyti vísi stefndi til allra málsástæðna, röksemda og sjónarmiða sem reifuð séu í aðalkröfu.

#### IV

##### A

Í málinu standa eftir tvær tölusettar dómkröfur stefnanda auk málskostnaðarkröfu hans. Með fyrri dómkröfunni, sem stefnandi merkir nr. 2, freistar hann þess að fá færðar niður í heild sinni eftirstöðvar kröfu stefnda vegna tveggja veðskuldabréfa. Skuldabréfin tvö ásamt hinu þriðja voru gefin út af félaginu C ehf. í tengslum við lánveitingu frá stefnda og var stefnandi tilgreindur sem veðsali á þeim öllum. Sú lánveiting byggðist á lánssamningi, dags. 8. apríl 2016, um heildarfjármögnun að fjárhæð 180.000.000 króna. Hinn 7. september 2020 þurfti stefnandi að sæta nauðungarsölu fjögurra eignarhluta í fasteign að B vegna lánsins, en hann á enn fjóra eignarhluta til viðbótar í fasteigninni.

Með síðari dómkröfunni, sem stefnandi merkir nr. 3, setur hann fram fjárkröfu á hendur stefnda vegna tiltekinnar gjalda sem lögð höfðu verið á hann og tengdust eignarhaldi hans á einum af þeim fjórum eignarhlutum að B sem hann þurfti að sæta nauðungarsölu á 7. september 2020. Gjöldin sem um ræðir eru fasteignagjöld, vatns- og fráveitugjöld og gjöld vegna lögbundinnar brunatryggingar. Í þeim efnum byggir stefnandi á því að stefnda hafi sem kaupanda þess eignarhlutar við nauðungarsöluna borið með réttu að standa straum af hluta þeirra gjalda vegna ársins 2020, þ.e. frá og með 7. september 2020.

##### B

Samkvæmt 2. tölulið 2. gr. laga nr. 90/1991 er gerðarþoli sá sem verður eftir almennum reglum talinn eigandi að þeirri eign sem nauðungarsalan tekur til.

Í 2. þætti laga nr. 90/1991 er fjallað um nauðungarsölu á fasteignum og fleira.

Í 1. mgr. 57. gr. sömu laga segir að hafi sá sem notið hafi réttinda yfir eigninni ekki fengið þeim fullnægt með öllu af söluverðinu geti hann aðeins krafist gerðarþola eða annan um greiðslu þess sem eftir standi af skuldbindingunni að því leyti sem hann sýni fram á að markaðsverð eignarinnar við samþykki boðs hefði ekki nægt til fullnustu kröfunnar.

Í 2. mgr. 57. gr. laganna segir að jafnframt sé þeim heimilt sem kann að verða krafinn um eftirstöðvar skuldbindingar að höfða mál á hendur þeim sem með hana fer til að fá þær felldar eða færðar niður samkvæmt því sem segir í 1. mgr. ákvæðisins.

## C

Stefnandi var ekki skuldari í því kröfuréttarsambandi sem komst á með fyrrgreindum lánessamningi stefnda og C ehf. Aftur á móti féllst stefnandi á að veita veð í átta eignarhlutum sínum í fasteigninni að B til tryggingar skilvísnum greiðslum lánsins, en eins og þegar er rakið voru fjórir þessara eignarhluta seldir nauðungarsölu árið 2020. Var hann þar með gerðarþoli við þá nauðungarsölu, sbr. skilgreiningu hugtaksins í 2. tölulið 2. gr. laga nr. 90/1991.

Með tveimur greiðsluáskorunum sem stílaðar voru á stefnanda persónulega 14. september 2022 kom fram að innheimtufyrirtæki hefði verið falið að innheimta hjá honum nánar tilgreindar kröfur. Þær kröfur voru eftirstöðvar skuldar C ehf. gagnvart stefnda á grundvelli fyrrnefndra tveggja veðskuldabréfa, sem hvort um sig voru upphaflega að höfuðstól 30.000.000 króna, eins og þegar er rakið. Við málflytning byggði lögmaður stefnda á því að stefndi hefði í reynd aldrei reynt að innheimta þær kröfur hjá stefnanda. Virða bæri greiðsluáskoranirnar í því ljósi að stefnandi væri fyrirvarsmáður C ehf. og því hefði hann fengið bréfin send til sín. Þetta fær aftur á móti ekki staðist þegar litið er til þess að í upphafi hvors bréfs segir að innheimta beri kröfuna „hjá yður“, þ.e. stefnanda, en bréfin voru sem fyrr segir ekki stíluð á lögaðilann C ehf. heldur stefnanda persónulega. Hér skiptir einnig máli að í niðurlagi greiðsluáskorunar kemur í báðum tilvikum fram að samrit bréfsins sé sent „aðalskuldara“, sem er tilgreindur sem C ehf. Í þessu fólst þar með að aðskilið bréf hefði verið sent C ehf. vegna málsins. Greiðsluáskoranir stefnda bera þannig með sér að stefnandi sé þar persónulega krafinn um greiðslu eftirstöðva kröfu stefnda, en sem fyrr segir á stefndi veðréttindi í fjórum eignarhlutum að B sem ekki hafa þegar verið seldir á nauðungarsölu og eru enn í eigu stefnanda. Raunar er þegar rakið að samkvæmt gerðabók sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu voru tvær slíkar beiðnir stefnda teknar fyrir 23. febrúar 2023 gagnvart stefnanda sem gerðarþola, þ.e. eftir höfðun málsins.

Í þessu ljósi er haldlaus sá málalátillitun stefnda að hann beini ekki kröfum að stefnanda persónulega eða hafi ekki enn leitað fullnustu í eftirstandandi eignarhlutum stefnanda. Hvað sem þessari ályktun líður eru bæði orðalag 2. mgr. 57. gr. laga nr. 90/1991 og lögskýringargögn að baki ákvæðinu afdráttarlaus um að einstaklingur í stöðu stefnanda geti sett fram viðurkenningarkröfu um niðurfellingu þótt frekari innheimtuaðgerðir séu ekki enn hafnar, heldur nægir að viðkomandi kunni að sæta slíkri kröfu og verða þar með gerðarþoli við nauðungarsölu á fasteign.

Í samræmi við þetta var stefnanda heimilt samkvæmt fortakslausu orðalagi 2. mgr. 57. gr. laga nr. 90/1991, sbr. einnig lögskýringargögn að baki ákvæðinu, að höfða mál á hendur þeim sem færi með kröfurnar, þ.e. stefnda, til að freista þess að fá eftirstöðvarnar felldar niður, enda eru fordæmi fyrir efnisúrlausn Hæstaréttar um

fullilega sambærilegar dómkröfur við slíkar aðstæður, sbr. dóm Hæstaréttar 6. október 2011 í máli nr. 148/2011, sbr. einnig til hliðsjónar dóm Hæstaréttar 10. maí 2010 í máli nr. 180/2010, og hefur ekki verið talið að skuldari samkvæmt veðskuldabréfi þurfi samhliða að eiga aðild að slíku dómsmáli. Í fyrrgreindum dómum Hæstaréttar var loks ekki talið að tilgreina þyrfti fjárhæð eftirstöðva skuldar í dómkröfu í tilvikum þar sem þess væri einfaldlega krafist að krafa samkvæmt veðskuldabréfi yrði felld niður í heild sinni, ólíkt tilvikum þar sem þess er krafist að skuld verði einvörðungu færð niður að hluta.

Ekki verður önnur ályktun dregin en að í 2. mgr. 57. gr. laga nr. 90/1991 felist sérstök heimild í þágu þeirra sem kröfu kann að verða beint að til að setja fram viðurkenningarkröfu fyrir dómi um niðurfellingu eða niðurfærslu krafna að því marki sem hún beinist að þeim, en hrófla ekki við kröfuréttarsambandi kröfuhafans við þá sem ekki eiga aðild að dómsmálinu. Þannig yrði ekki nokkru slegið föstu með dómi í máli þessu um að stefndi ætti ekki „lögmeita og lögvarða kröfu“ á hendur C ehf. eins og stefndi heldur fram, enda bindur dómur í máli þessu einungis aðila þess. Verði fallist á kröfu stefnanda að þessu leyti getur niðurfelling eða eftir atvikum niðurfærsla eftirstöðva því einungis tekið til kröfunnar að því marki sem unnt væri að beina henni að stefnanda sem veðsala, rétt eins og stefndi hefur raunar gert nú þegar, sbr. færslu í gerðabók sýslumanns frá 23. febrúar 2023 sem áður er lýst.

Í samræmi við það sem að framan greinir ber að hafna málatilbúnaði stefnda um aðildarskort. Hið sama á við um röksemdir stefnda um að til vara beri að sýkna hann að svo stöddu, enda áskilur 2. mgr. 57. gr. laga nr. 90/1991 ekki að kröfuhafi hafi áður reynt frekari fullnustu gagnvart skuldara, þ.e. í þessu tilviki C ehf.

## D

Aðilar deila um hvor þeirra beri sönnunarbyrðina fyrir því hvert markaðsvirði eignarhlutanna fjögurra hafi verið við nauðungarsöluna árið 2020. Samkvæmt 1. mgr. 57. gr. laga nr. 90/1991 getur sá sem notið hefur réttinda yfir eigninni, en hefur ekki fengið þeim fullnægt með öllu af söluverðinu, þá aðeins krafið gerðarpóla 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. Við þær aðstæður hvílir sönnunarbyrðin um markaðsverð því á gerðarbeiðanda, sbr. dóm Hæstaréttar 10. maí 2012 í máli nr. 487/2011 og dóm Hæstaréttar 25. febrúar 2014 í máli nr. 117/2014. Stefndandi hefur sem áður segir fengið greiðsluáskorun frá stefnda en í stað þess að bíða nauðungarsölumeðferðar ákvað hann að nýta rétt sinn til að höfða sérstakt viðurkenningarmál eftir ákvæði 2. mgr. 57. gr. laga nr. 90/1991, rétt eins og honum er heimilt. Við þær aðstæður verður aftur á móti að gera þá kröfu, sem einnig samræmist almennum sönnunarreglum einkamálaréttarfars, að stefndandi renni

fullnægjandi stoðum undir staðhæfingar sínar um markaðsverð fasteignarinnar, en beri jafnframt hallann af því takist honum ekki slík sönnun. Telji gerðarþoli sig ekki geta staðið straum af kostnaði við slíka sönnunarfærslu, svo sem með öflun matsgerðar, á hann þess í öllu falli kost að höfða ekki mál samkvæmt 2. mgr. 57. gr. laganna, heldur að bíða frekari innheimtuaðgerða kröfuhafa og njóta þá góðs af sönnunarreglu 1. mgr. 57. gr. sömu laga.

Hvað sem þessu líður hafa báðir málsaðilar lagt fram ýmis gögn til stuðnings málartilbúnaði sínum um það hvert rétt markaðsverð fasteignanna hafi verið við nauðungarsöluna og aflað bæði utanréttarmats og matsgerða dómkvaddra manna.

Nánar tiltekið liggja fyrir í málinu utanréttarmat F, lögmanns og löggilts fasteignasala, sem stefnandi aflaði einhliða, og utanréttarmat G, lögmanns og löggilts fasteignasala, sem stefndi aflaði einhliða. Að mati dómsins geta þessi verðmöt ekki haft nokkurt vægi andspænis matsgerðum dómkvadds undirmatsmanns og dómkvaddra yfirmatsmanna sem aflað hefur verið undir rekstri málsins.

Við skýrslutöku fyrir dómi af J, löggiltum fasteignasala, sem var annar tveggja yfirmatsmanna, kom fram að hann hefði rætt við fasteignasala hjá Jöfri fasteignasölu um sölu stefnda á fasteigninni með fastanúmerið [1] til K ehf., sbr. kaupsamning, dags. 17. mars 2021. Áður er rakið að umsamið kaupverð var 95.000.000 króna. Í skýrslu J fyrir dómi kom fram að af gögnum sem yfirmatsmenn hefðu aflað sér, einkum frá M fasteignasölu, hefði mátt ráða að fjöldi fyrirspyrjenda og sölutími eignarinnar benti til þess að hún hefði verið seld nálægt markaðsvirði, en yfirmatsmenn telja það hafa verið 99.000.000 króna, en ekki 136.000.000 króna, eins og undirmatsmaður miðar við.

Að öllu jöfnu hlýtur sönnunargildi yfirmatsgerðar tveggja dómkvaddra manna, sem ekki hefur verið hnekkð með öðrum gögnum, að vega þyngra við mat á sönnun en undirmatsgerð eins manns, að því tilskildu að ekki hafi verið sýnt fram á galla á henni, sbr. dóm Hæstaréttar 8. mars 2007 í máli nr. 315/2006. Í málinu er ekkert komið fram um að ekki hafi verið gætt réttra aðferða við mat hinna dómkvöddu yfirmatsmanna eða að niðurstaða þeirra sé reist á röngum forsendum. Þvert á móti telur dómurinn, sem skipaður er sérfróðum meðdómsmanni, röksemdir og niðurstöðu yfirmatsmanna sannfærandi, sbr. einnig það sem áður er rakið um skýrslu af J fyrir dómi, og verður yfirmatsgerðin lögð til grundvallar við úrlausn málsins. Í samræmi við þetta ber einnig að hafna málsástæðu stefnda um að tilboð lögaðilans D ehf., sem er í 100% eigu stefnanda, við nauðungarsölu umræddra fjögurra fasteigna endurspegli mat stefnanda á hámarksvirði eignanna sem hann sé þá bundinn við í máli þessu.

Í framangreindri niðurstöðu felst að nægjanlega er komið fram að við nauðungarsölu fjögurra eignarhluta stefnanda að B á samtals 187.500.000 krónur (92.500.000 + 30.500.000 + 30.500.000 + 34.000.000) var markaðsverð eignarhlutanna samtals 225.000.000 króna (99.000.000 + 42.000.000 + 42.000.000 + 42.000.000).

Mismunurinn er 37.500.000 krónur og samkvæmt fortakslausu ákvæði 2. mgr. 57. gr. laga nr. 90/1991 á stefnandi rétt á því að fá kröfur stefnda samkvæmt fyrrgreindum tveimur veðskuldabréfum færðar niður gagnvart sér, en dómur í máli þessu bindur ekki aðra en aðila þess, eins og áður er rakið.

Stefnandi hefur sem fyrr segir uppi kröfu um að eftirstöðvar samkvæmt báðum skuldabréfum, sem hvort um sig voru upphaflega að höfuðstól 30.000.000 króna, verði felldar niður í heild sinni. Stefnandi hefur kosið að miða málatilbúnað sinn við það að eftirstöðvar krafna stefnda samkvæmt lánessamningnum hafi verið 56.562.009 krónur eftir úthlutun söluverðs vegna nauðungarsölu fyrrgreindra eigna, en stefndi telur samkvæmt útreikningum sem hann lagði fyrir dóminn í þinghaldi 5. janúar 2024 að þar þurfi jafnframt að líta til ýmissa frekari liða, svo sem málskostnaðar og dráttarvaxta.

Jafnvel þótt lagðar væru til grundvallar þær tölur sem stefnandi miðar málatilbúnað sinn við gæti slíkt ekki réttlætt að kröfur gagnvart stefnanda sem veðsala yrði felldar niður í heild sinni. Ekki er því unnt að taka dómkröfu nr. 2 óbreytta til greina. Þess í stað verður aðeins fallist á það með stefnda að færa beri kröfur stefnda niður um 37.500.000 krónur að því er varðar stefnanda sem veðsala, með þeim hætti sem greinir í dómsorði, en sú niðurstaða gengur skemmra en kröfugerð stefnanda og rúmast þar með innan hennar.

## E

Með dómkröfu stefnanda, sem hann merkir nr. 3, krefst hann þess, sem fyrr segir, að stefnda verði gert að greiða honum 324.745 krónur auk dráttarvaxta. Ekki er um það deilt að þar er um að ræða gjöld vegna fasteignagjalda, vatns- og fráveitugjalda og lögbundinnar brunatryggingar af fasteigninni B, fastanúmer [1], fyrir tímabilið 7. september 2020 til 31. desember sama ár.

Undir rekstri málsins lagði stefnandi fram álagningarseðil frá Veitum fyrir árið 2020, álagningarseðil Reykjavíkurborgar vegna fasteignagjalda fyrir árið 2020 og kröfulýsingu Varðar trygginga hf. vegna brunatryggingar. Stefnandi rekur í stefnu að höfuðstóll fasteignagjalda 2020 hafi verið 625.625 krónur, höfuðstóll vatns- og fráveitugjalda 2020 hafi verið 244.929 krónur og höfuðstóll brunatryggingar 2020 hafi verið 140.144 krónur. Þessar tölur eru réttar, að undanskildu því að fasteignagjöld námu 626.625 krónum, en stefnanda er heimilt að ganga skemmra og miða kröfugerð sína við lægri fjárhæð.

Stefndi keypti eignina við nauðungarsölu hennar 7. september 2020. Miðast kröfugerð stefnanda við að þá hafi verið 248 dagar liðnir af árinu og því sé hluti stefnda sem kaupanda fundinn út með því að deila í höfuðstól álagðra gjalda, eins og hann reiknar þau, með dagafjölda ársins, þ.e. 365, og margfalda útkomuna með 248. Sú fjárhæð sé síðan dregin frá höfuðstól gjaldanna til að finna út fjárhæðina sem kaupanda

beri að greiða fyrir tímabilið 7. september til 31. desember 2020. Hluti stefnda af fasteignagjöldum sé því 200.543 krónur, af vatns- og fráveitugjöldum 78.511 krónur og af lögbundinni brunatryggingu 45.691 króna, eða samtals 324.745 krónur sem sé höfuðstóll kröfunnar.

Stefndi mótmælir þessari kröfu alfarið. Öll umrædd gjöld hafi verið fallin í gjalddaga vegna vanefnda stefnanda og hafi kröfunar verið greiddar umræddum kröfuhöfum með úthlutun af söluandvirði eignarhlutans, enda um lögveðskröfur að ræða.

Samkvæmt 28. gr. laga nr. 90/1991 skal ráðherra setja almenna skilmála fyrir uppboðssölu á eignum. Meðal þess sem koma skal fram í slíkum skilmálum, sbr. 10. tölulið 1. mgr. 28. gr., er að kaupandi greiði gjöld af eigninni sem falla til eftir að uppboði lýkur, svo og vexti og verðbætur frá þeim tíma af veðskuldum sem hvíla áfram á henni, en eigi rétt til arðs af eigninni frá sama tíma.

Ráðherra hefur í samræmi við framangreint ákvæði sett slíka skilmála, sbr. auglýsingu nr. 572/2010. Í 7. gr. skilmálanna kemur fram að kaupandi eigi rétt til arðs af eigninni frá þeim tíma sem endanlega sé lokið að leita boða í hana við uppboð. Því næst segir að kaupandi beri öll gjöld af eign, sem falli til eftir að lokið sé að leita boða í hana, svo og vexti, verðbætur og gengisálag frá sama tíma af veðskuldum sem fái að hvíla áfram á eigninni.

Af lögskýringargögnum að baki 28. gr. laga nr. 90/1991 verður ráðið að með ákvæðinu hafi verið stefnt að því að færa skilmála við uppboðssölu um ýmis önnur atriði en greiðslu kaupverðs nær venjubundnum skilmálum við kaup í frjálsum viðskiptum. Þannig var ætlunin að hvetja til þess að aðrir en veðhafar kæmu á uppboð og gerðu boð í eign, sem var talið geta leitt til hækkaðs söliverðs. Eftir sem áður verður nauðungarsölu ekki jafnað að fullu til skilmála við kaup í frjálsum viðskiptum. Þannig gilda ákvæði laga nr. 40/2002 um fasteignakaup ekki um nauðungarsölu á fasteign og heimildir kaupanda til að rifta kaupum eða æskja afsláttar eða greiðslu skaðabóta af kaupverði eru takmarkaðri en almennt í fasteignaviðskiptum, sbr. ákvæði 48. gr. laga nr. 90/1991. Ber því að fara varlega í að túlka fyrrgreinda uppboðsskilmála með þeim hætti að þeir leggi frekari kvaðir á kaupanda fasteignar á nauðungarsölu en beinlínis verður ráðið af orðalagi skilmálanna.

Við flutning málsins mótmælti lögmaður stefnanda ekki þeirri staðhæfingu stefnda að fyrrnefnd gjöld hefðu í heild sinni verið gjaldfallin við nauðungarsöluna og ber frumvarp að úthlutunargerð sýslumanns vegna fasteignarinnar ekki annað með sér. Að þessu virtu telst stefnandi að mati dómsins ekki hafa fært haldbær rök fyrir því að um sé að ræða gjöld sem hafi fallið til eftir að lokið hafi verið að leita boða í eignina í skilningi fyrrnefndra uppboðsskilmála, sbr. einnig 10. tölulið 1. mgr. 28. gr. laga nr.

90/1991. Þar sem stefnandi reisir þessa kröfu sína ekki á öðrum málsástæðum ber þegar af þeirri ástæðu að sýkna stefnda af þessari dómkröfu.

Með hliðsjón af þessum málsúrslitum, og með vísan til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, verður stefndi dæmdur til að greiða stefnanda 1.821.600 krónur í málskostnað, að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

Af hálfu stefnanda flutti málið Gestur Gunnarsson lögmaður, en hann tók við rekstri málsins eftir að hluta þess hafði verið vísað frá dómi. Stefnandi, sem er ólögglærður, hafði annast sjálfur um málareksturinn fram að því og var þá gætt að leiðbeiningarskyldu dómara samkvæmt 4. mgr. 101. gr. laga nr. 91/1991.

Af hálfu stefnda flutti málið Eiríkur S. Svavarsson lögmaður.

Mál þetta dæma Arnaldur Hjartarson, héraðsdómari og dómsformaður, Stefanía G. Sæmundsdóttir héraðsdómari og Heimir Fannar Hallgrímsson, löggiltur fasteignasali.

#### **D Ó M S O R Ð:**

Eftirstöðvar kröfu stefnda, Fjárfestingafélags atvinnulífsins hf., vegna veðskuldabréfs að höfuðstól 30.000.000 króna, sem útgefið var 30. ágúst 2016, og veðskuldabréfs að höfuðstól 30.000.000 króna, sem útgefið var 8. júní 2017, eru færðar niður um 37.500.000 krónur gagnvart stefnanda, A.

Stefndi er sýkn af dómkröfu stefnanda nr. 3.

Stefndi greiði stefnanda 1.821.600 krónur í málskostnað.