

Ár 2010, miðvikudaginn 24. febrúar, er á dómþingi Héraðsdóms Suðurlands, í málinu nr. Z-1/2009:

Hveragerðisbær

*(Eiríkur Gunnsteinsson hdl.)*

gegn

Frjálsa fjárfestingarbankanum hf.

*(Gylfi Jens Gylfason hdl.)*

kveðinn upp svofelldur

#### **ú r s k u r ð u r :**

Mál þetta barst Héraðsdómi Suðurlands 29. apríl 2009. með bréfi Eiríks Gunnsteinssonar hdl., f.h. Hveragerðisbæjar, dagsettu 21. apríl s.á.

Sóknaraðili í máli þessu er Hveragerðisbær, kt. 000000-0000, en varnaraðili Frjálsi fjárfestingarbankinn hf., kt. 000000-0000. Þann 4. september 2009 var kveðinn upp úrskurður í máli þessu. Var sá úrskurður kærður til Hæstaréttar með kæru dagsettri 17. september 2009. Gekk dómur í Hæstarétti Íslands þann 23. október 2009 í málinu nr. 544/2009. Var hinn kærði úrskurður ómerktur sem og meðferð málsins frá 14. maí 2009 og var málinu vísað heim í hérað til löglegrar meðferðar. Var málið í framhaldi tekið fyrir í héraðsdómi þann 9. nóvember 2009 og aðilum gefinn frestur til að skila greinargerð. Lagði sóknaraðili fram greinargerð þann 18. nóvember 2009 og varnaraðili þann 2. desember 2009. Þann sama dag lagði sýslumaðurinn á Selfossi fram skriflegar athugasemdir skv. 6. mgr. 73. gr. laga nr. 90/1991. Var málið munnlega flutt þann 11. febrúar sl. og dómtekið að því loknu.

Dómkröfur sóknaraðila eru þær að felld verði úr gildi sú ákvörðun sýslumannsins á Selfossi, að hafna kröfu sóknaraðila vegna gatnagerðargjalda hvað varðar Valsheiði 17, Hveragerði, og að sóknaraðila verði úthlutað af uppboðsandvirðinu að fullu í samræmi við kröfulýsingu. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar úr hendi varnaraðila að mati dómsins.

Dómkröfur varnaraðila eru þær að ákvörðun sýslumannsins á Selfossi frá 25. mars 2009 um að hafna kröfu sóknaraðila vegna gatnagerðargjalda vegna Valsheiði 17, Hveragerði, verði látin standa óbreytt. Þá krefst varnaraðili þess að sóknaraðila verði gert að greiða honum málskostnað að mati dómsins.

## Málavextir.

Samkvæmt gögnum málsins voru álögð gatnagerðargjöld á Lárus Kristjánsson, kt. 000000-0000 þann 9. nóvember 2005 vegna úthlutunar á lóð að Valsheiði 17, Hveragerði, samtals að fjárhæð 2.514.317 krónur. Þann 19. janúar 2006 undirritaði Lárus „Skuldayfirlýsingu vegna gatnagerðargjalda.“ Í skuldayfirlýsingunni segir að álögð gatnagerðargjöld skv. reglugerð nr. 790/2003 séu 2.514.317 krónur og innborgað sé við undirskrift 252.317 krónur. Höfuðstóll skuldayfirlýsingarinnar sé 2.262.000 krónur. Fasteignin Valsheiði 17 í Hveragerði var seld nauðungarsölu þann 19. febrúar 2008 og lýsti sóknaraðili kröfu sinni vegna gatnagerðargjalda sem lögveðskröfu við uppboðið, alls að fjárhæð 4.023.827 krónur. Sýslumaðurinn á Selfossi gaf síðan út frumvarp til úthlutunar vegna söluandvirðis eignarinnar þann 2. júní 2008 og var þá kröfu sóknaraðila hafnað sem lögveðskröfu. Var sóknaraðila gefinn kostur á að koma á framfæri mótmælum fyrir 18. júní 2008. Við fyrirtöku málsins, þann 25. mars 2009, reifuðu aðilar málsins sjónarmið sín og breytti það ekki ákvörðun sýslumannsins. Skaut sóknaraðili ákvörðun sýslumannsins til Héraðsdóms Suðurlands þann 21. apríl 2009. Við fyrirtöku málsins þann 14. maí 2009 krafðist varnaraðili þess að málinu yrði vísað frá dómi. Gekk úrskurður um frávísunarkröfuna þann 23. júní 2009, þar sem frávísunarkröfunni var hafnað.

## Málsástæður og lagarök sóknaraðila.

Sóknaraðili byggir kröfu sína á því að krafa vegna gatnagerðargjalda njóti lögveðsréttar sem ekki sé tímabundinn, sbr. 4. gr. laga nr. 17/1996 um gatnagerðargjöld, en gjöldin hafi verið álögð í gildistíð þeirra laga. Í frumvarpinu sé hins vegar ekki gert ráð fyrir að sóknaraðili fái nokkuð upp í framangreinda kröfu sína.

Ekki sé ágreiningur milli aðila um að lög nr. 17/1996 um gatnagerðargjöld hafi gilt á þeim tíma sem umrædd gjöld voru álögð. Samkvæmt 6. gr. laga nr. 17/1996 var félagsmálaráðherra veitt heimild til að setja reglugerð þar sem nánar væri kveðið á um álagningu gatnagerðargjalda og samkvæmt 2. mgr. 6. gr. skyldi sveitarstjórn setja gjaldskrá þar sem nánar væri kveðið á um innheimtu gatnagerðargjaldsins.

Með stoð í lögum nr. 17/1996 hafi ráðherra sett reglugerð nr. 543/1996 en í c-lið 11. gr. reglugerðarinnar hafi sveitarstjórn verið gert að kveða á um greiðsluskilmála gatnagerðargjalds. Sóknaraðili hafi fullnægt þeirri skyldu sinni með gjaldskrá, samþykkt af bæjarstjórn sóknaraðila 17. desember 2004. Í 12. gr. gjaldskrárinnar hafi verið veitt svohljóðandi heimild til greiðslufrests: „*Heimilt er að veita vaxtareiknaðan greiðslufrest á greiðslu hluta gatnagerðargjalds til allt að tveggja ára með mánaðarlegum afborgunum eða samkvæmt sérstakri samþykkt sem bæjarstjórn setur. Vextir skulu vera eins og innlendir millibankavextir; REIBOR, sem Seðlabanki Íslands gefur út.*“

Með þessari heimild hafi Lárusi Kristjánssyni, kt. 000000-0000, sem hafi verið gerðarþoli við nauðungarsöluna, verið veitt heimild til greiðslufrests með

skuldayfirlýsingu dagsettri 19. janúar 2006. Skuldayfirlýsingin hafi að öllu leyti verið í samræmi við ofangreinda gjaldskrá sóknaraðila og í henni sé skýrt tekið fram að skuldin sé vegna gatnagerðargjalda vegna Valsheiðar 17 í Hveragerði. Þá sé í yfirlýsingunni vísað ótvírætt til þess að hún sé gefin út vegna gatnagerðargjalda sem njóti lögveðsréttar í samræmi við ákvæði laga nr. 17/1996. Form og efni skjalsins sé því að öllu leyti í samræmi við lög nr. 17/1996, reglugerð nr. 543/1996 og gjaldskrá sóknaraðila og útilokað að líta svo á að gjöldin hafi verið gerð upp með skuldabréfi og njóti því ekki lengur lögveðsréttar þegar hið gagnstæða komi fram í skuldayfirlýsingunni.

Ljóst sé að í þágildandi lögum nr. 17/1996 hafi ekki verið sett nein tímatakörk á gildistíma lögveðsins. Þetta komi skýrt fram í 4. gr. laganna sem hljóði svo: „*Lóðarhafi ber ábyrgð á greiðslu gatnagerðargjalds. Gatnagerðargjald samkvæmt lögum þessum er, ásamt áföllnum vöxtum og kostnaði, tryggt með lögveðsrétti í viðkomandi fasteign með forgangsrétti fyrir hvers konar samningsveði og aðfararveði.*“ Það sé því ljóst að lögveðskrafa sóknaraðila njóti lögveðsréttar. Það sé í fullu samræmi við ákvæði fyrrnefndra laga og í samræmi við ákvæði eldri fyrningarlaga nr. 14/1905. Augljóst sé að meðan krafa sóknaraðila haldi gildi sínu og fyrnist ekki njóti hún lögveðsréttar í samræmi við ákvæði laga nr. 17/1996. Á það reyni hins vegar ekki, enda sé ljóst af gögnum málsins að krafa sóknaraðila sé í fullu gildi og njóti þ.a.l. lögveðsréttar í fasteigninni að Valsheiði 17 í Hveragerði.

Fyrir liggi að þinglýst hafi verið kvöð á fasteignina varðandi ógreidd gatnagerðargjöld og að þau njóti lögveðsréttar í eigninni. Síðari veðhöfum hafi því átt að vera fullkunnugt um stöðu gatnagerðargjalda við uppboð 19. febrúar 2008, enda komi kvöð þessi fram á útprentuðu veðbókarvottorði.

Af framangreindu megi ljóst vera að sóknaraðila beri að fá kröfu sína vegna gatnagerðargjalda greidda að fullu. Greiðsluskilmálar gjaldanna séu í fullu samræmi við gildandi réttarreglur við álagningu þeirra, lögveðsréttur sé í fullu gildi og staða þeirra hafi legið fyrir á uppboðsdegi. Sé þess því krafist að krafa sóknaraðila verði tekin til greina og ákvörðun sýslumannsins á Selfossi, sem liggi til grundvallar frumvarpi til úthlutunar, verði breytt á þann hátt að samþykkt verði krafa að fjárhæð 4.023.827 krónur vegna gatnagerðargjalda sem lögveðskrafa með forgangsrétti fyrir síðari samnings- og aðfararveðum.

Sóknaraðili mótmælir þeirri skoðun varnaraðila að sóknaraðila hafi verið óheimilt að setja kröfuna á skuldabréf. Kvað sóknaraðili að um væri að ræða skuldayfirlýsingu vegna gatnagerðargjalda. Yfirlýsingin sé ekki handhafaskuldabréf og vandséð væri hvernig slík vaxtareiknuð greiðsludreifing gæti verið öðruvísi úr garði gerð með skriflegum hætti. Þá sé ekki óheimilt að framselja kröfu til innheimtu eins og m.a. Reykjavíkurborg hafi gert til margra ára en þar hafi Tollstjórinn í Reykjavík innheimt fasteignagjöld borgarinnar og hafi það ekki haft áhrif á lögveðsrétt gjaldanna. Þá mótmælir sóknaraðili því að með því að nota ekki REIBOR-vexti á skuldayfirlýsinguna falli lögveðsrétturinn niður. Þá mótmælir sóknaraðili þeirri málsástæðu varnaraðila að greiðslufrestur hafi verið lengri en gjaldskráin geri ráð fyrir og að það hafi áhrif á lögveðsréttinn þó svo hafi verið.

Þá byggir sóknaraðili á að krafa samkvæmt lögveðsrétti gangi fyrir hvers kyns öðrum samnings- og aðfararveðum. Ekki hafi verið sett nein tímamörk og þar

af leiðandi njóti krafa sóknaraðila lögveðsréttar uns hún sé greidd eða fyrnd. Hvorugt eigi við í máli þessu. Einnig hafi kvöð verið þinglýst á eignina áður en varnaraðili þinglýsti bréfum á hana. Honum hefði því átt að vera ljóst frá fyrstu stundu að á undan hans sammingsveðum hvíldu lögveð vegna fasteignagjalda.

Þá sé Frjálsi fjárfestingarbankinn hf. sé eini aðilinn að uppboðinu sem hafi hagsmuni af niðurstöðu málsins þar sem krafa hans á eftir lögveðum sé hærri en krafa sóknaraðila. Sé hann því varnaraðili máls þessa.

Um lagarök vísar sóknaraðili til laga um nauðungarsölu nr. 90/1991, einkum XIII. kafla laganna. Þá vísar sóknaraðili til laga um gatnagerðargjöld nr. 17/1996 og reglugerðar nr. 543/1996. Sóknaraðili vísar einnig til laga um fyrning skulda og annarra kröfuréttinda nr. 14/1905. Málskostnaðarkröfu sína styður sóknaraðili við lög um meðferð einkamála nr. 91/1991.

### **Málsástæður og lagarök varnaraðila.**

Varnaraðili byggir kröfur sínar á því að byggingarleyfi til handa Lárusi Kristjánssyni hafi, samkvæmt bókun í fundargerðarbók, aðeins átt að öðlast gildi að ákveðnum skilyrðum uppfylltum. Eitt þeirra hafi verið að byggingargjöld hafi verið greidd eða samið um greiðslu þeirra. Þá komi fram í fundargerðinni að heimilt væri að veita vaxtareiknaðan greiðslufrest á hluta gjaldsins til allt að tveggja ára með mánaðarlegum afborgunum eða samkvæmt sérstakri samþykkt sem bæjarstjórn setti. Þann 19. janúar 2006 hefði Lárus skrifað undir skuldayfirlýsingu vegna gatnagerðargjaldanna og sama dag hefði hann undirritað yfirlýsingu um kvöð á eigninni um lögveð vegna gjaldanna. Þeirri kvöð hafi verið þinglýst 20. janúar 2006. Umræddu skuldabréfi hafi verið skilmálabreytt þann 3. nóvember 2006 án samþykkis síðari veðhafa. Þá hafi ekki verið greitt af skuldabréfinu frá 19. janúar 2006. Hið skilmálabreytta skuldabréf hafi verið innleyst af Hveragerðisbæ rúmu ári síðar eða þann 16. nóvember 2007.

Varnaraðili byggir aðallega á því að Lárus Kristjánsson hafi gert umrædd gatnagerðargjöld upp með útgáfu á umræddu skuldabréfi. Þá styðji síðari skilmálabreyting skuldabréfsins þann 6. nóvember 2006 og innlausn þess þann 16. nóvember 2007 enn frekar kröfu varnaraðila. Telur varnaraðili að lögveðsrétturinn hafi fallið niður þegar sóknaraðili tók við greiðslu fyrir gatnagerðargjöldunum í formi skuldabréfs. Sóknaraðili hafi því getað framselt viðskiptabréfið gegn greiðslu til þriðja aðila. Skuldabréfið hafi verið innleyst af sóknaraðila þann 16. nóvember 2007 á 3.478.418 krónur. Því sé óumdeilt að yfirlýsingin sé handhafaskuldabréf. Þá hafi verið greitt stimpilgjald af bréfinu. Þá séu skilmálar bréfsins ekki í samræmi við þá skilmála sem sóknaraðila hafi borið að veita samkvæmt 12. gr. gjaldskrár sóknaraðila. Þar sé mælt fyrir um REIBOR-vexti sem Seðlabanki Íslands gefi út en í skuldabréfinu sé hins vegar kveðið á um breytilega vexti samkvæmt lánaflakki K2

hjá Sparisjóði Suðurlands sem séu hærri en REIBOR-vextir. Þá hafi sóknaraðila aðeins verið heimilt samkvæmt 12. gr. gjaldskrárinnar að veita vaxtareiknaðan greiðslufrest til tveggja ára að hámarki. Það hafi ekki verið gert. Sóknaraðili hafi því breytt almennri fjárkröfu sem hann átti í viðskiptabréfakröfu.

Til vara byggir varnaraðili á því að þar sem meira en tvö ár séu liðin frá gjalddaga gatnagerðargjaldanna hafi lögveðsrétturinn verið niður fallinn á uppboðsdegi þann 19. febrúar 2008. Þrátt fyrir að lög nr. 17/1996 um gatnagerðargjald marki ekki lögveðsrétti ákveðin tímamörk telji hann engu að síður að miða eigi við í þessu tilviki að lögveðsrétturinn hafi fallið niður tveimur árum eftir að gatnagerðargjöldin urðu fyrst gjaldkræf. Hafi breyting með lögum nr. 153/2006 ekki falið í sér efnislega nýja reglu heldur hafi verið um að ræða staðfestingu á gildandi framkvæmd.

Varnaraðili vísar máli sínu til stuðnings aðallega til laga nr. 17/1996 um gatnagerðargjald og reglugerðar nr. 543/1996 um sama efni og til laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Ennfremur vísar hann til laga nr. 36/1978 um stimpilgjald, gjaldskrár Hveragerðisbæjar frá 17. desember 2004, laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús, laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga og laga nr. 122/2000 um útvarpsgjald. Einnig til meginreglna kröfu- og sammingsréttar um efnidir og greiðslu fjárskuldbindinga. Um málskostnað vísar hann til XXI. kafla laga nr. 91/1991, einkum 129. og 130. gr.

## Niðurstaða.

Af skuldayfirlýsingu dagsettri 19. janúar 2006 verður ráðið að gatnagerðargjald það, sem sóknaraðili krefst að verði úthlutað sér, hafi verið á lagt 9. nóvember 2005. Þegar gatnagerðargjaldið var á lagt og skuldayfirlýsing þessi var gerð voru í gildi lög um gatnagerðargjald nr. 17/1996. Í 4. gr. þeirra laga kom fram að gatnagerðargjald samkvæmt þeim lögum væri „*tryggt með lögveðrétti í viðkomandi fasteign með forgangsrétti fyrir hvers konar sammingsveði og aðfararveði.*“ Í ákvæðinu var lögveðsréttinum ekki berum orðum markaður ákveðinn gildistími. Núgildandi lög um gatnagerðargjald, nr. 153/2006, gengu í gildi 1. júlí 2007, sbr. 1. mgr. 13. gr. þeirra laga. Samkvæmt 2. mgr. 8. gr. þeirra laga er gatnagerðargjald áfram tryggt með lögveðsrétti í viðkomandi fasteign en í ákvæðinu er að finna það nýmæli að lögveðsréttinum er markaður tveggja ára gildistími sem telst frá gjalddaga gjaldsins. Í 2. mgr. 13. gr. laga nr. 153/2006 kemur fram að um álagningu og innheimtu gatnagerðargjalds sem gjaldfallið er í tíð eldri laga fari samkvæmt þeim lögum. Þar sem gatnagerðargjaldið var lagt á og skuldaviðurkenning gerð í gildistíð laga nr. 17/1996 verður því að líta svo á að um innheimtu gjaldsins gildi þau lög, en ekki núgildandi lög nr. 153/2006. Ekki er ágreiningur um það milli aðila máls þessa.

Eins og áður segir var lögveðsrétti fyrir gatnagerðargjaldi ekki berum orðum markaður ákveðinn gildistími í 4. gr. laga nr. 17/1996. Verður því að líta svo á að lögveðsréttur samkvæmt því ákvæði sé til staðar svo lengi sem gatnagerðargjaldið er ógreitt eða ófyrnt.

Í máli þessu greinir aðila aðallega á um hvort umrædd skuldayfirlýsing, útgefin þann 19. janúar 2006 af Lárusi Kristjánssyni, þá lóðarhafa, hafi verið fullnaðargreiðsla á gatnagerðargjöldunum eða ekki. Varnaraðili heldur því fram að svo hafi verið þar sem sóknaraðili hafi tekið við handhafaskuldabréfi sem sé viðskiptabréf og lúti almennum reglum um viðskiptabréf. Því hafi lögveðsréttur sóknaraðila fallið niður þegar bréfið var undirritað og afhent sóknaraðila sem fullnaðargreiðsla á umræddum gatnagerðargjöldum.

Sóknaraðili byggir á því að einungis hafi verið um skriflega skuldayfirlýsingu að ræða vegna sammings um greiðsluform lóðarhafa með heimild í 12. gr. gjaldskrár Hveragerðisbæjar en þar komi fram að heimilt sé að veita vaxtareiknaðan greiðslufrest á greiðslu hluta gatnagerðargjalda til allt að tveggja ára með mánaðarlegum afborgunum eða samkvæmt sérstakri samþykkt sem bæjarstjórn setur. Kveður sóknaraðili þá staðreynd að REIBOR-vextir hafi ekki verið tilgreindir í skjalinu heldur breytilegir vextir samkvæmt lánaflokki K-2 hjá Sparisjóði Suðurlands, ekki breyta neinu um efni yfirlýsingarinnar.

Ekki er tekið undir þá málsástæður varnaraðila að með því að fylgja ekki ákvæðum um vexti samkvæmt 12. gr. gjaldskrár sóknaraðila, hafi það vikið til hliðar lögveðsrétti í fasteigninni samkvæmt lögum nr. 17/1996. Þá verður heldur ekki tekið undir þá málsástæðu varnaraðila að með því að lóðarhafi hafi fengið að dreifa greiðslum sínum í lengri tíma en tvö ár, þrátt fyrir ákvæði 12. gr. gjaldskrárinnar, hafi það rýmt burtu lögveðsrétti sóknaraðila í eigninni.

Varnaraðili byggir einnig á því að skuldari bréfsins hafi samið um skilmálabreytingu á bréfinu án samþykkis og á kostnað síðari veðhafa. Ekki verður séð að það hafi breytt nokkru um réttindi síðari veðhafa þó svo skrifað hafi verið undir umrædda skuldayfirlýsingu. Skuldari hefði alltént getað samið óformlega um skuldina við sóknaraðila án vitundar síðari veðhafa, enda er það svo með lögveð að þeim er almennt ekki þinglýst á eignir í þeim tilgangi að upplýsa síðari veðhafa um tilvist þeirra eða fjárhæðir.

Í umræddri skuldayfirlýsingu er tekið fram að hún sé vegna gatnagerðargjalda. Í texta yfirlýsingarinnar segir að skuldari viðurkenni að skulda handhafa bréfs þessa ákveðna fjárhæð sem greiðist með tuttugu afborgunum á eins mánaðar fresti í fyrsta sinn 15. maí 2006 og vextir reiknist frá 9. nóvember 2005. Þá er tekið fram að skuldari greiði á hverjum gjalddaga kostnað af innheimtu samkvæmt gjaldskrá innheimtubanka auk annars kostnaðar, s.s. stimpilgjöld. Þá eru ákvæði um gjaldfellingu verði vanskil á greiðslum.

Þá segir: „Skuldin hvílir sem lögveð á framanskráðri lóð og þeim byggingum sem á henni verða reistar, skv. 4. gr. laga um gatnagerðargjöld nr. 17/1996. Lögveðið er til tryggingar skaðlausri og skilvísri greiðslu höfuðstóls, vaxta, dráttarvaxta og öllum þeim kostnaði er leiða kann af vanskilum skuldara að engu undanskildu. Lögveðið gengur fyrir hvers konar sammingsveði og aðfararveði og tekur einnig til váttryggingarfjárhæðar framangreindrar eignar.“ Þá segir enn fremur: „Falli öll skuldin í gjalddaga, vegna vanskila, áður en byggingaframkvæmdir eru hafnar getur bæjarráð ákveðið að rifta úthlutun lóðarinnar og úthlutað henni á ný. Ef ofangreind eign er seld fellur skuldabréfið allt í gjalddaga og skal það greiðast upp. Kaupandi getur fengið bréfið endurnýjað með sömu skilmálum þ.m.t. sömu

*gjaldþögum og að ofan greinir með samþykki handhafa bréfsins. Sérstakri kvöð vegna lögveðsréttarins má þinglýsa á viðkomandi eign.“*

Verður ekki litið svo á að umrædd skuldayfirlýsing sé viðskiptabréf sem geti gengið kaupum og sölu til þriðja manns og lúti reglum um viðskiptabréf þrátt fyrir framsal varnaraðila á á skuldaviðurkenninguna. Verður litið á framsalið sem almenn aðilaskipti á kröfu samkvæmt reglum kröfuréttarins. Er yfirlýsingin bundin slíkum skilyrðum að engum nema skuldara og sóknaraðila er mögulegt að uppfylla þau skilyrði sem sett eru í yfirlýsingunni. Sé litið svo á að þriðji maður geti átt yfirlýsinguna, er honum t.d. ófært að fella byggingarleyfið úr gildi, standið skuldari ekki í skilum. Auk þess væri skilyrði vegna sölu eignarinnar marklaust, gengi bréfið kaupum og solum. Þá dylst ekki að allt innihald yfirlýsingarinnar er þess efnis að það er ætlun beggja að lögveðið haldist á eigninni þrátt fyrir samkomulagið í yfirlýsingunni. Auk þess fela sérreglur um viðskiptabréf það í sér að grandlaus framsalshafi fær almennt þann rétt, sem bréfið bendir til að framseljandi eigi. Framsalshafa í þessu máli væri ómögulegt að fella byggingarleyfi úr gildi eða rifta úthlutun lóðarinnar og úthlutað lóðinni á ný vegna vanskila á bréfinu. Verður því ekki unnt að líta svo á að með undirritun skuldayfirlýsingarinnar hafi skuldari verið að gera annað en að ganga frá greiðslufyrirkomulagi á ógreiddum gatnagerðargjöldum sem voru með lögveð í lóð hans.

Þá breytir það heldur engu þó svo að viðskiptabanki sóknaraðila hafi tekið bréfið til innheimtu, enda er það talið eðlilegt verklag að sveitarfélag láti fjármálastofnun sjá um innheimtur fyrir sig. Þó svo að bréfið hafi í framkvæmd verið framselt Sparisjóðnum, þá er ekki talið að það uppfylli skilyrði um framsal viðskiptabréfa í skilningi reglna um viðskiptabréf heldur sé þar um framsal almennra kröfuréttinda að ræða. Þá var lögveðsrétturinn ekki fallinn úr gildi eða fyrndur við uppboðið á eigninni.

Verður því fallist á kröfu sóknaraðila eins og greinir í úrskurðarorði.

Eftir þessum úrslitum skal varnaraðili greiða sóknaraðila 300.000 krónur í málskostnað og er þá tekið tillit til virðisaukaskatts.

Ástríður Grímsdóttir héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

### **Ú r s k u r ð a r o r ð :**

Frumvarpi sýslumannsins á Selfossi um úthlutun söluverðs fasteignarinnar Valsheiði 17, Hveragerði, dagsett 2. júní 2008, er breytt og skal sóknaraðila úthlutað af uppboðsandvirði fasteignarinnar í samræmi við kröfulýsingu hans frá 18. febrúar 2008.

Varnaraðili greiði sóknaraðila 300.000 krónur í málskostnað að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

Ástríður Grímsdóttir.