

Mánudaginn 7. júní 1999.

Nr. 210/1999. **Karen Guðmundsdóttir**

(Brynjar Níelsson hrl.)

gegn

Íbúðalánasjóði

(Friðjón Örn Friðjónsson hrl.) og

Reykjavíkurborg

(Gylfi Thorlacius hrl.)

Kærumál. Nauðungarsala.

Við nauðungarsölu á íbúð K, sem meðal annars fór fram að kröfu B, krafðist húsnaðisnefnd R þess að hún fengi að gerast kaupandi samkvæmt ákvæðum laga nr. 97/1993 um Húsnaðisstofnun ríkisins. Þrátt fyrir að húsnaðisnefndin hefði að fullu greitt matsverð íbúðarinnar og fullnægt skilyrðum laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu til að fá umráð yfir henni felldi sýslumaður nauðungarsöluna niður eftir að allir gerðarbeiðendur við sölu höfðu fallið frá kröfum sínum. B krafðist aftur nauðungarsölu á íbúðinni og fór sú sala fram gegn mótmælum K. Talið var að þótt ákvörðun sýslumanns um að fella niður fyrri nauðungarsölu hefði verið í andstöðu við 15. gr. laga nr. 90/1991 yrði ekki leyst úr gildi ákvörðunarinnar í málinu. Stæði því ákvörðun sýslumanns um að fella nauðungarsöluna niður óhöggð. Samkvæmt þessu hefðu aldrei orðið eigendaskipti að íbúðinni og ætti B enn veðtryggða kröfu sem ekki hefði verið greidd. Var því staðfest niðurstaða héraðsdóms um að nauðungarsalan skyldi standa óhöggð.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Markús Sigurbjörnsson, Arnljótur Björnsson og Gunnlaugur Claessen.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 12. maí 1999, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 26. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 7. maí 1999, þar sem hafnað var kröfu sóknaraðila um að ógilt yrði nauðungarsala sýslumannsins í Reykjavík 10. nóvember 1998 á íbúð merktari 0101 að Grundarhúsum 18 í Reykjavík. Kæruheimild er í 85. gr. laga nr. 90/1991 um nauðung-

arsölu. Sóknaraðili krefst þess að nauðungarsalan verði felld úr gildi. Hún krefst einnig málskostnaðar í héraði og kærúmálskostnaðar.

Varnaraðilar krefjast þess hvor um sig að úrskurður héraðsdómara verði staðfestur um annað en málskostnað, sem þeir krefjast úr hendi sóknaraðila auk kærúmálskostnaðar.

I.

Samkvæmt gögnum málsins mun sóknaraðili hafa fengið afsal fyrir áðurnefndri íbúð frá húsnæðisnefnd Reykjavíkur 1. október 1992. Sama dag gaf hún út til Byggingarsjóðs verkamanna skuldabréf að fjárhæð 7.847.000 krónur, tryggt með 1. veðrétti í íbúðinni. Vegna vanskila á greiðslu þeirrar skuldar mun veðdeild Landsbanka Íslands hafa krafist nauðungarsölu á íbúðinni fyrir hönd Húsnæðisstofnunar ríkisins 6. júlí 1995. Samkvæmt endurriti úr gerðabók sýslumannsins í Reykjavík tók hann fyrir 19. apríl 1996 að halda áfram uppboði á íbúðinni eftir kröfu Byggingarsjóðs verkamanna og Gjaldheimtunnar í Reykjavík. Fyrirnefndi gerðarbeiðandinn varð hæstbjóðandi við uppboðið, þar sem hann bauð 9.900.000 krónur. Krafðist þá húsnæðisnefnd Reykjavíkur að hún fengi að gerast kaupandi að íbúðinni samkvæmt ákvæðum 86. gr. laga nr. 97/1993 um Húsnæðisstofnun ríkisins, sbr. 26. gr. laga nr. 58/1995. Segir í lok bókunar sýslumanns að hæstbjóðanda hafi verið greint frá því að boð hans yrði samþykkt ef greiðsla samkvæmt því bærisk í samræmi við uppboðsskilmála 6. maí 1996. Samkvæmt frumvarpi sýslumanns 20. maí 1996 til úthlutunar á söluverði íbúðarinnar hafði húsnæðisnefnd Reykjavíkur krafist þess að fá að „neyta forkaupsréttar“ að henni og matsverð reynst vera 10.270.955 krónur. Var mælt fyrir um að þeirri fjárhæð yrði úthlutað þannig að samtals 682.810 krónum yrði varið til greiðslu sölulauna í ríkissjóð, fasteignagjalda og kostnaðar af viðgerð íbúðarinnar, en eftirstöðvum til greiðslu veðskuldar við Byggingarsjóð verkamanna. Samkvæmt yfirlýsingu sýslumanns 19. júní 1996 hafði húsnæðisnefnd Reykjavíkur þá greitt að fullu matsverð íbúðarinnar og taldist því fullnægja skilyrðum laga nr. 90/1991 til að fá umráð yfir henni. Hinn 20. sama mánaðar skoraði húsnæðisnefndin á sóknaraðila með símskeyti að rýma íbúðina þegar í stað. Til þess virðist ekki hafa komið, heldur afturkölluðu gerðarbeiðendur við nauðungarsöluna beiðnir sínar með bréfum til sýslumanns 26. júní og 9. júlí 1996.

Samkvæmt gögnum málsins sótti sóknaraðili 8. maí 1996 um aðstoð Húsnaðisstofnunar ríkisins vegna greiðsluerfiðleika. Með bréfi Húsnaðisstofnunar 11. júní 1996 var sóknaraðila tilkynnt að stofnunin hefði samþykkt að skuldbreyta vanskilum hennar við Byggingarsjóð verkamanna með nánar tilteknum hætti. Í tengslum við þetta bæri sóknaraðila að ganga frá skuldbreytingu hjá þremur nafngreindum lána stofnunum, sem Húsnaðisstofnun hafi þegar tilkynnt um ráðagerðir sínar. Að því gerðu yrði gert nýtt skuldabréf vegna vanskila hjá Húsnaðisstofnun. Af fyrirliggjandi gögnum verður ekki séð að sóknaraðili hafi hrundið þessu frekar í framkvæmd.

Þá liggur fyrir í málinu samningur undirritaður af sóknaraðila og fulltrúa húsnaðisnefndar Reykjavíkur 5. september 1996, þar sem sú síðarnefnda selur þeirri fyrrnefndu íbúðina að Grundarhúsum 18 fyrir sömu fjárhæð og áðurgreint matsverð. Liggja jafnframt fyrir tvö skuldabréf til Byggingarsjóðs verkamanna, annað að fjárhæð 9.243.860 krónur en hitt 570.096 krónur, sem tryggð skyldu með 1. veðrétti í íbúðinni. Í þar til gerðum reitum á skuldabréfunum kemur fram að lántakendur séu sóknaraðili og Auðunn Örn Jónsson. Sóknaraðili ritaði undir bæði bréfin 5. september 1996, en undirritun hins lántakandans virðist aldrei hafa verið fengin. Þessum skjölum var ekki þinglýst.

Af gögnum málsins verður ekki ráðið að sýslumaður hafi nokkuð aðhafst varðandi nauðungarsöluna eftir að fyrrnefndar yfirlýsingar gerðarbeiðenda frá 26. júní og 9. júlí 1996 bárust og þar til hann lýsti bréflega yfir 18. nóvember 1997 að nauðungarsalan væri fallin niður með því að gerðarbeiðendur hafi afturkallað beiðnir sínar. Virðist sýslumaður um þær mundir hafa endursent Byggingarsjóði verkamanna fyrrnefnt veðskuldabréf frá 1. október 1992. Jafnframt sendi sýslumaður 5. desember 1997 húsnaðisnefnd Reykjavíkur greiðslu á 870.562 krónum vegna Grundarhúsa 18 með svohljóðandi athugasemd á fylgibréfi: „Endurgreiðsla – uppboðið afturkallað“.

Með bréfi 8. apríl 1998 krafðist veðdeild Landsbanka Íslands fyrir hönd Húsnaðisstofnunar ríkisins að íbúð sóknaraðila að Grundarhúsum 18 yrði seld nauðungarsölu vegna vanskila á greiðslum samkvæmt fyrrnefndu skuldabréfi frá 1. október 1992. Var þetta gert að undangenginni greiðsluáskorun, sem var birt sóknaraðila 18. febrúar 1998. Íbúðin var seld við framhald uppboðs 10. nóvember 1998. Bauð Byggingarsjóður verkamanna þar 9.900.000 krónur og gerðist með því hæstbjóð-

andi í íbúðina. Við uppboðið krafðist húsnæðisnefnd Reykjavíkur þess samkvæmt fyrrgreindu ákvæði laga nr. 97/1993 að fá að gerast kaupandi að íbúðinni gegn greiðslu matsverðs hennar. Í málinu er deilt um gildi þessarar nauðungarsölu og er í hinum kærða úrskurði gerð grein fyrir málsástæðum aðilanna í því efni.

II.

Eins og áður greinir lýsti sýslumaðurinn í Reykjavík því yfir 18. nóvember 1997 að nauðungarsala á umræddri íbúð sóknaraðila væri felld niður, þrátt fyrir að boð í íbúðina hafi verið samþykkt í maí eða júní 1996. Þessi ákvörðun sýslumanns var þannig í brýnni andstöðu við skýlaus ákvæði 15. gr. laga nr. 90/1991. Úr gildi þessarar ákvörðunar verður hins vegar ekki frekar leyst í þessu máli, enda er hún ekki borin hér undir dóm. Verður ákvörðunin því að standa óhöggðu. Samkvæmt þessu urðu aldrei eigendaskipti að íbúðinni við nauðungarsöluna, sem var felld niður 18. nóvember 1997, og var því sóknaraðili sem fyrr eigandi íbúðarinnar eftir þann tíma. Með því að nauðungarsalan var felld niður leiddi hún heldur ekki til fullnustu á kröfu Byggingarsjóðs verkamanna, sem varnaraðilinn Íbúðalánasjóður hefur nú komið í stað fyrir. Er því ekkert hald í þeim málsástæðum sóknaraðila, sem að þessu lúta.

Sóknaraðili ritaði sem áður segir undir tvö ný veðskuldabréf til Byggingarsjóðs verkamanna 5. september 1996 í tengslum við ráðagerðir um endurkaup á íbúðinni af húsnæðisnefnd Reykjavíkur. Virðist ætlunin hafa verið sú að sóknaraðili mundi með þessum skuldabréfum greiða upp eldri skuldir sínar við sama kröfuhafa samkvæmt veðskuldabréfi 1. október 1992. Til þess verður hins vegar að líta að eins og málið liggur fyrir voru nýju skuldabréfin aldrei undirrituð af þeim, sem átti að vera þar lántakandi ásamt sóknaraðila. Þau gátu því ekki komið að haldi sem greiðsla. Sóknaraðili hefur ekki sýnt fram á að skuld sín samkvæmt eldra skuldabréfinu hafi á annan hátt verið greidd eða hún fallið niður. Samkvæmt því naut Byggingarsjóður verkamanna heimildar til að leita fullnustu á skuldinni með þeim hætti, sem hann gerði og deilt er um í málinu.

Af fyrirbyggjandi gögnum verður ekki ráðið að önnur atriði varðandi nauðungarsöluna geti orðið til þess að raska gildi hennar. Verður niðurstaða úrskurðar héraðsdómara því staðfest, þar á meðal um málskostnað, enda hafa varnaraðilar ekki kært úrskurðinn fyrir sitt leyti.

Sóknaraðili verður dæmd til að greiða hvorum varnaraðila um sig kærúmálskostnað, eins og nánar greinir í dómsorði.

D ó m s o r ð :

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Sóknaraðili, Karen Guðmundsdóttir, greiði varnaraðilum, Íbúðalánasjóði og Reykjavíkurborg, hvorum um sig 50.000 krónur í kærúmálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 7. maí 1999.

I.

Mál þetta var þingfest 15. janúar sl. og tekið til úrskurðar 19. apríl sl. að loknum munnlegum málflutningi.

Sóknaraðili er Karen Guðmundsdóttir, kt. 050259-4049.

Varnaraðilar eru Íbúðalánasjóður, kt. 661198-3629, og Reykjavíkurborg, kt. 530269-7609, vegna húsnæðisnefndar Reykjavíkur, kt. 580479-0199.

Pá er sýslumanninum í Reykjavík, kt. 640692-2199, stefnt til réttargæslu.

Dómkröfur sóknaraðila eru þær að ógilt verði nauðungarsala sýslumannsins í Reykjavík á fasteigninni Grundarhús 18, Reykjavík, sem fram fór 10. nóvember 1998. Pá er krafist málskostnaðar úr hendi varnaraðila.

Dómkröfur varnaraðila eru þær að kröfu sóknaraðila verði hrundið, en staðfest verði nauðungarsala er fram fór á fasteigninni Grundarhús 18, Reykjavík, 10. nóvember 1998. Pá krefjast báðir varnaraðilar málskostnaðar úr hendi sóknaraðila.

Réttargæslustefndi gerir sömu dómkröfur og varnaraðilar en engar kröfur eru gerðar á hendur honum.

Aðild að málinu varnarmegin var upphaflega í höndum Húsnæðisstofnunar ríkisins vegna Byggingarsjóðs verkamanna og Reykjavíkurborgar vegna húsnæðisnefndar Reykjavíkur. Undir rekstri málsins hefur Íbúðalánasjóður tekið við hlutverki Húsnæðisstofnunar og Byggingarsjóðs verkamanna og er samkvæmt því varnaraðili málsins.

II.

Forsaga málsins er sú að 19. apríl 1996 var fasteignin Grundarhús 18, Reykjavík, seld nauðungarsölu að kröfu Byggingarsjóðs verkamanna og Gjaldheimtunnar í Reykjavík. Krafa Byggingarsjóðs verkamanna var grundvölluð á skuldabréfi útgefnu 1. október 1992 að höfuðstól 7.847.000 krónur áhvílandi á 1. veðrétti eignarinnar. Hæstbjóðandi var Byggingarsjóður verkamanna en hús-

næðisnefnd Reykjavíkur neytti kaupréttar við söluna samkvæmt kaupskylduákvæðum laga nr. 97/1993. Frumvarp að úthlutun uppboðsandvirðis var gefið út 20. maí 1996 og greiddi húsnaðisnefnd Reykjavíkur uppboðsandvirðið til sýslumanns 19. júní 1996 og fékk í framhaldi af því yfirlýsingu um umráð eignarinnar. Afsal var ekki gefið út.

Hinn 9. maí lá fyrir útreikningur húsnaðisnefndar Reykjavíkur á innlausnarverði íbúðarinnar í samræmi við ákvæði 88. gr. laga nr. 97/1993.

Hinn 8. maí 1996 sótti sóknaraðili um aðstoð vegna greiðsluerfiðleika til Húsnaðisstofnunar ríkisins. Ráðgjafastöð Húsnaðisstofnunar komst að þeirri niðurstöðu að með því að veita sóknaraðila lán fyrir vanskilum hjá Byggingarsjóði verkamanna og frysta eftirstöðvar á 90% lánsins og skuldbreyta lánnum hjá öðrum lánastofnunum myndi greiðslubyrði sóknaraðila lækka verulega. Húsnaðisstofnun féllst á þetta með þeim skilyrðum að samþykki annarra lánastofnana lægi fyrir, en ekki var gengið frá skuldbreytingum.

Byggingarsjóður verkamanna afturkallaði nauðungarsölubeiðni sína með bréfi 26. júní 1996. Hinn 9. júlí s.á. sendi Gjaldheimtan afturköllun í símbréfi.

Sóknaraðili óskaði eftir því við húsnaðisnefnd Reykjavíkur að athugaðir yrðu möguleikar hennar á að fá að endurkaupa íbúðina. Húsnaðisstofnun ríkisins, vegna Byggingarsjóðs verkamanna, útbjó skuldabréf vegna endurkaupanna. Húsnaðisnefnd Reykjavíkur kallaði sóknaraðila á fund sinn í kjölfarið og skrifaði hún undir skuldabréfin 5. september 1996. Sama dag skrifuðu sóknaraðili og húsnaðisnefnd Reykjavíkur undir samkomulag um kaup sóknaraðila á fasteigninni. Ekki var gengið frá þinglýsingu vegna sölunnar þar sem húsnaðisnefnd Reykjavíkur fékk vitneskju um það að nauðungarsalan 19. apríl 1996 hefði verið afturkölluð.

Hinn 18. nóvember 1997 gaf sýslumaðurinn í Reykjavík út yfirlýsingu um að nauðungarsalan frá 19. apríl væri fallin niður þar sem allir gerðarbeiðendur hefðu afturkallað beiðnir sínar. Jafnframt var afmáð úr þinglýsingabókum yfirlýsing þess efnis að eignin hefði verið seld nauðungarsölu. Húsnaðisnefnd var endurgreitt uppboðsandvirðið 18. nóvember 1997.

Í febrúar 1998 var sóknaraðila birt greiðsluáskorun vegna vanskila á skuldabréfi því sem var grundvöllur kröfu Byggingarsjóðs verkamanna um nauðungarsölu í apríl 1996. Málsaðila greinir nokkuð á um aðdraganda þessa. Sóknaraðili kveður sig hafa haft samband við varnaraðila snemma árs 1997 þar sem henni bárust ekki greiðsluseðlar vegna bréfsins sem hún átti að byrja að borga af 1. nóvember 1996. Varnaraðili hafi þá tjáð henni „að hún væri ekki skráð í tölvu hjá þeim“. Hafi sóknaraðili ekki haft verulegar áhyggjur að sinni vegna reynslu sinnar af vinnuhraða varnaraðila, hafi þó hringt öðru hvoru í varnaraðila á árinu 1997 og fengið þau svör að málið væri í vinnslu. Eftir birtingu greiðsluáskorunar hafi sóknaraðili aftur haft samband við húsnaðisnefnd Reykjavíkur og

fengið þau svör að um mistök væri að ræða sem yrðu leiðrétt hið fyrsta. Eftir það hafi verið krafist nauðungarsölu á eigninni. Varnaraðili heldur því hins vegar fram að sóknaraðila hafi reglulega verið sendar greiðslutilkynningar vegna afborgana af þinglýstu láni Byggingarsjóðs verkamanna en engar greiðslur hafi borist. Óumdeilt er að sóknaraðili leitaði skýringa með bréfi 12. mars 1998 og í svarbréfi húsnæðisnefndar Reykjavíkur 16. mars s.á. kemur fram að nauðungarsalan í apríl 1996 hafi verið afturkölluð, nýju skuldabréfi og afsali hafi aldrei verið þinglýst á sóknaraðila, en upphaflegt lán sett af stað á ný. Nauðungarsölu-beiðni var send sýslumanninum í Reykjavík 8. apríl 1998 og fór sala á eigninni fram 10. nóvember sl. gegn mótmælum sóknaraðila. Úrlausnar héraðsdóms um gildi nauðungarsölnunnar var krafist með bréfi 7. desember 1998 og var málið þingfest 15. janúar sl. eins og áður segir.

III.

Sóknaraðili byggir kröfu sína á því að varnaraðili hafi fengið fullnustu kröfu sinnar á nauðungarsölninni 19. apríl 1996. Hann eigi því ekki veðrétt í eigninni lengur. Sóknaraðili geti ekki borið ábyrgð á því að sú nauðungarsala hafi verið felld niður eða ekki lokið endanlega með útgáfu afsals.

Þá byggir sóknaraðili á því að varnaraðili hafi ekki getað afturkallað nauðungarsöluna í apríl 1996 eftir að boð var samþykkt, sbr. 15. gr. laga nr. 90/1991. Gagnvart sóknaraðila standi því nauðungarsalan frá apríl 1996 sem fullnustugerð enda hafi hann aldrei fengið tilkynningu um niðurfellingu hennar.

IV.

Varnaraðili, Íbúðalánasjóður, kveður fasteignina Grundarhús 18 vera félagslega eignarfbúð og um hana gildi sérákvæði í lögum um Húsnæðisstofnun ríkisins nr. 97/1993 með síðari breytingum. Í 86. gr. laganna sé kveðið á um hvernig með skuli fara við sölu á nauðungaruppboði. Hvíli þá kaupskylda á viðkomandi sveitarfélagi og sé lögákveðið með hvaða hætti skuli reikna út innlausnarverð fbúðarinnar og eignarhlut seljanda, sbr. 88. gr. laganna og hvernig uppgjóri vegna sölnunnar skuli háttað. Sé á því byggt að sé ekki farið að ákvæðum laganna hér að lútandi hafi uppboðið engin áhrif á réttarstöðu varnaraðila sem veðhafa í eigninni og skyldur sóknaraðila til að standa við skuldbindingar sínar. Kvaðir sem að lögum hvíli á eigninni séu óbreyttar.

Varnaraðili kveður sig aldrei hafa fengið úthlutað af uppboðsandvirði eignarinnar vegna nauðungarsölu 19. apríl 1996. Því hafi ekki verið ráðstafað í samræmi við fyrirliggjandi samþykkt frumvarp að úthlutun uppboðsandvirðis eignarinnar, þar sem sýslumaðurinn í Reykjavík hafi felld uppboðið niður með fyrlýsingu 18. nóvember 1997 og endurgreitt uppboðsandvirðið.

Varnaraðili byggir á því að aðilar málsins séu bundnir við ákvörðun sýslumanns um niðurfellingu uppboðsins.

Varnaraðili mótmælir því að veðskuldabréfið, sem uppboðið 10. nóvember 1998 er reist á, sé uppgreitt. Þá mótmælir varnaraðili því enn fremur að eignarhluta sóknaraðila hafi verið varið til endurkaupa á eigninni, enda sé ljóst að hann hafi ekki dugað til greiðslu á kröfu Byggingarsjóðs verkamanna.

Krafan hvíli sem þinglýst veð og kvöð á eigninni lögum samkvæmt.

Þá telur varnaraðili að sóknaraðili hafi gert eða mátt gera sér glögga grein fyrir því að uppboðið hafði verið fellt niður og að skuldbindingar hans samkvæmt láni Byggingarsjóðs verkamanna frá 1. október 1992 væru í fullu gildi. Þetta hafi sóknaraðili staðfest í verki með athöfnum sínum og athafnaleysi, m.a. með því að sækja um og fá aðstoð við greiðslu vanskila og skuldbreytingu vegna lánsins.

Enn fremur hafi sóknaraðili sýnt af sér mikið tómlæti. Hann hafi ekki nýtt sér þær heimildir sem veittar hafi verið til aðstoðar í greiðsluferfiðleikum. Hann hafi ekki greitt af láninu þrátt fyrir að fá greiðslutilkynningar, greiðsluáskoranir og síðast uppboðskröfu.

Loks mótmælir varnaraðili því að meint endursala og útgáfa nýrra veðskuldabréfa hafi nokkurt gildi í málinu. Það sé forsenda endursölnunnar að uppboðið hefði í raun náð fram að ganga og að kröfuhafar, þ.á m. Byggingarsjóður verkamanna, hafi fengið fullnustu af uppboðsandvirðinu. Það hafi ekki verið gert og húsnæðisnefndin aldrei fengið afsal vegna eignarinnar.

Engin breyting hafi orðið á þinglýstri skráningu sóknaraðila sem eiganda eignarinnar vegna fyrra uppboðsins. Ný veðskuldabréf hafi verið útbúin en aldrei samþykkt að taka við þeim sem greiðslu. Það að ný bréf hafi verið útbúin hafi engin áhrif á réttarstöðuna þar sem samþykki Byggingarsjóðs verkamanna fyrir lánveitingunni vanti.

Varnaraðili byggir á því að framkvæmd nauðungarsölnunnar 10. nóvember 1998 hafi að öllu leyti verið lögum samkvæmt, enda sé ekki öðru haldið fram af hálfu sóknaraðila.

V.

Varnaraðili, Reykjavíkurborg vegna húsnæðisnefndar Reykjavíkur, kveður sér hafa borið skylda til að innleysa íbúðina að Grundarhúsum 18 á nauðungaruppboði samkvæmt ákvæðum laga um Húsnæðisstofnun ríkisins nr. 97/1993 með síðari breytingum. Varnaraðili hafi fullnægt þeirri lagaskyldu sinni. Í framhaldi af uppboðinu hafi sóknaraðili óskað eftir því að athugaðir væru möguleikar hennar á að eignast íbúðina að nýju.

Starfsmönnum varnaraðila hafi ekki verið kunnugt um að sóknaraðili hefði jafnframt leitað eftir aðstoð vegna greiðsluferfiðleika til Húsnæðisstofnunar rík-

isins en að öllu jöfnu óski uppboðsþolar ekki eftir því að fá íbúðir endurkeyptar af varnaraðila ef þeir geta fengið uppboðið afturkallað með því að ganga frá skuldbreytingu hjá Byggingarsjóði verkamanna.

Varnaraðila hafi ekki verið kunnugt um að uppboðið hefði verið afturkallað enda hafi fulltrúum hans ekki verið tilkynnt um að afturköllun hefði átt sér stað fyrr en eftir 5. september 1996.

Frágangur skuldabréfa í september 1996 vegna ætlaðra endurkaupa sóknaraðila hafi því verið gerður á grundvelli yfirlýsingar sýslumannsins í Reykjavík frá 19. júní 1996 og í grandleysi um að uppboðið hefði þegar verið afturkallað.

VI.

Réttargæslustefndi, sýslumaðurinn í Reykjavík, kveðst hafa felld niður nauðungarsölu á Grundarhúsum 18, sem fram fór 19. apríl 1996, með yfirlýsingu dagsettri 18. nóvember 1997 þrátt fyrir ákvæði 1. mgr. 15. gr. laga nr. 90/1991. Í framkvæmd hafi tíðkast að fella nauðungarsölu niður ef aðilar að henni séu því samþykkir, sbr. 2. gr. laga nr. 90/1991. Nauðungarsala sé úrræði skuldheimtumannna til að knýja skuldara til að greiða gjaldfallnar peningakröfur. Á árinu 1998 hafi 4.835 uppboðsmál vegna fasteigna verið til meðferðar hjá embættinu en þar af hafi 3.130 mál verið afturkölluð. Framhaldssölur hafi verið 238. Meginþorri nauðungarsölubeiðna sé því afturkallaður. Framkvæði að afturköllun nauðungarsölubeiðni hljóti í byrjun að koma frá gerðarþola. Óeðlilegt væri ef sýslumaðurinn í Reykjavík amaðist við því að nauðungarsala félli niður ef allir þeir sem hagsmuni hefðu af, væru því samþykkir.

Réttargæslustefndi mótmælir hugsanlegri skaðabótakröfu á hendur embættinu af hálfu varnaraðila, Íbúðalánasjóðs, þar sem óumdeilt sé að Byggingarsjóður ríkisins, annar gerðarbeiðenda í málinu, hafi afturkallað nauðungarsölubeiðni sína eftir að sala fór fram og sé því ljóst að niðurfelling nauðungarsölnnar hafi verið í samræmi við óskir hans.

Þá mótmælir réttargæslustefndi hugsanlegri skaðabótakröfu varnaraðila, húsnæðisnefndar Reykjavíkur, á hendur embættinu, en nefndin hafi tekið athugasemdalaust við endurgreiðslu uppboðsandvirðis á árinu 1997.

VII.

Eins og að framan hefur verið rakið var íbúð sóknaraðila upphaflega seld nauðungarsölu 19. apríl 1996 og heimildin skuldabréf, útgefið af sóknaraðila 1. október 1992. Varnaraðili, húsnæðisnefnd Reykjavíkur, keypti íbúðina í samræmi við lagaskyldu sína, sbr. 1. mgr. 86. gr. laga nr. 97/1993 um Húsnæðisstofnun ríkisins, sbr. 26. gr. laga nr. 58/1995. Í júní sama ár gaf sýslumaður út yfirlýsingu um að varnaraðili hafi greitt matsverð íbúðarinnar að fullu og upp-

fyllti því skilyrði til að fá umráð yfir íbúðinni. Afsal var hins vegar ekki gefið út og þrátt fyrir að varnaraðili hafi sent sóknaraðila símskeyti og krafist þess að hann rýmdi íbúðina verður ekki séð að nokkuð hafi frekar verið aðhafst í því efni.

Gögn málsins bera hins vegar með sér að þegar í framhaldi af nauðungarsölunni hafi sóknaraðili leitað til Húsnæðisstofnunar ríkisins eftir aðstoð vegna greiðsluferðleika og er umsókn hennar undirrituð 8. maí 1996. Enn fremur má sjá af gögnum málsins að um sumarið var unnið í málum sóknaraðila af hálfu stofnunarinnar og leiddi það til þess að 5. september undirritar hún samning um kaup á íbúðinni og gefur út tvö skuldabréf sem greiðslu á henni. Þessum skjölum var ekki þinglýst og hefur sú skýring verið gefin af hálfu varnaraðila að gerðarbeiðendur að nauðungarsölunni hafi afturkallað beiðnir sínar. Byggingarsjóður verkamanna 26. júní og Gjaldheimtan í Reykjavík 9. júlí. Af þessu hafi leitt að sýslumaður gaf ekki út uppboðsafsal til varnaraðila, húsnæðisnefndar Reykjavíkur, og 18. nóvember 1997 hafi hann lýst því yfir að nauðungarsalan væri fallin niður og afmá skyldi úr þinglýsingabókum yfirlýsingu þess efnis að eignin hefði verið seld nauðungarsölu. Meðal gagna málsins er bréf frá varnaraðila frá 16. mars 1998 þess efnis að í framhaldi af þessu „hafi upphaflegt lán verið sett af stað á ný“ og þá átt við að skuldabréfið frá 1. október 1992 hafi áfram gilt í samskiptum aðila. Það lenti síðar í vanskilum og varð heimildin fyrir nauðungarsölunni 10. nóvember sl., sem hér er til umfjöllunar.

Samkvæmt 1. mgr. 15. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991 getur gerðarbeiðandi felld niður beiðni sína um uppboð fram að því að boð er samþykkt í eignina við nauðungarsölu. Sóknaraðili byggir á því í málinu að gerðarbeiðendur að uppboðinu hafi ekki getað afturkallað beiðnir sínar eftir að boð var samþykkt og enn fremur byggir hann á því að varnaraðili, Íbúðalánasjóður, hafi fengið fullnustu kröfu sinnar á uppboðinu 19. apríl 1996 og eigi því ekki lengur veðrétt í eigninni og væntanlega engar kröfur á hendur sóknaraðila. Sóknaraðili hefur því í raun uppi þá kröfu að litið verði svo á að varnaraðili, húsnæðisnefnd Reykjavíkur, sé eigandi íbúðarinnar og sýslumaður eigi aðeins eftir að gefa út afsal. Ef fallist yrði á þetta yrði niðurstaðan sú að sóknaraðili ætti enga lögvarða hagsmuni í málinu og bæri að vísa kröfum hennar frá.

Hér að framan var rakið hvernig sóknaraðili óskaði aðstoðar eftir uppboðið í apríl 1996 og til hvers það leiddi. Vanskil sóknaraðila ollu því hins vegar að aftur var beið um uppboð á eigninni og eru engin gögn í málinu um að sóknaraðili hafi mótmælt aðild sinni að því máli fyrr en daginn áður en uppboðið sjálft fór fram. Það er því ljóst að sóknaraðili leit á sig sem eiganda íbúðarinnar og skuldara bréfsins þrátt fyrir uppboðið í apríl 1996. Henni hlýtur líka að hafa verið ljóst að hún fékk ekki annað afsal fyrir íbúðinni haustið 1996 þrátt fyrir að hafa und-

irritað skjal um kaup á íbúðinni og ný skuldabréf. Þá bera gögn málsins það og með sér að tilkynningar, er sóknaraðila voru sendar vegna uppboðsins, tilgreindu skuldabréfið frá 1992 sem uppboðsheimild.

Samkvæmt öllu því, sem nú hefur verið rakið um samskipti sóknaraðila og varnaraðila, húsnæðisnefndar Reykjavíkur, eftir uppboðið 19. apríl 1996, verður ekki annað ráðið en að samkomulag hafi verið með þeim um að fella niður réttaráhrif uppboðsins. Við það hafi íbúðin haldið áfram að vera þinglýst eign sóknaraðila og margnefnt skuldabréf hvílt á henni eins og vottorð sýslumanns frá 18. nóvember 1997 ber með sér. Af þessu leiðir að sóknaraðili var réttur aðili að uppboðinu 10. nóvember sl. og skuldabréfið gild uppboðsheimild. Kröfum sóknaraðila í málinu er því hafnað en kröfur varnaraðila teknar til greina eins og nánar greinir í úrskurðarorði en rétt þykir að málskostnaður falli niður.

Arngrímur Ísberg héraðsdómari kvað upp úrskurðinn.

Ú r s k u r ð a r o r ð :

Nauðungarsala sýslumannsins í Reykjavík á fasteigninni Grundarhús 18 10. nóvember sl. er staðfest en málskostnaður fellur niður.
