

Fimmtudaginn 19. október 2000.
Nr. 32/2000. **Íbúðalánasjóður**

(Friðjón Örn Friðjónsson hrl.) **og**
íslenska ríkið

(Sigrún Guðmundsdóttir hrl.)

gegn

Rósu Mörtu Gunnarsdóttur

(Guðmundur Kristjánsson hrl.)

Skaðabætur. Nauðungarsala. Gjafsókn.

R, sem var búsett í Svíþjóð, höfðaði mál gegn íslenska ríkinu og Íbúðalánasjóði til greiðslu bóta vegna tjóns, sem hún taldi sig hafa orðið fyrir er fasteign hennar var seld nauðungarsölu án hennar vitneskju. Héraðsdómur féllst á kröfu R þar sem skýrra lagafyrirmæla um undirbúning og framkvæmd uppboðs hafði ekki verið gætt gagnvart R. Fyrir Hæstarétti báru áfrýjendur við nýrri málsástæðu, sem ekki hafði verið hreyft af þeirra hálfu svo séð yrði fyrr en í greinargerð fyrir Hæstarétti. Málsástæðunni var hafnað, sbr. 2. mgr. 163. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, svo sem þeim var breytt með 17. gr. laga nr. 38/1994. Dómur héraðsdóms var staðfestur að öðru leyti en hvað dráttarvexti varðar.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Gunnlaugur Claessen og Markús Sigurbjörnsson.

Áfrýjandinn Íbúðalánasjóður skaut málinu til Hæstaréttar 27. janúar 2000. Hann krefst aðallega sýknu af kröfu stefndu, en til vara að krafan verði lækkuð. Hann krefst einnig málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Áfrýjandinn íslenska ríkið áfrýjaði héraðsdómi fyrir sitt leyti 14. febrúar 2000. Hann krefst aðallega sýknu af kröfu stefndu, en til vara að krafan verði lækkuð. Hann krefst jafnframt málskostnaðar á báðum dómstigum.

Stefnda krefst þess að héraðsdómur verði staðfestur og áfrýjendum gert í sameiningu að greiða sér málskostnað fyrir Hæstarétti án tillits til gjafsóknar, sem henni hefur verið veitt.

Fyrir Hæstarétti hafa báðir áfrýjendur borið því við að í héraðsdómsstefnu hafi verið viðurkennt að stefndu hafi orðið kunnugt um nauðungarsölu á íbúð sinni að Hverfisgötu 52 í Reykjavík, sem um ræðir í málinu, um miðjan desember 1998, en íbúðin hafi verið seld við framhaldsuppboð 30. nóvember sama árs. Hafi stefnda því enn á þeim tíma átt kost á að fá nauðungarsölu hendi eftir ákvæðum XIV. kafla laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu, enda hafi frestur samkvæmt 1. mgr. 80. gr. laganna til að krefjast ógildingar hennar fyrir dómi ekki verið liðinn þegar stefndu varð um hana kunnugt. Með því að stefnda hafi ekki takmarkað á þann hátt tjón sitt geti hún ekki nú leitað skaðabóta úr hendi áfrýjenda. Af gögnum málsins verður ekkert ráðið um að málsástæðu þessari hafi verið hreyft af hendi áfrýjenda fyrr en í greinargerðum þeirra fyrir Hæstarétti, þótt atvik, sem hún lýtur að, hafi mátt vera þeim kunn allt frá því að málið var höfðað. Verður henni því ekki komið að í málinu, sbr. 2. mgr. 163. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, svo sem þeim var breytt með 17. gr. laga nr. 38/1994.

Með vísan til forsendna hins áfrýjaða dóms verður fallist á að áfrýjendur hafi bakað sér skaðabótaskyldu gagnvart stefndu samkvæmt 2. mgr. 86. gr. og 1. mgr. 87. gr. laga nr. 90/1991 vegna framkvæmdar nauðungarsölu á fyrnefndri fasteign hennar. Eru ekki efni til annars en að leggja matsgerð dómkvadds manns til grundvallar við ákvörðun bóta, enda hefur henni ekki verið hnekkð með yfirmati. Stefnda gerði fyrst kröfu um skaðabætur í bréfum til áfrýjenda 28. janúar 1999. Verða dráttarvextir því ekki dæmdir af kröfu hennar fyrr en frá 17. febrúar 1999, en þann dag var málið höfðað, sbr. 4. mgr. 9. gr. og 15. gr. vaxtalaga nr. 25/1987. Samkvæmt þessu verður héraðsdómur staðfestur að öðru leyti en því að stefndu verða dæmdir dráttarvextir af kröfu sinni eins og í dómsorði greinir.

Um gjafsóknarkostnað stefndu fyrir Hæstarétti fer eins og í dómsorði segir. Áfrýjandinn Íbúðalánasjóður verður dæmdur til að greiða að hluta málskostnað fyrir Hæstarétti í ríkissjóð, svo sem fram kemur í dómsorði.

D ó m s o r ð :

Áfrýjendur, Íbúðalánasjóður og íslenska ríkið, greiði í sameiningu stefndu, Rósu Mörtu Gunnarsdóttur, 3.250.000 krónur með

dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 17. febrúar 1999 til greiðsludags.

Ákvæði héraðsdóms um málskostnað og gjafsóknarkostnað skulu vera óröskuð.

Allur gjafsóknarkostnaður stefndu fyrir Hæstarétti greiðist úr ríkissjóði, þar með talin málflutningsþóknun lögmanns hennar, 250.000 krónur.

Áfrýjandi, Íbúðalánasjóður, greiði í ríkissjóð 125.000 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 9. desember 1999.

I.

Mál þetta, sem dómtekið var að loknum munnlegum málflutningi hinn 26. október 1999, er höfðað fyrir dómþinginu af Rósu Mörtu Gunnarsdóttur, kt. 110659-4669, Sveagatan 8, Gautaborg, Svíþjóð, á hendur íslenska ríkinu, kt. 540269-6459, og Íbúðalánasjóði, kt. 661198-3629, Suðurlandsbraut 24, Reykjavík, með stefnu þingfestri 25. febrúar 1999.

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru þær aðallega, að stefndu verði dæmd til að greiða stefnanda skaðabætur að upphæð 3.250.000 krónur auk dráttarvaxta frá 30. nóvember 1998 til greiðsludags.

Til vara, að stefnanda verði dæmd, eftir álitum, önnur lægri fjárhæð óskipt í bætur úr hendi stefndu auk dráttarvaxta eins og í aðalkröfu.

Þá krefst stefnandi þess, að stefndu verði, bæði í aðal- og varakröfu, dæmd til greiðslu alls málskostnaðar að viðbættum virðisaukaskatti, samkvæmt fram- lögðum málskostnaðarreikningi, eins og málið væri eigi gjafsóknarmál.

Dómkröfur stefnda, íslenska ríkisins, eru þær aðallega, að það verði sýknað af öllum kröfum stefnanda og því tildæmdur málskostnaður að mati réttarins.

Til vara krefst stefndi, íslenska ríkið, verulegrar lækkunar á kröfum stefn- anda og að málskostnaður verði látinn niður falla.

Dómkröfur stefnda, Íbúðalánasjóðs, eru þær, að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnanda og stefnda tildæmdur málskostnaður að mati dómsins.

Með bréfi dómsmálaráðuneytisins, dagsettu 21. október 1999, fékk stefnandi gjafsóknarleyfi í máli þessu.

II.

Málavextir eru þeir, að stefnandi flutti til Gautaborgar í Svíþjóð árið 1993 frá þáverandi heimili sínu að Hverfisgötu 52, Reykjavík. Stefnandi var þá þing-

lesinn eigandi 3. og 4. hæðar húseignarinnar Hverfisgata 52, Reykjavík. Stefnandi tilkynnti flutning þennan til Hagstofu Íslands og gaf jafnframt upp heimilisfang sitt þar ytra.

Hinn 25. maí 1998 var stefnanda birt greiðsluáskorun veðdeildar Landsbanka Íslands f.h. Húsnæðisstofnunar ríkisins, dagsett 4. febrúar 1998 af stefnuvotti á þáverandi heimili sínu í Svíþjóð. Greiðsluáskorun þessi var vegna vanskila á skuldabréfi númer 1004-74-007541 með veði í 3ju hæð Hverfisgötu 52, Reykjavík. Krafan samkvæmt greiðsluáskoruninni nam þá 231.712,60 krónum og uppfærðar eftirstöðvar skuldarinnar 4.828.367,60. Leifur Ragnarsson, fyrrum eiginmaður stefnanda, greiddi hinn 27. maí sama ár aðra tveggja afborgana sem voru í vanskilum. Kveðst stefnandi hafa samið við starfsmann Húsnæðisstofnunar ríkisins um að ekkert frekar yrði aðhafst á grundvelli áskorunarinnar. Stefndi, Íbúðalánasjóður, hefur neitað að um það hafi verið samið.

Eign stefnanda var síðan seld á nauðungarsölu hinn 30. nóvember 1998 að beiðni Húsnæðisstofnunar ríkisins, dagsettri 29. júní 1998, og tollstjórans í Reykjavík, samkvæmt beiðni dagsettri 19. júní 1998.

Í fyrrgreindum nauðungarsölubeiðnum er heimilisfang stefnanda sagt vera „í Svíþjóð“, án nánari tilgreiningar. Samkvæmt bréflegum tilkynningum sýslumannsins til stefnanda um uppboðið er skráð heimilisfang stefnanda Hverfisgata 52, Reykjavík. Framhald uppboðsins auglýsti sýslumaður í Lögbirtingablaði 20. nóvember 1998, með vísan til 4. mgr. 35. gr. laga nr. 90/1991, með því að ekki væri kunnugt um dvalarstað þinglýsts eiganda að fasteigninni.

Hæsta boð í eignina á nefndu uppboði var 8.000.000 krónur og var það boð samþykkt. Afsal var síðan gefið út til hæstbjóðanda hinn 19. apríl 1999.

Stefnandi kveðst ekki hafa vitað um uppboðsmeðferð þessa fyrr en að henni afstaðinni, þar sem engar tilkynningar sýslumannsins í Reykjavík þar um hafi borist henni. Kveðst hún fyrst hafa frétt af nauðungarsöluinni um miðjan desember 1998. Samrit gagna uppboðsmálsins sem og endurrit úr gerðabók sýslumannsembættisins hafi hún síðan fengið í hendur skömmu eftir miðjan janúar 1999.

Mál þetta var dómtekið að loknum munnlegum málflutningi hinn 26. október sl. Gætt var ákvæða 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, áður en dómur var kveðinn upp.

III.

Stefnandi byggir kröfu sína á því, að hvorki Landsbanki Íslands f.h. Húsnæðisstofnunar ríkisins né sýslumannsembættið í Reykjavík hafi staðið rétt að uppboðsmálinu, meðferð þess eða gætt rétttra aðferða varðandi uppboðið. Hafi aðilar þessir sýnt af sér saknæma háttsemi í þessu sambandi.

Húsnæðisstofnun ríkisins, uppboðsbeiðandi, hafi ekki tilgreint heimilisfang

stefnanda í uppboðsbeiðni sinni, sem hann hafi þó vitað hvert var, og því borið að upplýsa sýslumannsembættið í Reykjavík um heimilisfangið samkvæmt 1. mgr. 11. gr., sbr. 2. mgr. 16. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991. Sýslumannsembættið hafi ekki gengið á eftir að afla upplýsinga hjá uppboðsbeiðanda, sem honum hafi þó verið lögskylt. Fulltrúi sýslumannsins hafi haldið áfram uppboðsgerðum þrátt fyrir þessa vanrækslu sína með vitund umrædds uppboðsbeiðanda og fyrir vikið hafi stefnanda aldrei borist tilkynningar um uppboðsmeðferðina. Auglýsing sýslumannsins í Lögbirtingablaðinu hafi því verið lögleysa eins og hér hafi staðið á. Þessi saknæmu og óréttmætu vinnubrögð, sem beinlínis séu í andstöðu við ákvæði 1. og 2. mgr. 16. gr., 1. mgr. 26. gr. og 3. mgr. 35. gr. nauðungarsölulaganna nr. 90/1991 og gangi gegn anda og tilgangi laganna, með vitneskju uppboðsbeiðanda, hafi orðið til þess, að stefnandi hafi ekki átt þess kost að gæta hagsmuna sinna og koma þannig í veg fyrir uppboðið. Fyrir bragðið hafi eign stefnanda verið seld nauðungarsölu á undirverði.

Með þessari háttsemi sinni hafi stefndu valdið stefnanda tjóni, sem nemi a.m.k. aðalkröfu hennar, sem taki mið af mismun á nauðungarsölu og sölu á frjálsum markaði. Á þessu beri stefndu báðir óskipta ábyrgð.

Stefnandi kveðst byggja kröfu sína á hendur báðum stefndu á almennu sakarreglunni, sbr. 3. mgr. 80. gr. laga nr. 90/1991, og við 1. og 2. mgr. 86. gr. sömu laga að því er varði stefnda, Íbúðalánasjóð, og 1. mgr. 87. gr. sömu laga, hvað varði stefnda, íslenska ríkið, vegna mistaka sýslumanns við uppboðsframkvæmdina.

Stefnandi byggir fjárhæð aðalkröfu sinnar á framlagðri matsgerð dómkvadds matsmanns, dagsettri 15. apríl 1999. Samkvæmt matsgerðinni var verð hinnar seldu eignar hinn 30. nóvember 1999 11.250.000 krónur, að teknu tilliti til greiðslukjara sem gilda við nauðungarsölu.

Kröfu um málskostnað byggir stefnandi á 129. gr. og 130. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

Kröfu um virðisaukaskatt byggir stefnandi á lögum nr. 50/1988.

IV.

Stefndi, íslenska ríkið, byggir kröfu sína um sýknu á því, að við nauðungarsölu á eign stefnanda hafi gerðarbeiðendur annars vegar verið tollstjórinn í Reykjavík og hins vegar Íbúðalánasjóður. Beiðni tollstjórans hafi verið frá 23. júní 1998 og byggist á fjárnámi, sem gert hafi verið 23. mars 1998. Þar hafi gerðarþoli verið sagður til heimilis í Svíþjóð án þess að heimilisfang væri tilgreint.

Nauðungarsölubeiðni veðdeildar Landsbanka Íslands, nú Íbúðalánasjóðs, hafi verið dagsett 29. júní 1998 og móttækin 3. júlí sama ár. Með henni hafi fylgt ljósrit af skuldabréfi, þar sem skuldarar séu stefnandi og fyrrum eiginmaður

hennar, Leifur Rögnvaldsson, Hverfisgötu 52, Reykjavík. Einnig hafi fylgt ljósrit af greiðsluáskorun veðdeildar, sem og birtingarvottorð fyrir stefnanda. Hins vegar hafi ekkert heimilisfang fylgt nauðungarsölubeiðninni. Af hálfu stefnanda hafi í kjölfar greiðsluáskorunarinnar verið greitt u.þ.b. þriðjungur af vanskilum stefnanda. Stefndi byggir á því að ósannað sé að um afgang skuldarinnar hafi verið samið. Stefnanda hafi verið fullljóst að ekki hafði verið staðið í skilum með afborganir af lánum Íbúðalánasjóðs, sem hvílt hafi á eigninni. Jafnframt hljóti henni að hafa verið ljóst að henni bæri að standa í skilum, sem og afleiðingar þess væri það ekki gert. Þá hafi fyrrum eiginmanni stefnanda hlotið að vera ljóst greiðslufallið á bréfunum, en hann hafi verið til heimilis að Hverfisgötu 52, Reykjavík, þar sem greiðsluáskorun ásamt öllum tilkynningum hafi verið send.

Jafnvel þó ekki hafi legið fyrir hjá sýslumanninum í Reykjavík upplýsingar um heimilisfang stefnanda erlendis sé ljóst að allar tilkynningar voru sendar á fasteign hennar og heimilisfang samskuldara hennar auk þess sem uppboðið hafi verið auglýst í dagblöðum, sbr. 4. mgr. 35. gr. nauðungarsölulaga nr. 90/1991. En það sé sú aðferð sem nauðungarsölulögin geri ráð fyrir, sé heimilisfang óþekkt. Verði því að telja að stefnanda hafi verið kunnugt um uppboðsmeðferðina.

Stefndi, íslenska ríkið, heldur því fram að fullnægjandi hafi verið að senda tilkynningu á uppboðsstað, þ.e.a.s. að Hverfisgötu. Aðferð sýslumanns við uppboðsmeðferðina sé og í samræmi við langa athugasemdaleusa framkvæmd sýslumannsins. Þá bendir stefndi á að til meðferðar hjá sýslumanninum hafi verið 4.620-4.835 beiðnir á árunum 1996-1998. Í þeim tilvikum er uppboðspolar hafi verið búsettir erlendis hafi sömu aðferðum verið beitt og í þessu máli og hafi það ekki sætt andmælum.

Þá byggir stefndi, íslenska ríkið, á því að nauðungarsala fari fram á ábyrgð gerðarbeiðanda. Það sé gerðarbeiðanda að afla allra gagna um uppboðsandlagið svo og gerðarpola og koma þeim upplýsingum til sýslumanns með nauðungarsölubeiðninni. Sýslumaður hafi ekki sérstaka rannsóknarskyldu þar að lútandi. Sýslumaður hafi því mátt líta svo á, að úr því að heimilisfangs stefnanda hafi ekki verið getið í uppboðsbeiðninni þá væri heimilisfangið óþekkt. Samkvæmt því beri að sýkna íslenska ríkið.

Stefndi, íslenska ríkið, byggir og á því, að ætlað tjón stefnanda verði ekki rakið til tilkynningarskortsins. Af hálfu stefnanda hafi ekki verið sýnt fram á að hún hafi haft fjárhagslega burði til að standa í skilum varðandi lánið eða að firra nauðungarsölunni að öðru leyti. Gögn málsins sýni að lánið var og hafði verið í vanskilum.

Kröfu sína um lækun á kröfum stefnanda byggir stefndi á því að um verulega eigin sök sé að ræða hjá stefnanda. Henni hafi verið fullkunnugt um að hún

hafði ekki staðið í skilum með afborganir af láninu og um afleiðingar þess að svo var ekki gert. Stefnandi hafi því sýnt af sér verulegt andvaraleysi, sem hún beri ábyrgð á. Þá sé það ekki á ábyrgð stefnda að leigutakar hennar hafi ekki upplýst hana um póst, sem stefnanda hafi borist á fasteign sína.

Stefndi, íslenska ríkið, mótmælir og upphafstíma vaxta og telur að dæma eigi vexti frá dómsuppsögudegi, sbr. 15. gr. laga nr. 25/1987, og bendir m.a. á að matsgerð um verðmæti eignarinnar hafi ekki verið lögð fram fyrr en eftir þingfestingu málsins.

Kröfu um málskostnað byggir stefndi, íslenska ríkið, á XXI. kafla laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

Stefndi, Íbúðalánasjóður, byggir kröfu sína á því að stefndi sé opinber stofnun, sem að lögum hafi með hendi gríðarlega umfangsmikla lánastarfsemi vegna fasteignakaupa. Láti nærri að frá stofnuninni sé veitt lán til kaupa á hverri einustu íbúð í landinu. Stefndi kveður mikil vanskil vera á þessum lánum og fjöldi greiðsluáskorana og nauðungarsölubeiðna á ári hverju skipti þúsundum. Af þessum sökum sé festa í framkvæmd innheimtu og meðferð nauðungarsölumála mikilvæg. Innheimta sé öll tölvuvædd og tengd opinberri skráningu. Við gerð greiðslutilkynninga, greiðsluáskorana og beiðna séu upplýsingar um veð og lögheimili sótt í fasteignamat og til þjóðskrár Hagstofu Íslands. Fjöldi mála takmarki möguleika á sérstakri skoðun hvers máls.

Samkvæmt vottorði Hagstofu Íslands hafi stefnandi flutt til Svíþjóðar á árinu 1993 og hafi skráð lögheimili hennar síðan verið skráð í Svíþjóð, án frekari tilgreiningar. Upplýsingar um heimilisfang ytra séu ekki gefnar upp af Hagstofunni nema eftir því sé sérstaklega leitað, enda algengt að heimilisföng breytist, eins og eigi við um stefnanda máls þessa. Þá hafi fyrrverandi eiginmaður stefnanda verið með skráð lögheimili að Hverfisgötu 52, Reykjavík, fram að sölu eignarinnar.

Stefndi, Íbúðalánasjóður, mótmælir því að hann hafi á nokkurn hátt sýnt af sér saknæma háttsemi gagnvart stefnanda við innheimtu vanskilaskuldarinnar, þ.m.t. vegna uppboðsmeðferðarinnar.

Fasteignabréf stefnda hafi fullnægt skilyrðum 2. tl. 6. gr. nauðungarsölulaga nr. 90/1991 og hafi greiðsluáskorun verið beint að gerðarþola með aðvörun um nauðungarsölu ef henni yrði ekki sinnt innan tilgreinds frests. Greiðsluáskorun þessi hafi sannanlega verið birt stefnanda á heimili hennar erlendis.

Stefndi kveður nauðungarsölubeiðni hafa verið senda sýslumanninum í Reykjavík og hafi hún uppfyllt lagaskilyrði 11. gr. laganna um form og efni. Sérstaklega kveðst stefndi byggja á því að nægjanlegt sé að tilgreina heimilisfang gerðarþola eins og það sé samkvæmt skráningu í þjóðskrá, sbr. 85. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, einkum 2. mgr. með lögjöfnun. Þá hafi lögum samkvæmt fylgt nauðungarsölubeiðninni greiðsluáskorun ásamt birting-

arvottorði og enn fremur hafi stefndi látið fylgja með gögn frá utanríkisráðuneytinu.

Stefndi, Íbúðalánasjóður, kveðst mótmæla því sem röngu að hafa vitað hvert heimilisfang stefnanda hefði verið þegar uppboðsbeiðnin hafi verið send. Birtingarstaður sé hvorki tilgreindur á birtingarvottorði né í gögnum sem fylgt hafi með birtingunni frá ráðuneytinu. Skráð heimilisfang stefnanda í Svíþjóð við flutning 1993 hafi enga þýðingu, þar sem ljóst sé að stefnandi hafi verið flutt frá þeim stað þegar greiðsluáskorunin hafi verið birt.

Starfsmenn sýslumannsembættisins í Reykjavík hafi, lögum samkvæmt, farið yfir og aðgætt hvort uppboðsbeiðnin uppfyllti skilyrði laga nr. 90/1991, um nauðungarsölu. Engar athugasemdir hafi verið gerðar við tilgreiningu stefnda, Íbúðalánasjóðs, á heimilisfangi stefnanda „í Svíþjóð“ og uppboðið því sett í gang m.a. á grundvelli beiðninnar. Framkvæmd uppboðsins hafi alfarið verið í höndum viðkomandi sýslumannsembættis, þar með talið tilkynning til gerðarþola, sbr. 1. mgr. 16. gr., 1. mgr. 26. gr., sbr. og 35. gr. laga nr. 90/1991, um nauðungarsölu. Það hafi því verið á ábyrgð sýslumannsins í Reykjavík hvernig staðið var að birtingu tilkynningar um uppboðið. Það leiði af 2. mgr. 16. gr. laga nr. 90/1991, um nauðungarsölu, að sýslumanni beri að skoða sérstaklega hvort tilgreining á heimili uppboðsþola í uppboðsbeiðni sé fullnægjandi. Það hafi verið mat hans að gerðarbeiðandi hafi verið ófær um að afla nánari vitneskju um heimilisfang gerðarþola, sbr. orðalag lagaákvæðisins. Á því mati beri hann einn ábyrgð að lögum.

Stefndi, Íbúðalánasjóður, mótmælir því að orsakasamband sé á milli tjóns stefnanda og tilgreiningar á heimili hans í gerðarbeiðni.

Þá byggir stefndi, Íbúðalánasjóður, á eigin sök stefnanda. Ágreiningslaust sé að stefnandi hafi fengið senda greiðsluáskorun frá stefnda, þar sem kafið hafi verið um greiðslu innan ákveðinna tímamarka. Byggir stefndi á því, að stefnandi hafi sönnunarbyrði fyrir þeirri staðhæfingu sinni, að henni eða umboðsmanni hennar hafi verið veittur greiðslufrestur umfram það sem í áskoruninni greini. Stefndi hafi mátt búast við því að uppboðsbeiðni yrði send í kjölfar greiðsluáskorunarinnar og veðið selt til tryggingar kröfunni. Byggir stefndi á því, að við þessar aðstæður verði að gera ríkari kröfur til stefnanda um að fylgjast með því hvort uppboðs hafi verið beiðst og nauðungarsala á eigninni farið í gang.

Fyrir liggir að stefnandi hafi haft umboðsmenn til að gæta hagsmuna sinna varðandi vanskil og enn fremur vegna eignarinnar almennt. Samkvæmt því sem fram komi í stefnu hafi stefnandi haft samband við fyrrum eiginmann sinn vegna málsins og m.a. falið honum að greiða inn á kröfuna. Enn fremur liggir fyrir þinglýst umboð til fyrrverandi tengdaföður stefnanda, Rögnvalds Þorleifssonar, til að gæta hagsmuna stefnanda að því er eignina varði.

Byggir stefndi, Íbúðalánasjóður, á því, að af þessum sökum hafi stefnandi vitað eða mátt vita af uppboðsmeðferðinni. Til vara að stefnandi hafi ekki gætt hagsmuna sinna sem skyldi. Af þeim sökum hafi stefnandi fyrirgert bótarétti, en til vara beri að lækka bætur verulega vegna eigin sakar stefnanda.

Stefndi kveðst á engan hátt hafa hagnast á sölu eignarinnar þar sem hann hafi ekki verið uppboðskaupandi, en samkvæmt 37. gr. laga nr. 90/1991, um nauðungarsölu, er sýslumanni veitt heimild til að láta fara fram aukauppboð, telji hann fram komin boð í eign fjarri markaðsverði eignarinnar.

V.

Með lögum um húsnæðismál nr. 44/1998, sem gildi tóku 1. janúar 1999, voru Húsnæðisstofnun ríkisins og Byggingarsjóður ríkisins lögð niður og tók stefndi, Íbúðalánasjóður, við hlutverki, réttindum, eignum, skyldum og skuldbindingum þeirra, sbr. 52. og 53. gr. laga nr. 44/1998.

Í lögum nr. 90/1991 um nauðungarsölu er kveðið á um hvernig standa skuli að nauðungarsölu.

Samkvæmt 1. mgr. 11. gr. þeirra laga skal beiðni um nauðungarsölu vera skrifleg. Í henni skal koma fram, svo ekki verði um villst, hverjir gerðarbeiðandi og gerðarþoli eru, hver heimilisföng þeirra eru og við hverja heimild hún styðst. Einnig skal tiltaka nákvæmlega eignina sem nauðungarsölu er krafist á. Ef nauðungarsölu er krafist til fullnustu peningakröfu skal sundurliða fjárhæð hennar svo sem þá er kostur. Eftir þörfum skal ennfremur greina frá atvikum að baki beiðninni og röksemdum sem gerðarbeiðandi telur leiða til að hún verði tekin til greina.

Samkvæmt 1. mgr. 16. gr. sömu laga skal sýslumaður ákveða, svo fljótt sem auðið er, fyrirtöku beiðni og senda gerðarþola afrit hennar í ábyrgðarbréfi, eða með öðrum tryggum hætti, ásamt tilkynningu um hvar og hvenær sýslumaður taki hana fyrir. Í 2. mgr. 16. gr. laganna segir svo: „Fallist sýslumaður á að gerðarbeiðanda sé ófært að afla vitneskju um dvalarstað gerðarþola eða hver hann sé stendur það ekki í vegi frekari aðgerða eftir lögum þessum þótt ekki verði af tilkynningu skv. 1. mgr.“

Óumdeilt er að nauðungarsölubeiðni stefnda, Íbúðalánasjóðs, uppfyllti skilyrði laganna að öðru leyti en því að ágreiningur er um með aðilum hvort tilgreining gerðarbeiðanda á heimilisfangi gerðarþola „í Svíþjóð“ hafi verið nægjanlegt og hvort sýslumanni hafi verið rétt að líta svo á að með því að heimilisfang stefnanda var skráð í Svíþjóð en ekki hér á landi, bæði samkvæmt vottorði þjóðskrár og tilgreiningu gerðarbeiðanda, að þar með hafi gerðarbeiðanda verið ómögulegt að afla upplýsinga um dvalarstað stefnanda.

Líta ber svo á að 2. mgr. 16. gr. laga nr. 90/1991 feli í sér undantekningu frá þeirri meginreglu að tilkynna skuli gerðarþola með tryggilegum hætti fyrirhug-

aða fyrirtöku nauðungarsölubeiðni, enda geta verið miklir hagsmunir í húfi fyrir gerðarþola.

Af gögnum málsins má ráða að báðir stefndu hafi talið að þar sem heimilisfang stefnanda var skráð í Svíþjóð hafi ekki verið ástæða til að afla frekari upplýsinga um heimilisfang hennar þar, m.a. vegna áralangrar starfsvenju og mikillar fyrirhafnar sem stefndi, Íbúðalánasjóður, hafi af því að leita uppi heimilisföng skuldara sem búi erlendis. Með vísan til þeirrar meginreglu, sem fram kemur í 1. mgr. 16. gr. nauðungarsölulaganna, að tilkynna beri gerðarþola um fram komna nauðungarsölubeiðni og fyrirtöku hennar, verður að krefjast þess af gerðarbeiðanda að hann reyni að afla upplýsinga um dvalarstað gerðarþola, jafnvel þó að viðkomandi gerðarþoli sé skráður í þjóðskrá með dvalarstað erlendis.

Samkvæmt gögnum málsins reyndi stefndi, Íbúðalánasjóður, ekkert til að hafa upp á dvalarstað stefnanda í Svíþjóð og þar með að sýna fram á, að hann hafi árangurslaust, með öllum nærtækum úrræðum, reynt að afla vitneskju um heimilisfang stefnanda.

Þó svo fyrrum eiginmaður stefnanda hafi verið með lögheimili að Hverfisgötu 52, Reykjavík, á þeim tíma er uppboðsmeðferðin var í gangi og tilkynningar sýslumanns hafi verið sendar á það heimilisfang getur það ekki skipt máli í þessu sambandi, þar sem lögboðið er að senda eigi gerðarþola, stefnanda, tilkynningar.

Þá liggur og fyrir að þinglýst hafði verið umboði stefnanda til handa Rögnvaldi Þorleifssyni, svohljóðandi: „Hér með veiti ég undirrituð, Rósa Gunnarsdóttir Rögnvaldi Þorleifssyni fullt og ótakmarkað umboð til að undirrita sölusamning, eignaskiptasamning og önnur þau skjöl sem viðkoma sölu á fasteign minni að Hverfisgötu 52, Reykjavík, og til að annast önnur þau mál sem viðkoma fasteigninni.“ Hins vegar var umboðsmanni þessum aldrei tilkynnt um fyrirhugaða nauðungarsölu.

Með vísan til framanritaðs hafa því báðir stefndu brugðist lagaskyldu sinni og þar með raskað hagsmunum stefnanda með ólögætum hætti, sem þeir bera ábyrgð á gagnvart stefnanda samkvæmt 86. gr. og 87. gr. laga nr. 90/1991. Ber þeim að bæta stefnanda það tjón sem hún hefur orðið fyrir vegna þeirrar háttsemi.

Fram er komið í málinu að stefndi, Íbúðalánasjóður hafði sent greiðsluáskorun vegna vanskila stefnanda og hafði við birtingu hennar notið aðstoðar utanríkisráðuneytisins. Hafa stefndu haldið því fram að með því hafi stefnandi átt að búast við að uppboðsbeiðni yrði send í kjölfarið. Með vísan til framanritaðs og skýrra lagafyrirmæla um undirbúning og framkvæmd uppboðs, er ekki unnt að fallast á það með stefndu að aðrar reglur gildi gagnvart stefnanda um að gæta hagsmuna sinna heldur en annarra skuldara, þar sem hún sé búsett

erlendis. Eru því ekki skilyrði til að lækka bætur til handa stefnanda vegna eigin sakar.

Eins og áður greinir var fasteign stefnanda metin af dómkvöddum matsmanni og verðmæti eignarinnar þar metið á 11.250.000 krónur, en matsgerðin hefur ekki sætt tölulegum andmælum. Samkvæmt framanrituðu verða stefndu in solidum dæmd til að greiða stefnanda 3.250.000 krónur, eins og aðalkrafa stefnanda hljóðar um. Þá ber stefndu að greiða stefnanda dráttarvexti frá 30. nóvember 1998, er sala eignarinnar fór fram og stefnandi missti eignarráð sín yfir henni.

Eftir þessum úrslitum ber stefndu in solidum að greiða stefnanda málskostnað, 400.000 krónur, sem rennur í ríkissjóð.

Gjafsóknarkostnaður stefnanda, 400.000 krónur, greiðist úr ríkissjóði, þar af ákveðast málsóknarlaun lögmanns stefnanda 326.650 krónur og hefur þá verið tekið tillit til virðisaukaskattsskyldu stefnanda, og útlagður kostnaður stefnanda 73.350 krónur.

Dóminn kvað upp Hervör Þorvaldsdóttir héraðsdómari.

D ó m s o r ð :

Stefndu, íslenska ríkið og Íbúðalánasjóður, greiði in solidum stefnanda, Rósu Mörtu Gunnarsdóttur, 3.250.000 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987 frá 30. nóvember 1998 til greiðsludags.

Stefndu greiði in solidum stefnanda 400.000 krónur í málskostnað, sem renni í ríkissjóð. Gjafsóknarkostnaður stefnanda greiðist úr ríkissjóði, þar af málsóknarlaun lögmanns stefnanda, 326.650 krónur.
