

Miðvikudaginn 29. júní 1983.

Nr. 247/1980. **Lífeyrissjóður verslunarmanna**

(Jón Steinar Gunnlaugsson hrl.)

gegn

veðdeild Landsbanka Íslands f. h.

Húsnæðisstofnunar ríkisins vegna

Byggingarsjóðs ríkisins

(Stefán Petursson hrl.).

Uppboðsmál. Gildi veðréttar.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómarnir Magnús Þ. Torfason, Björn Sveinbjörnsson, Guðmundur Jónsson og Magnús Thoroddson og Guðrún Erlendsdóttir, settur hæstaréttardómari.

Áfrýjandi hefur áfrýjað máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 19. desember 1980, að fengnu áfrýjunarleyfi samkvæmt 2. mgr. 20. gr. laga nr. 75/1973 hinn 3. desember 1980.

Dómkröfur áfrýjanda eru þær, að uppboðskrafa áfrýjanda að fjárhæð 27.113.80 krónur verði að fullu tekin til greina við úthlutun uppboðsandvirðis íbúðar nr. 1 - 2 í Möðrufelli 13 að fjárhæð 52.153.50 krónur. Hann krefst og málskostnaðar í uppboðsrétti og fyrir Hæstarétti.

Stefndi krefst þess, að hinn áfrýjaði úrskurður verði staðfestur. Einnig krefst hann málskostnaðar fyrir Hæstarétti.

Fyrir Hæstarétt hafa verið lögð nokkur ný gögn.

Íbúð sú, sem fjallað er um í máli þessu, var byggð á vegum framkvæmdanefndar byggingaráætlunar í Reykjavík. Er hún háð ákvæðum reglugerðar nr. 78/1967, sbr. reglugerð nr. 122/1968, sem taldar voru settar samkvæmt lögum nr. 97/1965 um breytingu á lögum nr. 19/1965 og lögum nr. 8/1968. Á þeim tíma, sem hér skiptir máli, áttu reglugerðirnar stoð í lögum nr. 30/1970 og nr. 106/1970.

Enginn ágreiningur er um, að reikna beri verð íbúðarinnar til Húsnæðismálastofnunar ríkisins sem forkaupsréttarhafa og þar með þá fjárhæð, sem kemur til úthlutunar til þeirra, sem rétt eiga til greiðslu af uppboðsandvirði, svo sem hér segir:

Eftirstöðvar upphaflegs kaupverðs.

2.830.000 gkr. ÷ 614.349 gkr. . 2.215.651 gkr.

Greiðslur kaupanda 614.349 gkr.

Vísitölubætur á greiðslur 2.156.979 gkr.

Samtals verðbættar greiðslur

kaupanda 2.771.328 gkr.

Mat matsmanna 228.371 gkr.

Samtals 5.125.350 gkr.

Veðskuldabréf það með 1. veðrétti, sem í málinu greinir, er gefið út til veðdeildar Landsbanka Íslands. Þar sem það er gefið út fyrir láni af fé úr Byggingarsjóði ríkisins, sem veitt var samkvæmt ákvörðun Húsnæðismálastofnunar, er fer með stjórn Byggingarsjóðs ríkisins, svo og vegna tengsla framangreindra stofnana samkvæmt lögum nr. 30/1970 verður að líta svo á, að veðdeildin verði að sæta sömu takmörkunum á rétti sínum samkvæmt veðskuldabréfinu og hlíta sömu vörnum í málinu varðandi innheimtu ógoldinna eftirstöðva þess og Byggingarsjóður ríkisins hefði orðið að gera, ef skuldabréfið hefði verið gefið út til hans.

Krafan samkvæmt framangreindu veðskuldabréfi er sundurliðuð þannig í skjölum málsins:

Skuldabréf, útgefið 10. apríl 1975, upphaflega

að fjárhæð 2.264.000 gkr.,

að eftirstöðvum 2.215.652 gkr.

Vísitöluálag, sem fallið er á þær eftirstöðvar 2.356.124 gkr.

(Grunnvísitala 1563 stig, en vísitala 1. október

1979 7051 stig, eða 351.12% hækkun, en 3/10

af þeirri hækkun bætast við eftirstöðvar láns-

ins). Vextir 9.75% af eftirstöðvum frá 1. maí

1979 - 24. október 1979 104.413 gkr.

Samtals 4.676.189 gkr.

Skýra verður ákvæði laga nr. 30/1970 og 106/1970 þannig eftir orðalagi sínu og forsögu, að við endursölu íbúðar, sem Húsnæðisstofnun ríkisins hefur neytt forkaupsréttar að eða hefur fengið út-

lagða á nauðungaruppboði, fylgi þau lán, sem veitt hafa verið á grundvelli laganna. Taki síðan nýr eigandi við lánunum, eins og þau eru hverju sinni, ef fyrri eigandi hefur átt íbúðina skemur en 10 ár.

Svo sem fram kemur í hinum áfrýjaða úrskurði, hafði uppboðsboli eignast umrædda íbúð með afsali 10. apríl 1975. Var því óheimilt að reikna vísitöluálag á eftirstöðvar veðskuldabréfs þess, sem tryggt var með 1. veðrétti og var í höndum veðdeildar Landsbanka Íslands, er forkaupsréttar var neytt, svo sem að framan segir.

Krafa áfrýjanda hefur ekki sætt tölulegum andmælum.

Ber því að taka til greina kröfu áfrýjanda um, að honum verði úthlutað af uppboðsverðinu 27.113.80 nýkrónum næst á eftir kröfu veðdeildar Landsbanka Íslands, sem verður samkvæmt því, sem að framan er rakið, 23.200.65 nýkrónur (22.156.52 + 1.044.13 krónur).

Rétt þykir, að veðdeild Landsbanka Íslands f. h. Húsnæðisstofnunar ríkisins vegna Byggingarsjóðs ríkisins greiði áfrýjanda, Lífeyrissjóði verslunarmanna, 12.000.00 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti.

D ó m s o r ð:

Krafa áfrýjanda, Lífeyrissjóðs verslunarmanna, að fjárhæð 27.113.80 krónur greiðist af verði íbúðar að Möðrufelli 13, Reykjavík, 1 hæð, merktrar 1 - 2, næst á eftir kröfu stefnda, veðdeildar Landsbanka Íslands f. h. Húsnæðisstofnunar ríkisins vegna Byggingarsjóðs ríkisins, að fjárhæð 23.200.65 krónur.

Stefndi greiði áfrýjanda 12.000.00 krónur í málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti að viðlagðri aðför að lögum.

Úrskurður fógetaréttar Reykjavíkur 12. september 1980.

Af hálfu Lífeyrissjóðs verslunarmanna eru gerðar svolátandi réttarkröfur í uppboðsréttarmáli þessu:

Aðallega, að uppboðskrafa lífeyrissjóðsins, kr. 2.850.662, verði að fullu tekin til greina við úthlutun uppboðsandvirðis íbúðar nr. 1 - 2 í Möðrufelli 13 ásamt 4.5% dráttarvöxtum á mánuði af kr. 1.400.000 frá 14. mars 1980

til 31. maí s. á., en síðan með 4.75% dráttarvöxtum á mánuði frá 1. júní 1980 til greiðsludags.

Til vara, að söluverð, þ. e. matsverð, nefndrar eignar verði framreiknað til þess dags, er eignin verður lögð veðdeild Landsbanka Íslands f. h. Húsnæðisstofnunar ríkisins út til eignar, og verði þá fullt tillit tekið til verðhækkunar íbúðarinnar, sem skv. vísitölu byggingarkostnaðar hefur orðið á þeim hluta kostnaðarverðs íbúðarinnar, sem fallið hefur í gjalddaga og verið greiddur, sbr. 1. gr. reglugerðar 122/1968, frá því söluverð eða matsverð íbúðarinnar var reiknað út í desember 1979 skv. þágildandi byggingarvísitölu, 7051 stigi, sbr. rskj. 11, og lagt er til grundvallar í frumvarpi til úthlutunar 18. febrúar 1980.

Í báðum tilfellum er krafist málskostnaðar úr hendi Húsnæðisstofnunar ríkisins.

Af hálfu veðdeildar Landsbanka Íslands f. h. Húsnæðisstofnunar ríkisins svo og af hálfu Byggingarsjóðs ríkisins er þess krafist, að frumvarp til úthlutunar verði staðfest og að Lífeyrissjóður verslunarmanna verði úrskurðaður til að greiða málskostnað.

Málið var tekið til úrskurðar að loknum munnlegum flutningi, sem fram fór þann 2. þ. m.

Þann 10. apríl 1975 gaf Húsnæðismálastjórn ríkisins út afsal til Gunnars Jökuls Hákonarssonar fyrir 2ja herbergja íbúð á 1. hæð f. m., merktri 1 - 2, í húsinu nr. 13 við Möðrufell hér í borg. Þessi íbúð er byggð af framkvæmdanefnd byggingaráætlunar.

Í afsali segir á þessa leið: „Um kaup og sölu og framleigu á íbúð þessari fer skv. ákvæðum reglugerðar nr. 122 frá 23. apríl 1968 um breytingu á reglugerð nr. 78/1967, sbr. lög nr. 8/1968 um breytingu á lögum nr. 19/1965 um Húsnæðismálastofnun ríkisins, og er reglugerð nr. 122/1968 prentuð á 3. síðu afsalsins. — *Óheimilt er kaupanda að veðsetja eign þessa án samþykkis húsnæðismálastjórnar. Heildarveðsetning má aldrei vera hærri en nemur kostnaðarverði eignarinnar að viðbættu álagi skv. 1. gr. reglug. nr. 122/1968 og frádreginni fyrningu.*“

Afsali þessu var þinglýst þann 25. ágúst 1975.

Jafnframt gaf afsalshafi út skuldabréf fyrir íbúðarláni, F flokki 3. Lánsfjárhæðin er kr. 2.264.000 og endurgreiðist með 151.500 kr. árgjaldi 1. - 15. maí árlega frá og með árinu 1978, þó með þeim fyrirvara, að breyting kunni að verða til hækkunar, ef umsamdir 5% ársvextir hækki, og þann 1. maí 1975 og síðan á sama degi 1976 og 1977 skyldi greiða vexti o. fl. með þeirri vísitölubreytingu, sem verða kynni frá grunnvísitölu bréfsins, sem er 1563. Þá eru nokkur ákvæði, sem nánar tiltaka um verðtryggingarálag og útreikning vísitölu svo og dráttarvexti, ef afborganir eru ekki inntar af hendi innan 1 mánaðar frá gjalddaga. Til tryggingar skuldinni er ofan-

nefnd íbúð veðsett með 1. veðrétti og samhliða kr. 283.000 hjá Byggingarsjóði ríkisins.

Bréfið geymir ákvæði um, að ef gjöld til veðeildarinnar skv. framan-sögðu verða ekki greidd á tilteknum tímum, sé allt lánið gjaldfallið án uppsagnar og megi þá ganga að veðinu með nauðungaruppbóði skv. 39. gr. laga nr. 95/1947 og laga nr. 57/1949. Þessu bréfi er þinglýst 25. ágúst 1975.

Á 2. veðrétt þessarar eignar er þann 14. desember 1977 þinglýst 1.400.000 kr. skuldabréfi til Lífeyrissjóðs verslunarmanna, útgefnu s. d. af Margréti Kolbeins, konu Gunnars J. Hákonarsonar, sem einnig undirritar skuldabréfið. Bréfið kveður á um 20 jafnar afborganir, þá fyrstu þann 14. desember 1979, og skal greiða hæstu fasteignalánavexti af skuldinni, og fyrsti greiðsludagur þeirra er þann 14. desember 1978, en greiðslustaður er tilgreindur í bréfinu. Þá segir, að ef ekki er staðið í skilum um umsamdar greiðslur, skuli skuldin öll í gjalddaga fallin og megi þá taka veðið fjárnámi skv. 15. gr. laga nr. 29/1885 eða selja á uppbóði án dóms, sáttar eða aðfarar skv. 39. gr. laga nr. 95/1947, sbr. 3. gr. laga nr. 18/1887.

Byggingarsjóður ríkisins hefur samþykkt veðsetningu þessa með áritun á bréfið á útgáfudegi þess. Skuldabréfinu er þinglýst s. d.

Á veðbókarvottorði á rskj. 3 er auk nefndra veðskulda getið fjölda fjárnámsgerða, sem fram hafa farið á árinu 1979.

Gjaldheimtan í Reykjavík krafðist nauðungaruppbóðs á eign þessari með bréfi til uppbóðsréttar Reykjavíkur þann 12. júlí 1978. Var gerðarþola tilkynnt um framkomna uppbóðsbeiðni þann 29. ágúst s. á., auglýsing var send til birtingar 14. septemur, og birtist hún í 72., 75. og 79. tbl. Lögbirtingablaðsins 1978, en uppbóð var tekið fyrir 16. nóvember 1978. Fór uppbóð fram þann 2. febrúar 1979, en 2. og síðasta uppbóð, sem krafist var, að fram færi, náði fram að ganga þann 24. október 1979. Voru þá m. a. komnar fram uppbóðsbeiðnir veðeildar Landsbanka Íslands, dags. 20. september 1978, og Lífeyrissjóðs verslunarmanna, dags. 10. júlí 1979.

Hæsta boð, kr. 8.000.000, átti Jón Ingólfsson héraðsdómslögmaður, en á uppbóði þessu kom fram krafa frá veðeild Landsbanka Íslands og Byggingarsjóði ríkisins að mega ganga inn í hæsta boð eða íbúðin yrði þeim lögð út á matsverði, eftir því hvort reyndist lægra.

Samkvæmt beiðni Húsnæðismálastofnunar ríkisins voru þann 26. nóvember 1979 dómkvaddir menn til að meta til peninga endurbætur og fyrningu á umræddri íbúð skv. reglum reglugerðar nr. 122/1968. Er matsgerðin lögð fram sem rskj. 13 í máli þessu. Matsverð íbúðarinnar er skv. yfirlýsingu veðeildarinnar kr. 5.215.350.

Þá hefur veðeildin gefið upp stöðu láns á 1. veðrétti, en það var upphaflega kr. 2.264.000. Þann 22. janúar 1980 nam skuldin kr. 4.676.189.

Þykir ekki ástæða til þess að fara nánar út í forsendur þær og útreikninga, sem liggja að baki þessum tölum.

Þann 8. febrúar 1980 barst uppboðsréttinum uppgerð á 2. veðréttarskuld þeirri, er Lífeyrissjóður verslunarmanna á að heimta, og nemur krafa sjóðsins í uppboðsverðið samtals kr. 2.850.662 að meðtöldum vöxtum, dráttarvöxtum til 14. mars 1980 og innheimtulaunum.

Uppboðsrétturinn gerði frumvarp að úthlutun uppboðsverðs þann 18. febrúar 1980. Segir þar, að kaupandi hafi verið veðdeild Landsbanka Íslands fyrir matsverð, 5.215.350 kr., og skiptist það þannig, að fyrst greiðist Gjaldheimtunni í Reykjavík kr. 81.468, sem eru fasteignagjöld 1979, þá fær veðdeild Landsbanka Íslands kr. 4.676.189, en kr. 457.693 ganga til Lífeyrissjóðs verslunarmanna upp í 2. veðréttarskuld. En auk uppboðsverðs greiði kaupandi kr. 52.592 í dráttarvexti, og af þeim ganga kr. 11.400 til Gjaldheimtunnar í Reykjavík, en kr. 41.192 til Lífeyrissjóðs verslunarmanna.

Af hálfu Lífeyrissjóðs verslunarmanna er bent á það, að hér sé um að ræða svonefnda framkvæmdanefndaríbúð, sem sé byggð og seld af Húsnæðismálastofnun ríkisins samkv. lögum 30/1970 og reglugerð 122/1968, sbr. reglugerð 78/1967. Ráðstöfunarréttur kaupanda yfir þessum íbúðum sé mjög takmarkaður skv. 26. gr. nefndra laga. Þetta sé mjög villandi fyrir 3ja mann, sem gangi til viðskipta við kaupandann. Því megi telja, að þegar veðdeild Landsbankans veitir f. h. Húsnæðismálastofnunar heimild til að veðsetja slíka íbúð, megi jafna þeirri veðsetningarheimild til þess, að eigandi væri þar sjálfur að verki. Eigi stofnunin því að bera ábyrgð á þeirri veðsetningu, sem um ræðir í máli þessu, þannig að krafa lífeyrissjóðsins gangi fyrir um úthlutun uppboðsandvirðis.

Á það sé að líta, að 26. gr. laga nr. 30/1970 geymi fortakslaut bann við því, að framkvæmdanefndaríbúð verði veðsett nema fyrir lánum úr Byggingarsjóði ríkisins eða Byggingarsjóði verkamanna. Þrátt fyrir þetta hafi Húsnæðismálastofnun haft frumkvæði að því að brjóta þetta bann á þann hátt, að tekið sé upp í form afsala hennar ákvæði um, að veðsetning sé óheimil nema með samþykki stofnunarinnar, sbr. rskj. 2. Í skjóli þessarar heimildar hafi miklum fjölda veðbréfa verið þinglýst á hér umræddar íbúðir. Húsnæðisstofnunin verði sjálf að bera ábyrgð á þeim veðsetningum, sem hún hafi þannig heimilað þvert ofan í bein lagafyrirmæli, eins og hér hafi verið gert að því er varðar kröfu lífeyrissjóðsins.

Um leið og Húsnæðismálastofnun hafi þannig þvert ofan í lög tekið sér vald til að leyfa veðsetningar almennt, hafi sá varnagli þó verið settur, að heildarveðsetning megi aldrei vera hærri en sem nemur kostnaðarverði eignar að viðbættu virðingarverði þeirra endurbóta, sem gerðar kunni að hafa verið, en að frádreginni fyrningu. Þannig megi eignin ekki vera veðsett fyrir

hærri fjárhæð en sem nemur matsverði, þ. e. söluverði skv. 26. gr. laga 30/1970, sem lagt sé til grundvallar, ef stofnunin krefst útlagningar við nauðungaruppboð á eigninni. Það sé augljóst, að Húsnaðismálastofnun hljóti sjálf að gæta þess, að ekki sé farið út fyrir þessi veðsetningarmörk, enda verði áskilnaður um samþykki stofnunarinnar ekki skilinn öðruvísi en svo að gera henni fært að gæta þessara marka. Hún hafi líka allar þær upplýsingar, sem máli skipti í þessu sambandi. Sé þetta því brýnna, er litið sé á ákvæðin um útlagningarverð í 26. gr. annars vegar og hins vegar á fasteignamat og brunabótamat. Hér hafi lífeyrissjóðurinn veitt Margréti Kolbeins lán í því trausti, að af hálfu Byggingarsjóðs ríkisins, sem samþykkti veðsetninguna, væri gætt nefndra veðsetningarmarka. En nú hafi komið á daginn, að sjóðurinn hafi algerlega brugðist þessari skyldu, og verði Húsnaðismálastofnun að bera hallan af þessum mistökum sínum og á veðsetningu þeirri, sem hér um ræðir.

Þess er getið, að bú Margrétar Kolbeins, er fékk lífeyrissjóðslán það, er deilumál þetta snýst um, hafi nú verið tekið til skiptameðferðar sem gjaldþrota. Þannig sé víst, að lífeyrissjóðurinn tapi kröfu sinni, ef hún fæst ekki greidd af uppboðsandvirði íbúðarinnar.

Að því er viðkemur varakröfu lífeyrissjóðsins þá verði að telja sanngjarnt, að sjóðurinn njóti þeirrar hækkunar, sem orðið hafi á svonefndu söluverði íbúðarinnar vegna hækkunar á byggingarvísitölu allt frá því að matsgerð fór fram í desember 1979 og þar til íbúðin verður út lögð Húsnaðisstofnun. Hins vegar væri heldur óeðlilegt, að stofnunin nyti þessarar verðhækkunar við endursölu á íbúðinni ofan á þau mistök, sem henni hafi orðið á varðandi heimild til veðsetningarinnar og að framan er lýst.

Málsútlitun varnaraðilja veðdeildar Landsbanka Íslands vegna Húsnaðisstofnunar ríkisins hefst með því að rekja nokkuð sögu þeirra lagaákvæða, sem gildi um ágreining þann, er hér er til meðferðar. Þessi ákvæði eigi sér aðdraganda, er hefjist í aðalatriðum með setningu laga nr. 97/1965, er grundvöllur var lagður að svonefndri framkvæmd byggingaráætlunar, sbr. reglugerð nr. 78/1967 um íbúðabyggingar ríkisins og Reykjavíkurborgar. Þar hafi verið ákveðið, að sérstök framkvæmdanefnd skyldi annast þessar íbúðabyggingar, svonefndar F. B. íbúðir.

Reglugerð þessi hafi einnig áskilið Húsnaðismálastofnuninni forkaupsrétt, ef eigandi slíkrar íbúðar vildi selja hana, og kaupverð íbúðar skyldi þá vera kostnaðarverð. En ef nauðungaruppboð stæði fyrir dyrum, skyldi stofnunin segja til þess með ákveðnum fyrirvara, hvort fyrirhugað væri að neyta þess réttar.

Nú hafi lögum um Húsnaðismálastofnunina verið breytt með lögum nr. 8/1968. Í 1. gr. þessara laga komi fram regla sú, er úrslit máls þessa ráðist af, í eftirfarandi orðum greinarinnar:

„Enginn, sem eignast hefur íbúð samkvæmt þessari mgr., má selja hana, nema Húsnæðismálastofnun ríkisins hafi áður hafnað forkaupsrétti, og ekki framleigja nema með leyfi stofnunarinnar. Söluverð slíkrar íbúðar má ekki vera hærra en kaupverð hennar að viðbættri verðhækkun, sem samkvæmt vísitölu byggingarkostnaðar hefur orðið á þeim hluta kostnaðarverðs íbúðarinnar, sem fallið hefur í gjaldaga og verið greiddur, þegar forkaupsréttar er neytt. Ennfremur skal bæta við virðingarverði þeirra endurbóta, sem á sama tíma hafa verið gerðar, og draga frá hæfilega fyrningu, hvort tveggja samkvæmt mati dómkvaddra manna..... Nú er íbúð, sem keypt hefur verið samkvæmt þessari mgr., seld á nauðungaruppboði samkvæmt lögum nr. 57 25. maí 1949 um nauðungaruppboð, og getur Húsnæðismálastofnunin þá neytt forkaupsréttar síns og krafist þess á uppboðsþingi, að eignin verði lögð stofnuninni út til eignar á því verði, sem hæst hefur verið boðið í eignina, eða á söluverði samkvæmt þessari mgr., ef það er lægra en hæsta boð...”

Samsvarandi ákvæði hafi verið sett í reglugerð 78/1967 um íbúðabyggingar ríkisins og Reykjavíkurborgar, sbr. reglugerð nr. 122/1968.

Nú hafi verið sett heildarlög um Húsnæðismálastofnun ríkisins nr. 30/1970 og þau hafi leyst hin eldri lög af hólmi. En skv. ákvæði til bráðabirgða, 3. tölulið, var sagt, að haldast skyldu í gildi óbreytt lög og reglugerðir um framkvæmd byggingaráætlunar í Reykjavík.

Þessi ákvæði hafi svo verið ítrekuð með lögum 106/1970 um sölu á íbúðum, sem byggðar hafi verið af framkvæmdanefnd byggingaráætlunar í Reykjavík. Vilji löggjafarvaldsins sé því ekki vafa undirorpinn.

Sú staðhæfing Lífeyrissjóðs verslunarmanna, að með hinu áritaða veðsetningarleyfi til Margrétar Kolbeins hafi Húsnæðismálastofnun tekist á hendur eins konar ábyrgð á veðkröfu sjóðsins, fái engan veginn staðist. Ekki sé alveg ljóst, hvort átt sé við einfalda ábyrgð eða sjálfskuldarábyrgð, en hvað sem um það megi segja, þá hafi enginn samningur eða yfirlýsing átt sér stað, sem byggja mætti á slíka ábyrgð og útilokað, að veðleyfi geti haft að geyma ábyrgðaryfirlýsingu.

Þegar það sé borið fram í málinu af hálfu lífeyrissjóðsins, að það sé aðeins á valdi Húsnæðismálastjórnar að segja til um það, hver heildarveðsetning mátti vera, þá sé þess að gæta, að auðvelt hefði verið fyrir forráðamenn lífeyrissjóðsins að fá allar upplýsingar hjá stofnuninni um það, fyrir hversu hárrí upphæð hlutur eiganda stæði, að öllu öðru en viðkæmi endurbótum og fyrningu, en þaraðlútandi upphæðir skipti ekki meginmáli. Kvöð um hámark veðsetninga hafi einnig verið þinglýst og hefðu forráðamenn sjóðsins átt að kynna sér, hvað í henni fælist, áður en afráðið yrði að veita eiganda íbúðarinnar umrætt lán. Það sé helst að sjá af málflutningi lífeyrissjóðsins, að hann hafi tekið veðsetninguna gilda vegna þess, að með áritun

veðleyfis hafi hann mátt halda, að ekki væri farið út fyrir leyfða heildarveðsetningu, og hafi útgáfa veðleyfis því verið mistök af hálfu veðdeildar Landsbankans, sem Húsnæðismálastofnun verði að bera ábyrgð á. Því er mótmælt, að þessi málsástæða komist að í uppboðsrétti, og er henni mótmælt í heild.

Varakröfu lífeyrissjóðsins í máli þessu er mótmælt og dregið í efa, að hún sé dómtæk. Óljóst sé nú, hvenær hún geti orðið virk, enda ekkert af-ráðið um sölu þessarar íbúðar eins og sakir standa.

Af hálfu Lífeyrissjóðs verslunarmanna hefur verið fært fram í máli þessu, að með því að áskilja samþykki Húsnæðismálastjórnar ríkisins til veðsetninga á íbúðum, sem stjórnin afsalar, hafi hún átt frumkvæði að því, að reglur 26. gr. laga nr. 30/1970 yrðu brotnar, en þar segir, að þar greindar íbúðir megi alls ekki veðsetja nema til tryggingar ákveðnum lán-um. Í þessu sambandi er þess að gæta, að 3. t.l. ákvæða til bráðabirgða í lögum þessum segir fyrir um það, að haldast skuli þrátt fyrir tilkomu laganna áður lögleidd ákvæði um framkvæmd byggingaráætlunar í Reykja-vík, en íbúð sú, er hér um ræðir, var byggð samkvæmt þeirri áætlun. Verður því að telja, að tilvitnuð lagagrein eigi hér ekki við og að Húsnæðismálastjórn hafi verið heimilt að setja þetta ákvæði í afsalið á rskj. 2 og að leyfa veðsetningar, þ. á m. til Lífeyrissjóðs verslunarmanna.

Í afsalinu eru skráðar þær reglur um útlagningarrétt Húsnæðismála-stjórnar og reglur um útreikning útlagningarverðs, sem lög nr. 8/1968 mæla fyrir um, svo sem þær koma fram í reglugerð nr. 122/1968. Eftir þinglýs-ingu afsalsins hefur sá, er hugleiðir að veita lán út á íbúðina, að visu að ganga um það, að réttarstaða hans, ef til nauðungaruppboðs kemur, getur orðið með allt öðrum og óhagstæðari hætti en almennt er um fullnustu veðhafa við nauðungaruppboð. Það hvílir að sjálfsögðu á honum sjálfum að afla eftir fremstu föngum vitneskju um þá meginþætti, sem lúta að væntanlegri ákvörðun útlagningarverðs, ef til nauðungaruppboðs skyldi síðar koma. Þegar af þessari ástæðu verður ekki fallist á það, að ritun á skuldabréf Lífeyrissjóðs verslunarmanna um veðsetningarheimild jafgildi ábyrgð þess, að veðkröfu sjóðsins skuli borgið við nauðungaruppboð án tillits til þinglýsingarstöðu kröfunnar.

Eins og varakrafa lífeyrissjóðsins er sett fram í málinu, þykir hún ekki hafa við lög að styðjast.

Þannig verður niðurstaðan sú, að kröfum Lífeyrissjóðs verslunarmanna er hafnað, en frumvarp til úthlutunar uppboðsverðs ber að staðfesta.

Rétt þykir að leggja málskostnað á Lífeyrissjóð verslunarmanna, og þykir upphæð hans hæfilega ákveðin 150.000 kr.

Þorsteinn Thorarensen borgarfégeti kvað upp úrskurð þennan.

Því úrskurðast:

Réttarkröfum sóknaraðilja, Lífeyrissjóðs verslunarmanna, í máli þessu er hafnað, og staðfestist frumvarp það til úthlutunar uppboðs- andvirðis, er gert var þann 18. febrúar 1980.

Sóknaraðili greiði varnaraðiljum málskostnað, 150.000 kr., innan 15 daga frá birtingu úrskurðar þessa að viðlagðri aðför að lögum.

Mánudaginn 25. júlí 1983.

Nr. 137/1983. **Ákærvaldið**

gegn

Úlfari Þormóðssyni.

Kærumál. Hald á munum. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús Þ. Torfason, Halldór Þorbjörnsson og Magnús Thoroddsen.

Með kæru 14. þ. m., er barst Hæstarétti 17. þ. m., hefur varnaraðili skotið hinum kærða úrskurði til Hæstaréttar, að því er ætla verður í því skyni, að úrskurðinum verði hrundið og hald það, sem lagt hefur verið á 4445 eintök af 2. tölublaði 43. árgangs Spegilsins og 174 eintök af 1. tölublaði 1. árgangs Samvisku þjóðarinnar verði fellt úr gildi.

Af hálfu ákærvaldsins er þess krafist, að hinn kærði úrskurður verði staðfestur.

Lögregla lagði hald á blöð þau, sem hér er um að ræða, eftir ósk ríkissaksóknara, sem síðan hefur höfðað opinbert mál gegn varnaraðilja, m. a. til upptöku á blöðunum. Samkvæmt 43. gr. laga nr. 74/1974 skal hald leggja á muni, sem ætla má, að gerðir verði upptækir, og er eigi gert ráð fyrir, að til þess þurfi úrskurð dómara. Eigi er að því er varðar prentað mál gerð um þetta nein undantekning, og hún þykir heldur eigi verða leidd af 72. gr. stjórnarskrárinnar. Var ákærvaldinu þannig heimilt að leggja hald á blöðin án undangengins dómsúrskurðar, en varnaraðili átti þess síðan kost að