

1966

Mánudaginn 11. september 1995.  
Nr. 267/1995.

**Sameinaði lífeyrissjóðurinn og  
Húsnæðisstofnun ríkisins**

(Guðjón Ármann Jónsson hdl.)  
gegn

**Mosfellsbæ**

(Örn Höskuldsson hrl.)

Kærumál. Nauðungarsala. Úthlutun söluverðs. Lögveð. Greiðsla.

**Dómur Hæstaréttar.**

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Arnljótur Björnsson og Markús Sigurbjörnsson.

Sóknaraðilar skutu málinu til Hæstaréttar með kæru 21. júlí 1995, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 26. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur, upp kveðinn 14. júlí 1995, þar sem tekin er til greina krafa varnaraðila um, að frumvarpi sýslumannsins í Reykjavík til úthlutunar á söluandvirði fasteignarinnar Bröttuhlíðar 11 í Mosfellsbæ verði breytt á þann veg, að krafa varnaraðila, að fjárhæð 2.758.004 krónur, verði viðurkennd sem lögveðskrafa, sem gangi fyrir kröfum sóknaraðila til greiðslu af söluandvirðinu. Kæruheimild er í 79. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Sóknaraðilar krefjast þess aðallega, að ákvörðun sýslumanns 21. desember 1994 um frumvarp til úthlutunar söluverðs fasteignarinnar verði staðfest, en til vara, að varnaraðili fái úthlutað af söluverðinu 2.157.453 krónum. Þá krefjast sóknaraðilar málskostnaðar úr hendi varnaraðila.

Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar og kærumálskostnaðar.

I.

Krafa varnaraðila, sem þetta mál varðar, er upphaflega komin til vegna gatnagerðargjalda og tengigjalda vatnsveitu af fasteigninni Bröttuhlíð 11, sem voru samtals 1.858.232 krónur. Fyrir gjöldunum afhenti lóðarhafinn, Herbert Halldórsson, varnaraðila tvo víxla, annan að fjárhæð 620.000 krónur með gjalddaga 1. júlí 1992 og hinn að fjárhæð 1.239.161 króna með gjalddaga 1. ágúst sama ár. Gaf

varnaraðili út kvittanir 21. apríl og 20. maí 1992, þar sem staðfest var, að Herbert hefði „greitt Mosfellsbæ“, svo sem segir í kvittun- unum, innborgun og eftirstöðvar gatnagerðargjalda af fasteigninni. Greiðslufall varð á þessum víxlum.

Varnaraðili höfðaði mál til heimtu skuldar samkvæmt víxlunum, og var orðið við kröfum hans með áritun stefnu 5. október 1993. Fjárnám var gert fyrir skuldinni 2. mars 1994 í fasteigninni Bröttu- hlíð II. Með bréfi 26. apríl 1994 til sýslumannsins í Reykjavík lýsti varnaraðili kröfu, að fjárhæð 2.758.004 krónur, í söluverð fast- eignarinnar við nauðungarsölu, en í kröfulýsingunni var um réttindi varnaraðila eingöngu vísað til áðurnefnds fjárnáms. Fasteignin var síðan seld við uppboð 13. maí 1994. Varnaraðili lýsti kröfu sömu fjárhæðar að nýju með bréfi til sýslumanns 3. júní 1994, en þar lét varnaraðili þess fyrst getið í innheimtuaðgerðum sínum, að krafa sín ætti rætur að rekja til gatnagerðargjalda og hann teldi sig njóta lögveðsréttar fyrir henni í fyrrnefndri fasteign.

## II.

Eins og að framan greinir, tók varnaraðili við víxlum og gaf út kvittanir fyrir viðtöku þeirra sem greiðslu gatnagerðargjalda. Hvergi gerði hann þá áskilnað um, að hann teldi lögveðsrétt sinn í fasteigninni fyrir gatnagerðargjöldum enn í gildi og ná til skuld- bindinga samkvæmt umræddum víxlum. Verður því að telja lög- veðsrétt varnaraðila fyrir gjöldunum hafa fallið niður, þegar hann tók á þennan hátt við víxlum til greiðslu þeirra.

Eftir að greiðslufall hafði orðið á umræddum víxlum, hóf varnar- aðili þær aðgerðir, sem að framan greinir, til heimtu skuldar sam- kvæmt þeim. Í kröfulýsingu 3. júní 1994, þar sem varnaraðili lét fyrst uppi, að krafa sín stafaði af gatnagerðargjöldum og hann teldi lög- veðsrétt vera í fasteigninni fyrir henni, studdi hann kröfu sína tölu- lega við víxlana og þær gerðir, sem höfðu farið fram á grundvelli þeirra. Er svo enn í þessu máli. Verður þegar af þessum sökum að hafna þeirri röksemd varnaraðila, að hann hafi mátt líta á víxlana sem tilraun til greiðslu og að lögskiptin að baki þeim ásamt lögveðs- rétti hafi raknað við vegna vanefnda á greiðslu.

Samkvæmt þessu ber að hafna kröfu varnaraðila um, að krafa hans, að fjárhæð 2.758.004 krónur, verði viðurkennd sem lögveðs-

krafa við úthlutun söluverðs fasteignarinnar Bröttuhlíðar 11 í Mosfellsbæ. Verður því staðfest ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík 21. desember 1994 um breytingu á frumvarpi til úthlutunar á söluverðinu, en sú ákvörðun var á sama veg.

Rétt þykir, að hver aðili beri sinn kostnað af málinu í héraði og fyrir Hæstarétti.

#### D ó m s o r ð:

Staðfest er ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík 21. desember 1994 um frumvarp til úthlutunar söluverðs fasteignarinnar Bröttuhlíðar 11 í Mosfellsbæ þess efnis, að lögveðsréttur sé ekki fyrir kröfu varnaraðila, Mosfellsbæjar, að fjárhæð 2.758.004 krónur.

#### Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 14. júlí 1995.

Mál þetta var þingfest í Héraðsdómi Reykjavíkur 15. febrúar sl. og tekið til úrskurðar að loknum munnlegum málf lutningi 7. júlí sl.

Sóknaraðili er Mosfellsbær, Hlégarði, Mosfellsbæ.

Varnaraðilar eru Sameinaði lífeyrissjóðurinn, Suðurlandsbraut 30, Reykjavík, og Húsnæðisstofnun ríkisins, Suðurlandsbraut 24, Reykjavík.

Kröfur sóknaraðila eru aðallega, að ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík, dags. 21. desember 1994, um að taka til greina mótmæli Sameinaða lífeyrissjóðsins og Húsnæðisstofnunar ríkisins gegn frumvarpi til úthlutunar á söluandvirði fasteignarinnar að Bröttuhlíð 11, Mosfellsbæ, verði felld úr gildi, að krafa sóknaraðila í söluandvirði ofangreindrar eignar, að fjárhæð 2.758.004 kr., verði viðurkennd sem lögveðskrafa, að frumvarp sýslumanns til úthlutunar á söluandvirði ofangreindrar eignar, dags. 12. október 1994, standi óbreytt.

Til vara er þess krafist, að ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík, dags. 21. desember 1994, um að taka til greina mótmæli Sameinaða lífeyrissjóðsins og Húsnæðisstofnunar ríkisins gegn frumvarpi til úthlutunar á söluandvirði fasteignarinnar að Bröttuhlíð 11, Mosfellsbæ, verði felld úr gildi, að krafa sóknaraðila í söluandvirði ofangreindrar eignar, að fjárhæð 2.758.004 kr., verði viðurkennd að hluta sem lögveðskrafa og frumvarp sýslumanns til úthlutunar á söluandvirði ofangreindrar eignar, dags. 12. október 1994, breytist með hliðsjón af lækku á kröfufjárhæð.

Enn fremur er þess krafist í báðum tilvikum, að varnaraðilum verði gert að greiða sóknaraðila hæfilegan málskostnað að mati dómsins.

Kröfur varnaraðila eru aðallega, að ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík

21. desember 1994 verði staðfest. Til vara er þess krafist, að ef fallist verður á kröfur sóknaraðila, verði kröfufjárhæð hans lækkuð verulega.

Þá krefjast varnaraðilar málskostnaðar úr hendi sóknaraðila samkvæmt fram lögðum málskostnaðarreikningi.

#### *Málavextir.*

Hinn 13. maí 1994 var seld nauðungarsölu fasteignin Brattahlíð 11, Mosfellsbæ, þinglýst eign Herberts Halldórssonar. Áður en uppboði lauk, lýsti sóknaraðili máls þessa kröfu, að fjárhæð 2.758.004 kr., í uppboðsandvirði eignarinnar á grundvelli fjárnáms, sem hvíldi á 11. veðrétti. Var kröfulýsingin dagsett 26. apríl 1994. Fjárnám þetta var gert samkvæmt stefnu, sem árituð var í Héraðsdómi Reykjavíkur 5. október 1993, en stefnt hafði verið til heimtu skuldar samkvæmt tveimur víxlum.

Eftir að uppboði lauk á eigninni, en áður en sýslumaður gerði frumvarp til úthlutunar á söluverði, varð sóknaraðili þess áskynja, að krafa hans á hendur gerðarþola átti rót sína að rekja til vangoldinna gatnagerðargjalda vegna fasteignarinnar. Hinn 3. júní 1994 sendi hann sýslumanni nýja kröfulýsingu og lýsti þar kröfu í söluandvirði eignarinnar um greiðslu nákvæmlega sömu fjárhæðar og í fyrri kröfulýsingu, 2.758.004 kr., en lýsir kröfunni nú sem lögveðskröfu. Í kröfulýsingu þessari er engin bein tilvísun til eldri kröfulýsingar að öðru leyti en því, að eftirfarandi er tekið fram: „Umræddir víxlar voru greiðsla á gatnagerðargjöldum vegna Bröttuhlíðar 11.“ Í frumvarpi sýslumannsins í Reykjavík til úthlutunar á söluandvirði eignarinnar, dags. 12. október 1994, segir, að uppboðsverð fasteignarinnar, 8.500.000 kr., skuli skiptast þannig, að eftir að sölulaun í ríkissjóð, að fjárhæð 85.000 kr., hafi verið greidd, skuli 2.758.004 kr. ganga til Mosfellsbæjar til greiðslu á lögveðskröfu bæjarins og eftirstöðvarnar, að fjárhæð 5.656.996 kr., skuli koma í hlut Húsnæðisstofnunar ríkisins upp í kröfu hennar á 1. veðrétti.

Sýslumanninum í Reykjavík bárust innan tilskilins frests andmæli gegn frumvarpinu af hálfu beggja varnaraðila í máli þessu. Töldu þeir, að Mosfellsbær ætti ekki lögveðsrétt fyrir þeim kröfum, sem hann lýsti í uppboðsandvirði fasteignarinnar, sem gangi framur sammingsveðum þeirra.

Í framhaldi af því boðaði sýslumaður aðila máls þessa á sinn fund 21. desember 1994. Á þeim fundi ítrekuðu báðir varnaraðilar mótmæli sín gegn frumvarpinu frá 12. október 1994. Lögmaður sóknaraðila mótmælti fram komnum mótmælum af hálfu varnaraðila. Sýslumaður ákvað að taka til greina mótmæli varnaraðila, þannig, að engu yrði úthlutað Mosfellsbæ vegna lögveðskröfu. Úthlutað yrði Húsnæðisstofnun ríkisins, húsnæðiseild, á 1. veðrétti 6.544.802 kr., Sameinaða lífeyrissjóðnum á 2. veðrétti 1.048.292 kr., Sameinaða lífeyrissjóðnum á 3. veðrétti 272.588 kr., Sameinaða lífeyris-

sjóðnum á 4. veðrétti 463.130 kr. og Sameinaða lífeyrissjóðnum upp í kröfu á 5. veðrétti 86.188 kr., eftir að sölulaun í ríkissjóð hefðu verið greidd.

Lögmaður Mosfellsbæjar lýsti yfir því á fundinum, að hann myndi leita úrlausnar héraðsdómara um þessa ákvörðun sýslumanns og krefjast þess, að ákvörðunin yrði felld úr gildi auk kröfugerðar um málskostnað úr hendi gagnaðila. Það gerði hann síðan með bréfi til Héraðsdóms Reykjavíkur, dags. 19. janúar 1995, sem móttekið var 20. s. m.

Helstu málavextir að baki ágreiningi þessum eru, að gatnagerðargjöld þau, sem hér um ræðir, eru svokölluð A-gatnagerðargjöld, sem lögð eru á með stöð í 1. gr. laga nr. 51/1974. Samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 51/1974 er gatnagerðargjald samkvæmt 1. gr. laganna gjaldkræft, þegar sveitarstjórn krefst, eftir því sem nánar er ákveðið í samþykkt. Um gatnagerðargjöld í Mosfellsbæ gildir samþykkt nr. 252/1991. Í 5. gr. samþykktarinnar er kveðið á um, að innan mánaðar frá lóðarúthlutun skuli greiða ákveðinn hluta gatnagerðargjalds samkvæmt ákvörðun bæjarráðs. Bæjarráð ákveði gjalddaga og greiðsluskilmála á eftirstöðvum. Bæjarráð Mosfellsbæjar ákvað síðan á grundvelli þessara ákvæða, að staðfestingargjald, sem er 1/3 hluti gatnagerðargjaldanna, skyldi greiða mánuði eftir lóðarúthlutun, en heimilt væri að greiða eftirstöðvarnar, 2/3 hluta gjaldanna, með skuldabréfi til 3-5 ára, verðtryggðu með meðalvöxtum. Hinn 21. apríl 1992 gaf Mosfellsbær út víxil, að fjárhæð 620.000 kr., og 20. maí 1992 víxil, að fjárhæð 1.239.161 kr. Herbert Halldórsson samþykkti báða víxlana til greiðslu. Var gjalddagi fyrra víxilsins 1. júlí 1992 og hins síðara 1. ágúst 1992. Víxlarnir voru fram-seldir af útgefanda sem handhafa þeirra. Víxlar þessir áttu að ganga til greiðslu á gatnagerðargjöldum vegna fasteignarinnar, og gaf Mosfellsbær út tvær kvittanir til Herberts Halldórssonar. Er önnur þeirra dagsett 21. apríl 1992 og hin 20. maí 1992. Þar kemur fram, að borgað sé með víxlum pr. 1. júlí 1992 og 1. ágúst 1992. Þá kemur fram á kvittununum, að innborganir þessar eru bókaðar sem slíkar í bókhald Mosfellsbæjar.

Ágreiningur þessa máls snýst um það, hvort krafa sóknaraðila njóti lögveðsréttar, sem gangi framur kröfum varnaraðila við úthlutun söluandvirðis fasteignarinnar Bröttuhlíðar 11, Mosfellsbæ.

---

#### *Niðurstaða.*

Eins og að framan greinir, snýst ágreiningur máls þessa um það, hvort krafa sóknaraðila njóti lögveðsréttar, sem gangi framur samningsveðkröfum varnaraðila við úthlutun söluandvirðis umræddrar fasteignar.

Ágreiningslaust er, að krafa sóknaraðila á rætur að rekja til gatnagerðar-

gjalds, sem á var lagt í Mosfellsbæ samfara lóðaúthlutun, en áður en byggingarleyfi var veitt. Gjaldtakan er byggð á samþykkt nr. 252/1991 um gatnagerðargjöld í Mosfellsbæ, sem staðfest var af ráðherra á grundvelli laga nr. 51/1974 um gatnagerðargjöld. Eru umrædd gatnagerðargjöld svonefnd A-gatnagerðargjöld, sem lögð eru á samkvæmt heimild í 1. gr. laga nr. 51/1974, en þar segir, að heimilt sé sveitarstjórn að ákveða með sérstakri samþykkt, sem ráðherra staðfesti, að innheimt skuli gatnagerðargjald af hverri lóð, áður en þar er veitt byggingarleyfi.

Framsal lagasetningarvalds sem þessa hefur verið talið heimilt innan vissra marka, og er löng venja fyrir því, að stjórnvaldi sé veitt heimild til að ákveða, hvort innheimta skuli tiltekna skatta. Gatnagerðargjaldi því, sem hér um ræðir, er ætlað að standa undir ýmsum kostnaði bæjarfélagsins af því að gera lóðir byggingarhæfar. Samkvæmt 2. gr. laga nr. 51/1974 má gjaldið nema allt að áætluðum meðalkostnaði við að undirbyggja götu með tilheyrandi lögnum og slitlagi. Er greiðsla slíks gjalds sett sem skilyrði fyrir úthlutun og byggingarleyfi, þannig, að öllum, sem fá lóðum úthlutað, er um þetta skilyrði kunnugt. Er þannig gætt jafnræðissjónarmiða við skattlagningu þessa og ákveðnum efnislegum mælikvarða beitt. Samkvæmt því, sem nú hefur verið rakið, telst álagning gatnagerðargjaldsins því eiga sér stoð í lögum og því ekki skattlagning, sem er andstæð 40. og 77. gr. stjórnarskrárinnar.

Samkvæmt 7. gr. laga nr. 51/1974 fylgir gatnagerðargjaldi samkvæmt 1. gr. laganna lögveð í viðkomandi fasteign. Lögveð fyrir kröfunni stofnast við álagningu gjaldsins, og verður talið, að það hafi stofnast fyrir kröfu sóknaraðila á þeim tíma, er reikningur var gefinn út til skuldara 4. maí 1992. Ekki verður hins vegar séð, að varnaraðili hafi fyrirgert rétti sínum til að hafa uppi mótmæli gegn stofnun lögveðs sóknaraðila með bréfi sínu til sýslumannsins í Reykjavík, dagsettu 26. október 1994. Tilgangur löggjafans með setningu lögveðsheimilda er einkum sá að tryggja sérstaklega, að kröfur, sem þykir miklu varða, að séu greiddar öðrum fremur, fáist greiddar, og yrði þeim tilgangi ekki náð nema að nokkru leyti, ef lögveð ættu að víkja fyrir eldri sem yngri sammingsveðum. Það er því meginregla, að lögveð gengur fyrir eldri sem yngri sammingsveðum í eign þeirri, sem það hvílir á, enda þótt þess sé ekki sérstaklega getið í heimildarlögunum, í þessu tilviki í 7. gr. laga nr. 51/1974. Þá er í 32. gr. laga nr. 39/1978 kveðið á um, að réttarvernd lögveðsréttinda sé ekki háð þinglýsingu, nema lög áskilji annað, og hefur slíkt skilyrði ekki verið sett í lög nr. 51/1974 um gatnagerðargjöld. Verður því ekki fallist á það með varnaraðilum, að lagagrundvöll skorti fyrir 12. gr. samþykktar um gatnagerðargjöld í Mosfellsbæ, sem kveður á um

forgangsrétt lögveðs vegna gatnagerðargjalda fyrir öllum öðrum veðkröfum. Skiptir það ekki máli í þessu sambandi, þótt í sérlögum sé sú leið oftast en ekki farin að kveða sérstaklega á um slíkan forgangsrétt.

Varnaraðilar styðja mál sitt meðal annars þeirri málsástæðu, að sóknaraðili hafi fallið frá lögveðsrétti sínum. Móttöku sóknaraðila á umræddum víxlum sem greiðslu gatnagerðargjalda verður að telja hafa verið bundna þeirri veigamiklu forsendu, að þeir fengjust greiddir á réttum stað og réttum tíma. Á kvittunum sóknaraðila kemur skýrt fram, að greitt er með víxlum. Móttaka sóknaraðila á víxlunum getur ekki talist fela það í sér, að sóknaraðili hafi með því fallið frá lögveðsrétti sínum fyrir kröfunni, þar sem víxlar eru einungis greiðsluform, og hefur því engin áhrif á lögveðsréttinn að miða við víxlrétt. Ítrekaðar innheimtutilraunir, sem fólust m. a. í því að krefjast fjárnáms í fasteigninni á grundvelli áritaðrar stefnu vegna víxlanna, báru ekki árangur. Verður því að telja, að innheimtutilraunir sóknaraðila á grundvelli víxlanna hafi verið fullreyndar og við það hafi réttarsamband aðila á grundvelli álagðra gatnagerðargjalda raknað við með tilheyrandi réttaráhrifum. Gildir þetta, þrátt fyrir það að sóknaraðila hafi þá ekki enn verið kunnugt um, að kröfu hans fylgdi lögveðsréttur, og því þinglýst fjárnáminu og síðar lýst kröfu í söluandvirðið á grundvelli fjárnámsins. Það, að sóknaraðila var ekki kunnugt um þessa réttarvernd kröfu hans, getur ekki valdið honum réttarspjöllum. Því verður ekki fallist á það með varnaraðilum, að með innheimtuaðgerðum sínum, sem beindust að innheimtu umræddra víxla, hafi sóknaraðili fallið frá lögveðsrétti sínum.

Í 5. gr. samþykktar nr. 252/1991 um gatnagerðargjöld í Mosfellsbæ, sem staðfest var af félagsmálaráðherra með vísan til 1. og 3. gr. laga nr. 51/1974, er kveðið á um, að innan mánaðar frá úthlutun skuli greiða ákveðinn hluta gatnagerðargjalds samkvæmt ákvörðun bæjarráðs, ella falli úthlutun sjálfkrafa úr gildi. Segir síðan, að bæjarráð ákveði gjalddaga og greiðsluskilmála á eftirstöðvum. Með samþykkt bæjarstjórnar Mosfellsbæjar frá 18. mars 1992 var ákveðið það greiðslufyrirkomulag, að staðfestingargjald, sem næmi 1/3 hluta, greiddist mánuði eftir lóðarúthlutun, en 2/3 hlutar greiddust á skuldabréfi til þriggja til 5 ára, verðtryggðu með meðalvöxtum. Ákvæði 7. gr. laga nr. 51/1974 verður að skilja svo, að lögveðsréttur haldist, þegar greiðslum er dreift, eins og heimilað er í lögnum. Ljóst er, að víxill sá, sem gefinn var út 21. apríl 1992, að fjárhæð 620.000 kr., átti að tryggja greiðslu á þriðjungi álagðra gatnagerðargjalda. Var víxillinn afhentur sóknaraðila sama dag, eins og kvittun sóknaraðila ber með sér, og skyldi greiddur 1. júlí sama ár. Var gjalddagi víxilsins tæpum tveimur mánuðum eftir lóðarúthlutun í stað eins mánaðar, eins og ráð var fyrir gert í samþykkt Mosfellsbæjar.

Síðari víxillinn, sem nam eftirstöðvum gjaldanna, að fjárhæð 1.239.161 kr., var gefinn út 20. maí 1992 og skyldi greiddur 1. ágúst 1992. Ekki er unnt að líta svo á, að lögveð sóknaraðila hafi fallið niður við það, að sóknaraðili veitti skuldara óverulegan gjaldfrest á greiðslu gatnagerðargjaldanna, enda verður ekki annað séð en sá greiðslufrestur sé innan ramma 5. gr. fyrrgreindrar samþykktar nr. 252/1991.

Þá halda varnaraðilar fram þeirri málsástæðu, að sóknaraðili hafi með þeirri háttsemi sinni að gefa rangar upplýsingar um áhvílandi lögveðskröfur á sölupinginu og með því að vera ókunnugt um, að lögveð vegna gatnagerðargjaldanna hvíldi á eigninni, fyrirgert rétti sínum til að fá fullnustu kröfu sinnar á undan eldri þinglýstum veðkröfum. Samkvæmt endurriti úr gerðabók er ekkert bókað um slíkar upplýsingar af hálfu bæjarritara Mosfellsbæjar, sem sótti sölupingið ásamt lögmanni. Telst staðhæfing varnaraðila því ósönnuð og verður ekki gegn mótmælum sóknaraðila lögð til grundvallar úrlausnar í máli þessu. Samkvæmt 32. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 er réttarvernd lögveðsréttinda ekki háð þinglýsingu, nema lög áskilji annað. Í greinargerð með 32. gr. kemur fram, að langoftast sé það alkunna, hvaða kröfum fylgi lögveðsréttur, og sé mönnum, sem viðskipti eiga við eiganda fasteignar, oftast í löfa lagið að ganga úr skugga um það, hvort slíkar kröfur hvíli á eign. Ekki verði því almennt talið, að það höggvi mikið skarð í viðskiptaöryggi, þótt lögvernd lögveðsréttinda sé óháð þinglýsingu. Þá er mælt fyrir um það í 1. mgr. 49. gr. laga nr. 90/1991, að kröfulýsing verði að koma fram af hendi réttihafa, áður en uppboði er lokið á eign. Í greinargerð með ákvæðinu kemur fram, að tilgangurinn með reglu þessari sé einkum sá, að sem skýrust mynd fái af réttindum yfir eign, meðan enn er kostur að gera boð í hana. Upplýsingar um þetta geti varðað miklu fyrir réttihafa, sem þurfi að gera boð í eign, til að tryggja, að hún seljist við nægilega háu verði, til þess að þeir fái fullnustu, en óvissa um fjárhæðir réttihærrí krafna geri slíkum réttihöfum verulega erfitt fyrir í þeim efnum. Hins vegar segir í greinargerðinni, að þótt þetta markmið reglunnar verði að teljast mikilsvert, nái reglan ekki lengra en svo, að hún geti talist hvatning til réttihafa til að lýsa kröfum, enda sjáist við skoðun á öðrum ákvæðum VIII. kafla, að vanræksla á því að koma fram kröfulýsingu á réttum tíma leiði almennt ekki til teljandi réttindamissis.

Með vísan til þessa verður ekki talið, að það verði sóknaraðila missi forgangsrettar kröfu sinnar gagnvart eldri þinglýstum veðkröfum að hafa ekki upplýst á sölupinginu um áhvílandi lögveð vegna gatnagerðargjalda.

Varakröfu sína reisa varnaraðilar á þeirri málsástæðu, að lögveðskröfu sóknaraðila hafi verið of seint lýst samkvæmt 1. mgr. 49. gr. laga nr. 90/1991.

Ágreiningslaust er, að kröfu sóknaraðila á grundvelli fjárnámsgerðar, sem dagsett er 26. apríl 1994, var lýst, áður en uppboði lauk á eigninni, og því innan tímafrests 1. mgr. 49. gr. fyrrgreindra laga, og að kröfulýsing sóknaraðila, þar sem hann lýsir kröfu sinni sem lögveðskröfu, barst eftir fyrrgreint tímamark. Hins vegar er ágreiningur um það, hvort síðari kröfulýsing sóknaraðila sé leiðrétting á hinni fyrri eða ný kröfulýsing, sem leiða eigi til þess, að sóknaraðili fái ekki úthlutað af söluverðinu til greiðslu málskostnaðar eða annars innheimtukostnaðar af henni, sbr. 4. mgr. 50. gr. laga nr. 90/1991. Þegar litið er til fjárhæðar síðari kröfulýsingar sóknaraðila og sundurliðunar hennar, er hún hin sama og í hinni fyrri, en hins vegar er heimildin, sem hann byggir tilkall sitt til, allt önnur sem og réttihæð sú, sem krafist er. Þá vísar hún til hinnar fyrri að því leyti, að í henni er lýst yfir því, að „umræddir víxlar“ hafi verið greiðsla á gatnagerðargjöldum. Leikur þess vegna enginn vafi á því, að hér er um leiðrétta kröfulýsingu að ræða. Eftir er hins vegar að taka afstöðu til þess, hvort sóknaraðila sé heimilt að leiðrétta kröfulýsingu sína á þennan hátt, án þess að það leiði til missis réttar til úthlutunar af söluverðinu til greiðslu innheimtukostnaðar hans. Samkvæmt ákvæðum 2. mgr. 51. gr. og 3. mgr. 52. gr. laga nr. 90/1991 getur sá, sem nýttur óþinglýstra réttinda í eign, haft uppi slíka kröfu á síðari stigum en greinir í 1. mgr. 49. gr. án þess að glata þeim. Með hliðsjón af nefndum ákvæðum hefur verið talið heimilt að koma að leiðréttingu á kröfulýsingu, eftir að uppboði lýkur, til hækkunar eða lækkunar. Með vísan til framanritaðs og þess, að sóknaraðili lýsti fyrri kröfu sinni innan tilskilins frests 1. mgr. 49. gr. laga nr. 90/1991, verður að líta svo á, að sóknaraðili eigi rétt til úthlutunar af söluverði til greiðslu málskostnaðar og annars innheimtukostnaðar af lögveðskröfu sinni. Samkvæmt ákvæðum 50. gr. nauðungarsölulaga á sóknaraðili rétt á að fá greiðslu af söluandvirði vegna vaxta og annars kostnaðar við kröfuna fram að uppboðsdegi 13. maí 1994, og hefur sóknaraðili lýst kröfu sinn í samræmi við þessa reglu. Ekki verður séð, að lög nr. 20/1901 um forgangsrétt veðhafa fyrir vöxtum eigi við um kröfu sóknaraðila, þar sem sóknaraðili reyndi innheimtuaðgerðir á grundvelli víxlanna og höfðaði mál til greiðslu þeirra 1993, en stefna á grundvelli víxlanna var árituð í október 1993. Var því skuldara ekki veittur gjaldfrestur á vöxtum í skilningi þeirra laga, og missir sóknaraðili því ekki forgangsrétt fyrir vöxtum af kröfu sinni til uppboðsdags.

Með hliðsjón af öllu framangreindu verður að fallast á kröfur sóknaraðila um, að felld verði úr gildi ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík frá 21. desember 1994 um að taka til greina mótmæli varnaraðila, Sameinaða líffeyrissjóðsins og Húsnæðisstofnunar ríkisins, gegn frumvarpi til úthlutunar á

söluandvirði fasteignarinnar Bröttuhlíðar 11, Mosfellsbæ. Jafnframt er viðurkennd lögveðskrafa sóknaraðila í söluandvirði ofangreindrar eignar, að fjárhæð 2.758.004 kr.

Varnaraðilar, Sameinaði lífeyrissjóðurinn og Húsnæðisstofnun ríkisins, greiði óskipt sóknaraðila, Mosfellsbæ, 100.000 kr. í málskostnað auk virðisaukaskatts.

Máli þessu var upphaflega úthlutað dómarafulltrúa, sem fór með það til 1. júní sl., er Arngrími Ísberg héraðsdómara var falið það í kjölfar setningar laga nr. 80/1995, og kveður hann upp úrskurðinn.

#### Úrskurðarorð:

Felld er úr gildi ákvörðun sýslumannsins í Reykjavík frá 21. desember 1994 um að taka til greina mótmæli varnaraðila, Sameinaða lífeyrissjóðsins og Húsnæðisstofnunar ríkisins, gegn frumvarpi til úthlutunar á söluandvirði fasteignarinnar Bröttuhlíðar 11, Mosfellsbæ. Viðurkennd er lögveðskrafa sóknaraðila, Mosfellsbæjar, í söluandvirði fasteignarinnar, að fjárhæð 2.758.004 kr., og skal frumvarp sýslumanns frá 12. október 1994 til úthlutunar á söluandvirði eignarinnar standa óbreytt.

Varnaraðilar greiði óskipt sóknaraðila 100.000 kr. í málskostnað auk virðisaukaskatts.