

Þriðjudaginn 18. febrúar 1992.

Nr. 273/1989. **Byggingarsjóður verkamanna**

(Jón Þorsteinsson hrl.)

gegn

Íslandsbanka hf.

(Othar Örn Petersen hrl.),

Ingvari Helgason hf.

(Ingi Ingimundarson hrl.),

Tryggingu hf.

(Stefán Pálsson hrl.),

Guðrúnu Jónsdóttur

(Ingólfur Hjartarson hrl.),

Z-brautum og gluggatjöldum hf.,

Þrotabúi Raftækjaverksmiðjunnar hf.

(Valgeir Kristinsson hrl.)

og Heimilistækjum hf.

(Helgi V. Jónsson hrl.).

Verkamannabústaðir. Úthlutun uppboðsandvirðis. Veðréttur.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Guðrún Erlendsdóttir, Gunnar M. Guðmundsson, Haraldur Henrysson, Hrafn Bragason og Pétur Kr. Hafstein.

Áfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 7. júlí 1989 að fengnu áfrýjunarleyfi 3. sama mánaðar samkvæmt heimild í 2. mgr. 4. gr. laga um nauðungaruppboð nr. 57/1949, sbr. 1. mgr. 20. gr. laga nr. 75/1973 um Hæstarétt Íslands. Áfrýjandi gerir þær dómkröfur, að hinum áfrýjaða úrskurði verði hrundið þannig, að við úthlutun uppboðsandvirðis húseignarinnar Hamrabergs 4, Reykjavík, verði krafa sín látin ganga fyrir kröfum hinna stefndu fjárnámshafa. Þá krefst hann málskostnaðar í uppboðsrétti og fyrir Hæstarétti úr hendi stefndu.

Stefndu Íslandsbanki hf., sem hefur tekið við rekstri máls þessa af Alpýðubankanum hf., Ingvar Helgason hf., Trygging hf., Z-brautir og gluggatjöld hf. og Þrotabúi Raftækjaverksmiðjunnar hf. krefjast staðfestingar hins áfrýjaða úrskurðar og málskostnaðar fyrir Hæstarétti úr hendi áfrýjanda.

Stefnda Guðrún Jónsdóttir skilaði greinargerð til Hæstaréttar og krafðist staðfestingar hins áfrýjaða úrskurðar og málskostnaðar, en þingsókn af hennar hálfu féll niður við munnlegan málflutning.

Hvorki hefur borist greinargerð frá stefnda Heimilistækjum hf. né verið sótt þing af hálfu þess stefnda.

I.

Í hinum áfrýjaða úrskurði er því lýst, að húseignin Hamraberg 4, Reykjavík, er verkamannabústaður. Um þá bústaði gilda sérstakar reglur, sbr. lög nr. 51/1980 um Húsnæðisstofnun ríkisins, sem í gildi voru á þeim tíma, sem hér um ræðir, sbr. nú lög nr. 86/1988. Samkvæmt IV. kafla laganna annast Byggingarsjóður verkamanna lánveitingar til félagslegra íbúðabygginga, og stjórnir verkamannabústaða ráðstafa íbúðum eftir þeim reglum, sem ákveðnar eru í lögnum og reglugerð nr. 527/1980 um Byggingarsjóð verkamanna. Það er ljóst af þeim reglum, að íbúðir þessar lúta ekki venjulegum reglum í fasteignaviðskiptum. Efnalitlu fólki og fólki, sem á í erfiðleikum, gefst kostur á að eignast íbúðir á sérstökum kjörum, sem að öllu leyti eru lögbundin, m.a. með láni úr Byggingarsjóði verkamanna, sem nema má allt að 90% af kostnaðarverði íbúðar og endurgreiðist á 42 árum. Lán þetta skal vera tryggt með 1. veðrétti í viðkomandi íbúð, sbr. 1. mgr. 52. gr. laga nr. 51/1980. Samkvæmt 51. gr. laganna er íbúðareiganda óheimilt að veðsetja íbúð í verkamannabústöðum fyrir öðrum lánum en lánum Byggingarsjóðs verkamanna fyrstu 15 árin frá útgáfu afsals.

Stjórn verkamannabústaða í Reykjavík, sem var þinglýstur eigandi fasteignarinnar Hamrabergs 4, afhenti Gunnvöru Rögnvaldsdóttur eignina hinn 21. desember 1981. Afsal fyrir eigninni var gefið út 30. júní 1983. Sama dag gaf Gunnvör út veðskuldabréf til áfrýjanda, tryggt með 1. veðrétti í eigninni. Afsalinu var þinglýst 4. október 1983, en veðskuldabréfinu 17. sama mánaðar. Á tímabilinu frá 15. september 1982 til 26. ágúst 1983 var þinglýst 9 fjárnámum á fasteignina. Öllum fjárnámunum var þinglýst með athugasemdum þess efnis, að gerðarþoli væri ekki þinglýstur eigandi eða að stjórn verkamannabústaða væri þinglýstur eigandi. Fjárnám má aðeins gera í réttindum, sem fengin eru, þegar það fer fram, sbr. 1. mgr. 28. gr. laga um aðför nr. 19/1887. Samkvæmt 50. gr. laga nr. 51/1980 skal gefa út afsal gegn yfirtöku áhvílandi skulda, og sam-

kvæmt 2. mgr. 14. gr. reglugerðar nr. 527/1980 er útgáfa skulda-
bréfs fyrir láni hjá Byggingarsjóði verkamanna skilyrði þess, að
kaupandi fái skriflegt afsal fyrir íbúðinni.

Þegar virt eru lagaákvæði um byggingu verkamannabústaða og
höfð í huga þau sjónarmið, sem liggja þeim að baki, verður að líta
svo á, að áfrýjanda beri óskertur 1. veðréttur fyrir láni sínu, enda
þótt stefndu hefðu þinglýst fjárnámunum, áður en þinglýsing veð-
skuldabréfsins fór fram. Það breytir ekki þessari niðurstöðu, þótt
áfrýjandi hafi ekki að öllu leyti farið eftir settum reglum við afhend-
ingu íbúðarinnar.

Samkvæmt þessu eru kröfur áfrýjanda teknar til greina.

Rétt þykir, að málskostnaður falli niður í héraði og fyrir Hæsta-
rétti.

D ó m s o r ð:

Við úthlutun uppboðsandvirðis húseignarinnar Hamrabergrs
4, Reykjavík, skal veðréttur áfrýjanda, Byggingarsjóðs verka-
manna, ganga fyrir rétti hinna stefndu fjárnámshafa, Íslands-
banka hf., Ingvars Helgasonar hf., Tryggingar hf., Guðrúnar
Jónsdóttur, Z-brauta og gluggatjalda hf., þrotabús Raftækja-
verksmiðjunnar hf., og Heimilistækja hf.

Málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti fellur niður.

Úrskurður uppboðsréttar Reykjavíkur 19. apríl 1989.

I.

Mál þetta var tekið til úrskurðar að loknum munnlegum málflutningi 13.
apríl sl.

Sóknaraðili er Byggingarsjóður verkamanna, Mávahlið 4, Reykjavík.

Varnaraðilar eru Alþýðubankinn hf. og Trygging hf., bæði í Reykjavík.

Kröfur sóknaraðila eru þær, að við úthlutun uppboðsverðs húseignar-
innar Hamrabergrs 4, Reykjavík, verði krafa sóknaraðila látin ganga fyrir
öðrum veðkröfum, er hvíldu á eigninni. Jafnframt er gerð krafa til hæfilegs
málskostnaðar úr hendi varnaraðila.

Af hálfu varnaraðila Alþýðubankans hf. er þess krafist, að úthlutun
uppboðsandvirðis eignarinnar til varnaraðila samkvæmt frumvarpi að
úthlutunargerð, dags. 10. desember 1987, verði staðfest. Jafnframt því er
gerð krafa til málskostnaðar úr hendi sóknaraðila. Við munnlegan mál-

flutning var gerð sú varakrafa, að krafa Alþýðubankans hf. kæmi næst á eftir kröfu sóknaraðila, yrði hún tekin til greina, og að málskostnaður félli niður í því tilviki.

Af hálfu varnaraðila Tryggingar hf. er gerð krafa til, að staðfest verði áður nefnt frumvarp að úthlutun uppboðsverðs Hamrabergs 4 að öðru leyti en því, að fjárnám Ingvars Helgasonar hf. falli brott og komi ekki til álita við úthlutun. Við munnlegan málflutning var gerð sú varakrafa, að fjárnám Ingvars Helgasonar hf. viki fyrir kröfum varnaraðila Tryggingar hf.

Pá er krafist málskostnaðar að skaðlausu úr hendi sóknaraðila, en til vara, að málskostnaður falli niður.

II.

Málsatvik eru þessi helst:

Árið 1980 úthlutaði stjórn verkamannabústaða í Reykjavík Gunnvöru Rögnvaldsdóttur íbúð í fasteigninni Hamrabergi 4, Reykjavík, sem nánar tiltekið er einnar íbúðar raðhús, byggt skv. þágildandi lögum um Hús-næðisstofnun ríkisins nr. 51/1980 til að bæta úr húsnaðispörf láglæuna-fólks. Í 1. mgr. 49. gr. nefndra laga er fjallað um úthlutunarreglur, en þar segir, að umsækjandi, sem fái úthlutað íbúð í verkamannabústað, skuli hafa greitt 5% áætlaðs kostnaðarverðs íbúðar innan átta vikna frá tilkynningu um úthlutun, en önnur 5% skuli umsækjandi greiða á síðustu átta vikum fyrir afhendingu hennar, sbr. 13. gr. reglugerðar nr. 527/1980. Gert er ráð fyrir, að lán sóknaraðila nemi síðan 90% af íbúðarverðinu og skyldi hvíla á 1. veðrétti eignarinnar samkvæmt 52. gr. laga nr. 51/1980. Engin gögn hafa verið lögð fram í málinu, er sýna úthlutun viðkomandi íbúðar til Gunnvarar Rögnvaldsdóttur.

Hinn 21. desember 1981 fékk Gunnvör Rögnvaldsdóttir afhenta íbúðina „í trausti þess, að hún stæði við úthlutunarskilmála innan skamms“, eins og segir í greinargerð sóknaraðila. Hinn 30. júní 1983 lauk Gunnvör Rögnvaldsdóttir greiðslu á umræddum 10% af kaupverðinu, og gaf sóknaraðili samdægurs út afsal til hennar fyrir eigninni. Þá undirritaði Gunnvör sama dag veðskuldabréf til sóknaraðila, að grunnfjárhæð 579.600 kr., tryggt með 1. veðrétti í eigninni. Afsali var þinglýst 4. október 1983 með athugasemd m.a um fjárnám Ingvars Helgasonar hf., þar sem fram kom, að gerðarþoli væri Hreiðar Jónsson, sem er eiginmaður Gunnvarar Rögnvaldsdóttur. Veðskuldabréfi sóknaraðila var þinglýst 17. október 1983 og þá með þeirri athugasemd, að á eignina hefðu verið færð samtals sjö fjárnám.

Hinn 17. apríl 1985 var eign þessi seld á nauðungaruppboði. Frumvarp uppboðshaldara að úthlutun uppboðsverðsins er dags. 10. desember 1987, og skiptist uppboðsverðið þar þannig:

1. Alþýðubankinn hf., fjárnám	kr.	30.650,80
2. Ingvar Helgason hf., fjárnám	”	221.531,33
3. Trygging hf., fjárnám	”	75.833,00
4. Guðrún Jónsdóttir, fjárnám	”	18.817,00
5. Z-brautir og gluggatjöld, fjárnám	”	17.326,00
6. Z-brautir og gluggatjöld, fjárnám	”	9.368,00
7. Raftækjaverksmiðjan hf., fjárnám	”	6.709,00
8. Heimilistæki hf., fjárnám	”	3.732,00
9. Byggingarsjóður verkamanna	”	2.034.756,87
Samtals		kr. 2.418.724,00

Með bréfi, dags. 6. september 1988, mótmælti sóknaraðili frumvarpinu, þar sem hann taldi, að fjárnám, sem gerð hefðu verið í eigninni, áður en uppboðspoli eignaðist hana, ættu að víkja fyrir lögbundnum 1. veðrétti sóknaraðila. Hinn 21. febrúar 1989 voru mótmæli þessi tekin fyrir í uppboðsrétti, og var þá ákveðið að reka um ágreininginn uppboðsréttarmál þetta.

Sóknaraðili reisir kröfur sínar á því, að ekki hafi verið gerður kaupsamningur milli Byggingarsjóðs verkamanna og uppboðspola, Gunnvarar Rögnvaldsdóttur. Uppboðspoli hafi því ekki verið eigandi íbúðarinnar að Hamrabergi 4 fyrr en við útgáfu afsals 4. október 1983. Réttur hennar til eignarinnar hafi því einungis verið tímabundinn kaupréttur, bundinn þeim skilmálum, er leiðir af lögum um félagslegar íbúðabyggingar. Á þessum tíma hafi verið gerð í eigninni fjárnám þau, er sóknaraðili beinir kröfum sínum að. Heldur sóknaraðili því fram, að fjárnám þessi verði ekki virk, fyrr en uppboðspoli hafi fengið afsal fyrir eigninni með óskertum 1. veðrétti til sóknaraðila. Fjárnámshafar geti því ekki notið réttinda skv. afsalinu, en sniðgengið veðskuldabréfið. Þá hafi þess ekki verið að vænta, að sóknaraðili aflaði sér veðbókarvottorðs yfir eignina fyrir útgáfu afsals hennar, þar sem hann hafi verið þinglýstur eigandi hennar sem lóðarhafi og því ekki getað látið sér til hugar koma, að óviðkomandi aðilar hefðu gert aðför í eigninni. Fjárnámum varnaraðila hafi verið þinglýst með athugasemdum um, að gerðarþola brýsti þinglýsta eignarheimild. Það staðfesti, að varnaraðilar geti ekki raskað rétti sóknaraðila til að afsala eigninni, standa að lögbundinni veðsetningu hennar og fá kaupverðið að fullu greitt. Vísar sóknaraðili til 3. mgr. 28. gr. aðfararlaga þessum sjónarmiðum sínum til stuðnings. Þá beinir sóknaraðili sérstaklega kröfum sínum að fjárnámi Ingvars Helgasonar hf., þar sem gerðarþoli sé eiginmaður uppboðspola, og telur, að það fjárnám eigi að víkja.

Af hálfu varnaraðila Tryggingar hf. er á því byggt, að afsal hafi verið gefið út til uppboðspola án athugasemda af hálfu sóknaraðila um þau fjár-

nám, er þinglýst hafði verið á eignina. Þá hafi engum mótmælum heldur verið hreyft af hálfu sóknaraðila við uppboð eignarinnar. Beri því að beita ákvæðum þinglýsingalaga um úthlutun uppboðsverðsins. Þeir fjárnáms-hafar, sem skv. frumvarpi uppboðshaldara var úthlutað af uppboðsverðinu, hafi þinglýst fjárnámum sínum, áður en sóknaraðili þinglýsti veðskuldabréfi sínu. Til þeirrar þinglýsingar hafi þeir haft fullan rétt skv. 2. mgr. 24. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Áður en sóknaraðili fái kröfu sína greidda af uppboðsandvirðinu, beri því að greiða þessum fjárnámshöfum að fullu, þar sem heildarkröfur þeirra séu undir 10% af uppboðsandvirðinu.

Af hálfu varnaraðila Alþýðubankans hf. er á því byggt, að gera hafi mátt ráð fyrir, að uppboðspoli ætti við afhendingu íbúðarinnar a.m.k. 10% eignarinnar. Þegar varnaraðili hafi gert fjárnám í eigninni 15. september 1982, hafi uppboðspoli búið óslitið tæpt ár á henni og varnaraðili því hlotið að draga þá ályktun, að lögbundnum skilyrðum varðandi úthlutun hefði verið fullnægt. Hafi það verið í samræmi við ákvæði 50. gr. laga nr. 51/1980 og 2. mgr. 14. gr. rgj. nr. 527/1980, sem lúti að því, að afhenda skuli afsal, um leið og afhending íbúðar fari fram. Varnaraðili hafi því mátt treysta, að eftir þessum lagaákvæðum væri farið. Réttur sóknaraðila geti því ekki gengið framár rétti varnaraðila, að minnsta kosti ekki, að því er varðar 10% eign uppboðspola í íbúðinni.

III.

Stjórn verkamannabústaða úthlutaði uppboðspola árið 1980 íbúð í húseigninni nr. 4 við Hamraberg í Reykjavík. Hér var um að ræða íbúð í verkamannabústað, og fór úthlutun hennar fram á grundvelli þágildandi laga um Húsnæðisstofnun ríkisins nr. 51/1980, sem breytt var með lögum nr. 86/1988. Í IV. kafla laganna er hlutverk sóknaraðila skilgreint, auk þess sem þar er gerð grein fyrir þeim reglum, er gilda við úthlutun félagslegra íbúða. Segir þar m.a. í 36. gr. laganna, að félagslegar íbúðir séu ætlaðar til sölu handa láglaunafólki, er fullnægi skilyrðum þeim, sem sett séu í þessum kafla laganna.

Samkvæmt úthlutunarskilmálum skyldi uppboðspoli greiða 10% kaupverðsins fyrir afhendingu eignarinnar, sem fram fór 21. desember 1981. Ekki var gerður skriflegur kaupsamningur um eignina, enda ekki sérstaklega ráð fyrir því gert í lögum nr. 51/1980. Af ákvæðum þeirra laga, einkum 36., 47. og 49. gr., má hins vegar ráða, að með úthlutun til rétthafa og að fullnægðum tilteknum greiðsluskilmálum hafi umsækjandi öðlast rétt til hlutaðeigandi íbúðar, sem jafna megi við kaup.

Upplýst er, að uppboðspoli greiddi við afhendingu íbúðarinnar hluta af greiðslum sínum skv. úthlutunarskilmálum. Taldi uppboðspoli því til eignar

í íbúðinni að því marki. Varnaraðilar og aðrir þeir lánardrottnar uppboðspóla, er aðfararheimild höfðu, gerðu síðan fjárnám í þeim rétti, er uppboðspóli hafði þannig öðlast skv. 18. gr. aðfararlaga nr. 19/1887. Eftir kröfu fjárnámshafa bar skv. 2. mgr. 24. gr. laga nr. 39/1978 að þinglýsa fjárnámum þessum í réttindum uppboðspóla í eigninni.

Hinn 30. júní 1983 gaf sóknaraðili uppboðspóla afsal fyrir eigninni, og var því þinglýst 4. október 1983. Við þinglýsingu afsalsins til uppboðspóla varð hinn skilyrti réttur hans til eignarinnar virkur. Í afsalinu kom fram, að eftirstöðvar kaupverðs skyldu tryggðar með 1. veðrétti í eigninni.

Hinn 17. október 1983 þinglýsti sóknaraðili veðskuldabréfi sínu á eignina. Við þinglýsingu þess var gerð athugasemd varðandi rétt þeirra fjárnámshafa, er þá höfðu gert fjárnám í eigninni, en þeir höfðu allir þinglýst rétti sínum, áður en þinglýsing afsals fyrir eigninni fór fram. Sá réttur, er fjárnámshafar öðluðust með þeim hætti, nýtur forgangs fram yfir rétt sóknaraðila skv. 15. gr. og 29. gr. laga nr. 39/1978 um þinglýsingar, nema sérákvæði laga nr. 51/1980 leiði til annarrar niðurstöðu.

Um það atriði byggir sóknaraðili á því, að samkvæmt 52. gr. laga nr. 51/1980 skuli lán, er veitt séu eftir lögnum, tryggð með 1. veðrétti í hlutaðeigandi eign, og megi jafna þessu lagaákvæði við, að hann eigi lögveð í eigninni.

Í 52. gr. laga nr. 51/1980 eru ákvæði um, hvernig að lánveitingum sóknaraðila skuli staðið, svo sem um verðtryggingu lánanna, vexti, er þau skuli bera, og þann veðrétt, er sóknaraðila er ætlað að tryggja lán sitt með. Ber að skilja þau ákvæði sem lögbundin fyrirmæli til sóknaraðila um skilyrði lánveitinga skv. lögum þessum. Hins vegar verður ekki fallist á með sóknaraðila, að fyrirmæli laganna og þinglýsing veðskuldabréfs sóknaraðila víki til hliðar rétti þeirra aðfararveðhafa, sem tryggt höfðu rétt sinn með þeim hætti, er áður hefur verið frá greint.

Sóknaraðili og varnaraðili Trygging hf. mótmæla úthlutun af uppboðsverði eignarinnar til Ingvars Helgasonar hf., þar sem gerðarþoli, Hreiðar Jónsson, benti á eign uppboðspóla til fjárnáms, en það hafi honum verið óheimilt. Er því m.a. haldið fram, að umboði því, er Hreiðar Jónsson lagði fram í fógetarétti við þá gerð, þess efnis, að uppboðspóli samþykkti ábendinguna, hafi verið ábótavant.

Mótmæli þessi lúta í fyrsta lagi að þeim atriðum, er fógeta bar að kanna við gerð fjárnámsins. Þau atriði eru ekki til endurskoðunar hér fyrir uppboðsrétti. Í annan stað ber til þess að líta, að fjárnám þetta var gert í rétti uppboðspóla í eigninni og þykir því ekki brjóta í bága við ákvæði 51. gr. laga 51/1980, er setti hömlur á samningsveðsetningu eiganda íbúðar í verkamannabústað. Þar sem fjárnámi Ingvars Helgasonar hf. hefur ekki verið hnekkð fyrir æðri dómi og telst fullnægjandi uppboðsheimild, ber að leggja það til grundvallar við úthlutun uppboðsverðs eignarinnar.

Eftir því, sem hér hefur verið rakið, ber að staðfesta frumvarp að úthlutun uppboðsverðs Hamrabergrs 4, Reykjavík, dags. 10. desember 1987.

Samkvæmt þeirri niðurstöðu ber sóknaraðila að greiða varnaraðilum málskostnað, sem hæfilegur þykir 30.000 kr. til hvors.

Valtýr Sigurðsson borgarfégeti kvað upp úrskurð þennan, en hann hefur farið með mál þetta frá 21. febrúar 1989.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Frumvarp að úthlutun uppboðsverðs Hamrabergrs 4, Reykjavík, dags. 10. desember 1987, er staðfest.

Sóknaraðili, Byggingarsjóður verkamanna, greiði í málskostnað varnaraðilum, Alþýðubankanum hf. 30.000 kr. og Tryggingu hf. 30.000 kr., innan 15 daga frá birtingu úrskurðarins að viðlagðri aðför að lögum.
