

Mánudaginn 24. nóvember 1997.

Nr. 466/1997.

Örn Jóhannsson

(Friðjón Örn Friðjónsson hrl.)

gegn

Sparisjóði Reykjavíkur og nágrennis

(Baldur Guðlaugsson hrl.)

Kærumál. Fjárnám. Skuldabréf. Ábyrgð.

Dómur Hæstaréttar.

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

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 7. nóvember 1997, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 13. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 31. október 1997, þar sem tekin er til greina sú krafa varnaraðila, að gera megi fjárnám fyrir kröfu hans á hendur sóknaraðila, að fjárhæð 2.751.026,45 krónur. Kæruheimild er í 4. mgr. 84. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, sbr. 102. gr. laga nr. 92/1991. Sóknaraðili krefst þess, að hafnað verði kröfu varnaraðila um fjárnám. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Varnaraðili krefst þess, að úrskurður héraðsdóms verði staðfestur og sóknaraðila gert að greiða sér kærumálskostnað.

Varnaraðili reisir heimild sína til fjárnáms á skuldabréfi, út gefnu 14. apríl 1994 af Húsfélaginu Hjarðarhaga 24-32, sem sóknaraðili gekk meðal annarra í sjálfskuldarábyrgð fyrir með yfirlýsingu 29. sama mánaðar. Um lagastoð fyrir þessari kröfu vísar varnaraðili til 7. töluliðar 1. mgr. 1. gr. og 1. mgr. 3. gr. laga nr. 90/1989. Fallist verður á röksemdir héraðsdómara fyrir því, að skuldabréfið og yfirlýsing sóknaraðila um sjálfskuldarábyrgð séu þannig úr garði gerð, að jafna megi til þess, að um eitt og sama skjal sé að ræða. Samkvæmt því og að öðru leyti með vísan til forsendna hins kærða úrskurðar verður hann staðfestur.

Sóknaraðili verður dæmdur til að greiða varnaraðila kærumálskostnað, svo sem í dómsorði greinir.

D ó m s o r ð :

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Sóknaraðili, Örn Jóhannsson, greiði varnaraðila, Sparisjóði Reykjavíkur og nágrennis, 40.000 krónur í kærumálskostnað.

Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 31. október 1997.

I.

Mál þetta var þingfest 30. júní 1997 og tekið til úrskurðar að loknum munnlegum málflutningi 9. október 1997.

Gerðarbeiðandi er Sparisjóður Reykjavíkur og nágrennis (SPRON), kt. 610269-5089, Skólavörðustíg 11, Reykjavík.

Gerðarþoli er Örn Jóhannsson, kt. 031050-4729, Tómasarhaga 14, Reykjavík. Dómkröfur gerðarbeiðanda eru þær, að heimilað verði fjárnám hjá gerðarþola til tryggingar skuld, að fjárhæð 2.751.026,45 kr., auk áfallandi dráttarvaxta skv. vaxtalögum nr. 25/1987 til greiðsludags og alls kostnaðar af frekari fullnustugerðum, ef til þeirra kemur. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi gerðarþola að mati dómara.

Dómkröfur gerðarþola eru þær, að kröfu gerðarbeiðanda um fjárnám hjá gerðarþola verði hafnað og gerðarbeiðanda gert að greiða sér málskostnað að mati dómsins að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

II.

Gerðarbeiðandi kveður kröfu þá, sem krafist er heimildar til aðfarar fyrir, vera samkvæmt fram lögðu skuldabréfi nr. 708628, út gefnu 14. apríl 1994 af Húsfélaginu Hjarðarhaga 24–32 í Reykjavík. Skuldabréfið sé að fjárhæð 8.000.000 kr., og hafi átt að endurgreiða skuldina með 48 mánaðarlegum afborgunum, í fyrsta sinn 15. maí 1994. Skuldin hafi verið bundin lánskjaravísitölu með grunnvísitölu 3346 stig, nú vísitölu neysluverðs, skv. 24. gr. vaxtalaga nr. 25/1987. Í vexti af skuldinni hafi átt að greiða kjörvexti, eins og þeir séu ákveðnir af sparisjóðnum á hverjum tíma, auk 2,5% vaxtaálags. Skuldin hafi verið tryggt með sjálfskuldarábyrgðum 28 aðila, sem allir hafi verið félagsmenn í húsfélaginu, þegar til skuldarinnar var stofnað.

Gerðarbeiðandi sundurliðar kröfuna nánar þannig:

Höfuðstóll	kr. 2.457.461,64
Samningsvextir til 15/3 1997	– 18.123,78
Dráttarvextir til 2/6 1997	– 84.720,03
Banka- og stimpilkostnaður	– 1.970,00

Innheimtukostnaður	–	141.161,00
Fjárnámsbeiðni	–	3.006,00
Vegna VSK-kröfuhafa	–	34.584,00
Fjárnámsgjald í ríkissjóð	–	10.000,00

III.

Gerðarbeiðandi kveður Húsfélagið að Hjarðarhaga 24–32 hafa 15. mars 1994 sótt um lán hjá gerðarbeiðanda, að fjárhæð 8.000.000 kr., til fjögurra ára vegna fyrirhugaðra framkvæmda. Undir lánsúmsóknina hafi skrifað gerðarþoli, sem hafi þá verið formaður húsfélagsins, og Friðrik Guðmundsson, þáverandi gjaldkeri þess. Með úmsókninni hafi fylgt yfirlýsing stjórnar húsfélagsins, dags. 15. mars 1994, undirrituð af sömu mönnum, þess efnis, að 12. s. m. hefði aðalfundur húsfélagsins samþykkt móttakvæðalaust að hefja framkvæmdir við eignina. Í yfirlýsingunni hafi þess verið farið á leit við gerðarbeiðanda, að hann lánaði húsfélaginu 8.000.000 kr., sem endurgreiða skyldi á 48 mánuðum. Jafnframt hafi verið lýst yfir, að Friðrik Guðmundsson skyldi annast lántökuna fyrir húsfélagið og koma fram fyrir hönd stjórnarinnar vegna hennar. Einnig hafi verið lögð fram staðfesting íbúa að Hjarðarhaga 24–32 þess efnis, að hefja skyldi framkvæmdir við húsnæðið.

Að kröfu gerðarbeiðanda hafi þeir félagsmenn húsfélagsins, sem njóta skyldu lánsins, ritað undir yfirlýsingar um sjálfskuldarábyrgð á endurgreiðslu skuldabréfsins, og hafi þær verið festar við skuldabréfið. Alls hafi 28 félagsmenn, sem áttu 74,91% eignarinnar, þar af allir stjórnarmenn húsfélagsins, ritað undir slíkar yfirlýsingar.

Lánið hafi verið veitt og andvirði skuldabréfsins greitt inn á reikning húsfélagsins hjá sparisjóðnum. Greitt hafi verið athugasemdalaust af skuldabréfinu af hálfu húsfélagsins til 7. júní 1995, er nýr formaður húsfélagsins hafi ritað gerðarbeiðanda bréf og haldið því fram, að fjárhæð skuldabréfsins hefði átt að vera 5.994.400 kr. og fyrirverandi gjaldkeri húsfélagsins dregið sér mismuninn. Krafðist hann lækkunar skuldabréfsins um 2.005.600 kr. Gerðarbeiðandi hafnaði kröfu um lækkun með bréfi 22. júní 1995.

Gerðarbeiðandi kveður bréfaskrif hafa orðið milli aðila og lögmanna aðila, og einnig hafi bankaeftirlit Seðlabanka Íslands fjallað um málið að beiðni húsfélagsins. Húsfélagið hafi haldið áfram að greiða af skuld sinni. Lögmáður húsfélagsins hafi með bréfi 3. mars 1997 tilkynnt, að félagið teldi sig hafa staðið skil á skuld sinni við gerðarbeiðanda og að um frekari greiðslur yrði ekki að ræða. Hafi skuldabréfið verið í vanskilum frá 15. mars 1997.

Gerðarbeiðandi kveðst reisa kröfu sína á yfirlýsingu gerðarþola um sjálf-

skuldarábyrgð á greiðslu samkvæmt ofanlýstu skuldabréfi. Um aðfararheimild vísar hann til 1. mgr. 3. gr., sbr. 7. tl. 1. mgr. 1. gr. aðfararlaga nr. 90/1989. Gerðarþola hafi verið birt greiðsluáskorun vegna ofangreindrar kröfu 14. maí 1997 í samræmi við 7. gr. aðfararlaga.

Gerðarbeiðandi telur það ekki koma í veg fyrir, að skjal teljist skuldabréf, að það sé margar síður. Eðli máls samkvæmt komist yfirlýsingar 28 aðila um sjálfskuldarábyrgð ekki fyrir á einu blaði. Skýrt komi fram í texta umræddra yfirlýsinga, að þær teljist hluti af skuldabréfinu.

Gerðarbeiðandi kveður reglugerð nr. 280/1976 ekki reglugerð í eiginlegum skilningi, heldur sameiginlegar samþykktir fyrir öll húsfélög, sem hafi ekki eigin samþykktir og því frávikjanlega. Ákvæði 9. gr. reglugerðarinnar um, hvernig húsfélög verði skuldbundin, eigi sér ekki stoð í 15. gr. laga nr. 59/1976 eða öðrum lagaákvæðum. Engin skuldbindingu fyrir mæli séu því til um, hvernig húsfélag eigi að haga sér í slíkum málum.

Gerðarbeiðandi telur ótvírætt, að húsfélagið hefði orðið bundið, ef tveir stjórnarmenn hefðu ritað undir skuldabréfið, en ekki megi hins vegar túlka 9. gr. reglugerðar nr. 280/1976 á þann hátt, að hún hindri, að húsfélagið geti orðið skuldbundið með öðrum hætti. Vísað er til þess, að 9. gr. sé ekki ófrávikjanleg formregla, heldur efnisregla, og að í þessu tilviki hafi raunverulegt samþykki tveggja stjórnarmanna fyrir lántökunni legið fyrir og gjaldkera verið veitt umboð til að rita undir skuldabréfið. Munnlegt umboð jafngildi skriflegu umboði, og eins geti eftirfarandi samþykki talist nægjanlegt. Í þessu tilviki sé ótvírætt, að skuldabréfið hafi ekki aðeins verið gefið út með samþykki stjórnar, heldur einnig samþykki flestra félagsmanna. Samþykki félagsfundar hafi verið fyrir lántökunni, lánsúmsókn undirrituð af formanni og gjaldkera húsfélagsins, og síðast, en ekki síst, hafi hver einasti stjórnarmaður ritað undir sjálfskuldarábyrgðaryfirlýsingu. Lánsfjárhæðin hafi síðan verið greidd inn á reikning húsfélagsins, og greitt hafi verið af bréfinu í heilt ár án athugasemda, og þar með hafi lántakan verið samþykkt í verki.

Athugasemdir húsfélagsins hafi umfram allt beinst að fjárhæð skuldabréfsins, en ekki að því, að ekki hafi mátt taka lánið, og telur gerðarbeiðandi felast í því viðurkenningu á því, að skuldbindingin hafi verið heimil.

IV.

Gerðarþoli hefur nokkuð við málsatvikalýsingu gerðarbeiðanda að athuga. Hann heldur því m. a. fram, að gengið hafi verið á milli íbúðareigenda með sérstaka sjálfskuldarábyrgðaryfirlýsingu til undirritunar. Yfirlýsingin hafi verið dagsett hálfum mánuði eftir útgáfu skuldabréfsins, en hvorki frumrit né afrit bréfsins hafi verið við höndina, þegar undirritun hafi farið fram.

Á aðalfundi húsfélagsins 12. mars 1994 hafi verið samþykkt að ráðast í framkvæmdir á sameign. Á grundvelli fyrirbyggjandi tilboða hafi hámarkslánsfjárförf verið metin 8.000.000 kr., að því tilskildu, að allir íbúðareigendur nýttu sér lánaþyrirgreiðslu. Skýrt hafi komið fram á fundinum, að lánsfjárförf myndi minnka, ef einhverjir íbúðareigendur staðgreiddu sinn hluta kostnaðar við framkvæmdir. Lánsúmsókn hafi verið miðuð við hámarksfjárförf, en þegar lánið hafi verið tekið mánuði síðar, hafi lánsfjárförf minnkað í 5.994.400 kr., þar sem níu íbúðareigendur ákváðu að staðgreiða. Gjaldkeri félagsins hafi hins vegar ekki upplýst gerðarbeiðanda um breyttar forsendur, tekið 8.000.000 kr. að láni og dregið sér 2.005.600 kr. Hafi hann verið kærður til lögreglu fyrir fjárdrátt.

Þá sé í aðfararbeiðninni ranglega greint frá efni yfirlýsingar stjórnar húsfélagsins, dags. 15. mars 1994, í aðfararbeiðni. Í yfirlýsingunni, sem undirrituð hafi verið af gjaldkera félagsins og gerðarþola, er þá hafi verið formaður félagsins, segi orðrétt: „Gjaldkeri félagsins mun hafa milligöngu og vera tengiliður húsfélagsins við sparisjóðinn.“

Málsástæður gerðarþola eru þessar:

1. Gerðarþoli heldur því fram, að aðfararbeiðni fullnægi ekki skilyrði 1. mgr. 3. gr., sbr. 7. tl. 1. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989. Aðfararheimildin byggist á sérreglu um aðför án dóms eða sáttar, og þegar af þeirri ástæðu verði að túlka heimildina þröngt og gera strangar kröfur til þess, að um skilyrði aðfarar teljist vera að ræða.

Gerðarþoli telur sjálfskuldarábyrgðaryfirlýsingu sína ekki hafa verið ritaða á sjálft skuldabréfið, og teljist hún ekki hluti af því, heldur sjálfstætt skjal. Gerðarþoli kveður það skilyrði aðfarar, að hann hafi með áritun á bréfið sjálft tekið á sig þær skuldbindingar, sem þar greinir, þ. á m. að sæta aðför án dóms eða sáttar, en það hafi hann ekki gert. Því er mótmælt, að áritun gerðarþola á sérblað um sjálfskuldarábyrgðaryfirlýsingu geti ein sér eða ásamt skuldabréfinu sjálfu verið fullnægjandi aðfararheimild. Þegar yfirlýsingin hafi verið gefin, hafi honum hvorki verið sýnt frumrit né afrit skuldabréfsins. Þá geti yfirlýsingin sjálf ekki talist skuldabréf. Í henni sé ekki kveðið skýrt á um, hvaða skuld sé verið að ábyrgjast, og höfuðstóll sé tiltekinn, án þess að grein sé gerð fyrir vaxtakjörum, vísitölustigi, lánstíma eða öðrum nauðsynlegum forsendum, sem ákvarða endanlega fjárhæð skuldarinnar.

2. Gerðarþoli bendir einnig á, að skuldabréf það, sem gerðarbeiðandi reisi aðfararheimild sína á, sé ekki skuldbindandi fyrir útgefanda bréfsins, húsfélagið Hjarðarhaga 24–32, og þess vegna sé sjálfskuldarábyrgð gerðarþola ekki skuldbindandi.

Pegar skuldabréfið hafi verið gefið út, hafi verið í gildi lög nr. 59/1976 um fjölbýlishús. Í 15. gr. laganna hafi verið kveðið á um, að nánari reglur, m. a. um stjórn húsfélags, væru ákveðnar í samþykktum, sem félagsmálaráðuneytið setji með reglugerð. Á grundvelli þessarar lagaheimildar hafi verið sett reglugerð um samþykktir fyrir húsfélög nr. 280/1976. Í 9. gr. reglugerðarinnar segi, að húsfélag sé skuldbundið með undirritun formanns eða varaformanns og eins stjórnarmanns. Samsvarandi ákvæði séu nú í 71. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994.

Gerðarþoli kveður umrætt skuldabréf aðeins hafa verið undirritað af gjaldkera húsfélagsins og því ekki gætt þeirra lagaskilyrða, að minnst tvo stjórnarmenn þurfi til að skuldbinda félagið og annar þeirra formaður. Undirritun formanns félagsins undir lánsúmsókn á sérblaði sé ekki nægjanleg í þessu sambandi. Þá er því mótmælt, að stjórn húsfélagsins hafi veitt gjaldkera sínum sérstakt umboð til að skuldbinda félagið með þessum hætti. Telur gerðarþoli skuldabréfið af þessum sökum ógilt og óskuldbindandi gagnvart aðalskuldara og þegar af þeirri ástæðu brostnar forsendur fyrir sjálfskuldarábyrgð ábyrgðaraðila á greiðslu bréfsins. Hann verði að geta beint endurgreiðslukröfu á hendur aðalskuldara á grundvelli bréfsins til að firra sig tjóni.

Af hálfu gerðarþola hefur verið lögð fram í málinu svohljóðandi bókun á mótmælum Húsfélagsins Hjarðarhaga 24–32 og annarra íbúðareigenda en gerðarþola: „Húsfélagið Hjarðarhaga 24–36, Reykjavík, og íbúðareigendur, sem skrifuðu á yfirlýsingu um sjálfskuldarábyrgð, dags. 29. 4. 1994, aðrir en gerðarþoli, mótmæla framgangi gerðar þessarar allir sem einn með vísan til 28. gr. laga nr. 90/1989 um aðför og þar sem gerðin varðar réttindi þeirra.“

V.

Gerðarbeiðandi styður aðfararbeiðni sína undirritun gerðarþola á yfirlýsingu, sem ber yfirskriftina: Sjálfskuldaryfirlýsing með skuldabréfi nr. 708628. – Á yfirlýsingu þessa hafa ritað nöfn sín fimm aðrir eigendur íbúða í fjöleignarhúsinu Hjarðarhaga 24–32, og alls hafa 28 íbúðareigendur ritað nöfn sín á fimm slíkar yfirlýsingar. Yfirlýsingarnar eru allar dagsettar 29. apríl 1994 og vottaðar af tveimur vitundarvottum. Texti allra yfirlýsinganna er svohljóðandi:

„Til tryggingar á skilvísri og skaðlausri greiðslu höfuðstóls, vísitöluálags, vaxta, dráttarvaxta og alls kostnaðar, sem af vanskilum kann að leiða og skuldara ber að greiða að skaðlausu, takast eftirtaldir aðilar á hendur sjálfskuldarábyrgð in solidum á ofangreindu skuldabréfi, út gefnu af Húsfélaginu Hjarðarhaga 24–32, Reykjavík, útgáfudagur 14. 4. 1994, að upphæð

8.000.000 kr. Sjálfskuldarábyrgðaryfirlýsing þessi skoðast sem hluti framan- greinds skuldabréfs. Gera má fjárnám hjá sjálfskuldaraðilum til fullnustu skuldarinnar án undangengins dóms eða réttarsáttar.“

Yfirlýsingar þessar eru heftar við skuldabréf það, sem áður hefur verið lýst og er númer 708628. Skuldabréfið er ritað á staðlað skuldabréfaform Sambands sparisjóða fyrir skuldabréf með sjálfskuldarábyrgð, sem bundin eru lánskjaravísitölu og kjörvöxtum. Í skuldabréfaforminu er gert ráð fyrir allt að þremur sjálfskuldarábyrgðarmönnum, og í reit fyrir tilgreiningu á þeim er ritað: „Sjá meðf. skjöl“.

Fallast má á með gerðarbeiðanda, að skuldabréf geti verið ritað á mörg blöð svo sem önnur skjöl, og breytir engu, hvort þau eru heft saman eða samhangandi með öðru móti. Eðli máls samkvæmt varð sjálfskuldar- ábyrgðaryfirlýsingum 28 einstaklinga ekki komið fyrir á hinu staðlaða skuldabréfaformi. Í texta yfirlýsinganna er vitnað til skuldabréfs nr. 708628, út gefins af Húsfélaginu Hjarðarhaga 24–32 14. apríl 1994 og höfuðstóll skuldabréfsins tilgreindur. Þá er sérstaklega tekið fram, að yfirlýsingin telj- ist hluti af umræddu skuldabréfi. Af hálfu gerðarþola er ekki dregið í efa, að umrætt skuldabréf sé það eina, sem við geti verið átt í texta yfirlýsingar- innar. Sé litið til tilvísananna milli meginmáls skuldabréfsins og meðfylgj- andi yfirlýsinga, þykir vafalaust, að um eitt skjal er að ræða, sem telst skuldabréf í skilningi 7. tl. 1. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989. Breytir þar engu, að yfirlýsingarnar eru síðar dagsettar en skuldbinding útgefanda bréfsins, enda algengt, að gengið sé í ábyrgð fyrir greiðslu skuldabréfs eftir útgáfudag þess. Ósannað er, að gerðarbeiðanda hafi hvorki verið sýnt frumrit né afrit skuldabréfsins, þegar yfirlýsingin var gefin út, en hvað sem því líður, var það á hans ábyrgð, hvernig að undirrituninni var staðið.

Sú almenna regla gildir um ábyrgðaryfirlýsingar á skuldum, sé ekki ann- að ákveðið í lögum, að skuldbindingargildi þeirra ráðist af gildi aðalskuldb- indingar. Það er því forsenda þess, að gerðarþoli verði gerður ábyrgur fyr- ir greiðslu skuldarinnar, að útgefandi skuldabréfsins, Húsfélagið Hjarðar- haga 24–32 teljist skuldari bréfsins.

Þegar umrætt skuldabréf var gefið út, voru í gildi lög nr. 59/1976 um fjöl- býlishús, en lögini höfðu ekki að geyma ákvæði um, með hvaða hætti hús- félög yrðu skuldbundin, svo sem nú er í 71. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/ 1994. Slíkt ákvæði var hins vegar í 9. gr. reglugerðar um samþykktir fyrir húsfélag, sem sett var á grundvelli 15. gr. fyrrnefndra laga. Með hliðsjón af eðli reglugerðar nr. 280/1976 og þeirrar lagaheimildar, sem hún byggðist á, má fallast á með gerðarbeiðanda, að ákvæði 9. gr. sé ekki formregla, sem valdi ógildingu skuldbindingar, ef undirritun er ekki með þeim hætti, sem

þar er mælt fyrir um, heldur efnisregla, sem beita verði með hliðsjón af almennum reglum samningaréttar, þ. á m. um umboð.

Fyrir liggur, að gjaldkeri Húsfélagsins Hjarðarhaga 24–32 undirritaði skuldabréfið einn f. h. félagsins. Telja verður, að það sé skilyrði fyrir því, að skuldbinding húsfélagsins teljist gild, að þeir aðilar, sem heimild höfðu til að skuldbinda félagið, hafi veitt gjaldkera umboð til að rita undir skuldabréfið, svo að gilt væri. Fallast má á með gerðarbeiðanda, að um form og efni slíks umboðs fari að almennum reglum samningaréttar.

Fyrir liggur, að lánsúmsókn til gerðarbeiðanda og meðfylgjandi yfirlýsing um samþykktir aðalfundar húsfélagsins voru undirritaðar af formanni stjórnarinnar og gjaldkera, sem óumdeilt er, að höfðu saman heimild til að skuldbinda félagið. Í umræddri yfirlýsingu segir: „Gjaldkeri húsfélagsins mun annast milligöngu og vera tengiliður húsfélagsins við sparisjóðinn.“ Yfirlýsing þessi er ekki orðuð sem umboð, en þar sem umboð er ein tegund milligöngu, gaf hún gerðarbeiðanda tilefni til að líta á yfirlýsinguna sem umboð. Með undirritun allra stjórnarmanna húsfélagsins á yfirlýsingar um sjálfskuldarábyrgð, þar sem höfuðstóll skuldarinnar kom skýrt fram, með viðtöku húsfélagsins á lánsfjárhæðinni svo og með athugasemdalausum greiðslum afborgana af skuldabréfinu fram til 7. júní 1995, þykir stjórn húsfélagsins, þ. á m. gerðarþoli, hafa samþykkt í verki umboð Friðriks Guðmundssonar til undirritunar bréfsins f. h. húsfélagsins.

Ekkert er fram komið um, að gerðarbeiðandi hafi sýnt af sér gáleysi við lánveitinguna eða haft ástæðu til að ætla, að gjaldkerinn misnotaði lánsféð. Þannig er ekkert fram komið í málinu, sem styður það, að undirritun gjaldkerans hafi ekki skuldbundið félagið, enda gerðarþoli viðurkennt í raun greiðsluskyldu húsfélagsins samkvæmt skuldabréfinu, allt að 5.994.400 kr.

Yfirlýsing gerðarþola um sjálfskuldarábyrgð fullnægir áskilnaði 7. tl. 1. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989 um vottun, og í henni er berum orðum tekið fram, að fjárnám megi gera hjá sjálfskuldaraðila til fullnustu skuldarinnar án undangengins dóms eða réttarsáttar. Samkvæmt öllu ofangreindu þykir rétt að heimila aðför hjá gerðarþola á grundvelli 1. mgr. 3. gr., sbr. 7. tl. 1. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989 fyrir skuld, að fjárhæð 2.751.026,45 kr., auk dráttarvaxta frá 3. júní 1997, en kröfu gerðarbeiðanda hefur ekki verið mót-mælt tölulega. Í 2. mgr. 1. gr. laga nr. 90/1989 er að finna lögbundna heimild til aðfarar fyrir m. a. kostnaði af væntanlegri gerð, og er því ekki tilefni til að mæla í úrskurði þessum fyrir um heimild til fjárnáms fyrir nefndum kostnaði.

Með vísan til þess, að aðför hefur verið heimiluð fyrir innheimtukostnaði, og með hliðsjón af úrslitum málsins þykir rétt, að gerðarþoli greiði gerðarbeiðanda 40.000 kr. í málskostnað.

Sigurður T. Magnússon héraðsdómari kvað upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Fjárnám má fara fram hjá gerðarþola, Erni Jóhannssyni, til tryggingar skuld við gerðarbeiðanda, Sparisjóð Reykjavíkur og nágrennis, samtals að fjárhæð 2.751.026,45 krónur, auk áfallandi dráttarvaxta samkvæmt vaxtalögum nr. 25/1987 frá 3. júní 1997 til greiðsludags.

Gerðarþoli greiði gerðarbeiðanda 40.000 krónur í málskostnað.
