

# LANDSRÉTTUR

Úrskurður mánudaginn 21. mars 2022.

Mál nr. 87/2022:

**Kristinn L. Brynjólfsson**

(sjálfur)

**gegn**

**Fjárfestingafélagi atvinnulífsins hf.**

(Eiríkur S. Svavarsson lögmaður)

## Lykilorð

*Kærumál. Nauðungarsala. Úthlutun söluverðs. Frávísunarúrskurður staðfestur.*

## Útdráttur

Kærður var úrskurður héraðsdóms þar sem máli K á hendur F. hf. um úthlutun söluverðs við nauðungarsölu var vísað frá dómi. Í úrskurði Landsréttar var rakið að K hefði ekki sent málgögn til héraðsdóms fyrr en tæpum þremur mánuðum eftir að gögnin stóðu honum til afhendingar. Þá hafi verið liðinn sá frestur sem K hafði til sendingar þeirra og því hafi skilyrðum 73. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu til að bera málið undir héraðsdóm ekki verið fullnægt. Þegar af þeirri ástæðu var staðfest niðurstaða héraðsdóms um frávísun á öðrum kröfum K en þeim sem lutu að viðbótarfrumvörpum sýslumanns. Mótmæli K vegna viðbótarfrumvarpanna beindust að því að F hf. fengi úthlutað til sín tryggingafé sem Á ehf. hafði greitt, svo sem sýslumaður ákvað. Fyrir dómi krafðist K þess hins vegar að tryggingaféð yrði greitt til sín. Í úrskurði Landsréttar var meðal annars rakið að ákvörðun sýslumanns um að hafna mótmælum K hefði ekki falið í sér afstöðu til slíkra krafna, enda hafi þær fyrst komið fram í beiðni K um úrlausn héraðsdóms. Var þeim því einnig vísað frá dómi, sbr. 2. mgr. 75. gr. laga nr. 90/1991, og hinn kærði úrskurður staðfestur.

## Úrskurður Landsréttar

Landsréttardómarnir Eiríkur Jónsson, Ragnheiður Harðardóttir og Þorgeir Ingi Njálsson kveða upp úrskurð í máli þessu.

## Málsmeðferð og dómkröfur aðila

- 1 Sóknaraðili skaut málinu til Landsréttar með kæru 16. febrúar 2022. Greinargerð varnaraðila barst réttinum 9. mars 2022. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 2. febrúar 2022 í málinu nr. Z-3040/2021 þar sem máli sóknaraðila á hendur varnaraðila um úthlutun söluverðs við nauðungarsölu var vísað frá dómi. Kæruheimild er í 1. mgr. 79. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu, sbr. j-lið 1. mgr. 143. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

- 2 Sónkaraðili krefst þess að hinn kærði úrskurður verði felldur úr gildi og lagt verði fyrir héraðsdóm að taka málið til efnislegrar meðferðar. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.
- 3 Varnaraðili krefst staðfestingar hins kærða úrskurðar og kærumálskostnaðar.

### **Niðurstaða**

- 4 Líkt og rakið er í hinum kærða úrskurði er málið til komið vegna ágreinings um úthlutun söluverðs fjögurra eignarhluta að Rafstöðvarvegi 1a í Reykjavík sem seldir voru nauðungarsölu 7. september 2020. Sýslumaður gaf út frumvörp að úthlutun söluverðs 8. desember 2020 og 8. janúar 2021. Sónkaraðili, sem var gerðarþoli, setti fram mótmæli við frumvörpin, sem byggðu meðal annars á 57. gr. laga nr. 90/1991. Sýslumaður hafnaði þeim öllum á fundum 18. febrúar 2021 og lýsti sóknaraðili því þá yfir að ákvarðanir sýslumanns yrðu bornar undir dóm. Sónkaraðili óskaði fjórum dögum síðar eftir staðfestum afritum málgagna frá sýslumanni og með tölvubréfi 9. mars 2021 var honum tilkynnt að öll gögn málsins væru tilbúin til afhendingar merkt honum í afgreiðslu sýslumanns.
- 5 Sýslumaður gaf út viðbótarfrumvörp að úthlutun 31. mars 2021 þar sem nýjum lið um ráðstöfun tryggingafjár var bætt við fyrri frumvörp. Í frumvörpunum kom skýrlega fram að mótmælafundur vegna annarra liða hefðu þegar verið haldnir en gefinn væri kostur á mótmælum gegn hinum nýja lið. Sónkaraðili setti fram mótmæli sem sýslumaður hafnaði á fundum 7. maí 2021 og lýsti sóknaraðili því þá yfir að ákvarðanir sýslumanns yrðu bornar undir dóm. Sónkaraðili leitaði síðan til héraðsdóms með bréfi 29. maí 2021, sem barst dóminum 4. júní 2021.
- 6 Af framangreindu og gögnum málsins er ljóst að 18. febrúar 2021 hafði sýslumaður hafnað mótmælum sóknaraðila gegn öðrum liðum frumvarpanna en þeim sem lutu að ráðstöfun tryggingafjár, auk þess sem sóknaraðili lýsti því yfir þann dag að hann myndi bera þær ákvarðanir sýslumanns undir dóm. Til samræmis við 3. mgr. 73. gr. laga nr. 90/1991 og beiðni sóknaraðila tók sýslumaður saman gögn málsins og stóðu þau sóknaraðila til afhendingar 9. mars 2021. Bar honum þá samkvæmt 5. mgr. 73. gr. sömu laga tafarlaust að senda héraðsdómara málgögnin en síðari viðbótarfrumvörp er lutu að öðrum atriðum geta engu breytt að þessu leyti. Sónkaraðili sendi málgögnin ekki til héraðsdóms fyrr en tæpum þremur mánuðum síðar. Fallast verður á það með héraðsdómi að þá hafi verið liðinn sá frestur sem sóknaraðili hafði til sendingar þeirra og að hann hafi þannig ekki fullnægt skilyrðum 73. gr. laga nr. 90/1991 til að mega bera málið undir héraðsdóm. Þegar af þeirri ástæðu verður að vísa frá öðrum kröfum hans en þeim sem lúta að ráðstöfun tryggingafjár samkvæmt viðbótarfrumvörpum sýslumanns.
- 7 Mótmæli sóknaraðila við sýslumann vegna viðbótarfrumvarpanna beindust að því að varnaraðili fengi úthlutað til sín tryggingafé sem Ártúnsbrekka ehf. hafði greitt, svo sem sýslumaður ákvað. Fyrir dómi krefst sóknaraðili þess hins vegar að tryggingaféð

verði greitt til sín. Ákvörðun sýslumanns fól ekki í sér afstöðu til slíkra krafna sóknaraðila, enda komu þær fyrst fram í beiðni hans um úrlausn héraðsdóms. Verður þeim því vísað frá dómi, sbr. 2. mgr. 75. gr. laga nr. 90/1991. Framsal Ártúnsbrekku ehf. til sóknaraðila, sem hann hefur lagt fram, getur engu breytt í þessum efnum, enda leitaði félagið ekki úrlausnar héraðsdóms, auk þess sem réttindi félagsins urðu ekki framseld án þeirra skyldna sem boði þess fylgdu, sbr. 5. mgr. 39. gr. laga nr. 90/1991.

- 8 Samkvæmt framangreindu verður hinn kærði úrskurður staðfestur, þar með talið um málskostnað. Sóknaraðila verður gert að greiða varnaraðila kærumálskostnað eins og í úrskurðarorði greinir.

### Úrskurðarorð:

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Sóknaraðili, Kristinn L. Brynjólfsson, greiði varnaraðila, Fjárfestingafélagi atvinnulífsins hf., 350.000 krónur í kærumálskostnað.

### Úrskurður Héraðsdóms Reykjavíkur 2. febrúar 2022

1. Mál þetta barst dóminum 4. júní 2021 með bréfi sóknaraðila dagsettu 29. maí 2021. Þar hefur sóknaraðili uppi kröfur um breytingar á fjórum frumvörpum sýslumanns til úthlutunar söluverðmætis fjögurra eignarhluta að Rafstöðvarvegi 1a í Reykjavík, auk þess sem sóknaraðili krefst þess að sýslumanni verði gert að greiða sóknaraðila tryggingarfé sem hæstbjóðanda var gert að leggja fram. Málið var þingfest 7. júlí sl. og tekið til úrskurðar um frávísunarkröfu varnaraðila að loknum munnlegum málflutningi 17. janúar 2022. Sóknaraðili er Kristinn Brynjólfsson, Lágabergi 1, Reykjavík. Varnaraðili er Fjárfestingafélag atvinnulífsins, Sundagörðum 2, Reykjavík.
2. Dómkröfur sóknaraðila eru eftirfarandi: 1) Að úthlutunarfrumvarpi sýslumanns á söluverði eignarhluta [...] að Rafstöðvarvegi 1a, Reykjavík, verði breytt þannig að upp í kröfu Fjárfestingafélags atvinnulífsins hf. vegna skuldabréfs með veði í 1. veðrétti eignarinnar, útgefnu 5. apríl 2016, að höfuðstól 120.000.000 kr., verði greiddar 86.883.053 kr. og að staðfest verði með úrskurði dómsins að 500.000 króna tryggingu hæstbjóðanda skuli sýslumaður greiða beint til gerðarþola. 2) Að úthlutunarfrumvarpi sýslumanns á söluverði eignarhluta [...] að Rafstöðvarvegi 1a, Reykjavík, verði breytt þannig að til uppgjors kröfu Fjárfestingafélags atvinnulífsins hf. vegna skuldabréfs með veði í 1. veðrétti, útgefnu 5. apríl 2016, að höfuðstól 120.000.000 kr.. verði greiddar 22.340.211 kr. Þá krefst sóknaraðili þess að innheimtuþóknun Fjárfestingafélags atvinnulífsins hf. vegna skuldabréfs, útgefins 30. ágúst 2016, að höfuðstól kr. 30.000.000, verði lækkuð um 434.000 kr., greiðsla fyrir gerð kröfulýsingar verði lækkuð um 44.340 kr. og að úthlutun af söluverði eignarinnar upp í kröfuna verði 5.209.141 kr. Vegna eignarhluta [...] gerir sóknaraðili loks þá kröfu að staðfest verði með úrskurði dómsins að 500.000 króna tryggingu hæstbjóðanda skuli sýslumaður greiða sóknaraðila beint. 3) Að úthlutunarfrumvarpi sýslumanns á söluverði eignarhluta [...] að Rafstöðvarvegi 1a, Reykjavík, verði breytt þannig að til uppgjors kröfu Fjárfestingafélags atvinnulífsins hf. vegna skuldabréfs með veði í 1. veðrétti, útgefins 30. ágúst 2016, að höfuðstól 30.000.000 kr. verði greiddar 9.766.162 kr. Þá gerir sóknaraðili þá kröfu að innheimtuþóknun vegna skuldabréfs sem er útgefið 5. júní 2017, að höfuðstól 30.000.000 kr., verði lækkuð um 434.000 krónur og að úthlutunarfrumvarpi sýslumanns verði breytt þannig að til uppgjors kröfunnar verði greiddar 17.538.171 kr. Vegna eignarhluta [...]gerir sóknaraðili loks þá kröfu að staðfest verði með úrskurði dómsins að 500.000 króna tryggingu hæstbjóðanda skuli sýslumaður greiða beint til sóknaraðila. 4) Að

úthlutunarfrumvarpi sýslumanns að söluverði eignarhluta [...] að Rafstöðvarvegi 1a, Reykjavík, verði breytt þannig að úthlutun söluverðs eignarinnar upp í kröfu Guðmundar Reykjalin vegna skuldbréfa á 2. veðrétti verði 29.781.616 kr. Vegna eignarhluta [...] krefst sóknaraðili þess jafnframt að staðfest verði með úrskurði dómsins að 500.000 króna tryggingu hæstbjóðanda skuli sýslumaður greiða beint til sóknaraðila. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar að mati dómsins auk virðisaukaskatts.

3. Varnaraðili krefst þess aðallega að málinu verði vísað frá héraðsdómi. Til vara krefst varnaraðili þess að allar ákvarðanir sýslumanns á grundvelli eftirfarandi frumvarpa að úthlutunargerð nauðungarsöluandvirðis vegna nauðungarsölu eftirfarandi eignarhluta að Rafstöðvarvegi 1a í Reykjavík verði staðfestar: Frumvarp að úthlutunargerð vegna eignarhlutar með fastanúmerinu [...], dags. 8 desember 2021. Frumvarp að úthlutunargerð vegna eignarhlutar með fastanúmerinu [...], dags. 8 janúar 2021. Frumvarp að úthlutunargerð vegna eignarhlutar með fastanúmerinu [...], dags. 8 janúar 2021. Frumvarp að úthlutunargerð vegna eignarhlutar með fastanúmerinu [...], dags. 8 janúar 2021. Jafnframt krefst varnaraðili þess að allar ákvarðanir sýslumanns á grundvelli viðbótarfrumvarpa að úthlutunargerð nauðungarsöluandvirðis vegna nauðungarsölu eftirfarandi eignarhluta að Rafstöðvarvegi 1a í Reykjavík verði staðfestar: Viðbótarfrumvarp að úthlutunargerð vegna eignarhlutar með fastanúmerinu [...], dags. 31. mars 2021. Viðbótarfrumvarp að úthlutunargerð vegna eignarhlutar með fastanúmerinu [...], dags. 31. mars 2021. Viðbótarfrumvarp að úthlutunargerð vegna eignarhlutar með fastanúmerinu [...], dags. 31. mars 2021. Viðbótarfrumvarp að úthlutunargerð vegna eignarhlutar með fastanúmerinu [...], dags. 31. mars 2021. Til þrautavara er þess krafist að öllum kröfum sóknaraðila verði hafnað. Þá gerir varnaraðili í öllum tilvikum kröfu um málskostnað úr hendi sóknaraðila. Loks gerði varnaraðili kröfu um að sýslumanni yrði gefinn kostur á að koma að athugasemdum sínum í málinu, sbr. 6. mgr. 73. gr. laga nr. 90/1991.
4. Sýslumaður sendi dóminum athugasemdir sínar með bréfi dagsettu 19. nóvember 2021. Málið var flutt um frávísunarkröfu varnaraðila 17. janúar 2022 og tekið til úrskurðar að því loknu.
5. Þann 7. september 2020 fóru fram framhaldsuppboð hjá sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu á fasteignum við Rafstöðvarveg 1a í Reykjavík, með fastanúmerin [...], [...], [...] og [...]. Uppboð þessi fóru fram að beiðni varnaraðila á grundvelli þriggja veðskuldabréfa varnaraðila sem öll hvíla með krossveðsetningu á 1. veðrétti á alls 8 eignarhlutum fasteignarinnar að Rafstöðvarvegi 1a. Er óumþrætt að útgefandi og skuldari samkvæmt nefndum skuldabréfum er Rafstöðvarvegur 1a, félag í 100% eigu sóknaraðila. Hæstbjóðandi á þeim fjórum uppboðum sem um ræðir var Ártúnsbrekka ehf. Sýslumaður setti það skilyrði fyrir samþykki boðs hæstbjóðanda að hann innti af hendi tryggingu að fjárhæð 500.000 krónur fyrir hvert boð. Við innheimtu söluandvirðis gat hæstbjóðandi ekki efnt boð sín og var boði næstbjóðanda því tekið í öllum tilvikum. Munur á hæsta boði og næsthæsta nam í öllum tilvikum 500.000 krónum. Þann 8. desember 2020 gaf sýslumaður út frumvarp að úthlutun söluverðs fyrir fasteignina með fastanúmerið [...] og þann 8. janúar 2021 fyrir hinar þrjár sem einnig voru boðnar upp, það er eignir með með fastanúmerin [...], [...] og [...]. Gerðarþoli, sóknaraðili þessa máls, andmælti þessum frumvörpum og 18. febrúar 2021 var haldinn mótmælafundur af því tilefni hjá sýslumanni. Hafnaði sýslumaður þar öllum kröfum sóknaraðila. Í fundargerð ágreiningsfundar er bókað að samkvæmt 52. gr. laga nr. 90/1991 megi aðili að nauðungarsölu leita úrlausnar héraðsdóms á ágreiningi um ákvörðun sýslumanns samkvæmt XIII. kafla. Jafnframt er þar bókað að gerðarþoli, sóknaraðili þessa máls, ítreki fyrri mótmæli og lýsi því yfir að ákvörðun sýslumanns verði borin undir dómstóla.
6. Þann 31. mars 2021 gaf sýslumaður út viðbótarfrumvörp að úthlutun þar sem nýjum lið var bætt við fyrri frumvörp, til úthlutunar nefnds tryggingarfjár. Var frestur til að gera athugasemdir við þau viðbótarfrumvörp veittur til 19. apríl 2021. Fundur um framkomin mótmæli við þeim viðbótarfrumvörpum var haldinn 7. maí 2021 og var öllum mótmælum hafnað. Var þar og bókað að leita mætti úrlausnar um ágreining um ákvörðun sýslumanns samkvæmt ákvæðum XIII. kafla nauðungarsölulaga. Lýsti gerðarþoli, sóknaraðili, því þar yfir að ákvörðun sýslumanns yrði borin undir dóm.
7. Varnaraðili gerir þá kröfu í þessum þætti málsins að því verði vísað frá dómi og sóknaraðila gert að greiða málskostnað. Byggir varnaraðili kröfu sína um frávísun málsins á því að skilyrði nauðungarsölulaga til að

leita úrlausnar dóms um ágreininginn séu ekki fyrir hendi og því beri að vísa málinu frá án kröfu (ex-officio), sbr. 1. mgr. 74. gr. nauðungarsölulaga nr. 90/1991. Í fyrsta lagi hafi lögboðinn frestur til að krefjast úrlausnar héraðsdómara um gildi nauðungarsölnunnar verið löngu liðinn er sóknaraðili bar málið undir dóm og því beri að vísa máli þessu frá dómi. Kröfur sóknaraðila lúti að ákvörðunum sýslumanns sem teknar voru á mótmælafundum sem fram fóru á grundvelli 52. gr. nauðungarsölulaga. Ágreining um slíkar ákvarðanir geti sá sem hefur lögvarinna hagsmuna að gæta við nauðungarsölu leitað úrlausnar um innan fjögurra vikna frá því að uppboði er lokið og tilboði hefur verið tekið. Uppboði eignarhlutanna fjögurra hafi lokið 7. september 2020. Frumvörp til úthlutunar vegna nauðungarsölu eignarhlutanna séu dagsett 8. desember 2020 og 8. janúar 2020 þar sem tilboðum næsthæstbjóðanda var tekið. Þá liggi fyrir að mótmælafundur vegna athugasemda sóknaraðila um úthlutunarfrumvörpin hafi farið fram þann 18. febrúar 2021. Þar hafi sýslumaður tekið afstöðu til mótmæla gerðarþola og bókað ákvarðanir sínar. Endurrit gerðabókar sýslumanns beri með sér að sýslumaður hafi gætt leiðbeiningarskyldu sinnar og upplýst um heimildir til málskots til héraðsdóms. Sömuleiðis hafi verið bókað þar um sérstaka yfirlýsingu gerðarþola um að hann myndi bera ákvarðanir sýslumanns undir héraðsdómara. Lögboðinn frestur skv. 80. gr. nauðungarsölulaga til að skjóta ákvörðunum sýslumanns vegna frumvarpa að úthlutunargerðum eignarhlutanna hafi því hafist þann 18. febrúar 2021 og lokið fjórum vikum síðar, eða þann 18. mars 2021. Kröfugerð sóknaraðila lúti að ákvörðunum sýslumanns sem teknar voru á mótmælafundi þann 18. febrúar 2021 en þeim hafi verið skotið til héraðsdóms með kröfugerð dags. 29. maí 2021. Fresti til að skjóta þeim ákvörðunum til héraðsdóms hafi lokið þann 18. mars 2021 og því beri að vísa þeim kröfum sóknaraðila sem lúta að ákvörðun sýslumanns teknum vegna frumvarpa til úthlutunar söluandvirðis vegna eignarhlutanna þann 18. febrúar 2021 frá dómi. Varnaraðili kveðst og byggja á því að þrátt fyrir að viðbótarfrumvörp vegna úthlutana tryggingargreiðslna hæstbjóðanda eignarhlutanna hafi farið fram síðar veiti það sóknaraðila ekki sérstakan rétt til að krefjast endurskoðunar á ákvörðunum sýslumanns sem teknar voru á grundvelli frumvarpa að úthlutunargerðum. Engin stoð sé fyrir slíkri túlkun á málskotsheimild 80. gr. nauðungarsölulaga. Málshöfundarfestir séu skýrir og miðist við fjórar vikur frá viðkomandi ákvörðunum sýslumanns. Í 2. mgr. 80. gr. sé grundvallarregla 1. mgr. 80. gr. um fjögurra vikna frest áréttuð þar sem 2. mgr. 80. gr. banni málskot eftir fjögurra vikna frestinn nema að fyrir liggi samþykki allra aðila að nauðungarsölu fyrir slíku málskoti. Slíkt samþykki liggi alls ekki fyrir í málinu. Þá sé augljóst af viðbótarfrumvörpum sýslumanns, dags. 31. mars 2021, að þau taki aðeins til þeirrar ákvörðunar sýslumanns að ráðstafa tryggingu hæstbjóðanda við nauðungarsölu eignarhlutanna. Varnaraðili bendir einnig á að þetta sé enn frekar skýrt af sýslumanni á mótmælafundi vegna viðbótarfrumvarpa, dags. 7. maí 2021. Í athugasemdum sýslumanns sé það sérstaklega rökstutt að með viðbótarfrumvörpunum sé ekki um nýja kröfu að ræða um greiðslu af því söluverði sem tekin var afstaða til með frumvörpum að úthlutunargerðum, heldur aðeins er varði greiðslu tryggingarfjár. Af gögnum málsins megi því ljóslega ráða að ákvarðanir sýslumanns tengdar frumvörpum að úthlutunargerð annars vegar og ákvörðun sýslumanns tengd viðbótarfrumvörpum séu tvær aðskildar stjórnvaldsathafnir og óháðar hvor annarri. Þannig geti sóknaraðili ekki nú komið að í kröfugerð sinni málskoti á ákvörðunum sýslumanns sem teknar voru á mótmælafundi vegna allra fjögurra eignarhlutanna þann 18. febrúar 2021. Ákvæði 80. gr. nauðungarsölulaga boði að í máli þessu sé aðeins unnt að taka afstöðu til krafna sóknaraðila sem lúta að ákvörðun sýslumanns sem tekin var á mótmælafundi þann 7. maí 2021, þ.e. ákvörðun hans um ráðstöfun tryggingarfjár hæstbjóðanda við nauðungarsölu eignarhlutanna.

8. Í öðru lagi byggir varnaraðili frávísunarkröfu sína á því að samkvæmt ákvæðum XIII. kafla nauðungarsölulaga nr. 90/1991 gildi sérstakar réttarfarsreglur um málsmeðferð nauðungarsölumála fyrir dómi. Samkvæmt 2. mgr. 75. gr. laga nr. 90/1991 verði kröfur ekki hafðar uppi í máli samkvæmt XIII. kafla um annað en þá ákvörðun sýslumanns sem varð tilefni málsins. Ekki aðeins fari málskot sóknaraðila fram eftir lögboðinn málshöfundarfestir skv. 80. gr. nauðungarsölulaga, heldur fari kröfugerð sóknaraðila í málinu einnig í bága við áskilnað 2. mgr. 75. gr. nauðungarsölulaga um form kröfugerðar. Í málinu sé krafist úrlausnar á efnisatriðum sem sýslumaður hafi enga ákvörðun tekið um. Af endurritum gerðabókar vegna mótmælafunda, dags. 18. febrúar 2021, megi ljóslega sjá að sýslumaður hafi ekkert ákveðið og enga afstöðu tekið til athugasemda sóknaraðila sem sneru að uppgjöri krafna miðað við markaðsvirði umræddra

eignarhluta skv. 57. gr. nauðungarsölulaga. Sérstaklega er bókað af sýslumanni að þær kröfur geti ekki verið til umfjöllunar á þessu stigi málsins enda taki ákvæði 57. gr. nauðungarsölulaga til atvika sem kunnir að eiga sér stað eftir að nauðungarsala og úthlutun hafi farið fram og hafi ákvæði 57. gr. nauðungarsölulaga ekkert að gera með ákvarðanir sýslumanns við framkvæmd nauðungarsölu. Þannig beri að vísa frá dómkröfum sóknaraðila sem lúta að lækkun á söluandvirði eignarhlutanna á grundvelli 57. gr. nauðungarsölulaga þar sem sú kröfugerð fari í bága við skýran áskilnað 2. mgr. 75. gr. um afmörkun kröfugerðar í málum þar sem gildi nauðungarsölu er skotið til héraðsdóms. Til frekari rökstuðnings bendir varnaraðili í þessu sambandi á að samkvæmt 77. gr. nauðungarsölulaga skuli í úrskurði héraðsdómara í málum á grundvelli 4. þáttar nauðungarsölulaga kveðið á um staðfestingu, breytingu eða ómerkingu ákvörðunar sýslumanns. Í þessum áskilnaði laganna felist að dómkröfur sóknaraðila verði að vera í samræmi við þá afmörkun sem felist í 77. gr., sbr. og 2. mgr. 75. gr., nauðungarsölulaga.

9. Í þriðja lagi byggir varnaraðili frávísunarkröfu sína á því að vísa beri frá kröfum sóknaraðila um að endurgreiða skuli honum 500.000 kr. tryggingu hæstbjóðanda sem reidd hafi verið fram fyrir hvern hinna fjögurra eignarhluta sem málið tekur til, eða samtals 2.000.000 kr. Fyrir liggi að greiðslur þessar voru greiddar af hæstbjóðanda, Ártúnsbrekku ehf., daginn eftir nauðungarsölu hinna fjögurra eignarhluta. Sóknaraðili, Kristinn Brynjólfsson, hafi enga aðild eða lögvarða hagsmuni af dómkröfu sem lúti að því að greiða beri honum, gerðarþola málsins, andvirði tryggingar hæstbjóðanda. Sú aðild og þeir lögvörðu hagsmunir séu á hendi Ártúnsbrekku ehf. en sá lögaðili eigi enga aðild að þessu dómsmáli og geri engar kröfur í máli þessu. Því beri að vísa frá kröfum sóknaraðila sem lúta að endurgreiðslum tryggingarfjár hæstbjóðanda. Í máli þessu liggi engar sannanir fyrir þeirri fullyrðingu sóknaraðila að hann hafi fengið þessar kröfur Ártúnsbrekku ehf. framseldar sér. Þá byggir varnaraðili á því að væri slík sönnun yfirleitt fyrir hendi væri slíkt framsal til gerðarþola með öllu ólöglegt og vísar varnaraðili sérstaklega til 39. gr. nauðungarsölulaga sem og 3. og 6. gr. auglýsingar nr. 572/2010 um uppboðsskilmála nauðungarsölu í því sambandi. Ljóst megi vera að slíkt framsal fari alfarið í bága við markmið og tilgang framangreindra lagaákvæða og reglna.
10. Í fjórða lagi byggir varnaraðili á því að vísa beri frá kröfum sóknaraðila um lækkun á úthlutunargerð til varnaraðila á grundvelli 57. gr. nauðungarsölulaga þar sem sóknaraðili hafi höfðað sérstakt dómsmál fyrir héraðsdómi Reykjavíkur, mál nr. E-2646/2021, á hendur varnaraðila sem hafi verið þingfest 18. maí 2021. Umrætt mál sé höfðað áður en sóknaraðili krafðist úrlausnar héraðsdómara um ákvarðanir sýslumanns vegna nauðungarsölu eignarhlutanna. Samkvæmt 2. mgr. 77. gr. nauðungarsölulaga skuli almennum reglum um meðferð einkamála í héraði beitt að öðru leyti við meðferð mála samkvæmt XIII. kafla laga um nauðungarsölu. Varnaraðili telur það fara gegn ákvæðum laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og meginreglum réttarfars að fyrir sama dómstól séu til meðferðar tvö dómsmál á hendur sama aðila um sömu dómkröfu. Í ljósi þess að sóknaraðili skaut máli því sem hér er til umfjöllunar til héraðsdóms eftir að mál E-2646/2021 var höfðað beri að vísa þeim dómkröfum sóknaraðila í þessu máli sem jafnframt eru gerðar í máli E-2646/2010 frá dómi.
11. Sóknaraðili krefst þess í þessum þætti málsins að kröfu varnaraðila um frávísun málsins verði hafnað auk þess sem hann krefst málskostnaðar. Kveður sóknaraðili sýslumann hafa gefið út ný frumvörp til úthlutunar söluandvirðis fasteignanna sem um ræðir án lagaheimildar með viðbótarfrumvörpunum 31. mars 2021. Mótmælafundur vegna þeirra frumvarpa hafi verið haldinn 7. maí 2021 og fyrst að þeim fundi loknum hafi sóknaraðili verið unnt að krefjast úrlausnar dómara um þann ágreining sem málið varðar. Af þeim sökum beri að miða tímafresti sóknaraðila til að bera málið undir dóm við þann dag. Sóknaraðili hafi borið málið undir dóm þann 4. júní sl., eða innan fjögurra vikna frá þeim degi, og því beri að hafna kröfu um frávísun.
12. Ágreiningur sá sem mál þetta varðar lýtur að úthlutun söluandvirðis nauðungarsölu, en sóknaraðili krefst þess m.a. að úthlutunargerðum verði breytt með nánar tilteknum hætti. Ekki er í málinu leitað úrlausnar um gildi þeirra nauðungarsala sem fram fóru og verður því litið svo á að um meðferð máls þessa skuli fara samkvæmt XIII. kafla laga nr. 90/1991.

13. Í 73. gr. laga nr. 90/1991 er fjallað um það með hvaða hætti sá sem vill leita úrlausnar héraðsdómara um ágreining sem rís við nauðungarsölu skuli halda á málum. Þar kemur fram í 2. mgr. að sá sem hafi hug á því skuli lýsa því yfir við fyrirtöku sýslumanns á nauðungarsölu, þar sem sú ákvörðun kemur fram sem leita á úrlausnar um. Í 3. mgr. 73. gr. laganna segir meðal annars að komi yfirlýsing fram við fyrirtöku skuli bókað um hana í gerðabók ásamt því sem hlutaðeigandi kveðst munu krefjast fyrir dómi. Í framlögðum gerðabókum sýslumanns af mótmælafundum, sem haldnir voru um frumvörp til úthlutunar söluandvirðis 18. febrúar 2021 kemur skýrlega fram að sóknaraðili hyggist neyta þessa réttar síns og hverjar kröfur hann hyggist hafa þar uppi. Var þeim áskilnaði því fullnægt í málinu. Samkvæmt 5. mgr. 73. gr. laga nr. 90/1991 skal sá sem leitar úrlausnar héraðsdómara tafarlaust senda dómnum gögn sem málið varðar og hann hefur fengið afhent frá sýslumanni. Krafa sóknaraðila og gögn málsins bærust héraðsdómi 4. júní 2021, eða tæpum fjórum mánuðum eftir að umræddum mótmælafundi lauk. Við mat því hvað átt sé við með orðunum „tafarlaust“ í ákvæði 5. mgr. 73. gr. laganna verður að mati dómsins að byggja á almennri merkingu þess orðs, enda í engu vikið að því sérstaklega í greinargerð með lögunum með hvaða hætti hugtakið skuli skýrt. Þá verður og til samræmis litið til 80. gr. laga nr. 90/1991, þar sem fjallað er um frest til þess að leita úrlausnar um gildi nauðungarsölu. Samkvæmt því verður slíkur ágreiningur að berast héraðsdómara innan fjögurra vikna frá nánar tilgreindum tímamörkum sem þá eiga við. Er það því mat dómsins að hugtakið tafarlaust í skilningi 5. mgr. 73. gr. geti tæpast falið í sér lengri frest en fjórar vikur, sem í tilviki sóknaraðila var löngu liðinn er ágreiningurinn var borinn undir dóm.
14. Sóknaraðili hefur byggt á því að við mat á fresti í þessu sambandi verði að líta til þess að viðbótarfrumvarp um úthlutun á tryggingarfé hafi ekki komið fram fyrr en 31. mars og sömuleiðis ágreiningur þar að lútandi. Mótmælafundur um þann ágreining hafi verið haldin 7. maí 2021 og við það tímamark skuli miða frest í þessu sambandi. Eins og gögn málsins bera með sér var með þeim viðbótarfrumvörpum aðeins tekin afstaða til þess með hvaða hætti skyldi ráðstafa því tryggingarfé sem hæstbjóðandi í öndverðu var krafinn um. Hafði sóknaraðili ekki haft uppi andmæli eða kröfur þar að lútandi fyrr en eftir að viðbótarfrumvarpið kom fram eða með bréfi sínu dags. 17. apríl 2021. Verður því ekki litið svo á að dráttur sóknaraðila á því að leita úrlausnar dóms vegna fyrri úthlutunargerðar sé afsakanlegur með vísan til þessara atvika, enda hefði honum verið tækt að leggja ágreining um þá úthlutun fyrir dóm í öðru máli innan áskilinna tímamarka.
15. Í athugasemdum sóknaraðila við úthlutunargerðir sýslumanns áskildi sóknaraðili sér rétt til þess að krefjast niðurfærslu eftirstöðva krafna varnaraðila sem næmi mismun á markaðsvirði hverrar eignar og nauðungarsöluverði hennar með vísan til 57. gr. nauðungarsölulaga. Um það var bókað í gerðabók sýslumanns á mótmælafundi um úthlutunargerð vegna fasteignarinnar með fastanr. [...]að uppgjör á þeim grundvelli gæti ekki verið til umfjöllunar á því stigi málsins. Í gerðabókum sýslumanns um mótmælafundi vegna hinna þriggja fasteignanna var um sömu kröfur sóknaraðila bókað að sýslumaður féllist ekki á það með gerðarþola að 57. gr. nauðungarsölulaga skyldi koma til skoðunar við uppgjör á söluandvirði vegna frumvarps að úthlutunargerð í kjölfar nauðungarsölu. Orðalag ákvæðis 57. gr. laganna gæfi til kynna að sá sem notið hefði réttinda yfir eign án þess að réttindum hans hefði verið fullnægt með öllu söluandvirðinu gæti krafði gerðarþola um mismuninn ef hann sýndi fram á að markaðsverð eignarinnar við samþykki boðs hefði ekki nægt til fullnustu kröfunnar. Gerðarþoli geti þá krafist þess að veðhafi lækki eftirstöðvar í kjölfar úthlutunar söluandvirðis með tilliti til markaðsvirðis eignarinnar þegar boð var samþykkt. Þessi lækkun á ófullnægðum eftirstöðvum skuldar ætti sér ekki stað sjálfkrafa heldur kæmi aðeins til hennar ef sá sem nyti réttinda yfir fasteign reyndi að krefja skuldara um greiðslu síðar. Var kröfu sóknaraðila hvað þetta atriði því hafnað af sýslumanni. Að framansögðu virtu verður litið þannig á að sýslumaður hafi í reynd hafnað því að taka afstöðu til þessara krafna sóknaraðila á umræddum fundum, þar sem umrætt úrræði 57. gr. laganna gæti ekki verið til umfjöllunar á því stigi máls. Undir þetta verður tekið með sýslumanni og þannig litið á að ágreiningur er varði heimild skuldara samkvæmt 57. gr. geti fyrst komið til skoðunar eftir að úthlutun söluandvirðis hefur farið fram. Slíkur ágreiningur verði því eðli máls samkvæmt ekki borinn undir dóm eftir ákvæðum XIII. kafla laga nr. 90/1991. Af þeim sökum verður fallist á það með varnaraðila að úr

þeim kröfum sóknaraðila sem hann grundvallar á 57. gr. nauðungarsölulaganna verði ekki leyst í þessu máli.

16. Samkvæmt 75. gr. laga nr. 90/1991 verða kröfur ekki hafðar uppi í máli samkvæmt XIII. kafla laganna um annað en þá ákvörðun sýslumanns sem varð tilefni málsins, svo og málskostnað. Frá þessu má víkja ef aðilar eru á einu máli um að fá leyst úr öðrum ágreiningi varðandi nauðungarsöluna, sem varðar ekki aðra en þá og héraðsdómari fellst á að þeir hafi lögvarða hagsmuni af að fá úrlausn um þann ágreining. Af hálfu varnaraðila er því mótmælt að slíku sammæli sé fyrir að fara hvað varðar kröfu sóknaraðila um að hann fái greitt það tryggingarfé sem Ártúnsbrekka ehf. lagði fram að kröfu sýslumanns. Sóknaraðili hafði fyrst uppi kröfur um greiðslur þessar í kröfugerð sinni til dómsins. Þá hefur sóknaraðili ekki lagt fram nein sönnunargögn fyrir þeirri staðhæfingu sinni að honum hafi verið framseldar umræddar kröfur. Með vísan til alls framangreinds ber með skírskotun til 2. mgr. 75. gr. laga nr. 95/1991 að vísa þeim kröfuliðum frá dómi.
17. Að öllu framansögðu virtu verður máli þessu vísað frá dómi. Samkvæmt þessum úrslitum verður sóknaraðili úrskurðaður til að greiða varnaraðila 500.000 krónur í málskostnað.

Bergþóra Ingólfssdóttir héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

#### **Úrskurðarorð:**

Máli þessu er vísað frá dómi.

Sóknaraðili, Kristinn Brynjólfsson, greiði varnaraðila, Fjárfestingafélagi atvinnulífsins hf., 500.000 krónur í málskostnað.