

LANDSRÉTTUR

Úrskurður miðvikudaginn 2. október 2019.

Mál nr. 411/2019:

Ólafur Árni Óskarsson

(Vilhjálmur Þ. Á. Vilhjálmsson lögmaður)

gegn

Landsbankanum hf.

(Ásgeir Jónsson lögmaður)

Lykilorð

Kærumál. Nauðungarsala. Úthlutun söluverðs.

Útdráttur

Kærður var úrskurður héraðsdóms þar sem fallist var á kröfu L um að fella úr gildi ákvörðun sýslumanns á Suðurlandi um að láta viðauka við úthlutunargerð á söluverði fasteignar í eigu Ó standa óbreyttan. Krafðist Ó aðallega frávísunar en til vara að kröfum L yrði hafnað. Í úrskurði Landsréttar var frávísunarkröfu Ó hafnað. Þá taldi dómurinn að ekki fengist staðist að sýslumaður gerði breytingu á úthlutunargerð með viðauka þrátt fyrir andstöðu eiganda þeirrar kröfu sem lækkun sætti og að undangenginni málsmeðferð fyrir dómi sem miðað hefði að því að ná henni fram án árangurs. Rúmaðist breytingin þannig ekki innan heimilda sýslumanns samkvæmt 4. mgr. 52. gr. laga nr. 90/1991. Var úrskurðurinn því staðfestur.

Úrskurður Landsréttar

Landsréttardómararnir Davíð Þór Björgvinsson, Jóhannes Sigurðsson og Þorgeir Ingi Njálsson kveða upp úrskurð í máli þessu.

Málsmeðferð og dómkröfur aðila

- 1 Sóknaðili skaut málinu til Landsréttar með kæru 4. júní 2019 en greinargerð varnaraðila barst réttinum 25. sama mánaðar. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Suðurlands 22. maí 2019 í málinu nr. Z-[...]/2018 þar sem fallist var á kröfu varnaraðila um að fella úr gildi ákvörðun sýslumannsins á Suðurlandi 3. ágúst 2018 um að láta viðauka frá 11. maí 2018 við úthlutunargerð á söluverði fasteignarinnar [...] í [...], landnúmer [...], fastanúmer [...], standa óbreyttan. Með úrskurðinum var sýslumanni gert að úthluta söluverði fasteignarinnar í samræmi við frumvarp að úthlutunargerð 16. janúar 2017. Kæruheimild er í 1. mgr. 79. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu.
- 2 Sóknaðili krefst þess aðallega að hinum kærða úrskurði verði hrundið og breytt á þann veg að kröfum varnaraðila verði vísað frá dómi en til vara að þeim verði hafnað. Að þessu frágengnu krefst sóknaðili þess að framangreindur viðauki verði

staðfestur. Þá krefst sóknaraðili málskostnaðar í héraði og kærúmálskostnaðar fyrir Landsrétti.

- 3 Varnaraðili krefst þess aðallega að hinn kærði úrskurður verði staðfestur en til vara að felld verði úr gildi ákvörðun sýslumannsins á Suðurlandi 3. ágúst 2018 um að láta viðaukann standa óbreyttan og að honum verði breytt á þann veg að úthlutun til varnaraðila verði 31.971.189 krónur. Þá krefst varnaraðili kærúmálskostnaðar.

Málsatvik

- 4 Málsatvikum og málsástæðum aðila er skilmerkilega lýst í hinum kærða úrskurði. Eins og þar greinir var jörðin [...], landnúmer [...], í [...] seld nauðungarsölu 4. maí 2016 en sóknaraðili var þá þinglýstur eigandi hennar. Átti varnaraðili hæsta boð í jörðina, 40.000.000 króna, og var það samþykkt. Frumvarp að úthlutunargerð söluverðs lá fyrir 16. janúar 2017. Samkvæmt því skyldi varnaraðili fá í sinn hlut samtals 39.335.167 krónur vegna veðbréfa á 1. til 3. veðrétti. Sóknaraðili hafði uppi mótmæli gegn frumvarpinu en sýslumaður hafnaði þeim. Skaut sóknaraðili málinu til héraðsdóms sem hafnaði kröfum hans með úrskurði 27. nóvember 2017. Þá niðurstöðu kærði sóknaraðili til Hæstaréttar sem með dómi 23. janúar 2018 vísaði málinu frá héraðsdómi þar sem sóknaraðili hefði ekki óskað eftir tilteknum breytingum á frumvarpinu. Í kjölfar dómsins lagði sóknaraðili málið að nýju fyrir héraðsdóm. Við þingfestingu þess gerði varnaraðili kröfu um að sóknaraðila yrði gert að setja tryggingu fyrir greiðslu málskostnaðar og féllst héraðsdómur á þá kröfu með úrskurði 6. apríl 2018. Þar sem sóknaraðili lagði málskostnaðartrygginguna ekki fram innan tilskilins frests var málinu vísað frá héraðsdómi með úrskurði 24. apríl 2018. Þann úrskurð kærði sóknaraðili ekki til Landsréttar.

- 5 Hinn 11. maí 2018 og að fram kominni kröfu sóknaraðila í tölvubréfi 20. apríl sama ár gerði sýslumaður viðauka við framangreinda úthlutunargerð en í honum fólst að úthlutun til varnaraðila var lækkuð í 29.031.477 krónur. Er óumdeilt að þessi breyting var grundvölluð á dómi Hæstaréttar 8. mars 2018 í máli nr. 159/2017 þar sem komist var að þeirri niðurstöðu að óheimilt væri að reikna dráttarvexti á fasteignaveðlán vegna vanskila skuldara meðan hann naut greiðsluaðlögunar samkvæmt lögum nr. 101/2010 um greiðsluaðlögun einstaklinga en um það hafi ágreiningur aðila staðið. Sýslumaður hafnaði 3. ágúst 2018 kröfum sem varnaraðili setti fram vegna viðaukans. Skaut varnaraðili málinu til héraðsdóms 16. ágúst 2018 sem með úrskurði 5. febrúar 2019, sem var án forsendna, hafnaði frávísunarkröfu sóknaraðila og féllst á kröfur varnaraðila með hinum kærða úrskurði en samkvæmt honum skal upphafleg úthlutun til varnaraðila standa óhögguð. Varakrafa varnaraðila tekur til þess að útreikningur sýslumanns á kröfu hans samkvæmt viðaukanum fái ekki samrýmst forsendum í framangreindum dómi Hæstaréttar.

Niðurstaða

- 6 Líta verður svo á að með aðalkröfu sinni leiti sóknaraðili endurskoðunar á þeirri niðurstöðu héraðsdóms í úrskurði 5. febrúar 2019 að hafna frávísunarkröfu hans.

Þessa kröfu byggir sóknaraðili í fyrsta lagi á því að annmarkar séu á kröfugerð varnaraðila í málinu enda leiti hann ekki eftir tilteknum breytingum á hinum umþrætta viðauka við úthlutunargerð sýslumanns. Í öðru lagi skorti varnaraðila lögvarða hagsmuni til að fá úrlausn um þá kröfu sína að upphafleg úthlutunargerð söluverðs frá 16. janúar 2016 eigi að standa óhöggðu. Í málatilbúnaði sínum hafi varnaraðili ekki andmælt þeirri efnislegu niðurstöðu sem felist í viðaukanum og leiddi til umtalsverðrar lækkunar á lýstri kröfu hans. Þannig byggji varnaraðili eingöngu á því að sýslumanni hafi í ljósi atvika og með vísan til tilgreindra ákvæða laga nr. 90/1991 verið óheimilt að gera breytingar á úthlutunargerðinni. Það eitt hafi á hinn bóginn enga sjálfstæða þýðingu við mat á því hvaða fjárhæð eigi að koma í hlut varnaraðila af söluverði umræddrar fasteignar. Kröfugerð varnaraðila sé því andstæð meginreglu 25. gr. laga nr. 91/1991, sbr. 2. mgr. 77. gr. laga nr. 90/1991. Frávísunarkrafan er í þriðja lagi reist á því að varnaraðili beini kröfum sínum eingöngu að sóknaraðila þrátt fyrir að annar veðhafi hafi augljósa hagsmuni af úrlausn þeirra. Þannig blasi við að verði fallist á aðalkröfu varnaraðila fái A hf. ekkert í sinn hlut af söluverði fasteignarinnar en úthlutun til félagsins samkvæmt viðaukanum nemur 413.139 krónum.

- 7 Af hálfu varnaraðila er því hafnað að efni standi til þess að taka frávísunarkröfu sóknaraðila til greina. Í fyrsta lagi hafi sóknaraðila borið að gera þessa kröfu þegar málið var fyrst tekið fyrir í héraðsdómi 5. september 2018, sbr. 1. mgr. 75. gr. laga nr. 90/1991, en hún hafi fyrst verið sett fram í greinargerð hans sem lögð var fram í þinghaldi 17. október sama ár. Krafan sé því of seint fram komin. Í öðru lagi felist í hinum umdeilda viðauka að úthlutun til varnaraðila lækki úr 39.335.167 krónum í 29.031.477 krónur eða um 10.303.690 krónur. Liggi því í augum uppi að varnaraðili hafi lögvarða hagsmuni af aðalkröfu sinni. Það sama eigi við um varakröfuna þar sem byggt sé á því að útreikningur sýslumanns á kröfum varnaraðila sé rangur. Í þriðja lagi sé til þess að líta að A hf. hafi verið gefinn kostur á að láta málið til sín taka en félagið kosið að gera það ekki.
- 8 Svo sem fram er komið gerði sóknaraðili athugasemdir við frumvarp sýslumannsins á Suðurlandi að úthlutunargerð söluverðs jarðarinnar [...], landnúmer [...], í [...], sem seld var nauðungarsölu 4. maí 2016. Lutu athugasemdir hans að úthlutun til varnaraðila, sem andmælti þeim. Vísaði sýslumaður ágreiningi þeirra til héraðsdóms og lauk málsmeðferð þar með úrskurði 24. apríl 2018 án þess að breytingar væru gerðar á frumvarpinu. Varð það þar með að úthlutunargerð söluverðs, sbr. 1. og 2. mgr. 52. gr. laga nr. 90/1991. Dómkröfur varnaraðila í þessu máli miða augljóslega að því að hún skuli ráða niðurstöðu um úthlutun söluverðsins í stað viðauka sýslumanns við hana frá 11. maí 2018. Er kröfugerð varnaraðila því nægilega skýr um það hvernig úthlutun skuli hagað. Þá er ljóst af því sem að framan er rakið að hann hefur ótvíræða hagsmuni af niðurstöðu þar um. Loks er það svo að frávísun málsins frá héraðsdómi verður ekki grundvölluð á því að héraðsdómari hafi látið hjá líða, í andstöðu við 2. mgr. 74. gr. laga nr. 90/1991, að gefa réttthafa við nauðungarsöluna

kost á að láta málið til sín taka. Slíkur annmarki kann þó að leiða til ómerkingar á úrskurði héraðsdóms og heimvísunar máls til löglegrar meðferðar og uppkvaðningar úrskurðar að nýju. Samkvæmt framansögðu er frávísunarkröfu sóknaraðila hafnað.

- 9 Heimild sína til að gera breytingu á úthlutunargerðinni með umræddum viðauka við hana 11. maí 2018 byggir sýslumaður á 4. mgr. 52. gr. laga nr. 90/1991. Í ákvæðinu segir að komi til lækkunar á kröfu frá því sem greinir í úthlutunargerð skuli gerður viðauki við hana um ráðstöfun á viðeigandi fjárhæð. Þar segir jafnframt að slíkan viðauka þurfi sýslumaður ekki að bera undir aðila nema hann telji óvíst um réttindi til greiðslu. Þá er hækkun á kröfu eftir 3. mgr. sömu greinar bundin því skilyrði að loknum fresti samkvæmt 51. gr. laganna að fyrir liggi samþykki allra þeirra sem slík breyting getur varðað, enda hafi greiðslum samkvæmt úthlutunargerð ekki enn verið lokið þannig að girt sé fyrir breytingu. Með vísan til þessa og að virtum athugasemdum við 52. gr. í frumvarpi því er varð að lögum nr. 90/1991 fær það ekki staðist að viðauki af framangreindum toga sé gerður þrátt fyrir andstöðu eiganda þeirrar kröfu sem lækkun sætir og að undangenginni lögbundinni málsmeðferð fyrir dómi sem miðað hafði að því að ná henni fram en gerði það ekki. Samkvæmt þessu verður á það fallist með héraðsdómi að sú breyting sem sýslumaður gerði á úthlutunargerðinni með framangreindum hætti rúmist ekki innan heimilda hans samkvæmt 4. mgr. 52. gr. laga nr. 90/1991. Verður úrskurðurinn því staðfestur.
- 10 Rétt þykir að kærumálskostnaður falli niður.

Úrskurðarorð:

Hafnað er kröfu sóknaraðila, Ólafs Árna Óskarssonar, um að málinu verði vísað frá héraðsdómi.

Hinn kærði úrskurður er staðfestur.

Kærumálskostnaður fellur niður.

Úrskurður Héraðsdóms Suðurlands, miðvikudaginn 22. maí 2019

Mál þetta, sem þingfest var 5. september 2018 og tekið til úrskurðar 2. apríl 2019 barst dóminum þann 16. ágúst 2018.

Sóknaraðili er Landsbankinn hf., Austurstræti 11, Reykjavík, kt. [...]. Fyrirsvarsmaður Landsbankans hf. er Lilja Björk Einarsdóttir, framkvæmdastjóri, kt. [...], [...], Reykjavík.

Varnaraðili er Ólafur Árni Óskarsson, kt. [...], [...], [...].

Sóknaraðili krefst þess aðallega að felld verði úr gildi ákvörðun sýslumannsins á Suðurlandi, dags. 3. ágúst 2018, um að láta viðauka við úthlutunargerð á söluverði eignarinnar [...] [...], [...], landnúmer [...], fnr. [...], dags. 11. maí 2018, standa óbreytta og að sýslumanni verði gert að úthluta í samræmi við frumvarp að úthlutunargerð á söluverði fasteignarinnar, dags. 16. janúar 2017.

Til vara er þess krafist að að felld verði úr gildi ákvörðun sýslumannsins á Suðurlandi, dags. 3. ágúst 2018, um að láta viðauka við úthlutunargerð á söluverði eignarinnar, [...], [...], landnúmer

[...], fnr. [...], dags. 11. maí 2018, standa óbreytt og að sýslumanni verði gert að breyta viðaukanum á þann veg að úthlutun til sóknaraðila verði kr. 31.971.189.

Þá er krafist málskostnaðar samkvæmt mati dómsins, en málskostnaðarreikningur verður lagður fram við aðalflutning málsins ef til kemur. Auk þess er krafist virðisaukaskatts af málflutningsþóknun.

Aðalkrafa varnaraðila nú er um að kröfum sóknaraðila verði hafnað.

Til vara er þess krafist að viðauki Sýslumannsins á Suðurlandi við úthlutunargerð á söluverði eignarinnar [...], [...], landnr. [...], dags. 11. maí 2018 verði staðfestur.

Í öllum tilvikum krefst varnaraðili málskostnaðar úr hendi sóknaraðila að skaðlausu samkvæmt málskostnaðarreikningi sem lagður verður fram í málinu eða samkvæmt mati dómsins. Einnig er krafist álags á málskostnað úr hendi sóknaraðila.

Með úrskurði dómsins 5. febrúar 2019 var hafnað frávísunarkröfu varnaraðila.

Fyrir uppkvaðningu úrskurðar var gætt 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991.

Málavextir

Varnaraðili var þinglýstur eigandi jarðarinnar [...], landnr. [...], fnr. [...].

Á jörðinni hvíldu nokkur veðskuldabréf útgefin af varnaraðila, nánar tiltekið „VEÐSKULDABRÉF Veð í bújörð“. Númer veðskuldabréfsins var tilgreint [...]. Lánsfjárhæð var kr. 12.200.000 og bréfið útgefið 15. febrúar 2005. „VEÐSKULDABRÉF Veð í fasteign“. Númer veðskuldabréfsins var tilgreint [...]. Lánsfjárhæð var kr. 5.000.000 og bréfið útgefið 12. maí 2006. „VEÐSKULDABRÉF Veð í fasteign“. Númer veðskuldabréfsins var tilgreint [...]. Lánsfjárhæð var kr. 1.100.000 og bréfið útgefið 15. maí 2006. Til viðbótar tryggingar á skuldum Varnaraðila var gefið út tryggingabréf nr. [...] þann 29.1.2004, að fjárhæð 1.500.000. Ógreiddur yfirdráttur varnaraðila á reikningi nr. [...], hjá Landsbankanum hf. kr. 4.240.632, að hluta tryggt með tryggingabréfi nr. [...].

Vanskil urðu á framangreindum skuldum. Varnaraðili leitaði til Umboðsmanns skuldara og fór í greiðsluskjól þann 6. apríl 2011 og var í því til 26. febrúar 2015.

Þann 9. nóvember 2015 var nauðungarsölubeiðni send sýslumanni vegna vanskila á framangreindum kröfum. Fasteignin [...] var svo seld nauðungarsölu 4. maí 2016 og gerðarbeiðandinn Landsbankinn hf. var hæstbjóðandi. Varnaraðili krafðist þess fyrir héraðsdómi Suðurlands að greind nauðungarsala yrði felld úr gildi. Kröfum varnaraðila var hafnað með úrskurði héraðsdóms Suðurlands, nr. [...] /2016, þann 15. nóvember 2016 og sá úrskurður staðfestur af Hæstarétti, sbr. mál dómsins frá 6. janúar 2017 nr. [...] /2016.

Í kjölfarið loknu gerði Sýslumaðurinn á Suðurlandi frumvarp að úthlutunargerð, dags. 16. janúar 2017. Því frumvarpi var mótmælt af varnaraðila. Við fyrirtöku málsins hjá sýslumanni þann 14. febrúar 2017 var mótmælum varnaraðila hafnað. Varnaraðili vísaði málinu til Héraðsdóms Suðurlands, sem féllst ekki á kröfur hans, sbr. úrskurð Héraðsdóms Suðurlands frá 27. nóvember 2017 í máli nr. [...] /2017. Þá niðurstöðu kærði varnaraðili til Hæstaréttar, sbr. dómur Hæstaréttar frá 23. janúar 2018 í máli nr. [...] /2017, en Hæstiréttur vísaði málinu frá héraðsdómi þar sem varnaraðili hafði ekki óskað eftir tilteknum breytingum á hinu umþrætta frumvarpi.

Aftur bar varnaraðili mál sitt undir héraðsdóm en við þingfestingu þess máls gerði sóknaraðili kröfu um að varnaraðila yrði gert að leggja fram tryggingu fyrir greiðslu málskostnaðar, sbr. úrskurður Héraðsdóms Suðurlands frá 6. apríl 2018 í máli nr. [...] /2018. Varnaraðili lagði ekki fram tryggingu innan tilskilins tíma og var því málinu vísað frá dómi, sbr. úrskurður Héraðsdóms Suðurlands frá 24. apríl 2018 í máli nr. [...] /2018. Varnaraðili kærði ekki úrskurðinn til Landsréttar.

Þann 20. apríl 2018 sendi lögmaður varnaraðila tölvupóst til fulltrúa sýslumanns þar sem þess var enn á ný krafist að úthlutunargerðinni yrði breytt. Pósturinn var sendur áður en framangreindur úrskurður Héraðsdóms Suðurlands lá fyrir. Í umræddum tölvupósti vísaði varnaraðili til þess að í

Hæstarétti Íslands hefði fallið dómur í máli nr. 159/2017 þar sem skýrlega kæmi fram að dráttarvextir falli ekki til á tímabili greiðsluáðlögunar, en um það hafi ágreiningur aðila málsins staðið. Tේður dómur Hæstaréttar varðar þó ekki aðila þessa máls. Krafðist varnaraðili þess því að úthlutunargerð sýslumanns yrði breytt til samræmis við það sem fram kæmi í nefndum dómi. Eftir þetta útbjó sýslumaður viðauka við úthlutunargerðina, dags. 11. maí 2018, þar sem hann féllst í raun á kröfur varnaraðila. Sóknaraðili setti fram mótmæli sín vegna viðaukans og var haldinn mótmælafundur þann 3. ágúst 2018, en þar var kröfum sóknaraðila hafnað. Lýsti fulltrúi sóknaraðila því yfir við fyrirtökuna að bankinn myndi leita úrlausnar Héraðsdóms Suðurlands um þessa ákvörðun.

1. Málsástæður sóknaraðila

Sóknaraðili byggir aðallega á því að málsmeðferð sýslumannsins á Suðurlandi hafi verið ólögmat og að sýslumanni hafi ekki verið heimilt að breyta endanlegri úthlutunargerð með viðaukanum við úthlutunargerðina þann 11. maí 2018. Því beri sýslumanni að úthluta í samræmi við frumvarp til úthlutunar, dags. 16. janúar 2017. Til vara er á því byggt að útreikningur sýslumanns í viðaukanum sé rangur og því beri að breyta viðaukanum.

1. Málsmeðferð sýslumanns ólögmat.

Sóknaraðili byggir aðalkröfu sína á að málsmeðferð sýslumannsins á Suðurlandi hafi verið ólögmat og að sýslumanni hafi ekki verið heimilt að breyta endanlegri úthlutunargerð með viðaukanum við úthlutunargerðina þann 11. maí 2018.

Í lögum nr. 90/1991 um nauðungarsölu kveður sóknaraðili að séu varðaðar með skýrum hætti þær leiðir sem standi aðilum til boða, séu þeir mótfallnir ákvörðun sýslumanns. Samkvæmt 1. mgr. 50. gr. nefndra laga geri sýslumaður frumvarp til úthlutunar á söluverði, þegar boð hefur verið samþykkt í eignina. Þegar frumvarp til úthlutunar söluverðs hafi verið gert sendi sýslumaður aðilum að nauðungarsölu eintak af frumvarpinu. Í því skuli tekið fram að andmæli gegn frumvarpinu þurfi að berast sýslumanni innan tiltekins frests, sbr. 1. mgr. 51. gr. laganna. Komi fram mótmæli gegn frumvarpinu innan frests skv. 51. gr. skuli sýslumaður boða þá sem mótmælin varða á sinni fund. Þar gefist aðilum tækifæri til að tjá sig um frumvarpið. Sýslumaður taki svo ákvörðun um hvort hann taki mótmælin til greina. Aðili megi að svo búnu leita úrlausnar héraðsdóms um ákvörðunina skv. ákvæðum XIII. kafla laganna, sbr. 1. mgr. 52. gr. laganna. Frumvarpið teljist svo endanleg úthlutunargerð þegar ágreiningurinn hefur verið til lykta leiddur, sbr. 2. mgr. 52. gr. laganna. Í því sambandi bendir sóknaraðili á að ágreiningur á milli aðila að nauðungarsölu geti ekki talist vera til lykta leiddur, eftir að niðurstaða fæst í öðru dómsmáli, milli annarra aðila, enda bindi slík niðurstaða einungis aðila þess máls, sbr. 116. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Í 3. mgr. 52. gr. laga nr. 90/1991 segi svo að nýjum kröfum um greiðslu af söluverði eða hækkun á greiðslu verði aðeins komið fram að liðnum fresti skv. 51. gr., ef að fyrir liggur samþykki allra sem slík breyting getur varðað. Í 4. mgr. 52. gr. sömu laga sé svo að finna takmarkaða heimild sýslumanns til að breyta úthlutunargerð til lækkunar á kröfum.

Í þessu máli hafi sýslumaður gert frumvarp til úthlutunar vegna nauðungarsölu þann 16. janúar 2017. Varnaraðili hafi mótmælt frumvarpinu og því hafi verið boðað til mótmælafundar þann 14. febrúar 2017, skv. 1. mgr. 52. gr. laga nr. 90/1991. Á þeim fundi hafi sýslumaður tekið ákvörðun um að hafna mótmælum varnaraðila og úthluta í samræmi við frumvarpið, dags. 16. janúar 2017. Varnaraðili hafi leitað úrlausnar héraðsdóms um þá ákvörðun sýslumanns, sbr. heimild í lokamálslið 1. mgr. 52. gr. laga nr. 90/1991. Því máli hafi svo lokið fyrir dómstólum, sbr. úrskurð Héraðsdóms Suðurlands frá 24. apríl 2018 í máli nr. [...] /2018. Þar með hafi frumvarp sýslumanns frá 16. janúar 2017 orðið að endanlegri úthlutunargerð, sbr. 2. mgr. 52. gr. laga nr. 90/1991.

Þann 20. apríl 2018, á sama tíma og framangreint ágreiningsmál hafi verið óútkljáð fyrir dómstólum, þá hafi varnaraðili enn á ný leitað til sýslumanns og gert kröfu um að framangreindu frumvarpi yrði breytt, sem sýslumaður hafi svo samþykkt með hinum umdeilda viðauka. Sóknaraðili kveðst gera alvarlegar athugasemdir við þessa málsmeðferð og telur hana ekki í samræmi við lög nr. 90/1991.

Í því samhengi bendir sóknaraðili á að sýslumanni hafi ekki verið heimilt að taka beiðni varnaraðila til skoðunar þann 20. apríl 2018. Allir frestir fyrir varnaraðila til þess að koma á framfæri mótmælum hafi þá verið löngu liðnir. Þá hafi málið verið komið til kasta dómstóla og hafi það ekki verið hlutverk sýslumanns að taka að sér það hlutverk að leysa úr ágreiningi aðila með þessum hætti. Þannig geti gerðarþoli ekki farið aftur til sýslumanns með mótmæli sín, ef honum hugnast ekki hvernig málið þróast fyrir dómstólum.

Samkvæmt 4. mgr. 52. gr. laga nr. 90/1991 hafi sýslumaður takmarkaðar heimildir til breytinga á úthlutunargerð eftir að frestur skv. 51. gr. laganna er liðinn. Af ákvæðinu sjálfu og athugasemdum með því í frumvarpi er varð að lögum nr. 90/1991, sé ljóst að ákvæðið taki til tilvika þegar krafa lækkar t.d. vegna þess að sýslumaður hefur áætlað fjárhæð kröfu í frumvarpi og kröfueigandi gefur sig síðar fram. Sé tekið fram í frumvarpinu að í flestum tilvikum væri ekki um háar fjárhæðir að ræða og mögulegt væri að ráðstafa án vafaatriða. Þó svo að umrædd tilvik séu nefnd í dæmaskyni í frumvarpinu, þá geti tilgangur þessa lagaákvæðis ekki verið að opna fyrir þá leið að sýslumaður geti að eigin frumkvæði gjörbreytt endanlegri úthlutunargerð með vísan til skoðunar sinnar á dómaframkvæmd Hæstaréttar hverju sinni. Til þess þyrfti skýra lagaheimild, væri það vilji löggjafans að fela sýslumanni svo víðtækar heimildir til breytinga á endanlegri úthlutunargerð. Telji gerðarþoli, eftir að hann hefur látið reyna á ákvörðun sýslumanns fyrir dómstólum og endanleg úthlutunargerð liggur fyrir, að breytt dómaframkvæmd Hæstaréttar geti leitt til þess að hann eigi kröfu á hendur gerðarbeiðanda, þá sé það ekki hlutverk sýslumanns að leysa úr þeim ágreiningi. Þvert á móti sé þá um einkaréttarlegt mál á milli aðila að ræða, sem hægt sé að útkljá fyrir dómstólum ef sættir náist ekki milli aðila. Sóknaraðili kveðst byggja á því að framangreind málsmeðferð sýslumanns sé í algjörri andstöðu við bæði formþátt og heimildarþátt lögmætisreglunnar.

Eftir að niðurstaða Hæstaréttar í máli nr. [...] /2017 hafi legið fyrir hafi verið ljóst að varnaraðili gæti ekki borið málið undir dóm öðru sinni, sbr. t.d. dómur Hæstaréttar frá 2. september 2008 í máli nr. 401/2008 og dómur Hæstaréttar frá 5. desember 2013 í máli nr. 722/2013. Ef dómstólar geti ekki endurskoðað úthlutunina sé enn fjarstæðukenndara að sýslumaður geti tekið upp á því að breyta úthlutun, og það áður en að meðferð málsins sé lokið fyrir dómstólum. Mikilvægt sé að mál sem þessi geti gengið hratt fyrir sig og málsmeðferðarreglur laga nr. 90/1991 séu settar með það í huga. Það væri því bagalegt, og ekki í samræmi við markmið laganna, að sýslumaður gæti breytt úthlutunarfrumvarpi, að því virðist þegar honum hentar, og þannig sett aðila aftur á byrjunarreit.

Af framangreindu sé ljóst að málsmeðferð sýslumanns hafi verið ólögmæt og hafi sýslumanni ekki verið heimilt að gera breytingar á endanlegri úthlutunargerð með þessum hætti. Því beri að fella úr gildi ákvörðun sýslumanns, dags. 3. ágúst 2018, um að láta viðauka við úthlutunargerð á söluverði eignarinnar, dags. 11. maí 2018, standa óbreyttan og úthluta í samræmi við endanlegt frumvarp til úthlutunargerðar frá 16. janúar 2017.

2. Útreikningur sýslumanns á kröfum í viðauka rangur.

Fallist dómurinn ekki á framangreint, þá krefst sóknaraðili þess til vara að felld verði úr gildi ákvörðun sýslumannsins á Suðurlandi, dags. 3. ágúst 2018, um að láta viðauka við úthlutunargerð á söluverði eignarinnar, dags. 11. maí 2018, standa óbreyttan, og að sýslumanni verði gert að breyta viðaukanum á þann veg að úthlutun til sóknaraðila verði kr. 31.971.189.

Kveður sóknaraðili að í viðaukanum sé gert ráð fyrir að heildar úthlutun til sóknaraðila eigi að vera kr. 29.031.477. Byggir sóknaraðili á því að jafnvel þó að sýslumanni hafi verið heimilt að gera framangreindar breytingar á úthlutunargerðinni, þá sé útreikningur sýslumanns í viðaukanum við úthlutunargerðina rangur. Þannig vanti í útreikning sýslumanns verðbætur og þá séu vextir ekki höfuðstólsfærðir í samræmi við 12. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Þá sé í viðaukanum gert ráð fyrir að varnaraðili hafi verið í greiðsluskjóli á tímabilinu 19. desember 2012 til 3. mars 2015. Varnaraðili hafi hins vegar réttilega verið í greiðsluskjóli tímabilið 6. apríl 2011 til 26. febrúar 2015.

Sóknaraðili kveðst byggja á að útreikningur á kröfum sóknaraðila í viðaukanum við úthlutunargerðina eigi að vera með eftirfarandi hætti: Þann 9. nóvember 2015 hafi beiðni um

nauðungarsölu verið móttækin hjá sýslumanni. Fjögur ár fyrir þann tíma sé 9. nóvember 2011. Eftirstæðir almennir vextir eigi því að reiknast á tímabilið 9. nóvember 2011 til 9. nóvember 2014. Almennir vextir eigi að reiknast á tímabilið 10. nóvember 2014 til 26. febrúar 2015. Dráttarvextir frá 27. febrúar 2015 til 4. maí 2016.

Kröfur sóknaraðila eigi því að vera eins og hér greinir:

lán	skv. kröfulýsingu		endurreiknað af banka	
	4.5.2016.		dráttarvextir í greiðsluskjóli felldir niður.	
Höfuðstóll		1.027.896		1.027.896
verðbætur (febrúar 2015)				104.586
samningsvextir eftirstæðir				313.429
samningsvextir almennir		6.471		37.305
dráttarvextir 25.02.15 til 4.05.16		1.444.708		233.248
kostn. kröfuhafa fyrir löginheimtu		84.915		84.915
Innheimtuþóknun		179.527		179.527
kröfulýsing		7.440		7.440
ritun greiðsluáskorunar		7.440		7.440
birting greiðsluáskorunar		6.954		6.954
veðbókarvottorð		2.061		2.061
Vextir af kostnaði		1.220		1.220
Samtals kr.		2.768.632		2.006.020

lán	skv. kröfulýsingu		endurreiknað af banka	
	4.5.2016.		dráttarvextir í greiðsluskjóli felldir niður.	
Höfuðstóll		12.255.971		12.255.971
verðbætur (febrúar 2015)				1.247.020
samningsvextir eftirstæðir		86.473		3.080.224
samningsvextir almennir				358.197
dráttarvextir 25.02.15 til 4.05.16		17.238.812		2.664.177
kostn. kröfuhafa fyrir löginheimtu		72.055		72.055
Innheimtuþóknun		434.000		434.000
Uppboðsbeiðni		7.440		7.440
Kostnaður vegna uppboðs		120.496		120.496
kröfulýsing		7.440		7.440
ritun greiðsluáskorunar		7.440		7.440
birting greiðsluáskorunar		3.646		3.646
veðbókarvottorð		2.061		2.061
Vextir af kostnaði		5.689		5.689
Samtals kr.		30.241.523		20.265.857

lán					
Höfuðstóll				4.608.135	4.608.135
verðbætur (febrúar 2015)					468.868
samningsvextir eftirstæðir					1.158.137
samningsvextir almennir			32.513		134.679
dráttarvextir 25.02.15 til 4.05.16			6.481.638		1.001.707
kostn. kröfuhafa fyrir löginnheimtu			72.055		72.055
Innheimtuþóknun			393.560		393.560
kröfulýsing			7.440		7.440
ritun greiðsluáskorunar			7.440		7.440
birting greiðsluáskorunar			3.645		3.645
Vextir af kostnaði			890		890
Samtals kr.			11.607.316		7.856.556

Þá sé einnig yfirdráttur á reikningi nr. [...], sem tryggingarbréfið á 1. veðrétti tryggi, samtals að fjárhæð kr. 1.842.756. Sú krafa sé óbreytt í viðaukanum frá upphaflega frumvarpinu og þarfnist ekki frekari útreiknings. Heildar fjárhæð þeirra krafna sem beri að úthluta til sóknaraðila sé því kr. 31.971.189. Þar af leiðandi sé gerð sú krafa að ógildur verði með dómi viðauki við úthlutunargerð á söluverði eignarinnar [...], [...], landnúmer [...], fnr. [...], dags. 11. maí 2018 og að sýslumanni verði gert að gera nýjan viðauka, þannig að úthlutun til sóknaraðila verði kr. 31.971.189.

Sóknaraðili byggir kröfur sínar á þeim lögum og reglum sem vísað er til hér að ofan, einkum lög nr. 90/1991 um nauðungarsölu, lög nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu, lög nr. 101/2010 um greiðsluáðlögun einstaklinga og lög nr. 75/1997 um samningsveð. Krafa um málskostnað styðst við 1. mgr. 130. gr., sbr. 129. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Krafa um virðisaukaskatt af málflutningsþóknun er reist á lögum nr. 50/1988, en sóknaraðili kveðst ekki virðisaukaskattskyldur og beri honum því nauðsyn til að fá dóm fyrir skatti þessum úr hendi varnaraðila. Um varnarþing vísar sóknaraðili til 4. mgr. 3. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Um heimild til að skjóta máli þessu til úrlausnar héraðsdóms vísar sóknaraðili til 1. mgr. 52. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu, sbr. XIII kafla laganna.

Málsástæður varnaraðila

Varnaraðili kveðst hafna kröfum sóknaraðila og krefst þess að þeim verði hafnað en til þrautavara að viðauki við úthlutunargerð standi óbreyttur.

Varnaraðili kveður sóknaraðila misskilja eðli ákvörðunar sýslumanns. Sé sóknaraðila tíðrætt í beiðni sinni um að varnaraðila hafi ekki verið stætt á því að gera kröfu um að frumvarpi „yrði breytt, sem sýslumaður svo samþykkti með viðauka þeim sem deilt er um.“ og að „allir frestir fyrir varnaraðila“ væru „löngu liðnir“.

Kveður varnaraðili að hér gæti ákveðins misskilnings af hálfu sóknaraðila. Þrátt fyrir að varnaraðili hafi sent sýslumanni erindi, þá hafi sýslumaður ekki fallist á „kröfur sóknaraðila“ í neinum skilningi, heldur hafi sýslumaður tekið sjálfstæða ákvörðun um að útbúa viðauka við úthlutunargerð. Hvort sem það hafi verið af sjálfsdáðum, í kjölfar erindis varnaraðila í tölvupósti dags. 20. apríl 2018 eða upplýsingum Sýslumanns frá Héraðsdómi Suðurlands um að máli er varðaði breytingu á úthlutunargerð hafi verið vísað frá dómi og úthlutunargerðin upphaflega því verið orðin endanleg, skipti ekki máli og verði ekki séð að hafi nokkra þýðingu. Sýslumaður hafi heimild til að gera viðauka við úthlutunargerð, sem hann hafi og gert.

Í bréfi varnaraðila til sýslumanns, dags. 20. apríl 2018 sé það þó rökstutt að efnislegur ágreiningur á milli aðila hafi verið leiddur til lykta með dómi Hæstaréttar í mál nr. [...]/2017. Hafi sóknaraðili vísað til 4. mgr. 50. gr. laga nr. 90/1991 um heimild sýslumanns til að færa niður fjárhæðir sem

hafi glatað réttarvernd og að ekkert tímamark væri á þessari gjörð sýslumanns. Sýslumaður hafi þó ekki orðið við þeirri kröfu varnaraðila að breyta úthlutunargerðinni heldur hafi sýslumaður útbúið viðauka við úthlutunargerð þann 11. maí 2018, sem sýslumaður hafi skýra heimild til að gera, sbr. eftirfarandi umfjöllun.

Kveður varnaraðili að sýslumaður hafi fulla heimild til að útbúa viðauka við frumvarp til úthlutunargerðar. Hvað varðar efnisleg sjónarmið sóknaraðila kveðst varnaraðili hafna þeim, enda sé sýslumanni sérstaklega heimilað að breyta úthlutunargerð.

Kveður varnaraðili að sýslumanni sé skylt að færa niður fjárhæð kröfu í úthlutunarfrumvarpi „ef krafa er fyrnd eða hefur glatað réttarvernd að einhverju marki“ skv. 4. mgr. 50. gr. laga nr. 90/1991. Í greinargerð segi um þetta að „sýslumaður leggi mat á þetta í ljósi framkominna gagna og á grundvelli laga.“ Honum sé því ætlað að gæta að því að „hvort lagastoð sé fyrir greiðslu kröfunnar af söluverði“.

Kveður varnaraðili að í 4. mgr. 52. gr. laga nr. 90/1991 sé að finna heimild sýslumanns til að útbúa viðauka við úthlutunargerð: „Komi til lækkunar á kröfu frá því sem segir í úthlutunargerð skal gerður viðauki við hana um ráðstöfun á viðeigandi fjárhæð. Slíkan viðauka þarf sýslumaður ekki að bera undir aðila nema hann telji óvíst um réttindi til greiðslu.“

Byggir varnaraðili á því að enginn áskilnaður sé í síðast greindu lagaákvæði eða takmarkanir við hvaða aðstæður sýslumanni sé þetta heimilt en í greinargerð með ákvæðinu segi: „Í 4. mgr. 52. gr. er að finna fyrirmæli um hvernig verði farið að ef krafa, sem hefur átt að greiðast af söluverði, sætir lækkun eftir lok fresta skv. 51. gr., þannig að fé standi til ráðstöfunar umfram það sem var ráðgert í úthlutunargerð. Krafa gæti sætt lækkun með þessum hætti af ýmsum ástæðum, til dæmis ef henni var ekki lýst og sýslumaður hefur áætlað fjárhæð hennar skv. 5. mgr. 50. gr., en kröfueigandinn gefur sig síðan fram áður en komið er að því að greiða samkvæmt úthlutunargerð og krafan reynist lægri en ráðgert var. Komi þessi staða upp er kveðið á um það í 4. mgr. 52. gr. að sýslumaður geri viðauka við úthlutunargerð um ráðstöfun fjárhæðarinnar sem hefur losnað um.“

Varnaraðili byggir á því að löggjafinn hafi kveðið skýrlega á um það að sýslumaður hafi mikilvægu hlutverki að gegna við nauðungarsölu. Meginregla laganna sé að úthluta eigi réttum fjárhæðum til aðila. Þess vegna sé sýslumanni m.a. fengið það hlutverk að taka afstöðu til kröfulýsinga, lækka kröfur og endurreikna, ákveða hvaða kröfur eru fyrndar og hvaða ekki. Að sama skapi hafi sýslumanni verið falið vald til að gera viðauka við úthlutunargerðir og það gæti átt sér stað af ýmsum ástæðum. Enginn áskilnaður sé um að það þurfi að vera skv. dómi, enda sé sýslumanni falið jafn miklar heimildir til að gera úthlutunargerð sem og til þess að breyta úthlutunargerð. Væri enda sérstakt ef sýslumaður gæti ekki leiðrétt úthlutunargerð og einnig verði sýslumaður að hafa tækifæri til að leiðrétta úthlutunargerðir til þess að þær séu annars vegar réttar og hins vegar til að baka sér ekki bótaskyldu að óþörfu eða eftir atvikum refsíábyrgð. Að sama skapi þá geti það ekki bundið hendur sýslumanns til að gera viðauka, hvort einhver aðili að nauðungarsölu ákveði að gera ágreining um úthlutunargerð og fara með slíkan ágreining fyrir dóm.

Þá vísar varnaraðili til þess er fram komi í endurríti úr nauðungarsölubók málsins, þann 3. ágúst 2018, „Þess ber að geta að sé frumvarpi mótmælt verður það ekki að úthlutunargerð fyrir en ágreiningur hefur verið leiddur til lykta, eftir atvikum með þeim breytingum sem það sætti fyrir dómi, sbr. 2. mgr. 51. gr. laganna. Af þessu er ljóst að lögin gera ráð fyrir því að úthlutun geti sætt breytingum eftir að dómstólar hafa fjallað um frumvarp og það því orðið að úthlutunargerð. Í frumvarpi því sem varð að lögum nr. 90/1991 segir um þetta ákvæði að krafa geti sætt lækkun af ýmsum ástæðum og svo tekið dæmi eina slíka, þar er ekki um tæmandi talningu að ræða.“

Eins og skýrlega sé vísað til af hálfu sýslumanns þá sé um að ræða tvö aðskilin atriði. Annars vegar sé rætt um úthlutunargerð og hvenær hún verði endanleg sbr. 2. mgr. 52. gr. laga nr. 90/1991 og svo sé í 4. mgr. 52. gr. laganna rætt um viðauka við úthlutunargerð. Ekki sé unnt að gera viðauka við úthlutunargerð, sem sé ekki orðin endanleg úthlutunargerð. Það sé því fyrst eftir að úthlutunargerð er orðin endanleg sem unnt sé að gera viðauka við hana um ráðstöfun á viðeigandi fjárhæð, ef sýslumaður telji að svo beri undir. Úthlutunargerð verði endanleg ef ekki koma fram mótmæli innan setts tímafrests frá úthlutunargerð (2 vikur) eða ef fram koma mótmæli sem ekki er fallist á og viðkomandi skýtur þeirri

ákvörðun til dómstóla. Eðli málsins samkvæmt sé því heimilt að gera viðauka við úthlutunargerð, skv. 4. mgr. 52. gr. laga nr. 90/1991, ef sýslumaður metur það sem svo að slíkt sé nauðsynlegt, burt séð frá því hvort að úthlutunargerð hafi orðið endanleg vegna þess að tímafrestur rann út eða að ágreiningi hafi lokið fyrir dómstólum.

Kveður varnaraðili að heimild sýslumanns sé hafin yfir allan vafa, enda afar skýrt um hana mælt í lögum og tiltekið að hún geti komið til „af ýmsum ástæðum“ án þess að sýslumanni séu sett nein frekari takmörk hvað það varðar. Varnagli sé sleginn í greinargerðinni um að sýslumaður þurfi ekki að bera viðaukann undir aðila, sem þó breyti ekki rétti aðila til að bera hann undir dómstóla, en þó tekið fram í greinargerðinni að „Ef til þess kæmi hins vegar að fara formlegar leiðir í þessum efnum yrði sýslumaður að semja sérstakt frumvarp til viðauka við fyrri úthlutun og kynna það þeim aðilum, sem ættu hagsmuna að gæta, en í þeim efnum yrði þá að styðjast við reglur 50. og 51. gr. og 1. og 2. mgr. 52. gr. eftir því sem þær gætu átt við.“

Verði vart annað séð en að sýslumanni sé í senn nauðsynlegt að hafa heimild og tækifæri til að lagfæra endanlega úthlutunargerð með gerð sérstaks viðauka, ef svo ber undir, og það sérstaklega heimilt skv. settum lögum.

Varnaraðili krefst þess að sóknaraðili verði dæmdur til að greiða honum málskostnað að bættum virðisaukaskatta, en varnaraðili kveðst ekki vera virðisaukaskattskyldur. Þá er þess krafist að sóknaraðili verði dæmdur til að greiða álag á málskostnað, sbr. 2. mgr. 131. gr. laga nr. 91/1991, sbr. 77. gr. laga nr. 90/1991, enda sé um að ræða þarflausan málarekstur með öllu. Sóknaraðili telji dóminn eiga að túlka ákvæði nauðungarsölulaga og dragi varnaraðila fyrir dóm í þeim tilgangi, án þess að það sé uppi neinn ágreiningur á milli aðila hvað fjárkröfu varðar í fyrri kröfu en einnig sé vísað til annarra málsástæðna sem varnaraðili beri fram skv. ofan sögðu.

Varnaraðili kveðst byggja á lögum nr. 90/1991 um nauðungarsölu, lögum nr. 91/1991 um meðferð einkamála en skv. 2. mgr. 77. gr. laga nr. 90/1991 gildi almennar reglur um meðferð einkamála eftir því sem þær geta átt við.

Kröfu um málskostnað kveðst varnaraðili byggja á 130. gr., sbr. 129. gr., laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Að auki er vísað til laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt á málskostnað. Krafa um álag á málskostnað er byggð á 2. mgr. 131. gr. sbr. a-lið 1. mgr. 131. gr. laga nr. 91/1991. Þá vísar varnaraðili til þess að skv. 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, svo og málskostnað.

Forsendur og niðurstaða

Í máli þessu gerir sóknaraðili kröfur sínar um það felld verði úr gildi ákvörðun sýslumanns frá 3. ágúst 2018 um að láta standa óbreyttan viðauka frá 11. maí 2018 og að sýslumanni verði gert að úthluta skv. frumvarpi að úthlutunargerð 16. janúar 2017. Til vara að sýslumanni verði gert að breyta umræddum viðauka á tiltekinn hátt.

Í umræddum viðauka við úthlutunargerð, dags. 11. maí 2018, kemur fram að um heimildir er vísað til 4. mgr. 52. gr., sbr. 1. mgr. 51. gr. laga nr. 90/1991.

Í 1. mgr. 51. gr. laganna segir „*Þegar frumvarp hefur verið gert til úthlutunar söluverðs sendir sýslumaður öllum aðilum að nauðungarsölnunni, sem er vitað hvar verði náð til, eintak af frumvarpinu með tryggum hætti. Í frumvarpinu skal tekið fram að andmæli gegn því þurfi að berast sýslumanni innan tiltekins frests sem skal ekki vera skemmri en tvær vikur frá því frumvarpið er sent.*“

Í 4. mgr. 52. gr. laganna segir „*Komi til lækkunar á kröfu frá því sem segir í úthlutunargerð skal gerður viðauki við hana um ráðstöfun á viðeigandi fjárhæð. Slíkan viðauka þarf sýslumaður ekki að bera undir aðila nema hann telji óvíst um réttindi til greiðslu.*“

Þegar varnaraðili sendi kröfur sínar um breytingu á úthlutunargerðinni þann 20. apríl 2018 þá var ekki lokið meðferð málsins fyrir dómi, en úrskurður um kröfu sóknaraðila um að varnaraðila yrði gert að setja málskostnaðartryggingu í málinu nr. [...] /2018 var kveðinn upp þann 6. apríl 2018 og var því enn kostur að kæra þann úrskurð. Þann 24. apríl 2018 var svo málinu vísað frá héraðsdómi eins og

áður segir, eða nokkrum dögum eftir að varnaraðili sendi inn kröfur sínar um að úthlutunargerðinni yrði breytt.

Að mati dómsins er það í ósamræmi við ákvæði laga nr. 90/1991 að aðili nauðungarsölu máls, sem hefur leitað úrlausnar dómstóls vegna ágreinings, geti á sama tíma leitað á ný til sýslumanns með kröfur um breytingu á fyrri ákvörðun sýslumanns sem á sama tíma er til úrlausnar í dómsmáli. Þetta er í raun það sem varnaraðili gerði með tölvupósti sínum til sýslumanns 20. apríl 2018, en þá var auk þess löngu liðinn frestur til að koma fram mótmælum við frumvarpið frá 16. janúar 2017, en sá frestur rann út 31. janúar 2017, sbr. 1. mgr. 51. gr. laga nr. 90/1991.

Í 2. mgr. 52. gr. laga nr. 90/1991 segir að ef „*mótmæli koma ekki fram gegn frumvarpi telst það endanleg úthlutunargerð söluverðs við lok frests skv. 51. gr. Hafi ágreiningur staðið um frumvarp telst það endanleg úthlutunargerð söluverðs þegar hann hefur verið leiddur til lykta, eftir atvikum með þeim breytingum sem það hefur þá sætt fyrir dómi.*“ Telja verður að þann 24. apríl 2018 hafi ágreiningur um frumvarpið verið leiddur til lykta og að við það tímamark hafi frumvarpið orðið að endanlegri úthlutunargerð.

Eins og áður segir byggir viðauki sýslumanns frá 11. maí 2018 á heimildum í 4. mgr. 52. gr. laga nr. 90/1991. Í greinargerð með ákvæði þessu segir að heimildin komi til greina þegar krafa sætir lækkun eftir lok fresta skv. 51. gr. laganna. Síðan segir „*Krafa gæti sætt lækkun með þessum hætti af ýmsum ástæðum, til dæmis ef henni var ekki lýst og sýslumaður hefur áætlað fjárhæð hennar skv. 5. mgr. 50. gr., en kröfueigandinn gefur sig síðan fram áður en komið er að því að greiða samkvæmt úthlutunargerð og krafan reynist lægri en ráðgert var.*“ Eru þannig ekki tæmandi talin þau tilvik þar sem heimildinni geti verið beitt, en einkum sýnist þó miðað við að staðreyndir eða gefnar forsendur um þær hafi breyst frá því sem byggt var á í úthlutunargerð. Að þessu virtu er það mat dómsins að heimildir umrædds lagaákvæðis nái ekki til þess tilviks sem hér um ræðir. Í þessu tilviki er um það að ræða að sýslumaður telur að lagaframkvæmd hafi breyst á tiltekinn hátt sem leiði til þess að réttarstaða krafna hafi breyst verulega. Með gerð viðaukans er sýslumaður í raun að leysa úr ágreiningsmáli sem hefði átt undir dóm og sem varnaraðili hefur reynt að bera undir dóm, en sem varnaraðili fylgdi ekki fram allt til enda, þrátt fyrir lagaheimildir og möguleika til þess. Dómurinn telur ekki að nefnt ákvæði 4. mgr. 52. gr. laga nr. 90/1991 veiti sýslumanni slíka heimild.

Verður því að fallast á aðalkröfu sóknaraðila í málinu.

Þrátt fyrir þessa niðurstöðu þykir rétt að málskostnaður falli niður á milli aðila.

Sigurður G. Gíslason héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

Úrskurðarorð:

Fallist er á kröfu sóknaraðila, Landsbankans hf., um að fella úr gildi ákvörðun Sýslumannsins á Suðurlandi, dags. 3. ágúst 2018, um að láta viðauka við úthlutunargerð á söluverði eignarinnar [...], [...], landnúmer [...], fnr. [...], dags. 11. maí 2018, standa óbreyttan og að sýslumanni verði gert að úthluta í samræmi við frumvarp að úthlutunargerð á söluverði fasteignarinnar, dags. 16. janúar 2017.

Málskostnaður fellur niður á milli sóknaraðila og varnaraðila, Ólafs Árna Óskarssonar.