



**BA-ritgerð  
í lögfræði**

## **Um lögbundnar og samningsbundnar takmarkanir á samningsveðum**

Hrafnhildur Ómarsdóttir

Leiðbeinandi:  
Hákon Zimsen



**HÁSKÓLI ÍSLANDS**  
**FÉLAGSVÍSINDASVIÐ**

---

LAGAÐEILD

Apríl 2014

**BA ritgerð  
í lögfræði**

**Um lögbundnar og samningsbundnar  
takmarkanir á samningsveðum**

Hrafnhildur Ómarsdóttir

Leiðbeinandi  
Hákon Zimsen

Apríl 2014

## Efnisyfirlit

1	Inngangur .....	4
2	Almennt um bein og óbein eignaréttindi.....	4
3	Heimild til veðsetningar .....	5
4	Lögbundnar takmarkanir á heimild til veðsetningar .....	6
4.1	Almennt.....	6
4.2	Takmarkanir á veðsetningu fasteigna.....	6
4.3	Takmarkanir á veðsetningu sérstakrar sameignar .....	8
4.4	Takmörkun á heimild maka til veðsetningar skv. hjúskaparlögum .....	8
4.5	Takmarkanir á veðsetningu réttinda í atvinnurekstri.....	10
4.6	Takmarkanir vegna gjaldþrotaskipta.....	12
5	Samningsbundnar takmarkanir á heimild til veðsetningar .....	13
6	Heimildarskortur og afleiðingar hans.....	15
6.1	Almennt.....	15
6.2	Refsiábyrgð .....	15
6.3	Ógildir og ógildanlegir .....	16
6.4	Afmá áður gerða þinglýsingu og vísa skjali frá þinglýsingu .....	18
7	Lokaorð .....	18

## 1 Inngangur

Um samningsveð gilda almennar reglur laga um samningsveð nr. 75/1997 (hér eftir skammstöfuð svl.). Lög um samningsveð eru almenn og sérákvæði annarra laga ganga því framur samkvæmt 3. mgr. 2. gr. svl. og reglunni um *lex specialis*. Lögin tóku gildi 1. janúar 1998 voru endursamin í heild sinni. Í þeim er að finna almennar réttarreglur um samningsveðsetningar sem áður var að finna í mörgum lagabálkum. Þörf var á að breyta eldri ákvæðum svo þau væru í takt við nútíma atvinnu- og viðskiptahætti.<sup>1</sup> Löggjafinn hefur takmarkað gildi þessara reglna á tilteknum sviðum réttarins.

Megineinkenni fjárréttinda er að þau hafa fjárhagslegt gildi og eru framseljanleg milli aðila. Stofna má til veðréttinda vegna allra þeirra verðmæta sem hafa fjárhagslegt gildi. Þó geta takmarkanir verið á heimild til ráðstöfunar ákveðinna réttinda, til dæmis að þau megi ekki framselja eða eingöngu að vissum skilyrðum uppfyltum.<sup>2</sup> Í ritgerðinni verður fjallað um þessar takmarkanir, á hvaða sviðum þessar takmarkanir gilda og eftir atvikum hvers vegna. Fyrst verður fjallað almennt um heimild til veðsetningar. Því næst verður fjallað um lögbundnar takmarkanir á samningsveðum og svo um samningsbundnar takmarkanir og að lokum verður fjallað um áhrif heimildaskorts við veðsetningu.

Umfjöllun miðast við gildandi rétt þann 1. apríl 2014.

## 2 Almenn um bein og óbein eignaréttindi

Viðfangsefni ritgerðarinnar fellur undir eignarrétt og snýr að nokkrum lykilhugtökum hans sem nauðsynlegt er að skilgreina áður en lengra er haldið. Eignarréttur hefur verið skilgreindur sem „einkaréttur ákveðins aðila, eigandans, til að ráða yfir tilteknum líkamlegum hlut innan þeirra marka, sem þessum rétti eru sett í lögum og af takmörkuðum (óbeinum) réttindum annarra aðila, sem stofnað hefur verið til yfir hlutnum.“<sup>3</sup> Um er að ræða neikvæða skilgreiningu en nú tíðkast að skilgreina eignarréttinn á þennan veg. Handhafi hins beina eignarréttar telst þá eigandi ákveðins verðmætis. Yfirráð eigandans eru bæði raunveruleg og réttarleg, en bæði geta þau haft jákvæð og neikvæð einkenni. Jákvæð einkenni raunverulegra yfirráða lýsa sér í hagnýtingu verðmætisins, t.d. með því að byggja á landi sínu. Neikvæðu einkennin lýsa sér þannig að eigandi verðmætisins getur bannað öðrum að nota eign sína, t.d. með því að meina öðrum mönnum um aðgang að landi sínu. Í réttarlegum yfirráðum felst að eigandi verðmætisins getur ráðstafað því með löggerningi, t.d. selt eignina, veðsett hana eða

<sup>1</sup> Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 31.

<sup>2</sup> Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 118.

<sup>3</sup> Gaukur Jörundsson: *Eignaréttur I*, bls. 4.

stofnað til afnotaréttinda yfir henni. Neikvæðu einkennin eru þá að eigandi getur bannað öðrum að ráðstafa eign sinni, en undantekningar eru þó ef skuldheimtumenn leita fullnustu í eigninni.<sup>4</sup> Meginreglan er sú að eigandi verðmætis getur veðsett það til að tryggja fjárhagslegar skuldbindingar sínar. Honum er líka frjálst að leyfa öðrum mönnum að gera það sama. Á þessum meginreglum eru ákveðnar undantekningar. Í þessu tilviki er það takmarkanirnar sem fjallað er um í ritgerðinni. Þessar takmarkanir geta stafað frá mismunandi samningum eða lagaákvæðum.<sup>5</sup>

Veðréttindi fela í sér eina tegund óbeinna eða takmarkaðra eignarréttinda. Það sem einkennir slík réttindi er að eignarheimildir sem venjulega felast í beina eignarréttinum hefur verið skipt. Þessar heimildir geta þannig komist á fleiri hendur. Hin óbeinu eignarréttindi rúmast innan þess beina og þau eru hlutdeild af hinum beina eignarrétti eigandans. Hægt er að segja að eigandi óbeinna eignarréttis eigi þau vegna athafna eigandans.<sup>6</sup> Veðréttindi eru þau takmörkuðu eignarréttindi sem skipta mestu máli í viðskiptum nútímans.<sup>7</sup>

### 3 Heimild til veðsetningar

Veðréttur er skilgreindur í 1. mgr. 1. gr. svl. en með honum er átt við forgangsrétt til þess að leita fullnustu fyrir kröfu í tilteknu fjárverðmæti. Helstu einkenni veðréttinda er að veðrétturinn er tryggingarréttur, fullnusturéttur og forgangsréttur.<sup>8</sup> Samningsveð felur í sér einn stofnunarhátt veðréttinda og er það sú flokkun þeirra sem er þýðingarmest. Samningsveð er stofnað með löggerningi annaðhvort inter vivos eða með dánargerningi. Aðrir stofnunarhættir eru aðfararveð og lögveð en samningsveðlögin fjalla aðeins um samningsveðsetningar.<sup>9</sup>

Í 2. mgr. 2. gr. laganna kemur fram að með samningi verði veðréttur einungis stofnaður þannig að gildi hafi að lögum að veðstofnunin sé heimiluð í þessum lögum eða öðrum. Áskilnaður ákvæðisins lítur að tvennu. Hann lítur í fyrsta lagi að því hvaða verðmæti verða veðsett. Samningar um veðsetningu í öðrum verðmætum en nefnd eru í samningsveðlögunum eða öðrum lögum eru ógildir, ekki bara út á við heldur einnig á milli aðilanna sem gerðu hann. Í öðru lagi lítur hann að því með hvaða hætti verðmæti eru veðsett en þau verða einungis veðsett með þeim hætti sem lög leyfa. Í 3. mgr. ákvæðisins er tekið fram að hin

---

<sup>4</sup> Þorgeir Örlygsson: *Kaflar úr eignarétti I*, bls. 22-23.

<sup>5</sup> Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 114.

<sup>6</sup> Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 40-42.

<sup>7</sup> Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 43.

<sup>8</sup> Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 43-44.

<sup>9</sup> Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 20.

almennu ákvæði samningsveðlaganna víki fyrir ákvæðum sérlaga sem mæla á annan veg. Það er lögskýringaratriði hversu langt eigi að láta sérlögin ganga og hvenær hin almennu ákvæði í samningsveðlögum koma til álita.<sup>10</sup>

## 4 Lögbundnar takmarkanir á heimild til veðsetningar

### 4.1 Almennt

Þær lögbundnu takmarkanir á heimild til veðsetningar eru þær takmarkanir sem má finna í lögum, ýmist í samningsveðlögum eða sérlögum. Hér að neðan verður fjallað um þær helstu lögbundnu takmarkanir í íslenskum rétti og því er umfjöllunin ekki tæmandi. Andlag þess sem verið er að veðsetja er mismunandi, það getur verið fasteignir, atvinnuréttindi eða hvaðeina annað sem hefur fjárhagslegt gildi.

Í 2. mgr. 3. gr. svl. kemur fram að þegar réttindi eru háð þeim takmörkunum að þau eru ekki framseljanleg, eða einungis framseljanleg með vissum skilyrðum, gilda sömu takmarkanir hvað varðar heimild til að veðsetja réttindin. Þegar lög mæla fyrir um að ekki megi framselja ákveðið verðmæti þá kemur stundum fram að sömu takmarkanirnar gildi um veðsetningu verðmætisins. Ef þau gera það hins vegar ekki þá leiðir það af 2. mgr. 3. gr. svl að ekki má heldur veðsetja umrætt verðmæti. Eins má segja að ef afla þarf samþykkis til þess að hægt sé framselja ákveðið verðmæti þá þurfi líka samþykki fyrir veðsetningunni.

### 4.2 Takmarkanir á veðsetningu fasteigna

Þær réttarreglur sem fjalla um fasteignir eru meginviðfangsefni eignaréttarins. Þegar borin eru saman þau verðmæti sem eignarétturinn fjallar um þá hafa fasteignir sérstöðu á meðal þeirra. Reglurnar sem gilda um fasteignir hafa ekki aðeins þýðingu vegna fasteigna heldur fjalla þær einnig um flest önnur eignarréttindi. Löggjafinn taldi að nauðsynlegt væri að skrá fasteignir opinberri skráningu vegna sérstöðu þeirra. Eigendur fasteigna geta ráðstafað þeim með margvíslegum hætti. Þessi réttindi fylgja því eignarétti fasteignarinnar nema lög takmarki þau á einhvern veg.<sup>11</sup> Fasteignahugtakið er skilgreint í 2. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002 sem afmarkað land ásamt eðlilegum hlutum landsins, lífrænum og ólífrænum, og þeim mannvirkjum, sem varanlega eru við landið skeytt.

Annar kafli samningsveðlaganna fjallar um samningsveð í fasteignum. Í 15. gr. svl. er fjallað um það sem verður veðsett af fasteignum. Í 1. mgr. ákvæðisins er sagt að eignarréttur

<sup>10</sup> Alþt. 1996-97, A deild, bls. 2136.

<sup>11</sup> Þorgeir Örlygsson: *Kaflar í eignarétti I*, bls. 24.

yfir fasteign, sérstök réttindi yfir fasteign og eignarhlutdeild í fasteign verða veðsett eftir reglum þeim sem koma fram í þessum kafla laganna.

Í 2. mgr. 15. gr. svl. kemur fram sú takmörkun að sé skipting fasteignar háð samþykki tiltekins stjórnvalds, verði afmarkaður hluti fasteignarinnar ekki veðsettur sérstaklega fyrr en viðkomandi stjórnvald hefur veitt samþykki til skiptingar eignarinnar. Þar sem veðsetning á hluta fasteignarinnar getur leitt til aðilaskipta að þeim hluta er eðlilegt að stjórnvöld þurfi að samþykkja skiptingu eignarinnar áður en hluti fasteignar er veðsettur.<sup>12</sup>

Ýmis dæmi má finna í lögum um að skipting fasteignar sé háð samþykki opinberra aðila og hér verða nefnd fjögur. Í 1. mgr. 31. gr. skipulagslaga nr. 19/1964 segir að óheimilt sé á skipulagsskyldum stöðum að skipta löndum og lóðum eða breyta landamerkjum og lóðamörkum, nema samþykki sveitarstjórnar komi til. Í 3. mgr. 12. gr. jarðalaga nr. 65/1976, sbr. lög nr. 90/1984 segir, að til að skipta landi jarða og sameiginlegu landi fleiri jarða, til að sameina jarðir og til að leggja lönd eða jarðir til afrétta, þurfi samþykki jarðanefnda og sveitarstjórna og staðfestingu landbúnaðarráðuneytisins. Í 4. gr. laga um félagsheimili nr. 107/1970 segir að óheimilt sé að selja félagsheimili, sem styrkt hafa verið af ríki eða sveitarfélagi án leyfis ráðherra og hlutaðeigandi sveitarstjórnar. Óheimilt sé að veðsetja félagsheimili sem styrkt hafa verið, nema fyrir láni til greiðslu byggingarkostnaðar eða til endurbóta á eigninni. Í 1. gr. laganna er talið upp hvað er átt við með félagsheimilum en það eru samkomuhús sem t.d. ungmennafélög, íþróttafélög og önnur menningarfélög, sem standa almenningi opin án tillits til stjórnmalaskoðana, nota til fundahalda eða annarrar félagsstarfsemi. Í 5. gr. laga um sjóði og stofnanir sem starfa samkvæmt staðfestri skipulagsskrá, nr. 19/1988, segir að ekki megi selja eða veðsetja fasteignir sem eru eign sjóðs eða stofnunar, nema að fengnu samþykki sýslumanns. Um er að ræða svokallaðar sjálfseignarstofnanir. Áður en tekin er afstaða til umsóknar um veðsetningu eða sölu slíkrar fasteignar skal leitað umsagnar Ríkisendurskoðunar. Löggjafinn taldi að ef fasteign sjóðs eða stofnunar yrði seld þá myndi það hafa gríðarlega mikill áhrif á fjárhagslega stöðu sjóðsins eða stofnunarinnar og þess vegna var gerð krafa um að eftirlitsaðilar myndu taka það fyrir.<sup>13</sup> Ýmis konar starfsemi fellur undir ákvæði þessara laga og er umfang þeirra mikið.<sup>14</sup>

Markmið 2. mgr. 15. gr. svl. er að koma í veg fyrir að hægt sé að stuðla að aðilaskiptum þessara fasteigna með því að veðsetja og að lokum selja þær á nauðungarsölu.<sup>15</sup>

<sup>12</sup> Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 119 – 120.

<sup>13</sup> Alþt. 1987-88, A deild, bls. 793.

<sup>14</sup> Sem dæmi um slíka starfsemi má nefna rekstur hjúkrunarheimilisins Grundar, Suzukitónlistarskólans og rekstur tiltekinnar bygginga, t.d. Kirkjuhúsið.

<sup>15</sup> Alþt. 1996-97, A deild, bls. 2155.

### 4.3 Takmarkanir á veðsetningu sérstakrar sameignar

Í tilviki sérstakrar sameignar hefur löggjafinn takmarkað heimild manna til veðsetningar. „Með sérstakri sameign er átt við þá réttarstöðu, að eignarréttindi að tilteknum hlut skiptist með þeim hætti á hendur fleiri aðila (sameigenda) að hver aðili (sameigandi) hafi allar þær eignarheimildir, sem um er að ræða, með þeim takmörkunum einum, sem gera verður vegna hagsmuna hinna aðilanna (sameigendanna).“<sup>16</sup> Um sérstaka sameign gilda engin heildarlög en lagaákvæði um afmarkaða flokka sérstakrar sameignar eru á víð á dreif í lögum.<sup>17</sup> Helst skipta hér máli lög um fjöleignarhús nr. 26/1994. Í 54. gr. þeirra er fjallað um ábyrgð eigenda út á við. Ábyrgðin er in solidum, þ.e.a.s. þeir eru ábyrgir einn fyrir alla og allir fyrir einn.

Réttur hvers sameiganda er hlutdeild í eigninni í heild. Ef hver og einn á afmarkaðan hlut fasteignarinnar er ekki um sérstaka sameign að ræða. Samkvæmt þessu getur sameigandi veðsett sinn eignarhlut en gerð er krafa um samþykki allra þeirra sem eiga hlut í sameign ef veðsetja á alla eignina.<sup>18</sup> Þar sem að þeir bera ábyrgð in solidum er rökrétt að þeir þurfi allir að samþykkja ráðstafanir sem varða alla eignina.

Í *Hrd. 1986, bls. 374 (Lindarflöt)* hafði annar sameigenda í óskiptri sameign veðsett eignarhluta sinni í fasteigninni. Sóknaraðili í málinu krafðist þess að þinglýsingarathafir þinglýsingarstjóra verði felldar úr gildi og afmáðar úr þinglýsingarbók. Kröfugerð sóknaraðila byggðist á því þau ættu fasteignina við Lindarflöt í óskiptri sameign og þeim væri óheimilt að veðsetja eignina án þess að fá samþykki hins. Þá dygði ekki fyrir varnaraðila að veðsetja sinn eignarhluta í fasteigninni þar sem sá hluti væri ekki sérgreindur. Krafa varnaraðila var byggð á því að hann hafi verið í fullum rétti þegar hann veðseti eignarhluta sinn í hinni óskiptu sameign. HR dæmdi svo að hinar kærðu athafir þinglýsingardómarans skyldu standa þar sem tekið er fram „var varnaraðila heimilt að veðsetja eignarhluta sinn í hinni óskiptu sameign, enda veitir veðsetningin veðhafa eigi meiri rétt til eignarinnar en veðsali á.“

Í *Hrd. 1989, bls. 553. (Laufásvegur)* gaf I út skuldabréf með veði í eign fjögurra einstaklinga. Einn þeirra, MM, var ófjárráða á þessum tíma og samkvæmt þágildandi lögræðislögum nr. 95/1947 hefði þurft að fá samþykki dómsmálaráðuneytisins fyrir veðsetningu á hluta MM í eigninni. Hæstiréttur taldi ekki heimilt að krefjast uppboðs á eignarhluta MM í eigninni vegna þessara annmarka. Þetta kom þó ekki í veg fyrir það að uppboð færi fram á eignarhlutum hinna þriggja. Segir um það í úrskurði uppboðsréttar sem Hæstaréttur staðseti með skírskotun til forsendna: „Lagareglur standa ekki í vegi fyrir að heimilt sé að krefjast nauðungaruppboðs á tiltekinni hlutdeild skuldara í óskiptri sameign.“

### 4.4 Takmörkun á heimild maka til veðsetningar skv. hjúskaparlögum

Ákvæði hjúskaparlaga nr. 31/1993 (hér eftir skammstöfuð hjl.) takmarka heimild maka til veðsetningar eigna hjóna. Í 1. mgr. 60. gr. hjl. kemur fram að öðru hjóna sé óheimilt án skriflegs samþykkis hins að afhenda eða veðsetja fasteign sína, þar á meðal sumarbústað,

<sup>16</sup> Gaukur Jörundsson: *Eignaréttur I*, bls. 20.

<sup>17</sup> Gaukur Jörundsson: *Eignaréttur I*, bls. 20.

<sup>18</sup> Gaukur Jörundsson: *Eignaréttur I*, bls. 21.



leigja hana eða byggja, ef hún er ætluð til bústaðar fyrir fjölskylduna eða er notuð við atvinnurekstur beggja hjóna. Sama máli gegnir um uppsögn leigusamnings um húsnæði sem ætlað er til bústaðar fyrir fjölskylduna eða til að nota við atvinnurekstur beggja eða annars, svo og framleigu slíks húsnæðis. Í 2. mgr. 60. gr. hjl. er tekið fram að 1. mgr. skuli einnig gilda um afhendingu á hlutabréfum, öðrum eignarskilríkjum eða réttindum sem tengjast þess konar húsnæði.

Í *Hrd. 1996, bls. 598 (Miðholt)* var krafist viðurkenningar á veðrétti í fasteign. Dómurinn er úr tíð eldri hjúskaparlaga nr. 20/1923. Varnaraðili bar því m.a. við að þegar hann hafi stofnað til veðsins hafi hann verið mikill áfengissjúklingur og að þar sem eiginkona hans hafi ekki samþykkt veðseninguna væri hún ekki bindandi. Niðurstaða Hæstaréttar í málinu var sú að samkvæmt lögum væri aðeins því hjóna sem gaf ekki samþykki sitt fyrir veðsetningunni sem gæti höfðað mál til ógildingar á veðsetningunni. Því var veðrétturinn staðfestur.

Í 61. gr. hjl. segir að öðru hjóna sé óheimilt án skriflegs samþykkis hins að afhenda, veðsetja eða leigja innbú á sameiginlegu heimili þeirra eða annað lausafé sem ætlað er til persónulegra nota fyrir hinn makann eða börn þeirra eða fyrir sameiginlegan atvinnurekstur þeirra.

Í *Hrd. 2004, bls. 470 (295/2003) (Toyota Yaris)* var deilt um hvort M hafi verið heimilt að selja bifreið sem var á hans nafni en hafði að mestu verið til persónulegra nota K. M og K höfðu verið í hjúskap í rúmlega þrjátíu ár þegar slitnaði uppúr sambandi þeirra. Þegar bifreiðin var seld hafði ekki verið gefið út leyfi til skilnaðar þar sem ekki hafði náðst sátt um fjárskipti þeirra á milli. M seldi bifreiðina til P sem hann átti á nánu sambandi við. K fór fram á ógildingu afsalsins. Héraðsdómur, sem var staðfestur í Hæstarétti með vísan til forsendna hans, taldi sannað að bifreiðin hafi ætluð til persónulegra nota K og M hafi verið óheimilt samkvæmt 61. gr. hjl. að selja hana þrátt fyrir að hann hafi verið skráður eigandi. Í ljósi þess að náíð samband var á milli M og P á þeim tíma sem bifreiðin var seld þá gæti P ekki talist grandlaus um að M hafi ekki haft heimild til að selja umrædda bifreið í skilningi 65. gr. hjl. og fallist var á ógildingu afsalsins.

Í 62. gr. hjl. er svo nánar fjallað um samþykki samkvæmt 60. og 61. gr. og er 62. gr. skýringarákvæði við fyrrnefndar greinar. Þar kemur fram að greinarnar eigi við hvort sem um sé að ræða hjúskapareign eða séreign maka. Ennfremur gildi þær einnig um sameignir hjóna þótt að samningur lúti aðeins að hluta af eign maka. Ákvæðin gildi líka þótt hjón hafa slitið samvistum, eftir skilnað að borði og sæng eða lögskilnað, þangað til það er búið að skera úr því hvort hjóna fái verðmæti í sinn hlut. Í niðurlagi greinarinnar er tekið fram að ef sá maki sem á að samþykkja löggerning sé sviptur lögræði, sjálfræði eða fjárræði þá þurfi samþykki lögráðamanns.

Þó að það sé meginregla í hjúskaparrétti að makar skuli hafa forræði á eign sinni var talið nauðsynlegt að gera takmarkanir á henni vegna hagsmuna hins makans og fjölskyldunnar. Fyrir þessu eru ýmis rök. Það hlýtur að skipta öllu máli fyrir fjölskyldumeðlimi að vita að

samþykki beggja maka þurfi til að ráðstafa bústað fjölskyldunnar. Ótækt væri að annar makinn gæti tekið svo mikilvæga ákvörðun sem snertir alla meðlimi fjölskyldunnar án þess að fá samþykki hins makans. Oft eru þessi verðmæti einnig sameiginleg verðmæti fjölskyldunnar þó að aðeins annar makinn sé skráður eigandi. Í íslenskum rétti er lögð höfuðáhersla á félagslegt verndunarsjónarmið og þess vegna var tekið upp nýmæli í 62. gr. um að takmarkanirnar sem fjallað er um í 60. og 61. gr. eiga við hvort sem eignin er hjúskapareign eða séreign.<sup>19</sup>

#### 4.5 Takmarkanir á veðsetningu réttinda í atvinnurekstri

Atvinnuréttindi geta í einhverjum tilvikum verið metin sem fjárhagsleg verðmæti og í þeim tilvikum geta þau fallið undir 1. gr. 72. gr. stjórnarskrárinnar nr. 33/1944. Þar kemur fram að eignarrétturinn sé friðhelgur og að það megi ekki skylda neinn til að láta af hendi eign sína nema almannabörf krefji. Til þess að gera það þurfi lagafyrirmæli og fullt verð fyrir. Þegar fjallað er um atvinnuréttindi í þessu sambandi er bæði átt við að menn geti haldið áfram að vinna þá vinnu sem þeir hafa kosið og hins vegar í einhverjum tilvikum þær heimildir manna til að vinna áfram við störf þar sem þeir hafa þurft opinbert leyfi eða löggildingu stjórnvalds til að starfa við. Þrátt fyrir að umrædd atvinnuréttindi séu talin njóta stjórnarskrárverndar í íslenskum rétti er viðurkennt að sú vernd sé þó takmarkaðri en vernd sem hefðbundin eignarréttindi fela í sér. Þannig hefur löggjafinn t.d. falið ríkinu að taka til sín ákveðnar atvinnugreinar þar sem nauðsynlegt er að setja reglur og móta stefnur. Það er gert til að skipulag skapist á þessum sviðum ásamt því að friða auðlindir landsins og mæla fyrir um nýtingu þeirra, þó að það geti í einhverjum tilvikum takmarkað atvinnuréttindi manna.<sup>20</sup>

Í 4. mgr. 3. gr. svl. kemur fram skýrt dæmi um slíka takmörkun. Þar segir að óheimilt sé að veðsetja réttindi til nýtingar í atvinnurekstri, sem skráð eru opinberri skráningu á tiltekið fjárverðmæti og stjórnvöld úthluta lögum samkvæmt, t.d. aflahlutdeild fiskiskips og greiðslumark bújarðar. Hafi það fjárverðmæti, sem réttindin eru skráð á, verið veðsett er eiganda þess óheimilt að skilja réttindin frá fjárverðmætinu nema með þinglýstu samþykki þeirra sem veðréttindi eiga í viðkomandi fjárverðmæti. Þegar fjallað er um aflaheimildir í þessu ákvæði sammingsveðlaganna er aðeins átt við þá aflahlutdeild sem helst óbreytt frá ári til árs. Hægt er að ráða ýmislegt af þessu ákvæði. Fyrst má benda á að ekki má setja umrædd réttindi að veði jafnvel þó að aðilaskipti að þeim séu heimil samkvæmt íslenskum rétti. Af því

<sup>19</sup> Ármann Snævarr: *Hjúskapar- og sambúðarréttur*, bls. 421-422.

<sup>20</sup> Gaukur Jörundsson í Björg Thorarensen: *Stjórnskipunarréttur*, bls. 453-454.

leiðir að þau geta verða ekki sjálfstætt andlag veðréttar. Næst má geta að í 2. málsl. 4. mgr. 3. gr. kemur fram að hafi slíkt fjárverðmæti, sem hér um ræðir, t.d. veiðiskip eða lögbýli, verið veðsett er eiganda þess óheimilt á gildistíma veðsetningarinnar að skilja hin úthlutuðu réttindi frá viðkomandi fjárverðmæti, nema fyrir liggja samþykki veðhafa. Reglan stafar af því að fjárverðmætið sem réttindin eru skráð á og hin úthlutuðu réttindi skuli vera virt sem ein heild. Þessi regla er frávikjanleg samkæmt niðurlagsákvæði 4. mgr. 3. gr. svl. því samkæmt því er hægt að fá þinglýst samþykki veðhafanna til að skilja réttindin frá fjárverðmætinu.<sup>21</sup>

Í *Hrd. 2003, bls. 3928 (106/2003) (Sigrún GK)* krafðist Á nauðungarsölu í skipinu S sem hann átti veðrétt í. Við það kom í ljós að veiðiheimildirnar sem áður höfðu fylgt skipinu höfðu verið framseldar. Á hafði ekki gefið samþykki sitt fyrir framsalinu og þar með var brotið gegn 4. mgr. 3. gr. svl.

Í *Hrd. 29. ágúst 2005 (282/2005) (Bjarmi)* hafði Útgerðarfélagið Bjarmi fengið lán hjá S með veði í skipi félagsins ásamt veiðiheimilda skipsins. Skipið fórst og bú Útgerðarfélagsins var svo tekið til gjaldþrotaskipta og seldi skiptastjóri veiðiheimildirnar. S (handhafi veðréttindanna) krafðist þess að fá forgangsrétt í þrotabúið og taldi að krafan ætti einnig að ná til aflaheimildanna. Hæstiréttur komst að þeirri niðurstöðu með vísan til 4. mgr. 3. gr. svl. að veðréttur S gæti ekki náð til aflaheimildanna eftir að skipið fórst.

Með samningi geta veðhafar og veðþolar samið um það í upphafi að veðþoli hafi heimild til að skilja þessi réttindi frá veðandlaginu. Hægt er að gera það með þinglýstum samningi í formi veðbréfs eða yfirlýsingu. Ef slíkt samþykki er til staðar er heimilt að skilja réttindin frá veðandlaginu. Þar sem áskilið er að samþykki verður að vera þinglýst verður sá sem vill kaupa slík réttindi að ganga úr skugga um það hvort þeir sem eiga veðréttindi í fjárverðmætinu, sem hin úthlutuðu réttindi eru skráð á, hafi gefið samþykki sitt fyrir aðskilnaði veðandlagsins og útlhlotuðu réttindanna.

Í frumvarpi því er varð að sanningsveðlögum er fjallað um þá áhættu sem felst í því að taka veðrétt í umræddum verðmætum, þ.e.a.s. í veiðiskipi eða bújörð. Sá sem tekur veðrétt í þessum veðandlögum er eins og eigandi þeirra að taka vissa áhættu. Ríkisvaldið getur þegar það telur þess þörf takmarkað þann nýtingarrétt sem hann hefur úthlutað mönnum og ekki er heldur útlokað að hann geti numið hann úr gildi. Viðkomandi veðhafi gæti, þegar veðsamningurinn væri enn í gildi, átt það á hættu að nýtingarrétturinn sem úthlutað hafi verið á veðandlagið sé takmarkað eða afnumið þannig að hann fái annaðhvort minna eða ekkert upp í veðið. Ákvæðið á ekki að takmarka heimildir löggjafans til almennra ráðstafana sem gerði

---

<sup>21</sup> Alpt. 1996-97, A deild, bls. 2137.

það að verkum að ríkið yrði bótaskyldt gagnvart eigendum veðandlagsins né þeirra sem eiga í því takmörkuð réttindi.<sup>22</sup>

Þegar byggð hófst á Íslandi nutu allir Íslendingar réttar til að veiða í hafalmenningum og var því um almennarétt að ræða. Sá réttur hefur ekki verið talið njóta stjórnarskrárverndar. Löggjafinn taldi nauðsynlegt að setja lög á ofanverðri 19. öld sem takmörkuðu rétt manna til að veiða, en þau lög höfðu það að markmiði að vernda íslenska fiskistofninn. Með fiskveiðistjórnarlögunum var fjöldi afnotahafa þrengdur og settar voru reglur um nýtingu auðlindarinnar. Þar með var ákveðnum mönnum veittar ákveðnar heimildir sem almennt eiga undir eignarrétt, þ.á m. heimildina til að framselja veiðiheimildirnar.<sup>23</sup> Núgildandi lög um stjórn fiskveiða eru nr. 116/2006.

#### 4.6 Takmarkanir vegna gjaldþrotaskipta

Við gjaldþrot missa menn forræði á búi sínu. Dómari kveður upp gjaldþrotaúrskurð þegar skuldari getur ekki staðið í skilum við fjárhagslegar skuldbindingar sínar. Við þessar aðstæður er eðlilegt að skuldarinn geti ekki haldið áfram að veðsetja eignir sínar og mögulega sett lánardrottna sína í ennþá verri stöðu. Um þetta fjallar XII. kafli laga um gjaldþrotaskipti o.fl. nr. 21/1991 (hér eftir skammstöfuð gþl.), en í honum er að finna almennar reglur um þýðingu gjaldþrotaskipta. Í 72. gr. gþl. kemur fram að eftir að úrskurður dómara hefur verið kveðinn upp þá tekur þrotabú skuldarans við öllum fjárhagslegum réttindum sem hann átti eða naut við uppkvaðningu úrskurðarins. Þrotabúið verður í raun sjálfstæð lögpersóna sem getur bæði tekið við og bakað sér réttindi og skyldur á meðan hún vinnur úr málum skuldarans.<sup>24</sup> Skal þó benda á takmarkanir sem koma fram í 73. gr. gþl. Í 74. gr. laganna kemur fram að við uppkvaðningu héraðsdómara missir þrotamaðurinn rétt til að ráða yfir réttindum þeim sem koma fram í 72. og 73. gr. gþl. Hann missir rétt til að stofna til skuldbindinga sem þýðingu geta hafið fyrir þrotabúið. Berist skjal til þinglýsingar sem varðar ráðstöfun þrotamanns á fasteign sem hefur verið dregin undir skipti ber þinglýsingarstjóra að vísa slíku skjali frá þinglýsingu.<sup>25</sup> Þrátt fyrir þetta getur sá sem var grandlaus um gjaldþrotaskiptin unnið rétt á hendur þrotabúinu vegna ráðstöfunar þrotamannsins sem á sér stað áður en innköllun hefur birst vegna skiptanna.

<sup>22</sup> Alþt. 1996-97, A deild, bls. 2137-2138.

<sup>23</sup> Þorgeir Örlygsson: *Kaflar úr eignarrétti I*, bls.7-8.

<sup>24</sup> Alþt. 1990-91, A deild, bls. 1140.

<sup>25</sup> Eyvindur G. Gunnarsson og Þorgeir Örlygsson: *Þinglýsingarlög*, bls. 209.

## 5 Samningsbundnar takmarkanir á heimild til veðsetningar

Í 2. mgr. 3. gr. svl. er ekki aðeins kveðið á um lögbundnar takmarkanir þegar kemur að heimild til framsals og veðsetningar, heldur er á hún einnig við samningsbundnar takmarkanir sem settar eru á einkaréttarlegum grundvelli. Kvaðir sem menn setja innan ramma samningsfrelsis geta því verið því til fyrirstöðu að menn geti lagt á hana veðbönd.<sup>26</sup> Lengi hefur verið hefð fyrir því í íslenskum rétti, að unnt sé að takmarka heimild til þess að ráðstafa eignum, t.d. með sölu eða veðsetningu.<sup>27</sup>

Eigandi verðmætis eða sá sem hann leiðir rétt sinn frá getur stofnað til samningsbundinna takmarkana yfir eign. Það getur hann gert t.d. með því að stofna til afnotaréttar fyrir annan mann. Þegar afnotaréttindi annars manns eru orðin umfangsmikil geta þau orðið til þess að eigandi verðmætisins getur ekki nýtt sér eignina sem áður.<sup>28</sup> Ein af meginstöðum samningsréttarins er reglan um samningsfrelsið. Hún er þó bundin ákveðnum undantekningum. Reglan felur í sér frelsi manna til velja sér við hvern þeir vilja semja, frelsi til að ráða hvert efni samninga skuli vera og hvort samningur skuli gerður yfir höfuð.<sup>29</sup> Innan marka laganna geta menn samið og veðsett það sem þeir vilja. Með öðrum orðum mega menn semja, takmarka, veðsetja það sem þeir vilja nema að það sé takmörkun á því í lögum.

Hægt er að taka dæmi um forkaupsrétt. Forkaupsréttur er réttur manns til að ganga inn í sölu ákveðinnar eignar þegar eigandi hennar hefur ákveðið að selja hana, og þá með sömu skilmálum og eigandinn hafði samið við þriðja aðila. Oft er forkaupsréttur gerður með samningi en einnig eru ákvæði sem mæla fyrir um hann í settum lögum.<sup>30</sup>

Lánastofnanir geta gert kröfu um samningsbundnar takmarkanir til að tryggja stöðu sína betur í viðskiptum. Ein algengasta takmörkunin í þessu tilliti er þegar gerð er krafa um veðsetningarbann á eign (s.k. Negative Pledge á ensku), en þar þinglýsir eigandi fasteignar skjali á ákveðna fasteign eða lausafé þar sem kemur fram að óheimilt sé, án samþykkis lánardrottins, að veðsetja eignina frekar. Með því verða meiri líkur á að lántaki muni eiga meira af óveðsettum eignum komi til gjaldþrots viðkomandi aðila eða ef lánveitandi þarf að ganga að eignum hans. Þá kemur fyrir að gerð krafa um að ábyrgðarmenn á skuldbindingum setji slíkar kvaðir t.d. á verðmætar fasteignir í sinni eigu.<sup>31</sup>

<sup>26</sup> Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 119.

<sup>27</sup> Þorgeir Örlygsson: *Þinglýsingar*, bls. 132.

<sup>28</sup> Þorgeir Örlygsson: *Kaflar úr eignarrétti I*, bls. 12.

<sup>29</sup> Páll Sigurðsson: *Samningaréttur*, bls. 25-26.

<sup>30</sup> Gaukur Jörundsson: *Eignaréttur II*, bls. 219-220.

<sup>31</sup> Hákon Zimsen: Munnleg heimild dags. 1. apríl 2014.

Oft er hægt að finna samningsbundnar takmarkanir í samþykktum félaga þar sem tekið er fram að aðeins sé heimilt að veðsetja hluti félagsins ef samþykkis hefur verið aflað hjá stjórn félagsins.

Í *Hrd. 1996, bls. 1926. (Hesthólmi)* fór þrotabú Hesthólma hf., áður Pólaris hf., í mál við VÍS. H kröfðust þess að fá ákveðin hlutabréf í Læk hf. með beinni aðfarargerð. Umrædd hlutabréf höfðu verið sett að handveði til tryggingar á skuld þriðja aðila við VÍS. H hélt því fram að veðsetningin væri ógild þar sem samþykktir Lækjar hf. settu viss skilyrði fyrir veðsetningu hlutabréfa félagsins. Hinum upphaflegu samþykktum Lækjar hf. var breytt eftir útgáfu hlutabréfanna. Þær samþykktir sem voru í gildi gerðu kröfu um samhljóða samþykki stjórnar Lækjar hf. ef veðsetja ætti hlutabréfin og um veðsetninguna yrði þá skráð á bréfin. Samþykktir hlutafélaga geta tekið breytingum og mátti VÍS ekki treysta því að á hlutabréfunum væru allar upplýsingar um þær takmarkanir sem giltu um ráðstöfun þeirra. VÍS hefði sem sagt ekki getað látið það nægja að athuga efni bréfanna, það hefði átt að athuga Hlutafélagaskrá um þær takmarkanir sem gætu gilt á bréfunum. Hæstiréttur snéri niðurstöðu héraðsdóms í málinu og hafnaði því að VÍS nyti handveðréttar. Ekkert stæði því í vegi fyrir kröfu H um að fá bréfin afhent með beinni aðfarargerð. Krafa sóknaraðila, þrotabús Hesthólma hf. var því tekin til greina. Hér eru það einkaréttarlegar kvaðir sem félagið hafði sett í samþykktum sínum um veðsetningu hlutabréfa sinna sem koma í veg fyrir að handveðhafi geti átt réttinn. Þar sem ekki var fengið samþykki stjórnar Lækjar hf. var VÍS ekki talið njóta handveðréttar.

Dæmi eru um að samningsbundnar kvaðir séu settar í erfðaskrár. Erfðaskrá er löggerningur sem arfleifandi gerir um hvernig eigi að ráðstafa eignum hans þegar að hann deyr.<sup>32</sup> Heimild er í 52. gr. erfðalaga nr. 8/1962 til að binda arf, sem ekki er skylduafur, kvöðum með erfðaskrá. Með því að setja þessar kvaðir í erfðaskrána leggur hann ákveðin höft á þann arf sem um ræðir. Arfleifandi getur þannig takmarkað nýtingarmöguleika erfingjans með ýmsu móti og hefur hann fulla heimild til þess. Arfleifandi gæti mælt fyrir um að ákveðin eign sem hann lætur eftir sig til erfingja síns skuli ekki vera seld eða veðsett fyrr en eftir ákveðinn tíma.<sup>33</sup>

Í *Hrd. 1986, bls. 958. (Hverfisgata)* krafðist áfrýjandi að lögtaksgerð sem framkvæmd hafi verið í fasteign hennar yrði felld úr gildi þar sem kvöð hafi verið sett á fasteignina með erfðaskrá. TL arfleiddi dótturdóttur sína, sem var áfrýjandi málsins, fasteign við Sóleyjargötu í Reykjavík. Þá kvöð setti hún í erfðaskrá sína að ekki mætti selja né veðsetja eignina fyrr en árið 1998. TL lést 1970. Árið 1982 veitti dómismálaráðuneytið áfrýjanda leyfi til að selja eignina svo lengi sem umrædd kvöð yrði lög á þær eignir sem keyptar voru í staðinn. Keyptar voru íbúðir í Hafnarfirði og á Hverfisgötu. Lögtak fór svo fram í íbúðinni á Hverfisgötu vegna vangoldinna skattagreiðslna. Hæstiréttur komst að þeirri niðurstöðu að íbúðin hafi verið bundin þeirri kvöð að ekki hafi mátt selja hana né veðsetja fyrr en árið 1998. Ákvæði erfðaskrárinnar hafi verið gilt samkvæmt lögum og yrði að túlka það þannig að skuldheimtumenn geti ekki gert lögtak í íbúðinni sem kvöðin hvíldi á. Lögtaksgerðin var því felld úr gildi.

<sup>32</sup> Páll Sigurðsson: *Erfðaréttur*, bls. 180.

<sup>33</sup> Páll Sigurðsson: *Erfðaréttur*, bls. 224-225.

## 6 Heimildarskortur og afleiðingar hans

### 6.1 Almenn

Ekki er til ein almenn regla sem gildir um afleiðingar heimildarskorts. Það þarf að meta í ljósi atvika hverju sinni hvaða afleiðingar það hefur og hvernig brugðist verður við þegar um heimildalausna veðsetningu ræðir.<sup>34</sup> Þess vegna er áhugavert að bera saman mismunandi áhrif heimildarskorts og flokka m.t.t. afleiðinga. Í athugasemdum við 2. mgr. 3. gr. í frumvarpi að sanningsveðlögum kemur fram að ef veðsetningin fer gegn ákvæðinu er hún ógildanleg, annaðhvort í heild sinni eða að hluta. Til þess að fá endanlegt svar við þessu þarf að skoða þá lagareglu eða það sanningsákvæði sem takmarkar rétt eigandans til að ráðstafa veðmætinu.<sup>35</sup>

### 6.2 Refsiábyrgð

Þegar um er að ræða atvinnuréttindi sem háð eru samþykki stjórnvalds kemur fram í 2. málsl. 4. mgr. 3. gr. svl. að hafi fjárveðmæti það, sem réttindin eru skráð á, verið veðsett er eiganda þess óheimilt að skilja réttindin frá fjárveðmætinu nema með þinglýstu samþykki þeirra sem veðréttindi eiga í viðkomandi fjárveðmæti. Ef þessa samþykkis er ekki aflað varðar það við refsingu skv. 2. mgr. 48. gr. svl. Þar segir að fyrir brot gegn þessu ákvæði skal refsa skv. 2. tölul. 1. mgr. 250. gr. almennra hegningalaga nema þyngri refsingu sé að finna í öðrum lagaákvæðum.<sup>36</sup>

Í þeim tilvikum þegar veðleyfi hefur verið gefið út til veðsetningar eignar gilda ákveðnar reglur. Eins og kom áður fram þarf aðili að vera eigandi eða hafa samþykki eiganda til þess að geta veðsett eign. Veðleyfi er notað um tvö tilvik. Í fyrsta lagi þegar einhver samþykkir að veðsetja eign sína til tryggingar skuldum annars manns. Í öðru lagi merkir það þegar veðhafi samþykkir að veðréttur hans færist fyrir aftan annan yngri veðhafa í veðröð, hann hleypir sem sagt öðrum fram fyrir sig í veðröðinni. Meginregluna um samband milli fleiri veðréttta er að finna í 13. gr. svl. þar sem kemur fram að eldri réttur gangi frammar yngri nema annað leiði af samningi eða reglum.<sup>37</sup>

Þegar maður hefur stöðumboð, sbr. 2. mgr. 10. gr. laga um sanningsgerð, umboð og ógilda löggerninga nr. 7/1936, þá hefur sá sem er samkvæmt samningi í þeirri stöðu, sem starfsmaður, heimild til að reka erindi og gera löggerninga fyrir hönd annars manns, atvinnurekandans, innan vissra takmarka. Sá sem hefur stöðumboð getur borið refsiábyrgð

<sup>34</sup> Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 129.

<sup>35</sup> Alþt. 1996-97, A deild, bls. 2137.

<sup>36</sup> Alþt. 1996-97, A deild, bls. 2137.

<sup>37</sup> Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 58.

og skaðabótaábyrgð gagnvart atvinnurekanda sínum ef hann fer út fyrir þessa takmörkun. Þrátt fyrir það getur veðleyfið sem starfmaðurinn gaf út haldið gildi sínu gagnvart viðsemjanda, en gerð er krafa um grandleysi viðsemjanda um að starfsmaðurinn hafi farið út fyrir veðleyfið.<sup>38</sup>

Í *Hrd. 1996, bls. 1443. (Áburðarverksmiðjan)*. Í málinu deildu aðilar um hvort umsjónarmaður Lífeyrissjóðs starfsmanna Áburðarverksmiðju ríkisins (LSÁ) hafi haft heimild til að veita starfsmanni LSÁ umboð til að gefa út veðleyfi til Lífeyrissjóðs lækna (LL) sem fól í sér að veðréttur LSÁ, sem hvíldi á 2. veðrétti, myndi víkja fyrir LL. LSÁ hélt fram í málinu að umsjónarmaðurinn hafi ekki haft stöðuumboð skv. 2. mgr. 10. gr. laga nr. 7/1936 um samningagerð, umboð og ógilda löggerninga og hefði því ekki haft heimild til að gefa út veðleyfi. Ennfremur var því haldið fram að ef rétturinn myndi telja að umsjónarmaðurinn hafi haft stöðuumboð þá hafi hann ekki haft heimilt til að framselja það. Fyrir lá í málinu að umsjónarmaðurinn hafði verið sakfelldur fyrir brot gegn almennum hegningalögum nr. 19/1940 fyrir meðal annars fjárdrátt, umboðssvik og fyrir að hafa veitt starfsmanni LSÁ umboð til þess að gefa út umrædd veðleyfi. Hann var því sakfelldur vegna ráðstafana síns í trúnaðarstöfum sínum hjá LSÁ. Hæstiréttur komst að þeirri niðurstöðu að hann hafi verið með umboð gagnvart þriðja manni til þess að gefa út umrætt veðleyfi. Ekki skipti máli gagnvart grandlausum varnaraðila þótt umsjónarmaðurinn hafi farið út fyrir heimild sína samkvæmt umboðinu.

### 6.3 Ógildir og ógildanlegir

Veðsetning sem fer gegn annaðhvort lagaákvæðum eða samningsákvæðum sem banna veðsetningu ákveðins verðmætis getur verið ógildanleg í heild eða ógildanleg að hluta ef aðili sem er til þess bær véfengir hana eða að samningurinn er ógildur og er því ómerkur.

Í þeim tilvikum þegar samþykki stjórnvalds þarf til að veðsetja fasteign skv. 2. mgr. 15. gr. svl., þá kemur fram í athugasemdum við ákvæðið í frumvarpi að svl. að samningar sem fara gegn ákvæðinu séu ógildir.

Í tilviki sérstakrar sameignar, þegar ekki hefur verið aflað samþykkis hjá öllum sameigendum þegar stofnað er til veðréttinda yfir verðmætis í heild sinni getur sá sem gaf ekki samþykki fyrir veðsetningunni farið fram á að nauðungarsala fari ekki fram í hans eignarhluta, ef nauðungarsala á að fara fram í eigninni.<sup>39</sup>

Í *Hrd. 1971, bls. 508 (Dunhagi)* hafði M veðsett íbúð sem hann var þinglýstur eigandi að, á Dunhaga í Reykjavík. Fyrir lá yfirlýsing hans um að móðir hans skyldi hafa öll afnot að íbúðinni á meðan hún lifði, og að hún skyldi annast viðhald og greiða opinber gjöld af henni á þeim tíma. Að henni látinni skyldi íbúðin skiptast á milli M, tveggja bræðra sinna, E og Þ, og sonar síns, S, og fengi hver um sig einn fjórða íbúðarinnar. Forsaga málsins var sú að faðir M lét setja lóðarleigusamning fyrir fasteign sem hann byggði á nafn sonar síns, M, en hann var aðeins 11 ára þegar þetta var gert. Eftir að faðir hans lést sat móðir hans í óskiptu búi. Þegar hún seldi þá fasteign sína til byggingarfélags sem greiddi henni fyrir húsið með íbúðinni við

<sup>38</sup> Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 114.

<sup>39</sup> Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 126.



Dunhaga. Hagkvæmni réði því að íbúðinni við Dunhaga var afsalað til M, þinglýsta eiganda hússins. Til að taka af allan vafa um það að M ætti íbúðina ekki einn óskaði móðirinn þess að gengið væri frá yfirlýsingu sem tryggði henni rétt til að búa í íbúðinni þar til hún félli frá og E, Þ og S  $\frac{3}{4}$  íbúðarinnar að henni látinni. Þrátt fyrir þetta hafði M veðsett íbúðina án vilja né vitundar móður sinnar, bræðra og sonar. Móðirinn lést í september 1969 og hefði samkvæmt fyrrgreindri yfirlýsingu íbúðin átt að skiptast jafnt í fjóra hluta. Svo fór að beiðst var nauðungarsölu á íbúðinni allri. Hæstiréttur komst að þeirri niðurstöðu að taka ætti til greina varakröfu stefnanda um að synja framkvæmd á uppboði  $\frac{3}{4}$  hluta íbúðarinnar. Fallist var á nauðungarsölu hluta M, eða  $\frac{1}{4}$  hluta.

Í *Hrd. 1996, bls. 2760 (Vesturgata)* kærði Kaupþing hf. Úrskurð héraðsdóms sem staðfesti ákvörðun sýslumanns um að stöðva nauðungarsölu í þeim helmingshluta varnaraðila í íbúð við Vesturgötu. Forsaga málsins var sú að systurnar K og F áttu fasteignina í óskiptri sameign. Héraðsdómur sagði að skuldabréfin sem sett voru að veði höfðu verið útbúin á grundvelli veðbókarvottorðs sem fyrir mistök hafði aðeins nefnt F sem eiganda fasteignarinnar, en ekkert minnst á K. Einnig kom fram að þó að aðeins annar eiganda fasteignarinnar hafi gefið leyfi fyrir veðsetningunni gerði sýslumannsembættið þau mistök að þinglýsa bréfunum í alla eignina. Niðurstaða héraðsdóms var sú að veðsetningin gæti ekki verið grundvöllur nauðungarsölu á eignarhluta K, sem ekki hafði gefið samþykki sitt fyrir veðsetningunni. Þessi niðurstaða var staðfest í Hæstarétti með vísan til forsendna.

Þegar heimildarskortur er við veðsetningu samkvæmt hjúskaparlögum, þá er fjallað um ógildingu samninga sem ganga í berhögg við 60.-62. gr. hjl. í 65. gr. hjl. Þar segir að hafi annað hjóna gert samning án samþykkis hins þar sem þessa var þörf þá getur hitt fengið samningnum hrundið með dómi. Dómsmálið skal höfða innan sex mánaða frá því að það hjóna, sem samþykkja skyldi löggerninginn, fékk vitneskju um hann og í síðasta lagi innan árs frá því að honum var þinglýst eða lausafé afhent.

Í *Hrd. 1981, bls. 1398. (Miðvangur)*. Þar hafði eiginmaður veðsett eign þeirra hjóna með veðskuldabréfi gefið út 1. febrúar 1977, án hennar samþykkis, og ekki látið hana vita af veðsetningunni fyrr en um 4-6 mánuðum seinna. Hún höfðaði mál til að fá veðsetningunni hnekk með stefnu sem var birt 10. febrúar 1978. Það var niðurstaða héraðsdóms, sem staðfestur var í Hæstarétti að þessu leiti, að þar sem eiginkona mannsins, hafði „ekki höfðað málið innan tilskilins frests, skv. 2. mgr. 20. gr. þágildandi hjúskaparlögum nr. 20/1923, þ.e.a.s. innan 6 mánaða frá því að henni var kunnugt um veðsetninguna“, bar að sýkna stefndu af kröfum hennar.

Þá er þetta ekki úrræði sem makinn sem veðsetti eignina getur notað ef hann fer að efast um eigin gerðir. Það er aðeins sá sem samþykkið skorti hjá sem getur höfðað málið, sbr. *Hrd. Miðholt* sem reifaður er í kafla 3.5.

Það gilda aðeins öðruvísi reglur um samninga skv. 61. gr. hjl., sem fjallar um ráðstöfun innbús eða lausafjár á sameignilegu heimili, því ef viðsemjandi getur sýnt fram á grandleysi þegar samningurinn var gerður um að makanum væri samningsgerðin óheimil. Ef samningur

er gerður sem 60. gr. hjl. tekur til, og það er skortur á samþykki annars hjóna, þá skiptir ekki máli hvort viðsemjandinn er grandlaus um að það skorti samþykki.<sup>40</sup>

#### 6.4 Afmá áður gerða þinglýsingu og vísa skjali frá þinglýsingu

Þegar þinglýsa á skjali reynir stundum á hvort sá sem gaf út veðskuldabréfið hafi haft raunverulega heimild til að veðsetja eignina með löggerningi. Þegar skjalinu hefur fyrir mistök verið þinglýst þrátt fyrir þennan heimildarskort myndi það leiða til þess að það ætti að afmá áður gerða þinglýsingu og vísa skjalinu frá þinglýsingu.<sup>41</sup>

Í *Hrd. 1988, bls. 1475. (Sjónvarpsmiðstöðin)*. Í málinu reyndi á hvort heimilt hafi verið að þinglýsa veðskuldabréfi seljanda eignar þegar annar aðili, kaupandi fasteignarinnar, hafi verið búinn að þinglýsa kaupsamningi um eignina. Hæstiréttur taldi að með kaupsamningnum hafi kaupandinn orðið eigandi umræddrar fasteignar og að hann hafi haft „þinglýsta eignarheimild að honum þegar veðskuldabréf varnaaðila var mótttekið til þinglýsingar“. Kaupandinn hafði ekki gefið samþykki sitt fyrir veðsetningunni og hafi veðskuldabréf seljanda því ekki mátt færa í þinglýsingarbók. Bar því að afmá þinglýsingu veðskuldabréfsins og vísa því frá þinglýsingu.

Þegar um sammingsbundnar takmarkanir er að ræða, þ.e.a.s. takmörkuð hefur verið heimild til að ráðstafa verðmæti með samningi og farið er gegn honum ber að vísa skjali frá þinglýsingu.<sup>42</sup>

### 7 Lokaorð

Hér hefur verið fjallað um helstu takmarkanir sem eru á hinn almennu reglu að unnt sé að stofna til veðréttinda vegna þeirra verðmæta sem hafa fjárhagslegt gildi. Þessar takmarkanir eru annars vegar lögbundnar og hins vegar sammingsbundnar. Þær fyrrnefndu lúta að veðsetningu fasteigna, svo sem sameignar, takmörkun á heimild maka til veðsetningar eigna hjóna, veðsetningu réttinda til nýtingar í atvinnurekstri sem stjórnvöld úthluta og veðsetningu í kjölfar gjaldþrotaúrskurðar. Með sammingsbundnum takmörkunum er unnt að takmarka veðsetningu eigna svo sem með veðsetningarbanni á eign þar sem eigandi fasteignar er óheimilt að veðsetja hana án samþykkis lánardrottins. Ef heimild til veðsetningar skortir eða hún fer gegn ákvæðum laga getur hún verið ógildanleg og varðað refsíabýrgð.

<sup>40</sup> Alþt. 1992-93, A deild, bls. 2519-2520.

<sup>41</sup> Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 130.

<sup>42</sup> Þorgeir Örlygsson: *Þinglýsingar*, bls. 132-133.

## HEIMILDASKRÁ

### *Alþingistíðindi*

Ármann Snævarr: *Hjúskapar- og sambúðarréttur*. Reykjavík 2008.

Björg Thorarensen: *Stjórnskipunarréttur. Mannréttindi*. Reykjavík 2008.

Eyvindur G. Gunnarsson og Þorgeir Örlygsson: *Þinglýsingarlög. Skýringarrit*. Reykjavík 2011.

Gaukur Jörundsson: *Eignaréttur I*. Reykjavík 1982-1983.

Gaukur Jörundsson: *Eignaréttur II*. Reykjavík 1982-1983.

Páll Sigurðsson: *Erfðaréttur. Yfirlit um meginefni erfðareglna*. Reykjavík 1998.

Páll Sigurðsson: *Samningaréttur*. Reykjavík 2004.

Þorgeir Örlygsson: *Kaflar úr eignarétti I*. Reykjavík 1998.

Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*. Reykjavík 2010.

Þorgeir Örlygsson: *Þinglýsingar. Mistök í þinglýsingum. Réttarreglur*. Reykjavík 1993.

## DÓMASKRÁ

Dómar Hæstaréttar:

*Hrd. 1971, bls. 508*

*Hrd. 1981, bls. 1398*

*Hrd. 1986, bls. 374*

*Hrd. 1986, bls. 958*

*Hrd. 1988, bls. 1475*

*Hrd. 1989, bls. 553*

*Hrd. 1996, bls. 598*

*Hrd. 1996, bls. 1443*

*Hrd. 1996, bls. 1926*

*Hrd. 1996, bls. 2760*

*Hrd. 2003, bls. 3928 (106/2003)*

*Hrd. 2004, bls. 470 (295/2003)*

*Hrd. 29. ágúst 2005 (282/2005)*