

EFNISYFIRLIT

1 Inngangur	2
2 Veðréttur.....	3
2.1 Almenn	3
2.2 Einkenni veðréttinda.....	3
2.3 Stofnun samingsveðs í fasteignum	5
2.4 Afmörkun samningsveðs í fasteignum	6
2.5 Réttarvernd veðréttinda	7
3 Tilfærsla þinglýstra veðréttinda.....	8
3.1 Leiðrétting á röngum færslum í fasteignabók	9
3.2 Breytt réttindaröð þinglýstra veðréttinda við beitingu 27. gr. þl.	9
4 Réttarfarsúrræði.....	12
4.1 3. gr. þl.	12
4.2 18. gr. þl.....	13
4.3 49.gr. þl.	14
5 Lokaorð	15
Heimildaskrá	17

1 Inngangur

Óhætt er að fullyrða að allflestir lögráða einstaklingar hafi einhver kynni af veðréttindum á lífsleiðinni, sér í lagi þeir sem staðið hafa í fasteignaviðskiptum. Í veðréttindum felast mikilvæg efnisleg óbein eignaréttindi. Þau eru stór réttindaþáttur fyrir þá sem koma að lántökum hvort sem er til kaupa á fasteign eða annarra hluta og þeirra sem lánin veita. Um réttarvernd veðréttta fer samkvæmt óskráðum og skráðum reglum.

Þinglýsing er nánast órjúfanlegur hluti af stofnun veðskulda í nútímasamfélagi. Þar má segja að mætist hin efnislegu réttindi sem bréfið kveður á um og hin formlega skráning réttindina. Veðréttur sem stofnaður hefur verið í fasteign og aflað réttarverndar með þinglýsingu, telst almennt traust trygging fyrir efndum lántaka og fullnustu lánveitanda. Þó geta atvik orðið til þess að rétthafar samkvæmt veðskjali eru nánast berskjaldaðir fyrir því, að þurfa að þoka með réttindi sín og ástæðuna má rekja til mistaka hjá þinglýsingarstjóra, við framkvæmd þinglýsingar.

Atvikið sem vísað er til, er þegar þinglýsingarstjóri leiðréttir mistök sín með vísan 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 (hér eftir þl.). Álitæfnið sem þá er uppi, er hver réttarstaða þess rétthafa sem sætir því að þurfa þoka með þinglýst réttindi verður og hvort einhver réttarfarsúrræði séu honum tæk til að rétta sinn hlut.

Markmið með þessari ritgerð er að fjalla nánar um þau tilvik sem leitt geta til þess að réttindaröð þinglýstra veðskuldabréfa breytist. Einnig að fjalla um möguleg réttarfarsúrræði til handa þeim sem telja réttarstöðu sína skerta vegna mistaka þinglýsingarstjóra.

Mikilvægt er vegna samhengisins í umfjölluninni að gera einhverja grein fyrir tilurð veðréttar í öndverðu og tengja það samspili þeirra efnislegu réttinda sem þá verða til og hins formlega réttar sem verður til við þinglýsingu réttindanna.

Efnisumfjöllunin byrjar í öðrum kafla þar sem fjallað er um stofnun veðréttar, afmörkun veðs í fasteignum og réttarvernd. Í þriðja kafla er fjallað um leiðréttingu mistaka við þinglýsingu. Þá er næst fjallað um hvaða tilvik geta verið uppi þegar kemur til álita að þinglýsingarstjóri leiðrétti mistök við þinglýsingu og hvernig beiting 27. gr. getur haft áhrif á réttindaröð þinglýstra veðréttinda. Í fjórða kafla er svo loks umfjöllun um réttarfarsúrræði vegna fyrrgreindra úrlausna þinglýsingastjóra. Í fimmta kafla eru svo niðurstöður sem leiddar verða af umfjölluninni dregnar samar með lokaorðum.

Segja má því að umfjöllun ritgerðarinnar nái frá stofnun veðréttar til eyðingar, þ.e. tjóns.

2 Veðréttur

2.1 Almenn

Hugtakið veðréttur getur haft þrens konar merkingu. Í fyrsta lagi getur hugtakið átt við allar þær réttarreglur sem varða veð. Veðréttur getur í öðru lagi táknað hið sama og veðréttindi, þ.e. tiltekna heimildir einstaklings (rétthafa). Þá er í þriðja lagi hugtakið veðréttur notað sem heiti fræðigreinar.¹ Í umfjöllun þessarar ritgerðar um veðrétt er átt við veðréttindi samkvæmt annarri merkingunni.

Í fræðikerfi lögfræðinnar er venjan að greina ríkisbundnar réttarreglur í allsherjarrétt og einkarétt. Eitt fjögurra meginviða einkaréttar er fjármunaréttur og er eignaréttur ein af undirgreinum hans.²

Eignaréttur eða beinn eignarréttur er skilgreindur á neikvæðan hátt, þ.e. á þá leið að í honum felist réttur til hvers konar ráðstafana og umráða yfir hlut, að svo miklu leyti sem ekki eru sérstakar takmarkanir á því gerðar. Inntaki hins beina eignaréttar má því lýsa sem heimild til þess að ráða og ráðstafa líkamlegum munum, hugverka- og auðkennisréttindum, fasteignum og lausafé, með þeim takmörkunum, sem leiðir af lögum og takmörkuðum (óbeinum) eignarréttindum annarra, sem stofnað hefur verið yfir hlutnum.³ Oft er það svo, að heimildir eignarréttarins skiptast á hendur fleiri aðila með þeim hætti, að hver aðili hefur ákveðna tegund eignarheimilda. Um tvo aðila þarf þá að vera að ræða, þ.e. annars vegar eiganda, þ.e. handhafa hins beina eignarréttar, og hins vegar aðila sem nýtur óbeinna eða takmarkaðra eignarréttinda, t.d. eigandi og veðhafi.⁴

Ein tegund hinna takmörkuðu eða óbeinu eignarréttinda eru veðréttindi⁵ Segja má að þau séu hvað þekktust hinna takmörkuðu eignarréttinda og hafi mesta þýðingu í fjárhagslegum samskiptum manna.⁶ Önnur eignarréttindi sem falla í þennan flokk eru: afnotaréttindi, ítaksréttindi, afgjaldsskyldur, haldsréttur, forkaupsréttur, kaupréttur, réttur samkvæmt kyrrsetningargerð.⁷

2.2 Einkenni veðréttinda

Í 1. mgr. 1. gr. laga um samningsveð nr. 75/1997 (hér eftir svl.) segir að með veðrétti sé í þeim lögum átt við forgangsrétt til þess að leita fullnustu fyrir kröfu (veðkröfu) í tilteknu

¹ Gaukur Jörundsson: *Um veðréttindi*, bls. 1.

² Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 38-39.

³ Þorgeir Örlygsson: *Kaflar úr eignarétti I*, bls. 22.

⁴ Þorgeir Örlygsson: *Kaflar úr eignarétti I*, bls. 25.

⁵ Gaukur Jörundsson: *Um veðréttindi*, bls. 2.

⁶ Þorgeir Örlygsson: *Kaflar úr eignarétti I*, bls. 30.

⁷ Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 40.

fjárverðmæti eða fjárverðmætum (veðinu). Meginatriði veðréttinda eru því að í þeim felst að þau veita veðhafanum heimild til að krefja veðþola um fjárgreiðslu og forgangsrétt til þess að taka fullnustu þeirrar greiðslu, sé hún ekki innt af hendi, af peningverði greiðslu, þ.e. veðsins.⁸ Með veðhafa er átt við þann sem veðréttindin á en heitið veðsali eða veðþoli er notað um þann aðila sem á hina veðbundnu eign.⁹

Eitt einkenni veðréttar er að í honum felast ákveðin tryggingarréttindi, þ.e. til að tryggja að greiðsla skuldar við veðhafa fari fram verði misbrestur á að greiðsla sé innt af hendi.¹⁰ Í ofangreindu ákvæði svl. segir að veðréttur sé forgangsréttur til þess að leita fullnustu fyrir kröfu í tilteknu veði. Forgangsrétturinn lýsir sér í því að veðhafi hefur forgangsrétt fram yfir aðra kröfuhafa til þess að ganga að hinni veðbundnu eign á undan öðrum kröfuhöfum veðsala. Með fullnustu er átt við þann rétt sem skapast til handa veðhafa þegar vanefnd verður af hálfu skuldara, þ.e. veðsala, og leitað er fullnustu til greiðslu skuldarinnar í fjárverðmæti hins veðsetta. . Slík fullnusta getur átt sér stað með því að veðhafi leysi til sín veðandlagið eða það er selt nauðungarsölu, ýmist á uppboði eða á almennum markaði, sbr. V. og VI. kafla laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu.¹¹

Við fullnustu greiðslu getur reynt á það álitaefni hvort tilteknum veðréttindum fylgi einnig persónuleg ábyrgð veðsala til greiðslu eftirstöðvar skuldar sem ekki fæst greidd af söluandvirði veðsins eða hvort fullnusturétturinn takmarkast af veðandlaginu einu.¹² Um tvenns konar fyrirkomulag getur verið að ræða, þ.e. að veðréttur standi einn og sér, án þess að honum fylgi persónuleg ábyrgð nokkurs aðila, og hins vegar að veðrétti fylgi persónuleg ábyrgð einhvers aðila.¹³ Algengast er að veðrétti fylgi krafa og á þá veðhafi forgangsrétt til að leita fullnustu í tiltekinni eign veðsala og jafnframt rétt til að ganga að öllum eignum þess sem persónulegu ábyrgðina ber.¹⁴ Á þessi tengsl milli veðréttar og kröfuréttar reynir helst, þegar veðhafi fær ekki skuld að fullu greidda með sölu veðsins.

Við fullnustu veðkröfu getur reynt á forgangsrétt veðhafa þegar tveir eða fleiri eiga veðrétt í sama fjárverðmæti. Við þær aðstæður er meginreglan sú að eldri réttur gangi fyrir yngri rétti (*prior tempore, potior jure*), sbr. 13. gr. svl. Það er þó í undantekningartilvikum

⁸ Gaukur Jörundsson: *Um veðréttindi*, bls. 13.

⁹ Gaukur Jörundsson: *Um veðréttindi*, bls. 1.

¹⁰ Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 45.

¹¹ Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 50-51.

¹² Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 52.

¹³ Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 54.

¹⁴ Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 56.

sem á meginregluna reynir en það er þegar enginn þeirra sem veðrétt eiga í sömu eign hefur aflað rétti sínum verndar, t.d. með þinglýsingu.¹⁵

Við flokkun veðréttinda er algengast að líta til stofnunarháttar, mismunandi umráða og þess hvert veðandlagið er. Við flokkun eftir umráðum er gerður greinamunur á handveði og sjálfsvörsluveði. Til handveðs teljast þau veðréttindi, þegar veðsali er sviptur umráðum eða umráðamöguleikum veðsins en til sjálfsvörsluveðs þegar veðhafi heldur umráðum veðsins. Þegar flokkað er eftir veðandlagi er gerður greinarmunur á fasteignaveði og lausafjárveði, veðréttindin eru þá tengd mismunandi verðmætum. Verulegur munur er á þeim réttarreglum sem gilda um annars vegar fasteignaveð og hins vegar lausafjárveð, sbr. II. kafla svl., þar sem fjallað er um sammingsveð í fasteignum, og III. kafla svl., þar sem fjallað er um sammingsveð í lausafé.¹⁶

Þýðingarmesta flokkunin er sú sem byggir á mismunandi stofnunarhætti og er þá gerður munur á sammingsveði, aðfararveði og lögveði.¹⁷

Til sammingsveðs teljast þau veðréttindi sem stofnast með löggerningi í lifanda lífi (*inter vivos*) eða með dánargerningi. Veðréttindi sem verða til við traustfang teljast einnig til sammingsveðs sem og þau veðréttindi sem í einhverjum tilvikum stofnast samkvæmt hefðarreglum. Til aðfararveða teljast þau veðréttindi sem stofnast fyrir tilstilli handhafa opinbers valds og er liður í fullnustuaðgerðum skuldheimtumanna. Lögveð eru hins vegar þau veðréttindi sem hvorki teljast til sammingsveðs né aðfararveðs.¹⁸

Í kaflanum sem hér fer á eftir verður nánar fjallað um sammingsveð en ekki verður frekari grein gerð fyrir aðfarar- og lögveðum í þessari umfjöllun.

2.3 Stofnun sammingsveðs í fasteignum

Eins og áður sagði geta veðréttindi stofnast með löggerningi, fyrir traustfang og mögulega fyrir hefð. Umfjöllunin hér á eftir takmarkast við stofnun sammingsveðs með löggerningi, einkum með útgáfu veðskuldabréfa vegna lántöku veðhafa.

Í ákvæðum II. kafla svl. er að finna meginreglur um sammingsveð í fasteignum og er sjálfsvörsluveðréttur algengasta formið um veðsetningu fasteigna.¹⁹ Í 1. mgr. 15. gr. svl. segir m.a., að eignaréttur yfir fasteign verði veðsettur eftir reglum II. kafla laganna. Er þar átt við hinn beina eignarétt sem eigandi fasteignar telst njóta. Í ákvæðinu felst því ótvíræð heimild til

¹⁵ Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 62.

¹⁶ Gaukur Jörundsson: *Um veðréttindi*, bls. 16.

¹⁷ Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 19, Gaukur Jörundsson: *Um veðréttindi*, bls. 15 – 16.

¹⁸ Gaukur Jörundsson: *Um veðréttindi*, bls. 16.

¹⁹ Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 252.

Þess að veðsetja fasteignir en heimildin getur þó verið bundin takmörkun vegna ákvæða í samningi eða lögum, sbr. 2. mgr. 15. gr. svl. Þá geta ákveðin réttindi verið háð þeim takmörkunum, að þau eru ekki framseljanleg eða framseljanleg með vissum skilyrðum. Sömu takmarkanir gilda þá hvað varðar heimildina til veðsetningar þeirra réttinda, sbr. 2. mgr. 3. gr. svl. Felst í þessu að réttindi sem ekki eru framseljanleg eða það verður ekki gert nema með ákveðnum skilyrðum, er ekki hægt að veðsetja þau.²⁰ Þá hefur lengi tíðkast samkvæmt íslenskum rétti, am menn geti með samingum takmarkað heimildir sínar til að ráðstafa eignum sínum, t.d. með því að tilgreina í afsali að afsalshafa sé óheimilt án samþykkis að veðsetja eign.²¹

Í lögnum er byggt á þeirri meginreglu að ekki sé skilyrði fyrir gildi veðgernings í millum aðila að hann sé skriflegur. Hins vegar er á það bent að með áskilnaði um tiltekna réttarvernd sé hægt að ná sama árangri og kröfunni um skriflegan gerning er ætlað að tryggja.²² Það er fyrst og fremst samningur aðila sem sker úr um það, hverjar kröfur veðrétturinn tryggir og hversu umfangsmikill veðréttur veðhafa er. Til viðbótar samningi getur það ráðist af ákvæðum laga, hversu umfangsmikill veðrétturinn er.²³

Segja má að aðallega sé stofnað til veðréttar samkvæmt íslenskum rétti með tveimur tegundum skjala, þ.e. með veðskuldabréfum og tryggingarbréfum. Nokkur munur er á eðli þessara tveggja skjalategunda þó bæði veiti veðtryggingu fyrir skuld eða skuldum. Í veðskuldabréfi er m.a. tilgreind tiltekin skuld skuldara við kröfuhafa, hver greiðslumáti og lánstími skal vera og hvert veðandlagið er. Tryggingabréf er hins vegar ekki heimildarskjal um stofnun tiltekinnar skuldar, heldur er það veðbréf, sem vísar til annarra skjala eða atvika um skuldbindinguna sem það tryggir.²⁴

2.4 Afmörkun samningsveðs í fasteignum

Samkvæmt hinni almennu skilgreiningu fasteignarhugtaksins, er fasteign afmarkað land ásamt ásamt eðlilegum hlutum þess, lífrænum og ólífrænum, og mannvirki sem varanlega eru við landið skeytt. Í samræmi við fyrrgreinda skilgreiningu segir í a. lið 1. mgr. 16. gr. svl. að leiði ekki annað af samningi náí veðréttur í fasteign til lands eða lóðar.²⁵

Eitt mikilvægasta atriðið varðandi afmörkun samningsveðs í fasteignum er sérgreining veðandlagsins, þ.e. tilgreining í veðskjali hvað veðsett er. Algengast verður að teljast að þessi

²⁰ Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 118.

²¹ Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 119 og Þorgeir Örlygsson: *Þinglýsingar*, bls. 132.

²² Alþt. 1996-97, þskj. 350, bls. 2128.

²³ Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 77.

²⁴ Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 85-87.

²⁵ Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 256.

sérgreining sé gerð með tilvísun til fasteignanúmers fasteignar ásamt heiti hennar, á veðbréfi. Fasteignanúmerið og nafn vísar þá til þeirrar afmörkunar fasteignar eins og hún hefur verið auðkennd í fasteignaskrá, sbr. 1. mgr. og 2. mgr. 12. gr. laga nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna. Þegar sérgreining veðandlagsins er ekki skýr getur það valdið ágreiningi um það hvort eða hvaða fasteign hefur verið veðsett. Slík tilvik geta komið upp þegar einum landskika er skipt upp í fleiri eignarhluta, líkt og í máli *hrd. 26. febrúar 2013 (39/2013)*:

Forsaga málsins er sú að jörðinni Áskot var skipt upp í tvo eignarhluta. Annar hlutinn var auðkenndur í fasteignaskrá sem Áskot 165263 (landnúmer) en hinn sem Áskot lóð með fastanúmerinu 227-8406. Síðar var veðskuldabréf Íbúðarlánasjóðs afhent til þinglýsingar. Á veðskuldabréfinu var veðið sérgreint með nafninu Áskot 165263 en fastanúmerinu 227-8406. Sérgreiningin tók því til beggja eignahlutanna. Þinglýsingarstjóri færði hins vegar bréfið inn á Áskot 165263, þ.e. jörðina. Upphaf málsins fyrir dómstólum mátti rekja til þess að sóknaraðilar sóttu um, við endurskipulagningu fjármála sinna, svokallaða 110% hjá Íbúðalánasjóði, vegna veðskulda á fasteigninni Áskot lóð. Þar sem veðskuldabréf Íbúðalánasjóðs hvíldi ekki á þeirri fasteign sem umsókn sóknaraðila laut að, synjaði sjóðurinn umsókninni. Fóru þá sóknaraðilar fram á það við þinglýsingarstjóra að hann færði umrætt skuldabréf á Áskot lóð, á þeim forsendum að um mistök við þinglýsingu væri að ræða. Þinglýsingarstjóri hafnaði kröfunni með þeim rökstuðningi að sérgreining veðandlagsins hefði ekki verið nægjanleg skýr og skjalið uppfyllti því ekki þau skilyrði að teljast tækt til þinglýsingar. Í héraðsdómi var leiðréttingu einnig hafnað á sömu forsendum og þinglýsingarstjóri hafði gert. Hæstiréttur taldi hins vegar sérgreiningu veðandlagsins Áskot 165263 nægjanlega skýra og skjalið hefði verið tækt til þinglýsingar. Á þeim forsendum var kröfum sóknaraðila um leiðréttingu á meintum misökum hafnað.

Þá er tilgreining veðkröfunnar ekki síður mikilvægt atriði en í 1. mgr. 4. gr. svl. er það gert að skilyrði réttarverndar sammingsveðs við þinglýsingu að fjárhæð veðkröfu eða hámark hennar sé tilgreint í veðskjali. Í 5. gr. svl. er að finna ákveðnar undantekningar frá meginreglunni um skilyrði réttarverndar, skv. 1. mgr. 4. gr. svl., að tilgreina þurfi fjárhæð eða hámark veðkröfu í veðskjali. En í undantekningunni felst að vextir og kostnaður sem fylgja aðalkröfu eru einnig tryggðar með veðinu nema annað leiði af samningi.²⁶

2.5 Réttarvernd veðréttinda

Meginreglan, skv. 13. gr. svl., um forgangsáhrif ósamrýmanlegra réttinda er sú að eldri réttur gangi fyrir yngri rétti (*prior tempore, potior jure*). Eins og áður segir reynir á meginregluna í þeim undantekningartilvikum, þegar fleiri en einn eiga veðrétt í sömu eign og enginn hefur aflað rétti sínum verndar, t.d. með þinglýsingu í samræmi við ákvæði þinglýsingalaga.²⁷

²⁶ Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 146.

²⁷ Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 62.

Eitt mikilvægasta atriðið til að tryggja forgangsrétt til fullnustu í tilteknu veðandlagi, er öflun réttarverndar.²⁸ Í 1. máls. 19. gr. svl. segir að veðréttur samkvæmt II. kafla laganna, um samningsveð í fasteignum, öðlist réttarvernd við þinglýsingu í fasteignabók í samræmi við ákvæði þinglýsingalaga. Þegar veðhafar leitast við að afla réttindum sínum réttarverndar með þinglýsingu, sem varða sömu eign og réttindi samkvæmt skjölum þeirra samrýmast ekki, fer um þau tilvik samkvæmt þinglýsingalögum.²⁹

Almennar reglur um forgangsáhrif þinglýsingar eru í 14. og 15. gr. þl. Í 15. gr. segir að forgangsáhrif þinglýsingar teljist frá þeim degi er skjal var afhent til þinglýsingar. Þá er vísað til 2. mgr. 14. gr. um undantekningar ákvæðisins, þ.e. þegar skjöl berist eftir skrifstofutíma, teljist þau afhent næsta dag.

Sá fyrirvari er gerður í ákvæðinu, um forgangsáhrif við afhendingu, að skjalið sé tækt til þinglýsingar. Með því er átt við að ef skilyrðum, t.d. 4. gr. þl., um að skjal skuli afhent í því umdæmi þar sem þinglýsing á að fara fram, er ekki fullnægt. Skal þá þinglýsingarstjóri vísa skjali frá, sbr. a. lið 2. mgr. 6. gr. þl. Slíkt skjal myndi ekki teljast tækt til þinglýsingar og þar með ekki afhent í skilningi fyrrgreindra ákvæða. Þá telst að sama skapi skjal ekki tækt til þinglýsingar ef það stafar frá aðila sem hefur ekki heimild til þess að ráðstafa eign með þeim hætti, sem í skjalinu greinir.³⁰

3 Tilfærsla þinglýstra veðréttinda

Áður hefur þess verið getið að veðréttindi njóta réttarverndar við þinglýsingu í fasteignabók, sbr. 19. gr. svl. Þær aðstæður geta hins vegar komið upp eftir að skjali sem hefur verið þinglýst á tiltekna eign, að þinglýsingastjóri verður þess áskynja að vegna mistaka við þinglýsingu er ósamræmi milli þeirra réttinda sem getið er í skjali og þeirra réttinda sem þinglýst er. Þá getur verið að rétthafi samkvæmt tilteknu skjali telji að vegna mistaka við færslu í fasteignabók, að þinglýst réttindi hans séu ósamræmi við þann rétt sem skjalið kveður á um. Sömuleiðis getur verið að veðsali telji að tiltekið skjal veðhafa fari í bága við hinn beina eignarrétt hans, t.d. að skerðing eignaréttar hans sé umfram það sem hann hefur áður samþykkt, og það megi rekja til mistaka við þinglýsingu.

Í 1. mgr. 27. gr. þl. er kveðið á um að verði þinglýsingarstjóri þess áskynja að mistök hafi verið gerð við þinglýsingu skjals, beri honum að leiðrétta færsluna. Komið geta upp tilvik þar sem leiðréttingin felst í því að veðskuldabréf sem hefur, fyrir mistök, verið afmáð af eign er

²⁸ Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 62.

²⁹ Eyvindur G. Gunnarsson og Þorgeir Örlygsson: *Þinglýsingalög*, bls. 133.

³⁰ Eyvindur G. Gunnarsson og Þorgeir Örlygsson: *Þinglýsingalög*, bls. 141.

fært inn á hana á ný. Hins vegar getur verið að frá þeim tíma er mistökin uppgötvuðust og þau eru leiðrétt, að þinglýst hafi verið veðskuldabréfi á eignina. Vaknar þá upp sú spurning hver réttarstaða rétthafa samkvæmt síðar þinglýstu veðbréfi er þegar fyrra bréf er fært á eignina að nýju. Einnig hvort að í leiðréttingu felist að hann þurfi að sæta því að réttindi hans séu skert með því að þoka fyrir eldra bréfi og þá hvaða réttarfarsúrræði standa honum til boða til að fá úrlausn þinglýsingarstjóra hnekk.

3.1 Leiðrétting á röngum færslum í fasteignabók

Mikilvægt er að tryggja áreiðanleika þinglýsingabóka, er því eðlilegt að mistök verði leiðrétt, þegar uppvíst verður um þau, m.a. til að fyrirbyggja að gerðar verði ráðstafanir um eign á röngum grundvelli.³¹ Eins og áður segir er fjallað um heimildir þinglýsingarstjóra til þess að leiðrétta mistök í 1. mgr. 27. gr. þl.

Álitamál er, hversu víðtæka heimild þinglýsingarstjóri hefur samkvæmt ákvæðinu til þess að bæta úr rangri færslu í fasteignabók eða öðrum mistökum, sem orðið hafa við þinglýsingu.³² Þá er líka spurning, hvort þinglýsingarstjóra beri að leiðrétta rangar færslur eða önnur mistök að eigin frumkvæði eða einungis eftir kröfu þeirra er hagsmuni kunna að eiga.

3.2 Breytt réttindaröð þinglýstra veðréttinda við beitingu 27. gr. þl.

Í 1. mgr. 27. gr. er tiltekið að þinglýsingarstjóri skuli bæta úr, ef færsla í fasteignabók er röng eða mistök hafi orðið um þinglýsinguna ella. Samkvæmt orðanna hljóðan takmarkast heimildin til leiðréttingar því við fasteignabók. Þá leiðir af orðalagi ákvæðisins, að seint verði tæmandi talið, hvað telst til þinglýsingarmistaka í skilningi ákvæðisins. Kemur hér helst til skoðunar þegar mistök hafa falist í því að færsla í fasteignabók er röng, þ.e. skjal er fært á blað rangrar fasteignar, skjali er ranglega aflýst og þegar fasteign er skipt upp í fleiri eignarhluta og ekki er gætt að því að geta þinglýstra veðréttinda, á hinum nýju eignarhlutum.³³

Sem dæmi um dómsmál þar sem deilt var um aflýsingu veðskuldabréfs af fasteign, má nefna *hrd. 3. mars 2011 (9/2011)*:

Í málinu var deilt um atvik eru urðu til þess að skjali var aflýst af fasteign. Málsatvik voru þau að Íbúðalánasjóður veitti konu lán með veðskuldabréfi til kaupa á íbúð, í Reykjavík, og var skuldabréfinu þinglýst á 2. veðrétt fasteignarinnar en á 1. veðrétti var lán frá Glitni, sem skyldi flytja yfir á aðra eign, í Kópavogi. Yfirlýsingu Glitnis um samþykki sitt fyrir veðflutningnum var síðar þinglýst í Reykjavík og í kjölfarið aflýsti sýslumaður

³¹ Þorgeir Örlygsson: *Þinglýsingar*, bls. 24.

³² Eyvindur G. Gunnarsson og Þorgeir Örlygsson: *Þinglýsingalög*, bls. 212.

³³ Þorgeir Örlygsson: *Þinglýsingar*, bls. 25.

veðskuldabréfinu af eigninni. Yfirlýsingin barst hins vegar sýslumanninum í Kópavogi ekki fyrr en 17 mánuðum seinna en í millitíðinni höfðu orðið eigendaskipti á þeirri eign sem flytja átti lánið á. Sýslumaður vísaði því yfirlýsingu Glitnis frá þinglýsingu þar sem núverandi eigandi hafði ekki samþykkt veðsetninguna. Glitnir óskaði því eftir við sýslumanninn í Reykjavík að hann færði veðskuldabréfið að nýju á 1. veðrétt fasteignarinnar í Reykjavík. Sýslumaður varð við þessari beiðni og færði veðskuldabréf Glitnis á 1. veðrétt, þ.e. fram fyrir veðskuldabréf Íbúðalánasjóðs.

Í 27. gr. þl. eru engin fyrirmæli um það hvernig skuli standa að leiðréttingu fyrrgreindra mistaka. Fer það nokkuð eftir atvikum hverju sinni.

Í fyrsta lagi getur hann, í þeim tilvikum þegar skjal hefur verið fært á blað rangrar fasteignar eða þegar láðst hefur að geta þinglýstra veðréttinda á nýjum eignarhlutum, eftir að fasteign er skipt upp í fleiri eignarhluta, fært skjalið á eignarhlutana. Sams konar mistök geta einnig orðið við sameiningu fasteigna, sbr. hrd. 2006, bls. 3412 (350/2006):

Málsatvik voru þau að við sameiningu eignarhluta fasteigna, kjallara og íbúðar, var veðskuldabréfs, sem hvít hafði á kjallaranum, ekki getið í getið meðal veðskulda í fasteignabók þeirrar eignar sem orðið hafði til við sameininguna. Þegar ljóst var um mistökin færði þinglýsingarstjóri veðskuldabréfið á eignina. Í því fólst að bréfið sem áður hvíldi á kjallaranum fært fram fyrir veðskuldabréf sem hvíldi hinum sameinaða eignarhluta. Sú úrlausn byggðist á því að veðskuldabréfi því sem hvíldi á kjallaranum var þinglýst fyrr en hinu.

Í öðru lagi getur hann leiðrétt mistökin með því að færa skjal að nýju í þinglýsingabók, sem ranglega var aflýst, sbr. hrd. 3. mars 2011(9/2011):

Samanber fyrrgreind málsatvik þar sem veðskuldabréfi var við veðflutning, aflýst af einni eign án þess að því væri þinglýst á aðra. Þinglýsingarstjóri færði þá, að beiðni eiganda skuldabréfsins, að nýju á fasteignina með vísan til 1. mgr. 27. gr. þl. Hæstiréttur staðfesti úrskurð héraðsdóms, með vísan til forsenda hans, að lagaskilyrðum fyrir aflýsingu veðskuldabréfsins af fasteigninni hefði ekki verið fullnægt. Væri afmáning skjalsins því þinglýsingarmistök sem sýslumanni bæri að leiðrétta, sbr. 1. mgr. 27. gr. þl. Leiðréttingin varð til þess að veðskuldabréf sóknaraðila varð að þoka af 1. veðrétti á 2. veðrétt.

Í 1. mgr. 27. gr. þl. er þess ekki getið að rétturinn til að krefjast leiðréttingar vegna mistaka sé háður tímatakmörkunum. Mistök eða rangar færslur, sem orðið hafa fyrir gildistöku þinglýsingarlaga ber því að leiðrétta, sbr. hrd. 30. maí 2011 (303/2011).³⁴

Þar sem tekist var á um ákvörðun sýslumanns um hafna afmáningu lóðarleigusamnings en sókanaraðilar töldu að við þinglýsingu hans, á árinu 1997, hafi leigusala skort þinglýsta heimild til að ráðstafa lóðinni. Í héraðsdómi, sem Hæstiréttur staðfesti með vísan til forsenda hans, sagði að engu breytti þó langt um væri liðið frá þinglýsingunni, enda sé réttur til þess að krefjast leiðréttingar skv. 1. mgr. 27. gr. þl. ekki bundinn ákveðum tímamörkum.

³⁴ Eyvindur G. Gunnarsson og Þorgeir Örlygsson: *Þinglýsingalög*, bls. 216.

Frá þeim tíma er þinglýsingarmistök voru gerð og þar til þau eru leiðrétt, kann á því tímabili að hafa verið þinglýst réttindum sem eru ósamræmanleg þeim rétti, er mistökin urðu um.³⁵ Í slíkum tilvikum er meginreglan sú að réttur samkvæmt því skjali, sem mistökin urðu um, gengur frammar síðar þinglýstum rétti.³⁶ Þetta getur leitt til þess að veðskuldabréfi sem þinglýst var á 1. veðrétt er fært á 2. veðrétt við leiðréttingu færslunnar. Á þetta getur einkum reynt þegar leiðrétting felst í því að færa skjal, sem færð var á ranga eign, yfir á rétta eign og þegar skjal, sem ranglega var afmáð, er fært á eign á ný. Einnig getur reynt á þetta þegar láðst hefur við skiptingu eignar í fleiri eignarhluta að geta réttinda á hinum nýju eignarhlutum, sbr. *hrd. 3. mars 2011 (9/2011)* og *hrd. 23. október 2008 (545/2008)*.

Málsatvik voru þau að við skiptingu eignarhluta í enn fleiri eignarhluta var veðskuldabréf Glitnis, sem hvíldi á öllum á fyrri eignarhlutunum, ekki getið á einum þeirra eignarhluta sem varð til við skiptinguna. Síðar var gefið út skilyrt veðleyfi sem kvað á um aflýsingu veðskuldabréfsins af eignarhlutunum, en því var ekki þinglýst. Við sölu á fyrrgreindum eignarhluta var veðskuldabréfi þinglýst á 1. veðrétti hans. Glitnir krafðist þess síðar að þinglýsingarstjóri leiðrétti ranga færslu í þinglýsingabók með því að færa veðskuldabréf þess inn á eignarhlutann sem seldur hafði verið. Þinglýsingarstjóri varð við kröfunni og færði skuldabréfið á 1. veðrétt eignarinnar. Hæstiréttur staðfesti niðurstöðu héraðsdóms um að aflýsing veðskuldabréfsins við skiptingu eignarinnar hefðu verið þinglýsingarmistök sem þinglýsingarstjóra bæri að leiðrétta, sbr. 1. mgr. 27. gr. þl.

Við leiðréttinguna ber þinglýsingarstjóra einungis að huga að atriðum, sem varða formleg réttindi samkvæmt skjölum, en ekki að taka afstöðu til efnislegra réttinda þeirra. Með því er átt við, að ekki verður leyst úr ágreiningsmáli um, t.d. breytta réttarstöðu fyrir hefð, fyrningu eða tómlæti á grundvelli ákvæðisins.³⁷

Meginmarkið leiðréttingar samkvæmt 1. mgr. 27. gr. þl. er að færa fasteignabók í rétt horf, þannig að hún sýni réttarstöðuna eins og hún var, áður en mistökin voru gerð.³⁸ Í þessu felst að þegar mistök verða með fyrrgreindum hætti við skiptingu eignar er leyst úr því á grundvelli meginreglu, sem þinglýsingalögin byggja á, um forgangsvernd réttinda. Það er því meginreglan að réttur samkvæmt skjali, sem aflýst var fyrir mistök, gengur frammar síðar þinglýstu skjali.³⁹

³⁵ Þorgeir Örlygsson: *Þinglýsingar. Mistök í þinglýsingum*, bls. 146.

³⁶ Þorgeir Örlygsson: *Þinglýsingar. Mistök í þinglýsingum*, bls. 89

³⁷ Eyvindur G. Gunnarsson og Þorgeir Örlygsson: *Þinglýsingalög*, bls. 217.

³⁸ Eyvindur G. Gunnarsson og Þorgeir Örlygsson: *Þinglýsingalög*, bls. 216.

³⁹ Þorgeir Örlygsson: *Þinglýsingar. Mistök í þinglýsingum*, bls. 87-89

4 Réttarfarsúrræði

Veðhafi sem hefur þurft að sæta því að réttindi hans hafa þokað fyrir eldri þinglýstum rétti við leiðréttingu þinglýsingamistaka, á grundvelli 27. gr. þl., hefur val um nokkur réttarfarsúrræði samkvæmt þinglýsingalögum. Hann getur leitast við fá úrlausn þinglýsingarstjóra hnekkt, sbr. málskotsréttinn í 3. gr. þl. Þá getur hann höfðað mál á hendur öðrum rétthöfum með stoð í 18. gr. þl. og krafist þess, að vissum skilyrðum uppfylltum, að skjal hans verði fært fram fyrir eldri þinglýst réttindi. Einnig getur hann höfðað mál á hendur íslenska ríkinu og krafist skaðabóta, hafi mistök þinglýsingarstjóra orðið honum til tjóns.

4.1 3. gr. þl.

Í 3. gr. þl. er kveðið á um málskotsrétt þess sem ekki vill una úrlausnar þinglýsingarstjóra um þinglýsingu. Úrskurður héraðsdómara um úrlausn þinglýsingarstjóra er kæranlegur til Hæstaréttar samkvæmt 5. mgr. 3. gr. þl.

Ráða má af athugasemdum með frumvarpi til þinglýsingalaga að með úrlausn sé ekki einvörðungu átt við þegar þinglýsingastjóri synjar því að taka við skjali til þinglýsingar, heldur einnig við aðra meðferð hans, s.s. skráningu hans á skjali í þinglýsingarbók, afmáningu réttinda, leiðréttingu á bókunum og athugasemdir sem hann hefur skráð á skjöl.⁴⁰

Eins og áður sagði takmarkast úrlausn þinglýsingarstjóra í þinglýsingarmálum við formleg réttindi, þ.e. ekki er tekin afstaða til efnisatvika að baki skjali. Það sama á við þegar úrlausn þinglýsingarstjóra er borin undir héraðsdómara eftir málskotsleið 3. gr. Því verður í slíkum dómsmálum ekki skorið úr efnislegum réttindum að baki skjali, svo sem um eignarréttindi eða eignarhöft⁴¹, sbr. *hrd. 2006, bls. 3412 (350/2006)*:

Þar deilt var um þá ákvörðun þinglýsingarstjóra að færa að nýju inn veðskuldabréf sem láðist að geta í fasteignabók við þinglýsingu eignaskiptasamnings vegna sameiningar tveggja fasteigna, kjallara og íbúðar. Eignirnar höfðu veðsettar í sitt hvoru lagi, kjallaríbúðin fyrir sameininguna en íbúðin eftir hans. Við leiðréttinguna var eldra útgefið bréf fært fram fyrir veðskuldabréf sem hvíldi, skv. veðbandsyfirliti, á 1. veðrétti eignarinnar sem varð til við sameininguna. Varnaraðilar byggðu kröfur sínar, um að ákvörðun þinglýsingarstjóra yrði hnekkt, á því að fasteign þeirra yrði ekki veðsett með umræddu veðskuldabréfi án samþykkis þeirra. Hæstaréttur féllst ekki á þá kröfu og sagði að við leiðréttingu samkvæmt 1. mgr. 27. gr. þl. bæri sýslumanni ekki að taka tillit til afstöðu þess sem nýtur þinglýstra réttinda. Þá kröfðust varnaraðilar þess, með stoð í 18. gr. þl., að réttindi samkvæmt veðskuldabréfi sóknaraðila bæru að víkja fyrir þinglýstum eignarétti þeirra. Hæstiréttur sagði að ekki væri hægt að taka efnislega afstöðu til kröfu á grundvelli 18. gr. þl., í málum sem rekin eru á grundvelli 3. gr. þl. Í slíkum málum væri einungis tekin afstaða til úrlausnar þinglýsingarstjóra um þinglýsingu, sbr. 1. mgr. 3. gr. þl.

⁴⁰ Eyvindur G. Gunnarsson og Þorgeir Örlygsson: *Þinglýsingalög*, bls. 49.

⁴¹ Þorgeir Örlygsson: *Þinglýsingar*, bls. 7.

Enda þótt ekki hafa verið leyst úr ágreiningi aðila um efnisleg réttindi fyrir dómstólum í þinglýsingamáli, hafa þeir möguleika á því síðar að bera þau ágreiningsefni undir dómstóla með höfðun einkamáls, sbr. neðangreinda tilvitnun í *hrd. 15. maí 2009 (190/2009)*.⁴²:

„Í dómi Hæstaréttar kom fram að í 3. gr. laga nr. 39/1978 væri þeim, sem teldi á sér brotið með ákvörðun sýslumanns um þinglýsingu, veitt heimild til að leita eftir sérstökum reglum úrlausnar dómstóla um það hvort sýslumaður hefði farið að lögum í ákvörðun sinni. Þessi sérstaka málsóknarheimild girti því ekki fyrir að felldur yrði dómur á einkamál, sem rekið væri milli tveggja eða fleiri aðila til að fá leyst úr ágreiningi um efnisleg réttindi þeirra, þótt dómurinn kynni að leiða af sér að breyta yrði í kjölfarið þinglýstum heimildum honum til samræmis.“

4.2 18. gr. þl.

Eins og áður hefur komið fram getur veðhafi þurft að sæta því að réttindi hans þoki fyrir eldri þinglýstum rétti, þ.e. þegar réttindaröð þinglýstra skjala breytist við leiðréttingu þinglýsingarmistaka. Í fyrri umfjöllun um beitingu 27. gr. þl. kemur fram að úrlausn þinglýsingarstjóra ræðst af meginreglunni um forgangsvernd réttinda, sem þinglýsingalögin byggja á. Áðurgreint tilvik getur leitt til ósanngjarnrar niðurstöðu fyrir yngri rétthafa, sem treyst hefur því að þinglýst skjöl hafi verið réttilega færð í þinglýsingabók, í viðskiptum sínum við þinglýstan eiganda eignar.⁴³ Einnig getur verið að fleiri hafi átt viðskipti við þinglýstan eiganda eignar. Gilti reglan um forgangsvernd eldri rétthafa án allra undantekninga, gæti það leitt til mikillar röskunar varðandi réttindi síðari rétthafa.⁴⁴

Með ákvæði 18. gr. þl. hefur verið lögfest heimild til handa dómstólum, til þess að kveða á um, að vissum skilyrðum uppfylltum, að réttur samkvæmt skjali, sem fyrr barst til þinglýsingar, skuli víkja fyrir skjali sem síðar barst til þinglýsingar. Heimildin breytir ekki meginreglunni um forgangsáhrif þinglýsingar, sbr. 15. gr. þl., heldur er hún undantekningarregla frá meginreglunni.⁴⁵ Tilvikin sem ákvæðið nær til eru þegar efni skjals er ranglega fært í þinglýsingabók, skjal hefur ekki verið fært í þinglýsingabók innan frests, sbr. 5. mgr. 7. gr. þl., og þegar skjali, sem samræmist ekki öðru skjali, er fyrr barst til þinglýsingar, er fært í þinglýsingabók á undan því. Sem dæmi um niðurstöðu í dómsmáli sem rekið var á grundvelli 18. gr. þl. er *hrd. 16. október 2008 (91/2008)*.⁴⁶

⁴² Eyvindur G. Gunnarsson og Þorgeir Örlygsson: *Þinglýsingalög*, bls. 52.

⁴³ Eyvindur G. Gunnarsson og Þorgeir Örlygsson: *Þinglýsingalög*, bls. 153.

⁴⁴ Eyvindur G. Gunnarsson og Þorgeir Örlygsson: *Þinglýsingalög*, bls. 151.

⁴⁵ Þorgeir Örlygsson: *Þinglýsingar. Mistök í þinglýsingum*, bls. 153.

⁴⁶ Eyvindur G. Gunnarsson og Þorgeir Örlygsson: *Þinglýsingalög*, bls. 158.

Málsatvik voru þau að við sameiningu íbúðar og kjallara í eina eign var veðskuldabréfs, vegna mistaka sýslumanns, sem hvílt hafði á kjallaranum ekki getið í þinglýsingabók hinnar sameinuðu eignar. Þinglýsingarstjóri færði síðar veðskuldabréfið inn á eignina með vísan til 27. gr. þl. Veðskuldabréfið var þá fært fram fyrir veðskuldabréf sem hvílt hafði á íbúðinni, þar sem því hafði verið þinglýst fyrr. Niðurstaða Hæstaréttar í hrd. 2006, bls. 3412 (350/2006) var sú að hafna kröfu eigendanna um að sýslumanni yrði gert að afmá fyrrgreint veðskuldabréf. Eigendurnir höfðuðu þá þetta mál á grundvelli 18. gr. þl. og kröfðust þess að réttur þeirra samkvæmt kaupsamningi og afsali gangi fyrir réttindum samkvæmt veðskuldabréfinu sem fært hafði verið á eign þeirra. Krafa eigendanna var byggð á 18. gr. þl. Hæstiréttur hafnaði kröfu þeirra á þeim forsendum að ákvæðið ætti ekki við í þessu tilviki þar sem veðskuldabréfinu hefði verið þinglýst á undan eignarheimildum eigendanna.

Sá munur er á málsaðild vegna málsóknar á grundvelli annars vegar 18. gr. þl. og hins vegar 27. gr. þl., að kröfum verður ekki beint gegn þinglýsingarstjóra í fyrra tilvikinu. Málsókn af hálfu yngri rétthafa verður því einungis beint gegn rétthöfum þeirra skjala, sem mistökin urðu um.⁴⁷

4.3 49.gr. þl.

Telji rétthafi mistök þinglýsingarstjóra við þinglýsingu hafi orðið honum til tjóns, getur hann á grundvelli 49. gr. þl. höfðað mál gegn íslenska ríkinu og krafist skaðabóta. Í ákvæðinu er að finna tæmandi upptalningu þeirra tilvika er leitt geta til bótaskyldu ríkisins.⁴⁸ Til að geta átt rétt til bóta úr ríkissjóði á grundvelli a. – c. liða 49. gr. þl., er forsendan sú að tjón aðila stafi af mistökum við framkvæmd þinglýsingar.⁴⁹ Skilyrði þess að maður fái tjón sitt bætt á grundvelli ákvæðisins, er að hann eigi ekki sjálfur sök á því tjóni sem varð og hann hafi verið grandlaus, sbr. a. lið 49. gr. þl., sbr. hrd. 1999, bls. 94 (324/1998)⁵⁰.

Málsatvik voru þau að Lífeyrissjóðurinn samþykkti lánveitingu til tveggja kvenna, móður og dóttur. Til grundvallar lánveitingunni lá veðbókarvottorð frá sýslumanni. Lántökum var gert það að skilyrði að aflað væri tiltekinna veðleyfa. Veðskuldabréfunum var síðar þinglýst á eign eiginmanns konunnar (og föður stúlkunnar). Síðar tilkynnti sýslumaður að vegna mistaka við þinglýsingu hefði láðst að færa skuldabréf, sem gefið var út af manningum, í þinglýsingabók. Leiðrétti svo sýslumaður mistökin með því að færa bréfið fram fyrir bréfin tvö frá Lífeyrissjóði. Vegna vanefnda á veðskuldabréfunum var einnig seld nauðungarsölu en Lífeyrissjóðurinn fékk ekkert upp í kröfur sínar. Íslenska ríkið mótmælti bótaskyldu í málinu og bar fyrir sig að skilyrði grandleysi væri ekki uppfyllt þar sem fasteignareigandi og lántekendur hafi vitað vitað að veðbókarvottorðið var rangt og af því leytinu notfært sér þau mistök við lántökuna. Þá geta takmarkað tjón sitt við uppboð fasteignarinnar og hefði átt að sýna meiri aðgæslu við lánveitinguna. Lífeyrissjóðurinn hafi því ekki verið grandlaus í skilningi 19. gr. þl. Hvorki héraðsdómari né Hæstiréttur féllst röksemdir íslenska ríkisins í málinu og var talið að tjón

⁴⁷ Þorgeir Örlygsson: Þinglýsingar. Mistök í þinglýsingum, bls. 167.

⁴⁸ Eyvindur G. Gunnarsson og Þorgeir Örlygsson: Þinglýsingalög, bls. 349.

⁴⁹ Eyvindur G. Gunnarsson og Þorgeir Örlygsson: Þinglýsingalög, bls. 342.

⁵⁰ Eyvindur G. Gunnarsson og Þorgeir Örlygsson: Þinglýsingalög, bls. 341.

Lífeyrissjóðsins mætti rekja til fyrrgreindra mistaka við þinglýsingu. Bótakrafan var því tekin til greina.

Í a. lið 49. gr. þl. er getið um þau tilvik þegar maður hefur treyst þinglýsingarvottorði og rekja má tjón hans til þess. Í *hrd. 12. mars 2009 (391/2008)* var ekki talið sýnt hefði verið fram á að sérstaklega hefði verið treyst á veðbókarvottorð við kaupsamninsgerð og skilyrði a. liðar 49. gr. þl. um skaðabótaskyldu því ekki uppfyllt, sbr. tilvitnuð orð úr niðurstöðu Hæstaréttar:⁵¹

„Það er skilyrði skaðabótaskyldu stefnda samkvæmt a. lið 49. gr. þinglýsingalaga að sá sem bóta krefst hafi treyst þinglýsingavottorði. Áfrýjandi hefur ekki sýnt fram á að hann hafi við kaupsamninsgerðina sérstaklega treyst á veðbókarvottorð eða aðrar tilteknar upplýsingar frá þinglýsingarstjóra um að hin umdeilda veðskuld hvíldi ekki á eigninni en ekkert var að slíkum upplýsingum vikið í kaupsamningnum. Verður samkvæmt framansögðu ekki fallist á að áfrýjandi teljist hafa sannað að fjártjón það, sem hann telur sig hafa orðið fyrir...“

Í c. lið 49. gr. þl. er kveðið á um bótarétt þegar réttthafi hefur orðið fyrir tjóni vegna beitingar 18. gr. þl. um réttindi hans. Eins og fjallað var um í kaflanum hér að þá er heimild í 18. gr. þl. fyrir dómstóla til að kveða á um að vikið verði frá meginreglunni um að afhending skjals til þinglýsingar ráði úrslitum um réttarvernd þess. Sá sem verður fyrir tjóni að þeim sökum, öðlast bótarétt á hendur íslenska ríkinu samkvæmt c. lið 49. gr. þl.⁵²

Réttthafi sem telur að hann hafi orðið fyrir tjóni vegna þinglýsingamistaka hefur í raun val um að höfða strax bótamál á grundvelli 49. gr. þl. eða höfða fyrst mál á grundvelli 18. gr. þl. og síðan 49. gr. þl.⁵³

5 Lokaorð

Í veðréttindum felast mikilvæg réttindi, eignaréttindi. Í fyrsta kafla ritgerðarinnar er fjallað um stöðu veðréttar innan fræðakerfis lögfræðinnar og stofnað verður til þessara takmörkuðu eignaréttinda. Næst mikilvægast á eftir stofnun veðréttinda verður að teljast réttarvernd þeirra.

Álitaefnið sem varpað var upp í inngangi ritgerðar um réttarstöðu þess sem sæta þarf því að þoka með þinglýst réttindi sín, er til umfjöllunar í þriðja og fjórða kafla. Það er ekki síst beiting ákvæðisins í 27. gr. þl. sem veldur ágreiningi og vekur upp spurningar um að hvaða marki úrlausn þinglýsingarstjóra nær til þeirra efnislegu réttinda sem eru að baki skjala.

⁵¹ Eyvindur G. Gunnarsson og Þorgeir Örlygsson: *Þinglýsingalög*, bls. 350.

⁵² Eyvindur G. Gunnarsson og Þorgeir Örlygsson: *Þinglýsingalög*, bls. 353.

⁵³ Eyvindur G. Gunnarsson og Þorgeir Örlygsson: *Þinglýsingalög*, bls. 353.

Af umfjöllun í þriðja kafla er ljóst að þinglýsingarstjóri hefur ekki einungis heimild til þess að framkvæma þær leiðréttingar, sem getið er í ákvæðinu, heldur ber honum skylda til þess að leiðrétta mistök sem hann verður áskynja um. Þrátt fyrir að slíkar leiðréttingar geti leitt til efnislegra eignaskerðinga, eru slíkar úrlausnir formlegs eðlis. Þinglýsingarstjóri tekur þá ekki afstöðu til efnisatvika að baki skjali heldur lítur einungis til hinnar lögformlegu skráningu réttindanna, þ.e. að þær séu réttar. Í þeim tilvikum þar sem veðskuldabréf hefur fallið úr þinglýsingabók og í *hrd. 2006, bls. 3412 (350/2006)* eða verið afmáð eins og í *hrd. 3. mars 2011 (9/2011)* er úrlausn þinglýsingarstjóra almennt byggð á meginreglu þinglýsingarlaga um forgangsáhrif þinglýsingar. Skipir þar engu þó réttthafar telji niðurstöðuna ósanngjarna eða sér jafnvel til tjóns.

Þeim rétthöfum sem verða fyrir tjóni eru búin nokkur réttarfarsúrræði í þinglýsingalögum. Má þar nefna málskotsréttinn í 3. gr., sem getur falist í því að fá úrlausn þinglýsingarstjóra hnekkkt. Enn mikilvægara réttarfarsúrræði er í 18. gr., þar sem beinlínis er getið um heimild dómstóla til að kveða á um betri rétt réttthafa samkvæmt síðar þinglýstu bréfi, þegar honum hefur verið gert að þoka með réttindi sín við leiðréttingu þinglýsingarmistaka.

Þá getur ákvæði 49. gr. verið síðasta hálmstráíð fyrir réttthafa sem telur sig hafa orðið fyrir tjóni vegna mistaka þinglýsingarstjóra. Þetta getur jafnvel verið eina úrræðið sem bætir skerðingu réttinda vegna þinglýsingamistaka, sér í lagi þegar réttthafa hefur verið gert að þoka aftar í veðröð, fyrir eldra þinglýstu skjali og við nauðungarsölu fæst ekkert upp í kröfur hans *hrd. 1999, bls. 94 (324/1998)*.

Af umfjöllun og þeim dómum reifaðir eru í þriðja og fjórða kafla, leiðir að þrátt fyrir að réttindaröð veðskulda geti breyst vegna leiðréttingar þinglýsingarstjóra á mistökum við framkvæmd þinglýsingar með vísan til 27. gr. þl., og tilfærslan hefur í raun áhrif á efnisleg réttindi veðhafa, leiðir það ekki sjálfkrafa til þess að viðkomandi veðhafi teljist hafa orðið fyrir tjóni.

Til að svara því álitaefni sem uppi var í inngangi ritgerðarinnar má segja að réttarstaða þess réttthafa sem gert er að víkja með síðar þinglýst réttindi sín, fyrir réttthafa með eldri þinglýst réttindi séu í raun formlega óbreytt. Í ljósi þess að þinglýsingarstjóri og dómstólar taka ekki afstöðu til efnislegra réttinda að baki þinglýstra skjala, fer um réttarstöðu réttarhafans með yngri þinglýstu réttindin eftir meginreglunni um forgangsáhrif þinglýsingar. Þá verður vart fullyrt um tjón fyrrgreinds réttthafa einungis út frá stöðu þinglýstra réttinda hans í veðröð.

HEIMILDASKRÁ

Alþingistíðindi.

Eyvindur G. Gunnlaugsson, Þorgeir Örlygsson: *Þinglýsingalög – skýringarit.* Reykjavík 2011.

Gaukur Jörundsson: *Um veðréttindi.* Reykjavík 1974.

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

Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur.* Reykjavík 2006.

Þorgeir Örlygsson: *Þinglýsingar. Meginefni þinglýsinga nr. 39/1978.* Reykjavík 2002.

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