



BA í lögfræði

Hámarksfjárhæð tryggingarbréfa

Er tilgreind hámarksfjárhæð í tryggingarbréfi heildargreiðsla?

Júní, 2019

Nafn nemanda: Esther Ýr Óskarsdóttir

Kennitala: 280797-2789

Leiðbeinandi: Eiríkur Elís Þorláksson

Útdráttur

Er tilgreind hámarksfjárhæð í tryggingarbréfi heildargreiðsla?

Til þess að veðsamningur aðila geti notið réttarverndar þurfa skilyrði tilgreiningarreglunnar að vera fyrir hendi. Skilyrði reglunnar eru að fjárhæð veðkröfu eða hámark hennar sé tilgreint í því veðskjali aðila sem stofnar til veðréttarins. Einn þáttur reglunnar varðar það hvort að sú hámarksfjárhæð sem tilgreind er í tryggingarbréfi aðila sé heildargreiðsla eða hvort að veðið standi einnig til fullnustu á öðrum kröfum, t.d. vöxtum og innheimtukostnaði. Settum lögum er ekki til að dreifa um hvernig leysa skuli úr slíkum tilvikum. Tilgangur þessarar ritgerðar er að svara því hvort sú hámarksfjárhæð sem tilgreind er í tryggingarbréfi aðila sé heildargreiðsla eða hvort bréfið standi einnig til fullnustu á öðrum kröfum. Jafnframt er leitast við að svara því hvort þörf sé á breytingum á lögum nr. 75/1997 um samningsveð hvað varðar þau atriði er lúta að hámarksfjárhæð tryggingarbréfa. Til skýringar á tilgreiningarreglunni er farið yfir hvernig veðkrafa aðila er afmörkuð, bæði aðal- og aukagreiðslur. Í þeirri umfjöllun er meðal annars algengur misskilningur lögmanna um samspil vaxta og tryggingarbréfa áréttáður. Þá er einnig fjallað um stöðu lánaþyrirtækja í samskiptum sínum við viðsemjendur sína og hvernig staða þeirra hefur áhrif á túlkun veðsamninga. Helstu niðurstöður ritgerðarinnar eru þær að það fari eftir ákvæðum tryggingarbréfsins hvort að sú hámarksfjárhæð sem þar er tilgreind sé heildargreiðsla eða hvort að aðrar kröfur rúmist þar undir. Þá er talið að þörf sé á breytingum á lögum nr. 75/1997 um samningsveð á þá vegu að lögfesta sambærilegt ákvæði og það sem er í gildi í Noregi. Ákvæðið kvæði þá um að aðilum sé heimilt að semja sín á milli að veðið standi einnig til fullnustu á vöxtum og kostnaði við innheimtu kröfu.

Abstract

Is the maximum amount specified in indemnity bond a total payment?

In order for a contract collateral to benefit from legal protection, it must fulfil the requirement of the specification rule. The requirement of the rule is that the amount of the mortgage claim or at least the maximum amount is specified in the mortgage paper, of the party which incurred the mortgage claim. One aspect of the specification rule is whether the maximum amount, which is specified in the indemnity bond, refers to a total payment or whether it is also intended to ensure the payment of other claims from the lienholder, such as interest or collection fees. There are no provisions on how to handle these kinds of incidents. The objective of this thesis is to answer whether the maximum amount, which is specified in indemnity bond, refers to a total payment or whether it is also intended to ensure the payment of other claims from lienholder. Furthermore, the thesis discusses whether amendments to the Act. of contract collateral no. 75/1997 are needed with regards to issues concerning the maximum amount specified in mortgage papers. An overview is presented on how the mortgage claim is demarcated, both the primary and secondary payments. The conclusion is that it depends on provisions of the indemnity bond whether the maximum amount refers to a total payment or whether it is also intended to ensure the payment of other claims from the lienholder. It is also suggested on behalf of the writer that an amendment is needed to the Act. of contract collateral no. 75/1997. The suggestion is that a provision should be inserted into the act which states that parties to the contract are allowed to mutually agree on whether the maximum amount specified in the indemnity bond refers to a total payment or whether it is also intended to ensure other claims from the lienholder.

Efnisyfirlit

Dómaskrá.....	IV
Álit umboðsmanns Alþingis	IV
Úrskurðir úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki	IV
Lagaskrá	V
1. Inngangur	1
2. Viðfangsefni veðréttar og staða hans innan fræðikerfi lögfræðinnar.....	3
2.1 Almenn.....	3
2.2 Einkenni veðréttinda	3
2.2.1 Nánar um fullnusturétt veðhafa	6
2.3 Flokkun veðréttinda	8
2.4 Stofnun sammingsveðs.....	9
2.4.1 Almenn um stofnun sammingsveðs.....	9
2.4.2. Veðskjöl.....	10
3. Veðsetning fasteigna	12
3.1 Almenn.....	12
3.2 Afmörkun sammingsveðs í fasteignum	12
3.3 Réttarvernd	13
4. Afmörkun veðkröfunnar	15
4.1 Almenn.....	15
4.2 Aðalgreiðsla	15
4.3 Aukagreiðslur.....	16
4.3.2 Samskipti lánaþyrirtækja við veðþola	20
5. Sérstaða lánaþyrirtækja.....	22
5.1 Hugtakið lánaþyrirtæki.....	22
5.2 Aðgæsluskylda lánastofnana.....	22
5.2.1 Almenn um túlkun veðsamninga	22
5.2.2 Aðgæsluskylda lánaþyrirtækja	23
6. Tilgreining veðkröfunnar	27
6.1 Almenn.....	27
6.2 Tilgreiningarreglan.....	27
6.3 Hámarksfjárhæð tryggingarbréfa.....	29
6.3.1 Möguleg breyting á réttarframkvæmd	31
6.4 Er þörf á breytingum á lögum nr. 75/1997 um sammingsveð?.....	32
6.4.1 Almenn.....	32
6.4.2 Norræn réttarframkvæmd.....	33
6.4.3 Nógildandi réttur	34
6.4.4 Áhrif skýrara lagaákvæðis	35
7. Niðurstöður.....	36
Heimildaskrá	37

Dómaskrá Hæstiréttur Íslands

Hrd. 20. júní 1934 í máli nr. 111/1933
Hrd. 29. júní 1964 í máli nr. 103/1963
Hrd. 22. maí 1984 í máli nr. 145/1982
Hrd. 23. október 1990 í máli nr. 71/1989
Hrd. 28. október 1993 í máli nr. 235/1990
Hrd. 17. desember 1990 í máli nr. 401/1988
Hrd. 7. október 1992 í máli nr. 485/1991
Hrd. 16. september 1993 í máli nr. 301/1993
Hrd. 28. október 1993 í máli nr. 104/1991
Hrd. 20. september 1994 í máli nr. 360/1994
Hrd. 21. september 1995 í máli nr. 166/1993
Hrd. 27. ágúst 1996 í máli nr. 260/1996
Hrd. 16. október 1997 í máli nr. 269/1996
Hrd. 23. október 1997 í máli nr. 2/1997
Hrd. 12. febrúar 1998 í máli nr. 52/1998
Hrd. 11. mars 1999 í máli nr. 90/1999
Hrd. 8. september 2000 í máli nr. 334/2000
Hrd. 14. desember 2006 í máli nr. 238/2006
Hrd. 30. mars 2010 í máli nr. 442/2009
Hrd. 5. nóvember 2015 í máli nr. 229/2015
Hrd. 19. janúar 2017 í máli nr. 273/2016
Hrd. 23. janúar 2019 í máli nr. 21/2018

Álit umboðsmanns Alþingis

Álit umboðsmanns Alþingis 11. júlí 2008 í máli nr. 4712/2006

Úrskurðir úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki

Úrskurður úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki 21. desember 2018 í máli nr. 16/2018

Úrskurður úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki 5. apríl 2019 í máli nr. 20/2018

Lagaskrá

Íslensk lög

Lög nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga

Lög nr. 21/1966 um skrásetningu réttinda í loftförum

Þinglýsingalög nr. 39/1978

Lög nr. 90/1989 um aðför

Lög nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl.

Lög nr. 90/1991 um nauðungarsölu

Lög nr. 75/1997 um samningsveð

Lög nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu

Lög nr. 161/2002 um fjármálafyrirtæki

Lög nr. 32/2009 um ábyrgðarmenn

Brottfallin lög

Lög nr. 75/1921 um stimpilgjald

Lög nr. 40/1954 um aukatekjur ríkissjóðs

Lögskýringargögn

Alþt. 1996-1997, A-deild, þskj. 350, 234. mál

Alþt. 2008-2009, A-deild, þskj. 135 - 125. mál

Norsk lög

LOV-1980-02-08-2 Lov om pant

Dönsk lög

LBK nr 1075 af 30/09/2014 Lov om tinglysning

Annað

Reglur nr. 1001/2018 um eðlilega og heilbrigða viðskiptahætti fjármálafyrirtækja, greiðslustofnana og rafeyrisfyrirtækja

1. Inngangur

Fasteignakaup eru almennt ein stærsta fjárfesting sem fólk ræðst í á lífsleiðinni. Slíkar fjárfestingar fara yfirleitt ekki fram nema með tilkomu lánsfé. Gegnir veðrétturinn þar þýðingarmiklu hlutverki sem trygging í fjármálalegum samskiptum manna, enda felst í honum trygging fyrir lánveitanda fyrir réttum efndum.¹ Vegna þessa hlutverks veðréttinda þurfa þær reglur sem gilda þar um að vera bæði skýrar og stuðla að öryggi í fjárhagslegum samskiptum aðila.

Við veðsetningu fasteigna hafa aðilar almennt val um tvenns konar veðskjöl, annars vegar veðskuldabréf og hins vegar tryggingarbréf.² Til þess að þær veðsetningar sem þar fara um njóti réttarverndar þarf fjárhæð veðkröfu eða hámark hennar að vera tilgreint í því skjali sem stofnar til veðréttarins.³ Í gegnum tíðina hefur oft risið upp ágreiningur í tengslum við hámarksfjárhæð tryggingarbréfa. Lýtur sá ágreiningur einatt að því hvort að sú hámarksfjárhæð sem þar er tilgreind sé heildarfjárhæð tryggingarbréfsins eða hvort að veðið standi einnig til fullnustu öðrum kröfum, t.d. vöxtum og innheimtukostnaði. Settum lögum er ekki til að dreifa um hvernig leysa skuli úr slíkum tilvikum. Á móti kemur hins vegar að í 4. gr. laga nr. 75/1997 um sammingsveð⁴ er tilgreiningarreglan lögfest. Skilyrði reglunnar er að tilgreina verður í veðskjali annað hvort upphæð veðkröfu eða hámark hennar, sbr. 1. mgr. 4. gr. svl. Þá er í 1. mgr. 5. gr. svl. kveðið á um hvaða kröfur fylgi þeirri aðalkröfu sem tilgreind hefur verið í veðskjali aðila. Umrædd ákvæði mynda því ákveðinn grunn þegar kemur að fyrrgreindu álitafni en þó ekki þannig að svar fáist við álitafninu með því einu að lesa lögin.

Kjarni þessarar ritgerðar er að svara því hvort sú hámarksfjárhæð sem tilgreind er í tryggingarbréfi sé heildargreiðsla eða hvort veðið standi einnig til fullnustu á öðrum kröfum ásamt því að áréttu þann misskilning sem hefur myndast um samspil tryggingarbréfa og vaxta. Jafnframt er leitast við að svara því hvort þörf sé á breytingum á svl. hvað varðar þau atriði er lúta að hámarksfjárhæð tryggingarbréfa.

Í öðrum kafla ritgerðarinnar er fjallað almennt um veðréttindi. Greint er frá staðsetningu veðréttarins innan fræðikerfis lögfræðinnar, flokkun þar undir útskýrð og gert grein fyrir helstu einkennum veðréttarins. Í þriðja kafla er fjallað um sammingsveð í fasteignum. Farið í helstu skilyrði fyrir lögmati veðréttinda og skilyrði réttarverndar. Fjórði kafla fjallar um afmörkun veðkröfunnar. Í fimmta kafla er fjallað um túlkun veðsamninga og aðgæsluskyldu

¹ Alpt. 1996-1997, A-deild, þskj. 350, 234. mál, almennar athugasemdir við frumvarp.

² Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (Bókaútgáfan Codex 2010) 85.

³ Sama heimild 143.

⁴ Hér eftir skammstöfuð svl.

lánafyrirtækja. Sjötti kafli fjallar um hámarksfjárhæð tryggingarbréfa og hvort þörf sé á breytingum á lögum nr. 75/1997 um sammingsveð. Að lokum eru helstu niðurstöður ritgerðarinnar dregnar saman í sjöunda kafla. Við ritgerðarskrifin var helst stuðst við sett lög, lögskýringargögn, dómaframkvæmd, fræðiskrif bæði héraðs og erlendis, og úrskurði úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki.

2. Viðfangsefni veðréttar og staða hans innan fræðikerfi lögfræðinnar

2.1 Almennt

Í fræðikerfi lögfræðinnar er almennt greint á milli þeirra réttarreglna sem teljast til allsherjarréttar og einkaréttar. Fjármunaréttur er eitt af fjórum megin sviðum einkaréttarins og fellur eignarétturinn þar undir.⁵ Eignaréttur skiptist í tvo flokka, annars vegar beinan eignarétt og hins vegar óbeinan eignarétt. Í íslenskum rétti er beinn eignaréttur almennt skilgreindur neikvætt. Í riti Þorgeirs Örlygssonar, *kaflar úr eignarrétti I*, hefur hugtakið verið skilgreint sem „einkaréttur ákveðins aðila, eigandans, til þess að ráða yfir tilteknu verðmæti, innan þeirra marka, sem þessum rétti eru sett í lögum og af takmörkuðum (óbeinum) eignarréttindum annarra aðila, sem hefur verið stofnað til yfir verðmætinu.“⁶ Í takmörkuðum (óbeinum) eignarrétti felast takmörkuð yfirráð eignar sem er háð eignarrétti annars aðila og þrengja rétt hans.⁷

Óbein eignarréttindi eru skilgreind með jákvæðum hætti, þ.e.a.s. í þeim felast eingöngu heimildir til ákveðinna og afmarkaðra ráðstafana eða umráða.⁸ Veðréttindi eru ein tegund óbeinna eignarréttinda. Segja má að þau hafi hvað mest þýðingu í fjárhagslegum samskiptum manna og séu þekktust meðal þeirra réttinda sem teljast til óbeinna eignarréttinda.⁹ Sem dæmi um önnur eignarréttindi sem falla í þennan flokk má nefna afnotaréttindi, ítaksréttindi og haldsrétt.¹⁰

Hugtakið veðréttur hefur þrenns konar merkingu. Í *fyrsta lagi* er hugtakið notað sem heiti á fræðigrein. Í *öðru lagi* merkir hugtakið það sama og veðréttindi, þ.e. tilteknar heimildir einstaklings (veðhafar). Í *þriðja lagi* táknar hugtakið allar þær réttarreglur sem varða veð.¹¹ Verður hér stuðst við hugtakið sem fram kemur í annarri merkingunni.

2.2 Einkenni veðréttinda

Samkvæmt 1. mgr. 1. gr. svl. er með veðrétti átt við forgangsrétt til þess að leita fullnustu fyrir kröfu (veðkröfu) í tilteknu fjárveðmæti eða fjárverðmætum (veðinu). Tilgreint ákvæði gefur ákveðna vísbindingu um hvað það er sem einkennir veðréttinn en greinir hins vegar ekki frá öllum einkennum réttarins. Verður því fjallað nánar um einstök einkenni veðréttarins hér fyrir neðan.

⁵ Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 38-39.

⁶ Þorgeir Örlygsson, *Kaflar úr eignarrétti I* (Reykjavík 1998) 11.

⁷ Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 42.

⁸ Þorgeir Örlygsson, *Kaflar úr eignarrétti I* (n. 6) 25.

⁹ Sama heimild 30.

¹⁰ Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 42.

¹¹ Sama heimild 43.

Í *fyrra lagi* er veðréttur ein tegund tryggingarréttinda. Hlutverk veðréttarins er að tryggja það að greiðsla fari fram.¹² Tilvist réttarins helgast af því að kröfuhafi getur oft á tíðum ekki treyst á persónulega greiðslugetu skuldara, þegar kemur að skuldadögum, og þarf því að afla sér tryggingar fyrir endurgreiðslu. Dæmi um tryggingarréttindi eru haldsréttur, ábyrgðir og skuldajafnaðarréttur. Þá teljast bæði veðréttur og haldsréttur til hlutaréttartrygginga, þ.e. þegar greiðsla er tryggð með kröfuréttindum sem og ákveðnu verðmæti, eins og t.d. fasteign.¹³

Í *öðru lagi* er veðréttur forgangsréttur. Í 1. mgr. 1. gr. svl. kemur skýrt fram að með veðrétti sé átt við forgangsrétt til að leita fullnustu fyrir veðkröfu af peningaverði eignar. Af því leiðir að veðhafar njóta forgangs gagnvart öðrum kröfuhöfum veðsala til þess að ganga að veðandlaginu. Þeir kröfuhafar veðsala, sem eiga ekki veðkröfu samhliða kröfu sinni, geta því aðeins fengið fullnustu sína í því sem eftir stendur af veðandlaginu þegar veðhafi hefur fengið sinni kröfu fullnægt.¹⁴

Þessi forgangsréttur veðhafa stendur ekki í vegi fyrir að önnur takmörkuð réttindi hvíli á veðandlaginu. Aðstæður geta því verið með þeim hætti að veðréttindi annarra aðila eða annars konar tryggingarréttindi hvíli einnig á veðandlaginu. Réttindin geta ýmist notið sama forgangsréttar eða staða þeirra verið mismunandi, þannig að þau standi aftar í forgangsröðinni við fullnustu veðandlagsins. Þessi mismunandi réttindi kunna að draga úr möguleikum veðhafa á að fá fullnustu kröfu sinnar. Þetta hefur hins vegar ekki áhrif á þá staðreynd að réttur veðhafans er forgangsréttur hans til að leita fullnustu í veðandlaginu á undan öðrum kröfuhöfum veðsala.¹⁵

Aðstæður kunna að vera með þeim hætti að tveir eða fleiri aðilar eiga veðréttindi í sama fjárverðmætinu. Gildir þá sú meginregla að eldri réttur gengur framarrétti (*prior tempore, potior jure*), nema annað leiði af samningi aðila eða reglum sem áskilja sérstakar tryggingarráðstafanir til verndar rétti, sbr. 13. gr. svl. Á umrædda reglu reynir aðeins í undantekningartilvikum, þ.e.a.s. í þeim aðstæðum þegar enginn þeirra veðhafa, sem eiga veð í sömu eign, hefur aflað veðrétti sínum réttarverndar, t.d. með þinglýsingu.¹⁶

Í *þriðja lagi* er veðréttur fullnusturéttur. Veðrétti er ætlað að tryggja það að greiðsla skuldar fari fram. Veðrétturinn heimilar veðhafa að leita fullnustu í veðandlaginu til efnda á þeirri kröfu sem veðrétturinn tryggir, hafi orðið misbrestur á greiðsluskyldu skuldara.¹⁷ Þessi

¹² Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 46.

¹³ Sama heimild 46-47.

¹⁴ Sama heimild 50.

¹⁵ Sama heimild 52.

¹⁶ Sama heimild 62.

¹⁷ Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 50.

réttur veðhafa, líkt og rakið var hér fyrir ofan, nýtur forgangs gagnvart fullnusturétti þeirra kröfuhafa skuldans sem njóta ekki tryggingarréttinda í veðandlaginu.¹⁸ Réttur veðhafans nýtur þannig réttarverndar gagnvart öðrum kröfuhöfum skuldara og hefur veðhafi jafnframt oft vól á greiðari leiðum til þess að leita fullnustu veðkröfu sinnar, sbr. t.d. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu.¹⁹

Skilyrði þess að fullnusturétturinn skapist er að vanefnd af hálfu skuldara hafi komið til. Sú vanefnd lýsir sér alla jafna í því að skyldan til að greiða veðkröfuna hefur verið verulega vanefnd, sbr. a-lið 1. mgr. 9. gr. svl. Til þess að veðsali geti nýtt sér þessa heimild þarf greiðsludráttur veðsala að vera með þeim hætti að hann veiti heimild til uppsagnar. Við mat á því hvort að veðsali geti nýtt sér fyrrgreinda heimild hefur verið vísað til almennra riftunarreglna en hefur þar heildarmat á aðstæðum verið látið ráða.²⁰

Þegar kemur að fullnustu veðkröfu kann að rísa upp það álitaefni hvort fullnusturétturinn takmarkist af veðandlaginu einu eða hvort persónuleg ábyrgð veðsala til greiðslu skuldar, sem fæst ekki fullnægt af söluandvirði veðsins, fylgi veðréttindum.²¹ Þegar aðstæður eru með þeim hætti, að veðrétti fylgi ekki krafa, ber hvorki veðsali né neinn annar persónulega ábyrgð á veðkröfunni með öllum eignum sínum. Veðhafinn verður þar með að sætta sig við að leita aðeins fullnustu í veðandlaginu.²² Við þessar aðstæður er fullnusturétturinn takmarkaður við veðandlagið eitt og sér.²³ Aðstæður eru hins vegar almennt með þeim hætti að veðrétti fylgi einnig krafa, og hefur verið talið að það sé meginregla, að líkur séu fyrir því, að við stofnun veðréttar hafi einnig verið stofnað til persónulegrar ábyrgðar. Þegar aðstæðum er svo til háttáð, hefur veðhafi í senn bæði forgangsrétt til að leita fullnustu í tilteknu veðandlagi og rétt til að ganga að öllum eignum þess aðila, sem ber persónulega ábyrgð.²⁴

Í enn öðrum tilvikum getur verið samið um að veðhafi geti aðeins leitað fullnustu í veðandlaginu einu saman, þrátt fyrir að krafa sé fyrir hendi.²⁵ Í þessu samhengi er athyglisvert að skoða dóm Hæstaréttar í máli nr. 104/1991. Í því máli var krafist þess að stefndi yrði dæmdur til greiðslu kröfu vegna skuldabréfs. Til tryggingar skuldinni hafði stefndi sett að veði tiltekna fasteign. Stefndi byggði varnir sínar á því að hann hafi undirritað skuldabréfið greinilega með

¹⁸ Sama heimild 51.

¹⁹ Hér eftir skammstöfuð nsl.

²⁰ Alþt. 1996-1997, A-deild, þskj. 350, 234. mál; Þorgeir Örlygsson, „Greiðslutími og greiðslustaður“ (1998) 48 Tímarit lögfræðinga 303, 322.

²¹ Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 52.

²² Sama heimild 54.

²³ Ólafur Lárusson, *Fyrirlestrar um veðréttindi* (Reykjavík 1946) 18.

²⁴ Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 53 og 56.

²⁵ Sama heimild 58.

orðunum „án frekari ábyrgðar“, og ætti það að leiða til þess, að hann væri undanskilinn persónulegri ábyrgð á fullnustu greiðslur þeirrar, sem veðið tryggði, og hafi kröfuhafi sætt sig við það athugasemdalaust. Áritun stefnda á skuldabréfið þótti hvorki skýr né ótvíræð og gat stefndi því ekki borið hana fyrir sig gagnvart stefnanda í málinu, sem hafði eignast skuldabréfið með framsali frá upphaflegum kröfuhafa. Með þessari athugasemd var dómur héraðsdóms staðfestur með skírskotun til forsendna hans.²⁶

2.2.1 Nánar um fullnusturétt veðhafa

Eins og að framan greinir þá hefur veðhafi oft völ á greiðari leiðum til þess að leita fullnustu veðkröfu sinnar heldur en almennir kröfuhafar veðsala.²⁷ Svo unnt sé að átta sig betur á því hvað felst í þessum fullnusturétti veðhafa, verður hér farið nánar í þá möguleika sem eru veðhöfum opnir. Frumforsenda þess að veðhafi geti gengið að veðandlagi tiltekinnar veðskuldar, er að gjalddagi skuldarinnar sé kominn.²⁸ Gjalddagi kröfu getur borið að með tvennum hætti. Annars vegar getur gjalddagi kröfunnar verið ákveðinn í samningi aðila eða í lögum.²⁹ Hins vegar getur hann borið fyrir að höndum heldur en á þeim degi sem samningur kveður á um vegna tiltekinnar atvika, sbr. 1. mgr. 9. gr. svl.

Í fyrsta lagi getur veðhafi, ef veðsali ber persónulega ábyrgð, aflað sér aðfararheimildar með því að höfða mál á hendur veðsala og þannig fengið hann dæmdan til greiðslu skuldarinnar eða gert réttarsátt við hann.³⁰ Dómurinn sjálfur eða réttarsáttin felur þá í sér aðfaraheimild fyrir veðhafa, sbr. 1.-3. tl. 1. gr. laga nr. 90/1989 um aðför.³¹ Þar með getur veðhafi á grundvelli dómsins krafist aðfarargerðar í eignum veðsala, sbr. 2. gr. og 3. gr. aðfl. Að því gefnu að þessum áskilnaði er náð gagnvart aðalskuldara þá nær þessi heimild einnig til þeirra sem eiga verðmæti sem standa að veði til tryggingar kröfu, s.s. veðþola, þegar um veðskuldabréf er að ræða, sbr. 7. tl. 1. mgr. 1. gr. aðfl., sbr. 1. mgr. 3. gr. aðfl. Í þeim tilvikum er hins vegar nóg að stefna aðeins þeim sem ber ábyrgð á skuldinni til greiðslu á skuldinni. Aðfararheimildin væri því dómur á hendur skuldara kröfunnar, þ.e. aðalskuldara, en aðförinni yrði hins vegar beint að eiganda veðsins, þ.e. veðþola.³²

Beri enginn aðili persónulega ábyrgð á tiltekinni veðkröfu, hefur verið farin sú leið að krefjast viðurkenningardóms fyrir veðrétti í viðkomandi eign. Sú framkvæmd hefur hins vegar

²⁶ Hrd. 28. október 1993 í máli nr. 104/1991.

²⁷ Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 50.

²⁸ Sama heimild 51.

²⁹ Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason, Eyvindur G. Gunnarsson, *Kröfuréttur I* (Bókaútgáfan Codex 2009) 194-195.

³⁰ Lög nr. 90/1989 um aðför, 1.-3. tl. 1. gr.

³¹ Hér eftir skammstöfuð aðfl.

³² Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 281.

orkað tvímælis, enda eru viðurkenningardómar almennt ekki aðfarahæfir.³³ Í því sambandi má líta til dóms Hæstaréttar nr. 90/1999 þar sem segir:

Dómur á hendur varnaraðila um viðurkenningu á veðrétti samkvæmt tryggingarbréfinu 10. júní 1988 í fasteigninni að Klettagerði 5 getur ekki veitt sóknaraðila heimild til aðfara samkvæmt 1. tl. 1. gr. laga nr. 90/1989 um aðför, enda fæli dómur um þetta efni ekki í sér fyrirmæli um skyldu, sem framfylgt yrði með slíkri gerð.³⁴

Í öðru lagi getur veðhafi, ef berum orðum er tekið fram í ákvæðum skuldabréfsins að aðför megi gera til fullnustu á skuldinni án undangengins dóms, leitað aðfarar fyrir veðskuld þó svo ekki hafi verið aflað aðfararheimildir með þeim hætti sem fyrr greinir, sbr. 7. tl. 1. mgr. 1. gr. aðfl. Í þeim tilvikum þarf hins vegar gerðarbeiðandi (veðhafi) að beina greiðsluáskorun til gerðarþola (veðsala), með minnst 15 daga fyrirvara, þess efnis að aðfarar verði krafist fyrir skuldinni ef greiðsluáskoruninni er ekki sinnt, sbr. 1. mgr. 7. gr. aðfl. Að þeim fresti liðnum er gerðarbeiðanda heimilt að krefjast aðfarar, sbr. 9. gr. aðfl.

Kveðið er á um sambærilega heimild fyrir veðhafa í 2. ml. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu.³⁵ Veðhafi getur á grundvelli þess ákvæðis krafist nauðungarsölu á eign, samkvæmt þinglýstum samningi um veðrétt í eigninni fyrir tiltekinni peningakröfu, ef það kemur fram með berum orðum í veðsamningi aðila að nauðungarsala megi fara fram án undangengins dóms, sáttar eða fjárnáms.³⁶ Eitt af skilyrðum ákvæðisins er að samningur þurfi að kveða á um veðrétt fyrir tiltekinni peningakröfu. Af því skilyrði leiðir að heimildin nær ekki til tryggingarbréfa sem fela í sér allsherjarveðsyfirlýsingar.³⁷ Ástæða þess er sú að í slíkum tilvikum er veðhafa veittur veðréttur fyrir ýmis konar kröfum sínum á hendur tilteknum veðsala án þess að sérstök afmörkun á hverri kröfu fyrir sig komi fram í veðbréfinu.³⁸ Ef skilyrði ákvæðisins eru ekki fyrir hendi er viðbúið að tiltekið veðbréf sé ekki talin fullnægjandi uppboðsheimild. Í þeim tilvikum þarf kröfuhafi því að fara hina hefðbundnu dómstólaleið, sem rakin var hér fyrir ofan, og fá þannig dóm fyrir kröfu sinni.³⁹ Þá ber að hafa í huga að þar sem um réttarfarshagræði er að ræða, þá ber að skýra heimildina þröngt og þarf hún að koma skýrt

³³ Markús Sigurbjörnsson, *Aðfarargerðir* (Námssjóður Lögmannafélags Íslands 1995) 294.

³⁴ Hrd. 11. mars 1999 í máli nr. 90/1999.

³⁵ Andri Árnason, *Réttarfar í hnotskurn* (Háskólaútgáfan 2013) 58; Hér eftir skammstöfuð nsl.

³⁶ Lög nr. 90/1991 um nauðungarsölu, 2. ml. 1. mgr. 6. gr.

³⁷ Sjá nánari umfjöllun um allsherjarveð í kafla 4.3.1.

³⁸ Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 282.

³⁹ Stefán Már Stefánsson, *Nauðungaruppboð* (Reykjavík 1985) 33.

fram í veðbréfi aðila eigi hún að virka sem skyldi, enda hefur beiting hennar verið talin þungbær fyrir veðsala.⁴⁰

Í þriðja lagi geta aðilar samið sín á milli um annars konar fullnustugerðir heldur en þær sem hafa verið hér nefndar. Aðilar geta t.d. samið um að veðið falli til veðhafans fyrir fyrirfram ákvæðið verð. Hafi svo verið gert getur veðhafinn gengið að veðinu á grundvelli veðsamningsins.⁴¹ Geri aðilar slíkan samning sín á milli verður að hafa í huga að ákvæði III. kafla laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga⁴² kunna að setja slíkum samningum hömlur.⁴³

2.3 Flokkun veðréttinda

Veðréttindi geta verið flokkuð með ýmsum hætti. Við flokkunina ráða ólík sjónarmið för. Við flokkunina er algengast að litið sé til mismunandi umráða, ólíkra stofnunarháttanna eða þess hvert veðandlagið er.⁴⁴

Unnt er að flokka veðréttindi eftir mismunandi umráðum og er þar undir gerður greinarmunur á annars vegar handveði og hins vegar sjálfsvörsluveði. Til handveðs teljast þau veðréttindi þegar veðsali hefur verið sviptur umráðum yfir hinu veðsetta, sbr. 3. mgr. 1. gr. svl. Ef veðsali heldur hins vegar umráðum veðandlagsins þrátt fyrir veðsetninguna, þá er um að ræða sjálfvörsluveð, sbr. 2. mgr. 1. gr. svl. Þá er gerður greinarmunur á fasteignaveði og lausafjárveði þegar flokkun byggist á hvert veðandlagið er. Umtalsverður munur er á réttarreglum sem gilda þar um og kann því umrædd flokkun að skipta miklu máli, sbr. II. kafli svl. sem fjallar um veð í fasteign og III. kafli svl. sem fjallar um veð í lausafé.⁴⁵

Þýðingarmesta flokkunin undir merkjum veðréttar byggir á mismunandi stofnunarhætti veðréttinda. Þar undir er gerður greinarmunur á þrenns konar stofnunarháttum; a) samningsveði, b) aðfararveði og c) lögveði.⁴⁶ Með samningsveði er átt við þau veðréttindi, sem stofnað hefur verið til með löggerningi, hvort heldur sem er með dánargerningi eða með löggerningi *inter vivos*. Þá hafa veðréttindi sem stofnast hafa fyrir traustfang, einnig verið talin falla þar undir. Með aðfararveði er átt við þau veðréttindi sem hafa stofnast fyrir tilstilli

⁴⁰ Stefán Már Stefánsson, *Nauðungaruppboð* (n. 39) 27-28; Sjá einnig í gildistíð eldri veðlaga Hrd. 22. maí 1984 í máli nr. 145/1982. Í því máli taldi Hæstiréttur að skýra bæri ákvæði, sem kvað á um beina nauðungarsölu, þröngt. Þar sem um væri að ræða sérstakt réttarfarshagræði, sem væri skuldurum mjög óhagkvæmt. Á grundvelli þeirrar ástæðu þá synjaði Hæstiréttur um tilgreint nauðungaruppboð.

⁴¹ Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 283.

⁴² Hér eftir skammstöfuð smnl.

⁴³ Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 283.

⁴⁴ Sama heimild 19.

⁴⁵ Sama heimild 20.

⁴⁶ Sama heimild.

handhafa opinbers valds sem liður í fullnustugerðum skuldheimtumanna. Með lögveði er síðan átt við þau veðréttindi sem teljast hvorki til samningsveðs né aðfaraveðs.⁴⁷

Í næsta kafla verður sjónum beint að atriðum sem fjalla nánar um samningsveð en ekki verður vikið frekar að atriðum er varða lögveð eða aðfaraveð í þessari ritgerð.

2.4 Stofnun samningsveðs

2.4.1 Almenn um stofnun samningsveðs.

Lög nr. 75/1997 um samningsveð fjalla, líkt og nafn þeirra gefur til kynna, einungis um samningsveðsetningar. Samkvæmt 1. mgr. 2. gr. svl. má víkja frá ákvæðum laganna með samningi, nema að annað sé tekið fram eða megi leiða af atvikum. Aðilar geta þar með samið um sín á milli hvort að tiltekin ákvæði laganna, sem eru ekki ófrávíkjanleg, komi til með að ná til réttarsambands þeirra. Samningur aðila sker almennt úr um það hvaða kröfur veðrétturinn tryggir og hversu umtaksmikill veðréttur veðhafa er.⁴⁸ Samningur aðila þarf að fullnægja almennum reglum um gildi loforða og sé veðsamningur aðila ekki skuldbindandi, t.d. vegna ákvæða smnl., stofnar hann ekki efnislegan rétt samkvæmt hljóðan sinni.⁴⁹ Til viðbótar samningi aðila kann að ráðast af tilteknum ákvæðum laga, hve umfangsmikill veðrétturinn er eða hvaða kröfur hann tryggir. Í því sambandi má hér t.d. nefna 16. gr. svl. en er þar kveðið á um til hverra verðmæta veðréttur í fasteign nær. Þá geta ákvæði sérлага einnig haft þýðingu í þessum efnum.⁵⁰ Sem dæmi um slík ákvæði má nefna 2. mgr. 5. gr. laga nr. 21/1966 um skrásetningu réttinda í loftförum. Ákvæðið kveður á um forgangsrétt veðréttinda sem stofnað hefur verið til í kröfum um bjarglaun.

Samkvæmt meginreglu laganna getur samningur um stofnun veðs hvort sem er verið munnlegur eða skriflegur. Í framkvæmd eru slíkir samningar hins vegar almennt skriflegir, enda er það til þess fallið að auka öryggi í samskiptum aðila. Í því sambandi má líta til þess að það kann að vera vandséð að afla veðréttindum í fasteign réttarverndar sé samningur aðila í munnlegu formi. Þar sem réttarvernd yfir slíkum eignum verður almennt ekki náð nema með skjalfestum veðsamningi, sbr. ákvæði þingll.⁵¹ Með þeim áskilnaði má því segja að þrátt fyrir umrædda meginreglu sé í ákveðnum tilvikum gerð krafa um að samningur aðila sé í skriflegu formi hvað réttarvernd þeirra réttinda varðar.

⁴⁷ Gaukur Jörundsson, *Um veðréttindi* (Reykjavík 1981) 16-17.

⁴⁸ Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 77.

⁴⁹ Sama heimild 77-78.

⁵⁰ Sama heimild 77.

⁵¹ Alþt. 1996-1997, A-deild, þskj. 350, 234. mál.

Hvað varðar skýringu og túlkun veðsamninga gilda almennar skýringar- og túlkunarreglur samningaréttarins. Andskýringarreglan er ein af þremur helstu túlkunarreglunum sem gilda þar um. Samkvæmt þeirri reglu ber almennt að skýra sanningsákvæði, þeim í óhag sem hefur einhliða samið það, sé ákvæðið umdeilanlegt eða óljóst. Af því leiðir að veðsamningur er túlkaður þeim í óhag, sem hefði átt að stuðla að skýrara formi sannings eða greina skýrar frá um tiltekið ágreiningsefni.⁵² Eins og nánar verður rakið í fimmta kafla þá hefur hvað helst reynt tilgreinda reglu við túlkun veðsamninga milli fjármálafyrirtækja og viðskiptamanna þeirra. Fjármálafyrirtæki eru þannig látin bera hallann af óskýrum sanningsákvæðum og þá sérstaklega ef samningurinn er einhliða saminn af fjármálafyrirtækinu.⁵³

2.4.2. Veðskjöl

Eins og komið var inn á í kafla 2.3 þá getur verið stofnað til sanningsveðs með löggerningi eða fyrir traustfang.⁵⁴ Í íslenskum rétti hefur tíðkast að stofna til slíkra veðréttinda í fasteignum með tvenns konar skjölum, annars vegar veðskuldabréfi og hins vegar tryggingarbréfi. Heiti skjalanna skiptir hins vegar ekki máli við mat á því hvort að með því hafi verið stofnað til veðréttinda eða ekki, heldur fer það alfarið eftir efni skjalsins.⁵⁵ Um þetta má vísa til dóms Hæstaréttar nr. 334/2000. Í því máli hafði kaupandi fasteignar skuldbundið sig til að leggja kaupsanningsgreiðslur inn á tiltekinn bankareikning, sem seljandi hafði sett bankanum B að handveði. Ekki var talið að loforð kaupanda, sem var í formi fylgiskjals við kaupsamning um fasteignina, hefði falið í sér samning um veðrétt í greiðslunum til handa B.⁵⁶

Veðskuldabréf er skuldabréf þar sem veð hefur verið sett til tryggingar endurgreiðslu skuldar. Einkenni slíkra bréfa eru að jafnaði þau að bréfin tilgreina tiltekna skuld sem myndast hefur á milli kröfuhafa og skuldara ásamt frekari upplýsingum um greiðslustað og greiðslutíma kröfunnar.⁵⁷ Tryggingarbréf er ekki skuldabréf í þeirri merkingu sem almennt er lagt í orðið skuld, heldur veðbréf og veitir veðtryggingu fyrir skuld eða skuldum sem hefur þegar verið stofnað til eða sem kann að vera stofnað til þegar fram líða stundir.⁵⁸ Tryggingarbréf er þar

⁵² Eyvindur G. Gunnarsson, „Um túlkun samninga“ í Hrefna Friðriksdóttir (ritstj.), *Þjóðarspejillinn 2012* (Félagsvísindasvið Háskóla Íslands 2012) 5.

⁵³ Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 96.

⁵⁴ Sjá nánari umfjöllun um sanningsveð í kafla 2.3.

⁵⁵ Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 85.

⁵⁶ Hrd. 8. september 2000 í máli nr. 334/2000.

⁵⁷ Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 86.

⁵⁸ Alþt. 1996-1997, A-deild, þskj. 350, 234. mál, almennar athugasemdir við frumvarp; Ólafur Lárusson, *Fyrirlestrar um veðréttindi* (n. 23) 20; Sjá einnig álit umboðsmanns Alþingis 11. júlí 2008 í máli nr. 4712/2006 þar sem því var hafnað að hugtakið tryggingarbréf næði til þinglýstra endurrita fjárnáma úr gerðarbókum sem sýslumönnum væri skylt að færa samkvæmt 1. mgr. 33. gr. laga nr. 90/1989 um aðför.

með veðbréf sem vísar til annarra skjala, en ekki heimildarskjal um stofnun tiltekinnar skuldar. Í bréfinu þarf þó að vera tilgreint hámark þeirrar fjárhæðar sem veðinu er ætlað að tryggja, sbr. 1. mgr. 4. gr. svl. og 23. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978.⁵⁹

Eins og nánar verður rakið í næstu köflum þá má ráða af dómaframkvæmd hér á landi að tilgreind hámarksfjárhæð í tryggingarbréfi sé ekki heildarfjárhæð þess. Reglan kemur hvergi fram í lögum um samningsveð. Hins vegar hefur verið talið að til viðbótar tiltekinni hámarksfjárhæð standi veðsett eign til fullnustu vöxtum og kostnaði, ef um það hefur verið samið. Ekki hefur verið amast við þessu í réttarframkvæmd og hefur slíkum bréfum verið þinglýst án athugasemda og virðist hafa verið farið eftir þess konar áskilnaði bréfa við úthlutun uppboðsandvirðis.⁶⁰

⁵⁹ Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 88; Hér eftir skammstöfuð þingll.

⁶⁰ Alþt. 1996-1997, A-deild, þskj. 350, 234. mál, athugasemdir við 4. gr.; Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 150-151.

3. Veðsetning fasteigna

3.1 Almennt

Veðsetning fasteigna hefur lengi vel gegnt þýðingarmiklu hlutverki sem trygging í fjármálalegum samskiptum aðila.⁶¹ Stafar það annars vegar af því að verðmæti fasteigna er oft mikið og hins vegar af því að opinber skráning fer fram sem auðveldar eftirfylgni á eigendum þeirra og hvaða takmörkuðu (óbein) eignarréttindi hvíla á þeim.⁶²

Fyrir gildistíð svl. var skortur á efnisákvæðum um veðsetningar fasteigna, að undanþegnum ákvæðum þinglýsingalaga um réttarvernd.⁶³ Úr því var hins vegar bætt með gildistöku svl. en kveðið er á um meginreglur um sanningsveð í fasteignum í ákvæðum II. kafla laganna.⁶⁴ Í 1. mgr. 15. gr. svl. er kveðið á um hvaða réttindi yfir fasteign verða veðsett. Samkvæmt ákvæðinu verður m.a. eignarréttur yfir fasteign veðsettur eftir ákvæðum II. kafla svl. Með eignarrétti er átt við hinn beina eignarrétt yfir fasteign sem eigandi telst njóta. Slík yfirráð eigandans lýsa sér m.a. í því að geta ráðstafað fasteigninni með löggerningi, t.d. með veðsamningi.⁶⁵ Þá er við afhendingu skjals til þinglýsingar gerð sú krafa um þinglýsta heimild til ráðstöfunar eignar, sé svo ekki ber að vísa skjalinu frá þinglýsingu, sbr. 1. mgr. 24. gr. þingll. Sá telst vera með þinglýsta eignarheimild sem þinglýsingarbók nefnir eiganda á hverjum tíma, sbr. 1. mgr. 25. gr. svl.

Ákveðnar takmarkanir kunna að vera á heimild eiganda fasteignar til að ráðstafa fasteign sinni og geta þær ýmist verið dregnar af veðsamningi aðila eða ákvæðum laga. Getur þannig ákvæði í samningi aðila verið þess efnis að tiltekin eign verði ekki framseld nema með samþykki sameiganda, sé slíkt til að dreifa.⁶⁶ Þegar atvik eru með þeim hætti gilda sömu takmarkanir um veðsetninguna, sbr. 2. mgr. 3. gr. svl. Á móti kemur hins vegar að sá aðili, sem takmarkanirnar hafa verið settar til hagsbóta, getur ávallt veitt samþykki sitt til veðsetningar.⁶⁷

3.2 Afmörkun sanningsveðs í fasteignum

Í a-lið 1. mgr. 16. gr. svl. er kveðið á um að veðréttur nái til lands eða lóðar ef annað leiðir ekki af samningi. Þetta er í samræmi við hina almennu skilgreiningu á fasteignarhugtakinu, þ.e. að

⁶¹ Alþt. 1996-1997, A-deild, þskj. 350, 234. mál, almennar athugasemdir við frumvarp.

⁶² Þorgeir Örlygsson, *Þinglýsingar: Mistök í þinglýsingum, réttarreglur* (Bókaútgáfa Orators 1993) 16.

⁶³ Alþt. 1996-1997, A-deild, þskj. 350, 234. mál, almennar athugasemdir við frumvarp.

⁶⁴ Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 251.

⁶⁵ Þorgeir Örlygsson, *Kaflar úr eignarrétti I* (n. 6) 22-23; Hér má einnig líta til skilgreiningu Þorgeirs Örlygssonar, *Kaflar úr eignarrétti I* (n. 6). Þar sem hann segir: „að það sé aðeins einn, sem sé eigandi eignar (nema um sameign sé að ræða), en aðrir eigi réttindi í eigninni, þ.e. þá beri að skoða sem rétthafa.“

⁶⁶ Alþt. 1996-1997, A-deild, þskj. 350, 234. mál, athugasemdir við 15. gr., 1. mgr.; Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 254.

⁶⁷ Sama heimild.

fasteign sé afmarkaður hluti lands eða yfirborð jarðar, ásamt eðlilegum hlutum þess, lífrænum og ólífrænum, auk mannvirkja sem varanlega eru við landið skeytt.⁶⁸ Svo lengi sem lífrænir og ólífrænir hlutir eru í eðlilegu og náttúrulegu sambandi við eignina teljast þeir til fasteignar. Hafi þeir hins vegar verið endanlega skildir við landið teljast þeir ekki lengur til fasteignar. Eftir atvikum geta þeir hlutir, sem hafa verið endanlega skildir við landið, talist sjálfstætt veðandlag.⁶⁹

Fyrrgreint ákvæði er frávikjanlegt að því marki að aðilar geta samið sín á milli að veðrétturinn skuli vera þrengri að umfangi heldur en gert er ráð fyrir í ákvæðinu. Aðilar gætu því í samningi sínum samið að veðrétturinn skuli einungis ná til tiltekins lands, en ekki þeirra mannvirkja, sem reist hafa verið á landinu. Á móti kemur hins vegar að aðilar geta ekki, nema eitthvað annað og meira komi til, samið svo um að veðrétturinn skuli vera rýmri að umfangi en það sem dregið verður af 16. gr. svl. Ætli aðilar sér að semja á þá vegu að veðréttur fasteignar nái til annarra verðmæta en þeirra sem tilgreind eru í 16. gr. svl., verða aðilar, við stofnun veðs í slíkum verðmætum, að gæta að þeim ákvæðum sem gilda þar um, sbr. t.d. 1. mgr. 29. gr. svl.⁷⁰

3.3 Réttarvernd

Meginreglan um forgangsáhrif ósamrýmanlegra réttinda er sú að eldri réttur gengur framur yngri rétti nema um annað hafi verið samið. sbr. 13. gr. svl. Líkt og rakið var hér fyrir ofan þá reynir aðeins á umrædda reglu í undantekningartilvikum, þ.e.a.s. í þeim aðstæðum þegar enginn þeirra veðhafa, sem eiga veð í sömu eign, hefur aflað veðrétti sínum réttarverndar, t.d. með þinglýsingu.⁷¹

Eitt mikilvægasta atriðið svo unnt sé að tryggja forgangsrétt til fullnustu í ákveðnu veðandlagi er öflun réttarverndar. Þá er það forsenda þess, svo að veðréttur teljist vera fyrir hendi, að veðhafar geti aflað réttindum sínum réttarvernd og að það sé ætlun samningsaðila að gera slíkt.⁷² Það er engu að síður mikilvægt að greina á milli annars vegar veðréttar og hins vegar réttarverndar, þar sem veðréttur getur verið fyrir hendi þó svo hann njóti ekki réttarverndar.⁷³ Vert er að taka fram að þrátt fyrir að veðréttindum sé með þinglýsingu aflað réttarverndar gagnvart þriðja aðila, þá hefur hún enga þýðingu hvað varðar samband

⁶⁸ Alpt. 1996-1997, A-deild, þskj. 350, 234. mál, athugasemdir við 5. gr.; Viðar Már Matthíasson, *Fasteignir og fasteignakaup* (Bókaútgáfan Codex 2008) 69.

⁶⁹ Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 256-257.

⁷⁰ Sama heimild 255-256.

⁷¹ Sama heimild 62.

⁷² Sama heimild 62-63.

⁷³ Sama heimild 62.

samningsaðilanna. Skuldbindingargildi veðsamnings aðila er þar með óháð því hvort honum hafi verið þinglýst eða ekki.⁷⁴

Samkvæmt 1. mgr. 19. gr. svl. öðlast veðréttur réttarvernd við þinglýsingu í fasteignabók í samræmi við ákvæði þinglýsingalaga. Skjali, sem snertir fasteign, skal þinglýst í því umdæmi, sem eignin er staðsett, sbr. 1. mgr. 20. gr. þingll. Líkt nánar verður rakið síðar er það skilyrði réttarverndar að fjárhæð veðkröfu eða hámark þeirrar kröfu, sem veðið á að tryggja, sé tilgreint í því skjali sem stofnar til veðréttarins, sbr. 1. mgr. 4. gr. svl. Skal fjárhæðin tilgreind í samræmi við þær kröfur sem fram koma í 2. mgr. 4. gr. svl.

Forgangsáhrif þinglýsinga miðast við það tímamark þegar skjal var afhent til þinglýsingar, sbr. 14. gr. og 1. ml. 1. mgr. 15. gr. þingll. Af því leiðir að þau skjöl sem berast samtímis eru jafnstæð að þinglýsingargildi,⁷⁵ að því gefnu að síðari rétthafinn hafi verið grandlaus, sbr. 3. ml. 1. mgr. 15. gr. þingll. Séu skjölin ósamrýmanleg getur réttindum þeirra ekki verið beitt samtímis. Með ósamrýmanlegum skjölum er átt við þau tilvik þegar beiting réttinda samkvæmt öðru skjalinu kemur í veg fyrir beitingu réttinda samkvæmt hinu.⁷⁶ Aðilar geta jafnframt samið svo sín á milli að kröfur þeirra séu jafnstæðar að þinglýsingargildi.⁷⁷

⁷⁴ Eyvindur G. Gunnarsson og Þorgeir Örlygsson, *Þinglýsingalög, skýringarrit* (Bókautgáfan Codex 2011) 25.

⁷⁵ Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 276.

⁷⁶ Eyvindur G. Gunnarsson og Þorgeir Örlygsson, *Þinglýsingalög, skýringarrit* (n. 74) 142-143.

⁷⁷ Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 276.

4. Afmörkun veðkröfunnar

4.1 Almennt

Hér að framan var vikið að þeim atriðum er varða öflun réttarverndar fyrir samningsveði í fasteignum. Til þess að samningur aðila geti notið réttarverndar þurfa skilyrði tilgreiningarreglunnar að vera fyrir hendi. Skilyrði tilgreiningarreglunnar, líkt og nánar verður rakið hér á eftir, eru að í veðskjali sé tilgreind annað hvort fjárhæð veðkröfu eða hámark hennar, sbr. 1. mgr. 4. gr. svl. og 23. gr. þingll. Eitt álitamál reglunnar lýtur að því, hvort sú hámarksfjárhæð sem tilgreind er í tryggingarbréfi sé heildargreiðsla eða hvort veðið standi einnig til fullnustu á öðrum kröfum t.d. innheimtukostnaði og vöxtum.⁷⁸ Til frekari skýringar á því álitafni sem og tilgreiningarreglunni verður nú vikið að afmörkun veðkröfunnar, en skil verða gerð á tilgreiningarreglunni, sem fram kemur í 4. gr. svl., í fimmta kafla.

4.2 Aðalgreiðsla

Af orðalagi 1. mgr. 5. gr. svl. má ráða að sú krafa sem liggur til grundvallar veðrétti aðila nefnist aðalgreiðsla, nema annað leiði af veðsamningi aðila. Það fer almennt ekki á milli mála hver aðalgreiðsla skuldar er, sem veðréttinum er ætlað að tryggja. Í veðskuldabréfum er almennt skýrt kveðið á um bæði kröfu kröfuhafa á hendur skuldara og þau veðréttindi sem eru til tryggingar kröfunni.⁷⁹ Hvað varðar tryggingarbréf hins vegar hefur sú meginregla verið talin gilda að sú hámarksfjárhæð sem tilgreind er í tryggingarbréfinu skirskoti til höfuðstóls veðtryggðrar kröfu, þ.e. aðalgreiðslu skuldarinnar.⁸⁰ Í einstaka tilvikum getur þó ríkt vafi um hver aðalgreiðsla skuldar sé. Á það sérstaklega við þegar allsherjarveð hefur verið gefið út með útgáfu tryggingarbréfa.⁸¹

Með allsherjarveði er átt við þau tilvik þegar tryggingarbréf tryggir allar kröfur, sem veðhafi á eða kann að eignast í skiptum veðsala.⁸² Þess konar veðsetningar eru tíðar héraendis, einkum í starfsemi banka og annarra lánastofnana, og eru almennt taldar gildar að því gefnu að skilyrði tilgreiningarreglunnar séu fyrir hendi.⁸³ Vegna almenns orðalags allsherjarveðyfirlýsinganna er þó ákveðin tilhneiging að túlka þær yfirlýsingar sem þar koma

⁷⁸ Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 150.

⁷⁹ Sama heimild 86 og 143.

⁸⁰ Sjá Hrd. 23. janúar 2019 í máli nr. 21/2018: „Samkvæmt því verður að leggja til grundvallar að í lögum nr. 75/1997 sé gengið út frá þeirri meginreglu að hámarksfjárhæð, sem tilgreind er í tryggingarbréfi, skirskoti til höfuðstóls veðtryggðrar kröfu.“

⁸¹ Ólafur Lárusson, *Fyrirlestrar um veðréttindi* (n. 23) 20; Gaukur Jörundsson, *Um veðréttindi* (n. 47) 28.

⁸² Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 135.

⁸³ Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 135; Sjá nánari umfjöllun um tilgreiningarregluna í kafla 5.2.

fram þröngt. Almennt orðuðum allsherjarveðsyfirlýsingum getur verið vikið til hliðar að hluta til eða heild sinni á grundvelli 36. gr. smnl.⁸⁴

Ef það er ekki tekið skýrt fram í tryggingarbréfi aðila, þegar fasteign hefur verið veðsett með allsherjarveði, til hvaða krafna það tekur, getur reynst erfitt að skera úr um hvaða kröfur það raunverulega tryggir.⁸⁵ Þegar svo stendur á hafa dómstólar gert kröfu um að tiltekið tryggingarbréf hafi að geyma ákveðna lágmarkslýsingu á þeim skuldum, sem því er ætlað að tryggja. Í þeim tilvikum er ekki nóg að tilgreina í bréfinu að veðið standi til tryggingar skuld að tiltekinni fjárhæð, ef enga frekari tilvísun til skuldarinnar eða eðlis hennar er að finna í veðskjalinu.⁸⁶ Sjá má þessa afstöðu skýrt í dómi Hæstaréttar í máli nr. 485/1991 þar sem segir:

Í tryggingarbréfi því, sem sóknaraðili byggir á í málinu og gefið var út af Bilaborg hf. 28. apríl 1988, er sóknaraðila veðsett með 29. veðrétti fasteignin Fossháls 1 „til tryggingar skilvísium og skaðlausum greiðslum á skuld að fjárhæð kr. 15.000.000, ... bundinni lánskjaravísitölu með grunnvísitölu 1989...“ Engin skírskotun er í bréfi þessu til víxilskulda eða nánari lýsing skuldarinnar, t.d. að því er varðar gjalddaga. Með hliðsjón af þessu verður að hafna því, að bréf þetta tryggi greiðslur af umræddu veði á framlögðum víxil kröfum sóknaraðila.⁸⁷

Að sama skapi þarf síðari veðhafi ekki að sæta því að aðrar kröfur en þær sem veðið tryggir samkvæmt orðalagi tryggingarbréfinn, séu felldar undir allsherjarveð. Ef aðstæður eru með þeim hætti að ekki er hægt að staðreyna sameiginlegan vilja aðila er stuðst við þá túlkunarreglu að allsherjarveð takmarkist við þær kröfur sem koma til með að stofnast eða hafa stofnast í samskiptum aðila, sem og þær kröfur sem veðhafi kann að hafa eignast fyrir tilstuðlan veðsala.⁸⁸

4.3 Aukagreiðslur

Auk aðalgreiðslu veðkröfunnar tryggir veðandlagið að ákveðnar aukagreiðslur, sem kunna að bætast við, verði greiddar.⁸⁹ Fer það aðallega eftir ákvæðum laga, samnings eða venju í tilteknum lögskiptum, hvaða aukagreiðslur veðrétturinn tryggir til viðbótar við aðalgreiðsluna. Í 5. gr. svl. eru taldar upp þær aukagreiðslur sem eru einnig tryggðar ásamt aðalkröfunni, ef ekki hefur verið á samið á annan veg:⁹⁰

⁸⁴ Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 135.

⁸⁵ Gaukur Jörundsson, *Um veðréttindi* (n. 47) 28.

⁸⁶ Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 134.

⁸⁷ Hrd. 7. október 1992 í máli nr. 485/1991.

⁸⁸ Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 136.

⁸⁹ Ólafur Lárusson, *Fyrirlestrar um veðréttindi* (n. 23) 29.

⁹⁰ Alþt. 1996-1997, A-deild, þskj. 350, 234. mál, athugasemdir við 5. gr.

- a) kostnaður, sem veðhafi hefur af innheimtu veðkröfu,
- b) vextir af skuld, sem fallið hefur í gjalddaga á einu ári áður en beiðni um nauðungarsölu veðsettrar eignar var sett fram,
- c) krafa, sem er þannig til komin, að veðhafi hefur samkvæmt heimild í veðbréfi greitt iðgjöld brunatryggingar eða annarrar skaðatryggingar af hinni veðsettu eign, og um er að ræða iðgjald sem fallið hefur í gjalddaga á því tímamarki, sem, um ræðir í b-lið hér fyrir ofan.

Engum reglum er til að dreifa í svl., um það hvenær umræddar kröfur skuli fylgja tiltekinni aðalkröfu. Ákvörðun um það byggir að jafnaði á ákvæðum í veðsamningi aðila eða túlkun veðsamningsins.⁹¹ Samkvæmt meginreglu laganna getur veðrétturinn samt sem áður náð til ákveðinna aukagreiðslna, þrátt fyrir að ekki sé til að dreifa sammingsákvæði þess efnis í veðsamningi aðila.⁹² Í 5. gr. svl. felst undantekning frá þeirri meginreglu sem kveðið er á um í 4. gr. laganna, þ.e. því skilyrði réttarverndar veðréttinda, að fjárhæð veðkröfu eða hámark þeirrar kröfu, sem veðið skal tryggja, skuli vera tilgreind í veðskjali.⁹³ Felur þetta í sér að aukagreiðsla getur notið réttarverndar þrátt fyrir að fjárhæð hennar sé ekki tilgreind í veðsamningi aðila.

Eigi veðrétturinn að ná til annarra greiðslna en þeirra, sem taldar eru upp í 5. gr. svl., þarf að vera kveðið á um það skýrlega í veðsamningi aðila. Hið sama gildir ef veðhafi á að njóta veðtryggingar fyrir aukagreiðslum umfram þau mörk sem tilgreind eru í b- og c-lið 5. gr. svl. Í þeim efnunum er það skilyrði réttarverndar að tilgreina fjárhæða kröfunnar eða a.m.k. hámark hennar, sbr. 4. gr. svl.⁹⁴

Þær aukagreiðslur, sem hafa verið nefndar hér fyrir ofan, njóta sama forgangsréttar og aðalgreiðsla tiltekins veðsamnings, svo lengi sem önnur niðurstaða verði ekki leidd af samningi aðila, sbr. orðalag 5. gr. svl. Veðréttur þeirra aukagreiðslna, sem getið er um í b-lið 1. mgr. 5. gr. svl., sætir hins vegar ákveðnum takmörkunum hvað forgangsrétt varðar. Forgangsrétturinn nær aðeins til þeirra vaxta sem hafa fallið í gjalddaga á einu ári fram að því tímamarki, að beiðni um nauðungarsölu er móttækin, sbr. b-liður 5. gr. svl. Felur þetta í sér að ef beiðni um nauðungarsölu er móttækin 12. júní 2008, nær forgangsréttur veðhafa til þeirra vaxta, sem falla

⁹¹ Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 141; Sjá einnig í gildistíð eldri laga Hrd. 17. desember 1990 í máli nr. 401/1988. Í því máli hafði tryggingarbréf til tryggingar skuldum allt að fjárhæð einni milljón króna, ekki að geyma áskilnað um, að það væri jafnframt til tryggingar innheimtukostnaði vegna skuldanna. Hæstiréttur komst því að þeirri niðurstöðu að innheimtukostnaðurinn nyti ekki veðréttar samkvæmt bréfinu.

⁹² Alþt. 1996-1997, A-deild, þskj. 350, 234. mál, athugasemdir við 5. gr.; Ólafur Lárusson, *fyrirlestrar um veðréttindi* (n. 23) 21.

⁹³ Alþt. 1996-1997, A-deild, þskj. 350, 234. mál, athugasemdir við 5. gr.; Sjá nánari umfjöllun um tilgreiningarregluna í kafla 5.1.

⁹⁴ Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 149.

í gjalddaga frá 12. júní 2007 og síðar. Sé til að dreifa vöxtum umfram það ár, hefur verið talið að sú krafa færist aftast í veðröðina.⁹⁵ Ef það er ætlun aðila að láta forgangsrétt fyrrgreindra aukgreiðslna gilda án tillits til takmarkana b-liðar 5. gr. svl. er áskilið að ákvörðun þess efnis komi skýrlega fram í texta tryggingarbréfsins eða að það leiði ótvírætt af skýringu þess. Innihaldi veðsamningur aðila slíkt ákvæði má ætla ákvæðið verði túlkað þröngt, enda um að ræða undantekningu frá meginreglu laga.⁹⁶

Samkvæmt athugasemdum í greinargerð með frumvarpi til svl. er það tilgangur reglunnar „að koma í veg fyrir að veðhafi geti veitt skuldara óhæfilegan gjaldfresti á kostnað annarra veðhafa.“⁹⁷ Reglunni er jafnframt ætlað að auðvelda aðilum að fá fullvissu um, hvaða skuldbindingar hvíli á tilteknum veðréttum eignar. Með þessu móti veitir reglan ákveðna tryggingu fyrir því að á eignum hvíli ekki aðrar skuldir en þær sem hægt er að afla upplýsinga um hversu umfangsmiklar eru.⁹⁸

Í 3. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og veðtryggingu⁹⁹ kemur fram sú meginregla að aðeins skuli greiða almenna vexti af peningakröfum, ef það leiðir af samningi, venju eða lagafyrirmælum. Frá þessari meginreglu gilda hins vegar nokkrar undantekningar. Sem dæmi um slíka undantekningu má nefna vaxtatöku lánastofnana, en hún er talin heimil, þrátt fyrir að ekki hafi verið samið um það. Þessi heimild lánastofnana byggist á venju og telst eðlileg fylling á samningi lánastofnana um lánveitingu.¹⁰⁰

Eins og greint hefur verið frá í kafla 2.2.1 þá getur gjalddagi kröfu borið að með tvennum hætti, annars vegar getur gjalddaginn verið fyrirfram ákveðinn í samningi aðila eða í lögum¹⁰¹ og hins vegar getur hann borið fyrir að á grundvelli tiltekinna atvika, sbr. 1. mgr. 9. gr. svl. Hafi gjalddagi verið fyrirfram ákveðinn í veðsamningi aðila er veðhafa heimilt að krefja veðsala, eftir atvikum skuldara, um dráttarvexti sem reiknast af ógreiddri peningakröfu frá og með gjalddaga fram að greiðsludegi, sbr. 1. mgr. 5. gr. vxl. Um kröfur veðhafa, líkt og rakið var hér að ofan, gilda þó ákveðnar takmarkanir þegar kemur að forgangsrétti veðkröfu hans.

⁹⁵ Alþt. 1996-1997, A-deild, þskj. 350, 234. mál, athugasemdir við 5. gr., 1. mgr., b-lið.

⁹⁶ Sjá Hrd. 23. janúar 2019 í máli nr. 21/2018 þar sem Hæstiréttur segir: „Allt að einu verður jafnframt að leggja til grundvallar að með þessu girði ákvæði laga nr. 75/1997 ekki fyrir að ákveða megi í tryggingarbréfi að hámarksfjárhæð, sem þar er tilgreind, snúi að heildarfjárhæðinni, sem ætlast er til að veðtrygging taki til að meðtöldum vöxtum og kostnaði, og þá eftir atvikum án tillits til takmarkana samkvæmt b. lið 5. gr. laganna. Með því að vikið yrði í slíku tilviki frá meginreglu laganna yrði á hinn bóginn að áskilja að ákvörðun um þetta kæmi skýrlega fram í texta tryggingarbréfs eða sú niðurstaða yrði í ljósi aðstæðna leidd ótvírætt af skýringu þess.“

⁹⁷ Alþt. 1996-1997, A-deild, þskj. 350, 234. mál, athugasemdir við 5. gr., 1. mgr.

⁹⁸ Sama heimild.

⁹⁹ Hér eftir skammstöfuð vxl.

¹⁰⁰ Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 140; Viðar Már Matthíasson, „Um vexti og dráttarvexti í lögum og lagaframkvæmd“ (1996) 51 *Úlfjótur* 5, 42; Þorgeir Örlygsson, *Kaflar úr kröfurétti I* (Reykjavík 1998) 47-51.

¹⁰¹ Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason, Eyvindur G. Gunnarsson, *Kröfuréttur I* (n. 29) 194-195.

4.3.1 Samspil vaxta og tryggingarbréfa

Það er skoðun höfundar að í framkvæmd hafi gætt nokkurs misskilnings hvað varðar samspil vaxta og tryggingarbréfa. Lýsir misskilningurinn sér í því að tryggingarbréfið sjálft beri vexti. Slíkt á sér hins vegar hvorki stoð í lögum né fræðiskrifum. Rót framangreinds misskilnings kann að vera tilkomin vegna þess að tryggingarbréf eru í sumum tilvikum meðhöndluð sem skuldabréf. Tryggingarbréf eru ekki skuldabréf í þeirri merkingu sem almennt er lagt í orðið skuld, með tilheyrandi afborgunum og gjalddögum, heldur veðbréf.¹⁰² Slík bréf bera þar af leiðandi hvorki almenna vexti né dráttarvexti. Hins vegar getur sú krafa, sem bréfinu er ætlað að tryggja, þ.e. veðkrafan sjálf, borið vexti. Sem dæmi um þennan misskilning í framkvæmd má vísa til úrskurðar úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki í máli nr. 16/2018. Í því máli var deilt um tvö tryggingarbréf sem höfðu verið sett til tryggingar á lánasamningi. Í kvörtun sóknaraðila vísaði lögmaður hans til þess að engin heimild hafi verið fyrir varnaraðila til þess að reikna dráttarvexti á tryggingarbréf, m.a. vegna þessa að enginn gjalddagi hafi verið gefinn upp í tryggingarbréfinu. Af þessari röksemdafærslu má ráða að sóknaraðili hafi verið í villu um að tryggingarbréfið sjálft gæti borið vexti, hefði gjalddagi verið tilgreindur í viðkomandi tryggingarbréfi.

Sjá má sambærilegan misskilning í gögnum sem höfundur hefur undir höndum vegna samskipta fjármálafyrirtækis við skiptastjóra þrotabús.¹⁰³ Samskiptin vörðuðu m.a. innlausn fasteignar í eigu þrotabúsins, sbr. 1. mgr. 129. gr. laga nr. 21/1991 um gjaldþrotaskipti o.fl. Við innlausnina lýsti fjármálafyrirtækið kröfu vegna þriggja tryggingarbréfa í eigu þess, sem hvíldu á fasteigninni. Í útreikningum fjármálafyrirtækisins voru dráttarvextir reiknaðir á öll þrjú tryggingarbréfin þrátt fyrir að bréfin þrjú tryggðu öll sömu skuldina. Líkt og komið var inn á hér fyrir ofan þá er það ekki tryggingarbréfið sjálft sem ber vexti eða dráttarvexti heldur er það veðkrafan að baki, sem tryggingarbréfið tryggir. Hér hefði fjármálafyrirtækið með réttu, aðeins átt að tefla fram kröfu sinni um dráttarvexti einu sinni fram, en ekki þrisvar líkt og gert var. Þessi misskilningur fjármálafyrirtækisins olli því að dráttarvextir þeirra skulda, sem tryggingarbréfin áttu að tryggja, voru þríreiknuð. Af gögnum málsins má ráða að umræddur misskilningur hafi leitt til þess að sú krafa sem fjármálafyrirtækið tefldi fram var 17% hærri, heldur en hún átti með réttu að vera.¹⁰⁴ Að mati höfundar sést hér svart á hvítu hversu stóra rullu þessi einfaldi misskilningur getur spilað í útreikningum aðila.

¹⁰² Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 87.

¹⁰³ Óskar Sigurðsson, skiptastjóri, bréf til fjármálafyrirtækis. (14. mars 2019).

¹⁰⁴ Sama heimild.

Til frekari útskýringar á hvernig atvikum í þeim tilvikum sem veðkrafa hefur verið tryggð með fleiri en einu tryggingarbréfum skuli vera háttað, má hér líta til eftirfarandi raunhæfs dæmis. Fjármálafyrirtækið A á fjögur tryggingarbréf sem hvíla á fasteign í eigu aðila B. Hámarksfjárhæð hvers og eins bréfs er 4.000.000 kr. Tryggingarbréfin tryggja öll sömu veðskuldina, samtals að fjárhæð 12.000.000 kr. Þeir vextir sem reiknast hafa af veðskuldinni, sem fallið hafa í gjalddaga á einu ári áður en beiðni um nauðungarsölu á eign B var sett fram, nema 3.000.000 kr. Við fullnustu á tryggingarbréfunum getur fjármálafyrirtækið A aðeins einu sinni teflt fram fyrrgreindri kröfu um vexti þar sem, líkt og rakið var hér fyrir ofan, þá er það veðskuldin að baki sem ber vexti en ekki tryggingarbréfin sjálf.

4.3.2 Samskipti lánaþyrirtækja við veðþola

Aðeins önnur staða er uppi, hvað varðar útreikning aukagreiðslna, þegar um er að ræða samskipti lánveitanda og veðþola, þ.e. þegar eigandi veðsettrar eignar er annar en sá sem til veðréttarins stofnaði.¹⁰⁵ Um þessi samskipti gilda lög nr. 32/2009 um ábyrgðarmenn¹⁰⁶ og gilda því að hluta til aðrar reglur en þær sem greint hefur verið frá hér fyrir ofan.

Með ábyrgðarmanni er í ábml. m.a. átt við einstakling sem veðsetur tilgreinda eign sína til tryggingar efndum lántaka, sbr. 2. mgr. 2. gr. ábml. Í 7. gr. ábml. er kveðið á um reglur er varða upplýsingaskyldu lánveitenda eftir að ábyrgðarsamningur hefur verið gerður. Ákvæðið nær aðeins til þeirra samninga sem stofnað hefur verið til eftir gildistöku laganna, sbr. 2. mgr. 12. gr. ábml. Svo lánastofnanir geti krafðið veðþola um greiðslur á dráttarvöxtum eða öðrum innheimtukostnaði, sem lagst hefur á skuld skuldara við lánastofnunina, þurfa að vera liðnar tvær vikur frá því að honum var sannanlega gefinn kostur á að greiða gjaldfallna afborgun, sbr. 3. mgr. 7. gr. ábm. Felur þetta í sér að lánastofnun getur aðeins leitað fullnustu í veðandlaginu fyrir vaxtakröfu sinni hinn 11. júní 2019 hafi hann gefið veðþola sannanlega kost á að greiða þá vaxtakröfu fyrir 28. maí 2019.

Um þetta má vísa til dóms Hæstaréttar í máli nr. 225/2015. Í málinu var m.a. deilt um hvort L hefði fullnægt tilkynningarskyldu sinni samkvæmt 1. mgr. 7. gr. ábml., gagnvart E. Hæstiréttur féllst á með E að L hafi vanrækt fyrrgreinda tilkynningarskyldu gagnvart honum, en um afleiðingar þess ræddi í 2., 3., og 4. mgr. lagagreinarinnar. Hvað 3. mgr. 7. gr. ábml. varðar sagði Hæstiréttur:

¹⁰⁵ Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 19.

¹⁰⁶ Hér eftir skammstöfuð ábml.

Samkvæmt 3. mgr. 7. gr. laga nr. 32/2009 verður ábyrgðarmaður ekki krafinn um greiðslu dráttarvaxta eða annars innheimtukostnaðar lántaka sem fellur til eftir gjalddaga nema liðnar séu tvær vikur frá því að ábyrgðarmanni var sannanlega gefinn kostur á að greiða gjaldfallna afborgun. Með hinum áfrýjaða dómi var áfrýjendum gert að greiða stefnda dráttarvexti af hinni gjaldfelldu skuld frá þingfestingardegi málsins í héraði og málskostnaður gagnvart þeim felldur niður. Stefndi sem ekki gagnáfrýjaði héraðsdómi unír þeirri niðurstöðu og hefur með þeirri afstöðu meira en axlað gagnvart áfrýjendum skyldur lánveitanda samkvæmt 3. mgr. 7. gr. laga nr. 32/2009. Getur þetta heldur ekki leitt til sýknu áfrýjenda.¹⁰⁷

Álykta má frá þessari niðurstöðu Hæstaréttar að ef L hefði gagnáfrýjað niðurstöðu héraðsdóms, hefði Hæstiréttur komist að þeirri niðurstöðu að E væri óskyldt að greiða L dráttarvexti og innheimtukostnað, þar sem L vanrækti að sinna tilkynningarskyldu sinni gagnvart E, sbr. 1. og 3. mgr. 7. gr. ábml.

Lánveitandinn ber hér sönnunarbyrðina fyrir því að hann hafi fullnægt fyrrgreindri tilkynningarskyldu sinni gagnvart veðþola. Stafar það af því að það stendur honum mun nær að afla sönnunar heldur en veðþolanum.¹⁰⁸ Lánveitandinn ber þar af leiðandi hallann af því að hafa ekki tryggt sér nægjanlegar sönnur á því að hann hafi raunverulega sinnt tilkynningarskyldu sinni gagnvart tilteknum veðþola. Um þetta má vísa til úrskurðar úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki í máli nr. 20/2018. Í málinu var m.a. deilt um hvort lánastofnun hafi verið heimilt að reikna dráttarvexti og innheimtukostnað umfram þá hámarksfjárhæð sem tilgreind var í tilteknu tryggingarbréfi. Tryggingarbréfið var tryggt með veði í eign sóknaraðila í þágu skulda sem þriðji aðili hafði stofnað til við lánastofnunina. Um þetta álitæfni sagði nefndin:

Þar sem engin gögn hafa borist nefndinni sem benda til þess að sóknaraðila hafi verið gefinn sannanlegur kostur á að greiða umrædda afborgun verður að telja að varnaraðila hafi verið óheimilt að halda eftir þeirri fjárhæð sem nemur dráttarvöxtum og innheimtukostnaði af þeirri skuldbindingu greidd var með þeirri fjárhæð sem ráðstafað var til varnaraðila á grundvelli fyrrgreinds veðleyfis. Er því fallist á kröfu sóknaraðila um að varnaraðili skuli endurgreiða sóknaraðila fjárhæð sem nemur því sem ráðstafað var samkvæmt hinu skilyrta veðleyfi til greiðslu dráttarvaxta og innheimtukostnaðar.¹⁰⁹

¹⁰⁷ Hrd. 5. nóvember 2015 í máli nr. 229/2015.

¹⁰⁸ Alþt. 2008-2009, A-deild, þskj. 135 - 125. mál, athugasemdir við 7. gr., 4. mgr.

¹⁰⁹ Úrskurður úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki 5. apríl 2019 í máli nr. 20/2018.

5. Sérstaða lánaþyrirtækja

5.1 Hugtakið lánaþyrirtæki

Með hugtakinu lánaþyrirtæki er almennt átt við þau þyrirtæki sem stunda útlánaþarfssemi af einhverjum toga. Hugtakið nær því bæði yfir þyrirtæki sem stunda útlánaþarfssemi til hliðar við aðra atvinnuþarfssemi, líkt og raunin er hjá lífeyrissjóðum og þryggingarfélagum, og þyrirtæki þar sem aðalatvinnuþarfssemi er útlánaþarfssemi, eins og t.d. þankar.¹¹⁰

Lánaþyrirtæki eru ein tegund fjármálaþyrirtækja en hugtakið fjármálaþyrirtæki er notað sem nokkurs konar yfirhugtak yfir þyrirtæki sem veita þanka- og veðbréfaþjónustu, sbr. 4. gr. laga nr. 161/2002 um fjármálaþyrirtæki.¹¹¹ Til þess að fjármálaþyrirtæki megi stunda þá fjármálaþarfssemi sem talin er upp í 1. mgr. 3. gr. ffl. er sett það skilyrði að þyrirtækinu hafi verið veitt þarfsleyfi sem fjármálaþyrirtæki. Fjármálaeftirlitið¹¹² veitir þyrirtækjum þyrrgreint þarfsleyfi að undangenginni umsókn þar um, sbr. 1. mgr. 2. gr. og 5. gr. ffl. Meginmarkmið leyfisskyldunnar er að skapa traust meðal almennings og auka trúverðugleika markaðarins.¹¹³

Gerðar eru ríkar kröfur til fjármálaþyrirtækja, þ.m.t. lánaþyrirtækja, að haga viðskiptaháttum sínum í samræmi við ákveðna staðla sem kveðið er á um í ffl. og leiðbeinandi tilmælum sem FME hefur gefið út, um eðlilega og heilbrigða viðskiptahætti.¹¹⁴ Þær reglur, sem þar koma fram, gegna lykilhlutverki í að efla traust og trúverðugleika fjárfesta á veðbréfamarkaðinum.¹¹⁵ Jafnframt er í ýmsum ákvæðum sérlaga gerðar frekari kröfur til lánaþyrirtækja hvað varðar upplýsingagjöf til viðsemjanda og hafa dómstólar þar að auki gert auknar kröfur til lánaþyrirtækja, hvað varðar t.d. skýrleika veðsamninga.¹¹⁶ Má því segja að lánaþyrirtæki hafi nokkurs konar sérstöðu þegar kemur að viðskiptum þeirra við viðsemjendur sína. Í næstu köflum verður nánar rakið hver sé staða lánaþyrirtækja í samskiptum við viðsemjendur sína.

5.2 Aðgæsluskylda lánaþofnana

5.2.1 Almennt um túlkun veðsamninga

Við túlkun veðsamninga gilda almennar skýringar- og túlkunarreglur samningaréttarins. Það getur t.d. átt við um það, hvort að samningur sé í eðli sínu veðsamningur eða feli í sér annars

¹¹⁰ Alþt. 2008-2009, A-deild, þskj. 135 - 125. mál, athugasemdir við 2. gr, 1. mgr.

¹¹¹ Hér eftir skammstafað ffl.

¹¹² Hér eftir skammstafað FME.

¹¹³ Aðalsteinn E. Jónasson, *Viðskipti með fjármálagerninga* (Bókaútgáfan Codex 2009) 131.

¹¹⁴ Sjá t.d. reglur nr. 1001/2018 um eðlilega og heilbrigða viðskiptahætti fjármálaþyrirtækja, greiðsluþofnana og rafeyrisþyrirtækja.

¹¹⁵ Aðalsteinn E. Jónasson, *Viðskipti með fjármálagerninga* (n. 113) 163.

¹¹⁶ Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 96.

konar skuldbindingu.¹¹⁷ Þessum reglum er jafnframt beitt við afmörkun sammingsveðs, þ.e. til hverra veðmæta veðrétturinn nær og hvaða kröfur hann tryggir. Í þeim tilfellum þarf þó að gæta að einstaka ákvæðum svl. og jafnvel ákvæðum sérlaga.¹¹⁸ Um þetta má vísa til dóms Hæstaréttar í máli nr. 103/1963. Í málinu hafði F heimilað Í að veðsetja fiskiðjuver Í til Landsbanka Íslands á undan áhvílandi veðskuldum F. Tók veðleyfi þetta til veðsetningar „til tryggingar láni, að fjárhæð allt að kr. 2.000.000.“ Við sölu eignarinnar á nauðungaruppboði reis upp ágreiningur um það hvaða skuldir féllu undir veðleyfið. Í dómi Hæstaréttar var vísað til aðdraganda veitingar veðleyfisins, svo og orðalag þess til stuðnings þeim skilningi að veðleyfið tæki einungis til nýs láns.¹¹⁹

Í framkvæmd hafa dómstólar, við túlkun veðsamninga, gert ríkar kröfur til lánastofnana. Getur því verið mikilvægt við túlkun veðsamninga að finna út hver sé veðhafi kröfunnar, enda getur það skipt höfuðmáli hvað niðurstöðu málsins varðar hvort veðhafinn sé einstaklingur eða lánafyrirtæki. Í næstu köflum verður sjónum beint að atriðum sem fjalla nánar um túlkun veðkrafna þegar lánafyrirtæki er veðhafi en ekki verður vikið frekar að atriðum er varða túlkun veðkrafna þegar einstaklingar eru veðhafar.

5.2.2 Aðgæsluskýlda lánafyrirtækja

Það leiðir af túlkunarreglu samningaréttarins, andskýringarreglunni,¹²⁰ að auknar kröfur eru gerðar til lánafyrirtækja þegar kemur að túlkun veðsamninga. Út frá því eru gerðar ríkar kröfur til lánafyrirtækja að afla bæði skýrra og ótvíræðra sannana fyrir tilvist og umfangi veðréttinda sinna. Sé það ekki gert eru lánafyrirtækin látin bera hallann af sönnunarskortu í þeim efnun.¹²¹ Það sama gildir, ef orðalag veðbréfs er óljóst, þá sérstaklega ef efni sammingsins hefur verið samið einhliða.¹²² Með þessu viðmóti veita dómstólar viðskiptamönnum lánastofnana ríkari réttarvernd.¹²³

Af reglunni leiðir að ef lánastofnanir hyggjast taka fullnustu í veðandlagi fyrir vaxtakröfum á grundvelli tryggingarbréfa, þá verða þau að tryggja sér bæði skýrar og ótvíræðar heimildir fyrir því að til viðbótar við þá hámarksfjárhæð sem tiltekin er í tryggingarbréfinu sé

¹¹⁷ Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 91; Sjá t.d. Hrd. 20. september 1994 í máli nr. 360/1994 og Hrd. 12. febrúar 1998 í máli nr. 52/1998.

¹¹⁸ Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 91.

¹¹⁹ Hrd. 29. júní 1964 í máli nr. 103/1963.

¹²⁰ Andskýringarreglan felur í sér að almennt beri að skýra sammingsákvæði, þeim í óhag sem hefur samið það einhliða, sé ákvæðið umdeilanlegt eða óljóst. Páll Sigurðsson, *Samningaréttur* (Bókaútgáfan Codex 2004) 57.

¹²¹ Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 96.

¹²² Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 96; Páll Sigurðsson, *Samningaréttur* (n. 120) 57; Sjá einnig Hrd. 23. október 1990 í máli nr. 71/1989: „Gera verður þá kröfu til innlánsstofnana að þær tryggi sér skýrar og ótvíræðar sannanir fyrir veðréttindum.“

¹²³ Eyvindur G. Gunnarsson, „Um túlkun samninga“ (n. 52) 6.

bréfið einnig til tryggingar fyrir bæði vöxtum og kostnaði. Ef þeim yfirsést það verður að telja að þau verði látinn bera hallann af því komi málið til kasta dómstóla.

Verður að telja þessa afstöðu dómstóla eðlilega að mörgu leyti. Í *fyrsta lagi* verður að telja sanngjarnt að ríkari kröfur séu gerðar til lánaþyrirtækja hvað varðar bæði aðgæslu og vandvirkni í samskiptum þeirra við almenna borgara, enda um að ræða stofnanir sem starfa á grundvelli opinberra starfsleyfa. Í *öðru lagi* þá hafa þessar stofnanir almennt yfirburðastöðu, þegar kemur að samningsviðræðum, gagnvart samningsaðilum sínum. Felast þeir yfirburðir helst í fjárhagslegri stöðu fyrirtækjanna, má því segja að um nokkurs konar neytendavernd sé um að ræða. Í *þriðja lagi* verður að telja sanngjarnt að áhættan af óskýrleika og óvandvirkni sé lögð á lánaþyrirtæki. Þar sem fyrirtækin búa almennt yfir meiri sérfræðipækkingu heldur en samningsaðilar þeirra. Í *fjórða lagi* þá eru þau skjöl, sem búin eru til í samskiptum lánaþyrirtækja við viðsemjendur sína, oftast annað hvort einhliða samin af lánaþyrirtækjunum eða byggð á stöðluðum skilmálum þeirra.¹²⁴

Hér má vísa til dóms Hæstaréttar í máli nr. 260/1996. G hafði gefið út skuldabréf til Húsnæðisstofnunar ríkisins, sem var tryggt með 1. veðrétti í fasteigninni S, og var þinglýst athugasemdalaust. Samdægurs var þremur veðleyfum frá B, L og Í þinglýst á eignina. Í veðleyfum B og L kom fram að réttindi þeirra skyldu víkja fyrir rétti Húsnæðisstofnunar enda yrði hinu nýja láni varið til þess að greiða upp veðskuldir við þá, en í veðleyfi Í var það gert að skilyrði að það nyti 2. veðréttar að baki veðrétti Húsnæðisstofnunar einum. Veðleyfunum var þinglýst með athugasemd um að framangreind skilyrði væru ekki komin fram. Við nauðungarsölu S kröfðust B, L og Í að veðréttur Húsnæðisstofnunar viki fyrir réttindum þeirra. Kröfum B, L og Í var hafnað með eftirfarandi rökstuðningi:

Varnaraðilum [B, L og Í] sem eru lánastofnanir, mátti vera ljóst, að óvarlegt var að gefa eftir veðrétt með skilyrtri yfirlýsingu án þess að gera jafnframt ráðstafanir til að koma í veg fyrir, að veðþoli misfæri með þann hluta lánsfjárins frá sóknaraðila [G] sem samkvæmt veðleyfunum átti að verða varnaraðilum [B, L og Í] til hagsbóta.¹²⁵

Dómar Hæstaréttar í máli nr. 238/2006 og máli nr. 442/2009 eru einnig dæmi um að lánaþyrirtæki séu látin bera hallann af sönnunarskortri varðandi fyrrgreind atriði. Fyrirnefnda málið laut að samkomulagi milli bankans G hf. og lífeyrissjóðsins F, þar sem bankanum var falin innheimta allra skuldabréfa í eigu lífeyrissjóðsins auk þess sem samið var um vaxtakjör

¹²⁴ Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 96; Sjá einnig Hrd. 19. janúar 2017 í máli nr. 273/2016 þar sem Hæstiréttur sagði: „Að teknu tilliti til þess að stefndi er fjármálastofnun og ágreiningslaust er að umrætt tryggingarbréf var samið einhliða af honum hvíldi sérstök skylda á honum að búa svo um hnútana að ekki léki vafi á til hvaða skuldbindinga bréfið næði.“

¹²⁵ Hrd. 27. ágúst 1996 í máli nr. 260/1996.

sjóðsins hjá bankanum. Deilt var um hvernig bæri að skilja tiltekið ákvæði í samkomulaginu sem varðaði umsamin vaxtakjör fyrir reikninga tengdra félaga við lífeyrissjóðinn, þ.á.m. J hf. Hæstiréttur komst að þeirri niðurstöðu að þar sem G hf. var lánaþyrirtæki, þá ætti það að bera hallann af því að hafa ekki tekið sérstaklega fram í samkomulaginu að hann vildi undanskilja fjárvörslureikninga J hf. sem stofnaðir yrðu í framtíðinni.¹²⁶ Síðarnefnda málið laut að skilyrðum gjaldmiðla- og vaxtaskiptasamnings, sem L hafði gert við A, fjármálaþyrirtæki, um tryggingar, og afleiðingar þess að L varð ekki að kröfum A um að setja frekari tryggingar. A var látinn bera hallann af óskýru orðalagi með eftirfarandi rökstuðningi:

Við skýringu orðalags skilmálanna verður að hafa í huga að þeir eru einhliða samdir af stefnda [fjármálaþyrirtækinu], sem stundar fjármálastarfsemi og er sérfræðingur á því sviði, og að þeir eru einhliða í þágu stefnda [fjármálaþyrirtækisins]. Stefndi [fjármálaþyrirtækið]verður því að bera halla af óljósu orðalagi þeirra, sé ekki sannað að úr óvissu hafi verið bætt með kynningu eða á annan hátt. Verður því ekki, án frekari skýringa í textanum, fallist á eins rúma túlkun þessara orða og stefndi [fjármálaþyrirtækið] heldur fram.¹²⁷

Í ljósi andskýringarreglunnar er áhugavert að skoða sérákvæði úrskurðar úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálaþyrirtæki í máli nr. 20/2018. Í málinu var deilt um hvort að X, lánaþyrirtæki, hafi verið heimilt að ráðstafa þeim fjármunum sem inntir höfðu verið af hendi veðþola, til greiðslu á veðskuld sem þriðji aðili hafði stofnað til í samskiptum sínum við X. Í sérákvæði, tveggja fulltrúa nefndarinnar,¹²⁸ er því hafnað að fyrrgreind ráðstöfun lánaþyrirtækisins hafi verið óheimil, með þeim rökstuðningi að af hálfu sóknaraðila hafi hvorki verið gerður fyrirvari við útreikning á þeirri fjárhæð sem greidd yrði til varnaraðila né við þá ráðstöfun að fjárhæðin yrði greidd á reikning varnaraðila. Þar að auki hafi veðleyfið ekki borið með sér að umrædd ráðstöfun hafi verið inn á geymslureikning eða fjármunirnir einungis verið afhentir varnaraðila til tímabundinnar vörslu í þágu sóknaraðila.

Viðsemjandi lánaþyrirtækis er hér látinn bera hallann af því að hafa ekki gert fyrirvara í tryggingarbréfinu, um það að fjármálaþyrirtækið mætti ekki framkvæma ákveðnar ráðstafanir. Samræmist þessi niðurstaða ekki andskýringarreglunni, sem rakin var hér fyrir ofan, enda er með þessu verið að skýra þann vafa sem reis upp í tengslum við tryggingarbréfið fjármálaþyrirtækinu í hag en ekki viðsemjandanum, líkt og reglan kveður á um. Þess má geta

¹²⁶ Hrd. 14. desember 2006 í máli nr. 238/2006.

¹²⁷ Hrd. 30. mars 2010 í máli nr. 442/2009; Leturbreyting eftir höfund.

¹²⁸ „Í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálaþyrirtæki sitja fimm nefndarmenn. Tveir nefndarmenn eru skipaðir sameiginlega af fjármálaþyrirtækjum sem aðild eiga að nefndinni, tveir af neytendasamtökunum og einn af viðskiptaráðherra sem er jafnframt formaður nefndarinnar. Sérákvæðið sem um ræðir er skrifað af þeim nefndarmönnum sem skipaðir voru af fjármálaþyrirtækjum. Kann það að útskýra þann skilning sem nefndarmennirnir leggja í tryggingarbréfið.“ Fjármálaeftirlitið, „Úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálaþyrirtæki“ (*Fjármálaeftirlitið*) <<https://www.fme.is/eftirlitsstarfssemi/urskurdarnefndir/urskurdanefnd-um-vidskipti-vid-fjarmalafyrirtaeki/>> skoðað 15. apríl 2019.

að Hæstiréttur hefur í sambærilegu máli komist að þeirri niðurstöðu að í tilvikum sem þessum ber fjármálafyrirtækjum að afla sér ótvíræðra heimilda frá viðsemjendum sínum til þess að þeim sé heimilt að ráðstafa andvirði krafna til annarra aðila.¹²⁹

¹²⁹ Sjá Hrd. 28. október 1993 í máli nr. 235/1990. Um þetta sagði Hæstiréttur: „Áfrýjandi keypti skuldabréfið og ráðstafaði andvirði þess svo sem lýst er í héraðsdómi. Eins og hér stóð á, bar honum að afla ótvíræðrar heimildar stefndu, sem var skuldari samkvæmt bréfinu, til að ráðstafa andvirði þess til annars aðila, eins og gert var. Hefur áfrýjanda ekki tekist sönnun þess, að slík heimild hafi legið fyrir.“

6. Tilgreining veðkröfunnar

6.1 Almennt

Hvað varðar veð í fasteignum gildir víða erlendis sú regla að upphæð veðkröfunnar eða a.m.k. hámark hennar þurfi að vera ákveðin í veðskjali aðila. Í íslenskum fræðiritum hefur þessi regla ýmist verið nefnd tilgreiningarregla eða sérgreiningarregla.¹³⁰

Fyrir gildistöku þinglýsingalaga nr. 39/1978 var talið að tilgreiningarreglan væri ekki í gildi hér á landi. Fræðimenn töldu hæpið að sú regla væri í gildi þar sem engum skráðum ákvæðum þess efnis var til að dreifa þar um.¹³¹ Þá var ákvæði b-liðar 1. mgr. 3. gr. laga nr. 75/1921 sem kvað á um að jafnan skyldi geta þeirrar fjárhæðar á stimpilskyldu skjali, sem stimpilskyldan var bundin við, ekki talið leiða til sömu niðurstöðu og tilgreiningarreglan. Sama ályktun var dregin af ákvæði 3. mgr. 23. gr. laga nr. 40/1954 sem kvað á um að ef veð væri fyrir skuld skyldi ákveða þinglýsingargjald eftir hæstu fjárhæð, sem veðið ætti að gilda fyrir, og tilgreina ætti þá fjárhæð í skjalinu. Sá skilningur var lagður í ákvæðið að skilyrðið um hámarksfjárhæð skuldarinnar væri eingöngu sett vegna gjaldgreiðslunnar af skjalinu aðeins í þeim tilgangi að ákveða við hvaða fjárhæð gjöldin ættu að miða.¹³² Þennan skilning virðist Hæstiréttur jafnframt hafa lagt í fyrrgreint ákvæði, sbr. Hrd. 20. júní 1934 í máli nr. 111/1933. Í því máli var veðsetning fasteignar fyrir ótilgreindum víxilskuldum veðsala talin lögmæt. Veðsetningin var jafnframt ekki talin takmörkuð við þá upphæð sem nam verðmæti veðsins í veðbréfi aðila.¹³³

Við gildistöku 23. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 virðist tilgreiningarreglan hafa verið tekin í lög að hluta til. Ákvæðið hefur verið skýrt á þá vegu að í veðbréfi verði að tilgreina verð í gjaldgengri mynt, ýmist íslenskri eða erlendri, hvert verðmæti tiltekinnar aðalgreiðslu sé, sem veðið á að tryggja. Þegar um tryggingarbréf er að ræða hefur hins vegar verið talið nægjanlegt að hámarksfjárhæð greiðslunnar sé tilgreind.¹³⁴

6.2 Tilgreiningarreglan

Svo unnt sé að afla veðsamningi aðila réttarverndar þarf skilyrði tilgreiningarreglunnar (*specialitetsprincipp*) að vera fyrir hendi, sbr. 1. mgr. 4. gr. svl. og 1. mgr. 23. gr. þingll.¹³⁵

¹³⁰ Alþt. 1996-1997, A-deild, þskj. 350, 234. mál, almennar athugasemdir við frumvarp; Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 142; Hér eftir verður seinna hugtakið notað.

¹³¹ Gaukur Jörundsson, *Um veðréttindi* (n. 47) 25; Ólafur Lárusson, *fyrirlestrar um veðréttindi* (n. 23) 20-21.

¹³² Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 142-143.

¹³³ Hrd. 20. júní 1934 í máli nr. 111/1933.

¹³⁴ Alþt. 1996-1997, A-deild, þskj. 350, 234. mál, almennar athugasemdir við frumvarp; Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 143; Eyvindur G. Gunnarsson og Þorgeir Örlygsson *Þinglýsingalög, skýringarrit* (n. 74) 188.

¹³⁵ Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 143.

Skilyrði reglunnar er að tilgreina verður í veðskjali annað hvort upphæð veðkröfu eða hámark hennar, sbr. 1. mgr. 4. gr. svl. Af orðalagi reglunnar leiðir sú takmörkun að reglan á hvorki við um handveð né þegar veðréttur öðlast réttarvernd við tilkynningu til skuldara. Við þær aðstæður öðlast veðrétturinn réttarvernd við umráðasviptingu.¹³⁶

Reglan styðst við þau rök að það sé æskilegt að aðilar, einkum þeir sem koma til með að taka veð í eign veðsala, þ.e. veðhafar, geti fengið vitneskju um hve háar veðskuldir hvíli á tilteknum eignum. Hins vegar er reglan ekki trygging fyrir því að sú skuldbinding, sem veðið á að tryggja, sé til. Reglan spornar heldur ekki við því að raunveruleg skuld sé lægri en sú veðkrafa sem er tilgreind í tilteknu veðskjali. Reglan stuðlar þó almennt að fastari skipan veðlána og spornar einnig við því að lánadrottnum sé ívilnað sviksamlega, enda er slíkt erfiðara ef ákveðinni hámarksfjárhæð er til að dreifa. Jafnframt er það ákveðin aðvörun fyrir lánadrottna ef mjög hárrí hámarksfjárhæð hefur verið þinglýst á fasteign, þ.e. fjárhæð sem er óeðlilega há miðað við atvik og fjárhag veðþola hverju sinni.¹³⁷

Aðilum er heimilt að tilgreina í veðskjali að þær fjárhæðir, sem þar koma fram, taki breytingum eftir ákveðnum mælikvörðum, s.s. vísitölu og gengi, sbr. 3. mgr. 4. gr. svl. Hefur ákvæði 23. gr. þingll., sem kveður á um að fjárhæð skjals þurfi að vera endanleg til þess að hægt sé að þinglýsa því, ekki verið talið standa í vegi fyrir að svo sé gert.¹³⁸ Jafnframt hefur verið talið heimilt að tilgreina fjárhæð veðkröfu hvort sem er, í íslenskum krónum, erlendri mynt eða reiknieiningu, sem hefur skráð gengi í íslenskum bönkum og sparisjóðum, eða reiknieiningu, sem tekur mið af skráðu gengi erlendra gjaldmiðla, sbr. 2. mgr. 4. gr. svl. Slík ákvæði fela þó ekki í sér sjálfstæða heimild heldur þarf ákvæði þess efnis að koma fram í samningi aðila eigi það að gilda um tiltekin samskipti aðila.¹³⁹

Frá fyrrgreindri meginreglu gilda hins vegar ákveðnar undantekningar. Koma þær fram í 5. gr. svl. en í því ákvæði er kveðið á um sérreglur um kröfur varðandi vexti, kostnað o.fl. Það felur í sér að þegar þær kröfur, sem kveðið er á um í fyrrgreindu ákvæði, fylgja tiltekinni aðalkröfu þarf ekki að tilgreina fjárhæð eða hámarksfjárhæð þeirra svo þær njóti réttarverndar.

¹³⁶ Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 143; Sjá í þessu sambandi úr tíð eldri veðlaga Hrd. 16. október 1997 í máli nr. 269/1996. Í þeim samningi sem þar var deilt um kom fram að B skyldi leggja inn á bækurnar tiltekið hlutfall af andvirði þeirra viðskiptabréfa sem bankinn keypti af J eða fyrirtæki hans. Um lýsingu þeirrar skuldar, sem veðandlagið skyldi tryggja, segir síðan: „Fjárhæðin skal vera í vörslu bankans sem handveð fyrir öllum skuldbindingum mínum/okkar við B, hverju nafni sem nefnist ...“. Engin athugasemd var gerð við þessa lýsingu veðkröfunnar í dóminum.

¹³⁷ Alþt. 1996-1997, A-deild, þskj. 350, 234. mál, athugasemdir við 5. gr.

¹³⁸ Eyvindur G. Gunnarsson og Þorgeir Örlygsson, *Þinglýsingalög, skýringarrit* (n. 74) 189; Sjá einnig ummæli héraðsdóms sem staðfest voru í Hrd. 16. september 1993 í máli nr. 301/1993 þar sem sagði: „Ekki verður talið fyrir það girt með þessari reglu, að tilgreind fjárhæð megi taka breytingum eftir ákveðnum mælikvarða, svo sem gengi eða tiltekinni vísitölu.“

¹³⁹ Eyvindur G. Gunnarsson og Þorgeir Örlygsson, *Þinglýsingalög, skýringarrit* (n. 74) 189.

Líkt og rakið var í kafla 4.3 þá er engum ákvæðum til að dreifa um hvenær umræddar kröfur fylgi aðalkröfunni heldur byggist ákvörðun um það fyrst og fremst á því orðalagi sem fram kemur í veðsamningi aðila.¹⁴⁰ Ólíkt þeirri reglu sem fram kemur í 4. gr. svl. hefur regla 5. gr. svl. verið talin eiga við um handveð, veð í almennum fjárkröfum og innlausnarbréfum. Reglan getur því átt við óháð því hvert veðandlagið er hverju sinni, þ.m.t. kröfuréttindi og lausafé.¹⁴¹

Tvíþætt sjónarmið búa að baki því að undanskilja þær kröfur sem fram koma í 5. gr. svl. frá áskilnaði 1. mgr. 4. gr. svl. Annars vegar er um að ræða kröfur sem fylgja almennt aðalkröfu sem viðbót líkt og t.d. innheimtukostnaður og vextir. Hins vegar er um að ræða kröfur sem hagnafell er, þegar litið er til bæði hagsmuna veðhafa og veðandlagsins sjálfs að viðurkenna forgangsrétt fyrir, eins og t.d. dráttarvaxtakröfur. Um þetta gildir einnig að það getur verið erfitt að afmarka fjárhæð kröfunnar nákvæmlega á því tímamarki sem skiptir máli samkvæmt 1. mgr. 4. gr. svl.¹⁴²

6.3 Hámarksfjárhæð tryggingarbréfa

Eins og rakið var hér fyrir ofan þá felst skilyrði tilgreiningarreglunnar að hluta til í því að greina þurfi frá hámarksfjárhæð veðkröfunnar til þess að krafan geti notið réttarverndar.¹⁴³ Í gegnum tíðina hefur oft risið ágreiningur í tengslum við hámarksfjárhæð tryggingarbréfa. Lýtur sá ágreiningur að því hvort sú hámarksfjárhæð sem þar er tilgreind sé heildarfjárhæð bréfsins eða hvort að veðið standi einnig til fullnustu á öðrum kröfum, t.d. vöxtum og innheimtukostnaði. Löggjöfin hefur ekki að geyma ákvæði sem kveða á um hvernig leysa skuli úr slíkum tilvikum. Talsverð réttaróvissa ríkti því lengi vel á þessu sviði réttarins og töldu sumir fræðimenn líklegra að sú hámarksfjárhæð sem væri tilgreind í tilteknu tryggingarbréfi fæli í sér tilgreiningu á heildarfjárhæð veðsetningarinnar.¹⁴⁴

Þrátt fyrir að engum lagaákvæðum sé til að dreifa í íslenskri löggjöf um hvernig atvikum skuli háttað við þessar aðstæður hefur frá setningu þinglýsingalaga nr. 39/1978 tíðkast við útgáfu tryggingarbréfa að veðhafar áskilji sér tryggingu fyrir vöxtum og kostnaði til viðbótar við tilgreinda hámarksfjárhæð.¹⁴⁵ Ekki hefur verið amast við þessu í réttarframkvæmd og hefur slíkum bréfum verið þinglýst án athugasemda og verið farið eftir þess konar áskilnaði

¹⁴⁰ Alpt. 1996-1997, A-deild, þskj. 350, 234. mál, athugasemdir við 5. gr., 1. mgr.

¹⁴¹ Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 149.

¹⁴² Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 146; Alpt. 1996-1997, A-deild, þskj. 350, 234. mál, athugasemdir við 5. gr., 1. mgr.

¹⁴³ Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 150.

¹⁴⁴ Gaukur Jörundsson, *Um veðréttindi* (n. 47) 24; Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 150.

¹⁴⁵ Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 150.

bréfa við úthlutun uppboðsandvirðis.¹⁴⁶ Þessi framkvæmd hefur verið staðfest af Hæstarétti í fjölda málum. Hér má í dæmaskyni nefna dóm Hæstaréttar í máli nr. 166/1993. Málið varðaði staðfestingu veðréttar samkvæmt tryggingarbréfi og var meðal annars deilt um afmörkun hinnar veðtryggðu fjárhæðar. Samkvæmt ákvæðum tryggingarbréfsins var það til tryggingar skuldum að höfuðstólsfjárhæð allt að 7,2 miljónum króna „auk verðbóta, dráttarvaxta og alls kostnaðar.“ Veðsalar féllust á að til viðbótar hámarksfjárhæðinni næði veðréttur til dráttarvaxta og kostnaðar. Hæstiréttur benti hins vegar á að í bréfinu hefði verið strikað yfir orðið „vexti“, auk þess sem ekki væri þar getið til um tegund verðbótagrunnvísitölu eða upphafstíma. Hæstiréttur taldi því að efni bréfsins væri takmarkað við höfuðstól þess ásamt dráttarvöxtum og kostnaði.¹⁴⁷ Af þessum dómi virðist mega draga þá ályktun að ákvæði tryggingarbréfs þurfi að kveða á um að vextir og kostnaður komi til viðbótar þeirri hámarksfjárhæð sem þar er tilgreind eigi tryggingarbréfið einnig að standa til fullnustu á öðrum kröfum.

Annað dæmi um staðfestingu á fyrrgreindri réttarframkvæmd er að finna í dómi Hæstaréttar í máli nr. 2/1997. Í málinu var m.a. deilt um hvort að veð í eigu SPRON næði einnig til þeirra dráttarvaxta af höfuðstól og öðrum kostnaði sem fór umfram hámarksfjárhæð tryggingarbréfsins. Í málinu var talið sannað að SPRON hefði gert veðsalanum grein fyrir því að til viðbótar við tilgreinda hámarksfjárhæð stæði veðið til tryggingar vöxtum og öðrum kostnaði.¹⁴⁸

Sjá hér einnig dóm Hæstaréttar í máli nr. 301/1993 þar sem reyndi einnig á hvort hámarksfjárhæð tryggingarbréfs aðila næði til dráttarvaxta og annars kostnaðar til viðbótar við höfuðstól kröfunnar. Um þetta sagði í dómi Hæstaréttar:

Svo sem fram kemur í úrskurðinum, skyldi bréfið samkvæmt efni sínu vera til tryggingar dráttarvöxtum og hvers konar kostnaði til viðbótar höfuðstól með verðbótum. Lagarök þykja ekki standa því í vegi, að þetta ákvæði bréfsins haldi gildi sínu. Ber því að taka til greina aðalkröfu sóknaraðila, sem ekki hefur verið véfengd tölulega.¹⁴⁹

Þessari réttarframkvæmd hefur einnig verið fylgt í úrskurðum úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki. Hér má í dæmaskyni nefna úrskurð nefndarinnar í máli nr. 16/2018. Í málinu var m.a. deilt um hvort að þeir dráttarvextir, sem fallið höfðu á lánsamning aðila, rúmuðust innan þeirrar fjárhæðar þess tryggingarbréfs, sem var áhvílandi á fasteign veðsala. Um þetta sagði nefndin: „Leiðir af réttarframkvæmd á sviði veðréttar að til viðbótar

¹⁴⁶ Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 150-151; Alþt. 1996-1997, A-deild, þskj. 350, 234. mál, athugasemdir við 4. gr., 1. mgr.

¹⁴⁷ Hrd. 21. september 1995 í máli nr. 166/1993.

¹⁴⁸ Hrd. 23. október 1997 í máli nr. 2/1997.

¹⁴⁹ Hrd. 16. september 1993 í máli nr. 301/1993.

tilgreindri hámarksfjárhæð í tryggingarbréfum stendur veðsett eign einnig til fullnustu vöxtum og kostnaði, ef um það hefur verið samið.¹⁵⁰

6.3.1 Möguleg breyting á réttarframkvæmd

Réttarframkvæmdin virðist vera að breytast á þá vegu að sú hámarksfjárhæð, sem tilgreind er við útgáfu tryggingarbréfa, nái einnig til þeirra vaxta og kostnaðar sem fylgja aðalkröfu, þrátt fyrir að þess sé ekki getið í tryggingarbréfinu sjálfu. Í stað þess þurfi að vera tekið skýrt fram í tryggingarbréfi aðila eigi sú hámarksfjárhæð sem tilgreind er í tryggingarbréfi þeirra að teljast heildarfjárhæð.¹⁵¹ Felur þetta í sér að sú hámarksfjárhæð sem tilgreind er í tryggingarbréfi aðila er ávallt talin tryggja þær kröfur sem koma til viðbótar þeirri aðalgreiðslu, sem bréfið tryggir, nema að skýrlega sé tiltekið í tryggingarbréfinu að sú fjárhæð sem þar greinir sé heildargreiðsla. Segja má að það fari því eftir þeim reglum sem gilda um afmörkun veðkröfunnar, sem raktar voru í fjórða kafla, hvaða kröfur tryggingarbréf aðila er talið tryggja, en ekki sú fjárhæð sem tilgreind er í veðbréfi aðila sem hámarksfjárhæð.¹⁵²

Má hér helst nefna dóm Hæstaréttar í máli nr. 21/2018. Í málinu var m.a. deilt um hvort kröfur Í hf. um vexti og dráttarvexti nytu veðréttar ásamt höfuðstól kröfu hans. Hæstiréttur rakti í kjölfarið ákvæði 4. og 5. gr. svl. og þau lögskýringargögn sem stóðu þeim að baki. Í dómi sínum segir Hæstiréttur:

Samkvæmt því verður að leggja til grundvallar að í lögum nr. 75/1997 sé gengið út frá þeirri meginreglu að tilgreind hámarksfjárhæð í tryggingarbréfi skírskoti til höfuðstóls veðtryggðar kröfu. **Ef sú krafa bæri vexti samkvæmt samningi eða lögum fram til gjalddaga höfuðstólsins, nái veðtryggingin einnig til vaxtanna þótt þess væri ekki getið í tryggingarbréfi og samanlögð fjárhæð þeirra og höfuðstólsins fari fram úr hámarksfjárhæð, sem þar er tilgreind.** ... Allt að einu verður jafnframt að leggja til grundvallar að með þessu girði ákvæði laga nr. 75/1997 ekki fyrir að **ákveða megi í tryggingarbréfi að hámarksfjárhæð, sem þar er tilgreind, snúi að heildarfjárhæðinni, sem ætlast er til að veðtrygging taki til að meðtöldum vöxtum og kostnaði, og þá eftir atvikum án tillits til takmarkana samkvæmt b. lið 5. gr. laganna. Með því að vikið yrði í slíku tilviki frá meginreglu laganna yrði á hinn bóginn að áskilja að ákvörðun um þetta kæmi skýrlega fram í texta tryggingarbréfs eða sú niðurstaða yrði í ljósi aðstæðna leidd ótvírætt af skýringu þess ...**¹⁵³

Telja má að niðurstaða Hæstaréttar í fyrrgreindu máli sé í samræmi við athugasemdir frumvarps sem varð að lögum nr. 75/1997. Þar kemur fram að skilja beri þann áskilnað, sem fram kemur í 1. mgr. 4. gr. svl. um tilgreiningu hámarksfjárhæðar, á þann veg að veðsett eign

¹⁵⁰ Úrskurður úrskurðarnefndar um viðskipti við fjármálafyrirtæki 21. desember 2018 í máli nr. 16/2018.

¹⁵¹ Hrd. 23. janúar 2019 í máli nr. 21/2018.

¹⁵² Sjá frekari umfjöllun um afmörkun veðkröfunnar í kafla 4.

¹⁵³ Hrd. 23. janúar 2019 í máli nr. 21/2018; Leturbreyting höfundar.

standi einnig til fullnustu á vöxtum og kostnaði til viðbótar við þá hámarksfjárhæð sem tilgreind er í tryggingarbréfi aðila, sbr. a- og b-liður 1. mgr. 5. gr. svl.¹⁵⁴

Þrátt fyrir að komast megi að þeirri niðurstöðu að dómur Hæstaréttar í fyrrgreindu máli samræmist frumvarpi svl. má allt að einu telja að umrædd niðurstaða sé afar áhugaverð í ljósi andskýringarreglunnar. Þar sem Hæstiréttur virðist komast að þeirri niðurstöðu að í þeim tilvikum líkt og þeim sem uppi eru í málinu, þ.e. í deilum milli láanafyrirtækja og viðsemjenda þeirra, sé óþarft að koma inn á að til viðbótar hámarksfjárhæð standi tiltekið tryggingarbréf einnig til fullnustu fyrir vöxtum og kostnaði. Með þessu virðist Hæstiréttur vera að víkja frá þeim kröfum sem dómstólinn hefur áður gert til lánafyrirtækja í fyrri dómum sínum.¹⁵⁵ Í einu tryggingarbréfanna sem deilt er um í málinu kemur fram að auk þeirrar hámarksfjárhæðar sem þar er tilgreind tryggji veðbréfið einnig vísitöluálag, dráttarvexti og innheimtukostnað.¹⁵⁶ Að mati höfundar hefði Hæstiréttur því í stað fyrrgreindrar umfjöllunar sinnar getað vitnað í ákvæði tryggingabréfsins, líkt og hefur tíðkast í fyrri framkvæmd.

Velta má fyrir sér hvort að ekki sé þörf á breytingum á svl. hvað þetta varðar þar sem fyrrgreind breyting á réttarframkvæmdinni er talsvert íþyngjandi fyrir viðsemjendur lánafyrirtækja. Með öðrum orðum þá virðist niðurstaða Hæstaréttar í fyrrgreindum dómi fela í sér að lánafyrirtæki verði ekki lengur látin bera hallann af því að tryggingarbréf kveði ekki skýrlega á um að til viðbótar tilgreindri hámarksfjárhæð. Áhugavert verður að sjá hvernig dómaframkvæmd verður hagað í nákominni framtíð hvað varðar þessi atriði, þ.e.a.s. hvort fyrrgreind niðurstaða Hæstaréttar verður staðfest eða hvort haldið verði áfram að vísa til fyrri réttarframkvæmdar.

Í næsta kafla verður nánar farið í hvort að þörf sé á breytingum á svl. og réttarframkvæmdin hérlendis borin saman við þá sem á sér stað á Norðurlöndum.

6.4 Er þörf á breytingum á lögum nr. 75/1997 um samningsveð?

6.4.1 Almenn

Hvergi í íslenskri löggjöf er kveðið á um hvort sú hámarksfjárhæð, sem tilgreind er í tryggingarbréfi aðila, feli í sér heildargreiðslu eða hvort að veðið standi einnig til tryggingar öðrum kröfum, s.s. vöxtum og kostnaði. Hingað til hafa dómstólar í ágreiningsmálum þar um aðeins stuðst við þá réttarframkvæmd, sem hefur verið viðhöfð hérlendis, að niðurstöðu dóms

¹⁵⁴ Alpt. 1996-1997, A-deild, þskj. 350, 234. mál, athugasemdir við 4. gr.

¹⁵⁵ Sjá nánari umfjöllun um andskýringarregluna í kafla 4.2.

¹⁵⁶ Sveinn Jónatansson, lögmaður Héðinsreits ehf. og Erils ehf. í Hrd. 23. janúar 2019. í máli nr. 21/2018, bréf til höfundar (3. apríl 2019).

Hæstaréttar í máli nr. 21/2018 undanskildinni.¹⁵⁷ Líkt og rakið verður hér á eftir hafa ákvæði þess efnis verið lögfest á Norðurlöndum. Í þessum kafla verður leitast við að svara því hvort þörf sé á að innleiða ákvæði þess efnis í íslensk lög.

6.4.2 *Norræn réttarframkvæmd*

Í athugasemdum, sem fylgdu með frumvarpi sem varð að svl., var í skýringum við 4. gr. frumvarpsins vikið að þeim reglum, sem gilda í Danmörku og Noregi, þess efnis um hvort áskilnaður um tilgreiningu hámarksfjárhæðar veðkröfu, hvað tryggingarbréf varðar, snúi eingöngu að höfuðstól skuldarinnar, sem njóta eigi tryggingar, þannig að ótilgreindir vextir og annar kostnaður geti bæst við eða hvort fjárhæðin eigi að ráða hámarki veðtryggðrar kröfu að meðtöldu vöxtum og kostnaði.¹⁵⁸ Vegna þessara ummæla í frumvarpinu verður hér nánar farið í þá réttarframkvæmd sem þar ríkir.

Réttarframkvæmdin á Norðurlöndum orkar tvímælis hvað þetta varðar. Í dönsku þinglýsingalögunum,¹⁵⁹ sem eru í höfuðatriðum fyrirmynd íslensku þingll., hefur 2. mgr. 10. gr. laganna verið túlkuð á þá vegu að tilgreind hámarksfjárhæð í tryggingarbréfi sé heildargreiðsla.¹⁶⁰ Skilyrði þess að hægt sé að þinglýsa veðbréfi þar á landi er að veðbréfið tilgreini annað hvort ákveðið fjárhæð eða að ábyrgðin sé takmörkuð við ákveðið hámark. Hafi ábyrgðin verið takmörkuð við ákveðið hámark er aðilum óheimilt að áskilja sér frekari tryggingu til viðbótar við þá fjárhæð. Af þessu leiðir að sú fjárhæð sem er tilgreind í tryggingarbréfi sem hámarksfjárhæð telst vera heildargreiðsla. Aðilum er þar með óheimilt að áskilja sér frekari tryggingar fyrir t.d. vöxtum eða kostnaði.¹⁶¹

Um veð í Noregi gilda *Lov om pant*, einnig kölluð *panteloven*.¹⁶² Samkvæmt 1. mgr. 4. gr. laganna er það skilyrði réttarverndar að veðbréf tilgreini ákveðna fjárhæð eða á annan máta sem löggjöfin heimilar. Í ákvæðinu er einnig tekið fram að reglan komi ekki í veg fyrir að þær aukagreiðslur sem tilgreindar eru í 5. gr. laganna njóti réttarverndar.¹⁶³ Af þessu leiðir að heimilt er í tryggingarbréfi, þar sem tilgreind er hámarksfjárhæð, að semja á þann veg að veðið

¹⁵⁷ Sjá nánar umfjöllun um dóminn í kafla 4.4.1.

¹⁵⁸ Alþt. 1996-1997, A-deild, þskj. 350, 234. mál, athugasemdir við 4. gr.

¹⁵⁹ LBK nr 1075 af 30/09/2014 Lov om tinglysning.

¹⁶⁰ Í 2. mgr. 10. gr. dönsku þinglýsingarlaganna segir: „Dokumentet kan være betinget eller knyttet til en tidsfrist, men dets indhold må være endelig fastsat. Skadesløsbreve kan dog udstedes under angivelse af et størstebeløb for gælden.“; Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 150.

¹⁶¹ Alþt. 1996-1997, A-deild, þskj. 350, 234. mál, athugasemdir við 4. gr.; Knud Illum, *Tinglysning* (Juristforbundet 1982) 100.

¹⁶² LOV-1980-02-08-2 Lov om pant.

¹⁶³ Í 1. mgr. 4. gr. norsku veðlaganna segir: „En panterett får bare rettsvern når det er fastsatt et bestemt beløp eller et høyeste beløp for pantekravet, hvis ikke annet følger av denne lov. Dette er likevel ikke til hinder for rettsvern for tilleggskrav som nevnt i § 1-5.“

standi einnig til fullnustu á vöxtum og kostnaði við innheimtu kröfu.¹⁶⁴ Segja má að þetta ákvæði stuðli að frekari réttarvernd fyrir aðila þar sem ákvæðið gerir aðilum kleift að átta sig á því að það fari eftir efni tryggingarbréfsins hvort sú hámarksfjárhæð sem þar er tilgreind sé heildargreiðsla eða ekki.

Bæði dönsku og norsku lögini kveða skýrt á um hvernig atvikum er háttað í tengslum við það álitaefni hvort að tilgreind hámarksfjárhæð sé heildargreiðsla eða hvort hún standi einnig til tryggingar fyrir öðrum kröfum eins og vöxtum og kostnaði. Segja má að það stuðli að auknu réttaröryggi fyrir aðila að slíkt sé tekið fram með beinum hætti í lögum frekar en að það styðjist við óskráða meginreglu eða dómafordæmi, líkt og réttarframkvæmdin er héraendis.

6.4.3 Núgildandi réttur

Með frumvarpi laga nr. 97/1995 um sammingsveð, var ekki stefnt að því að breyta þeirri framkvæmd um hámarksfjárhæð tryggingarbréfa sem hafði myndast héraendis eftir setningu þinglýsingalaga nr. 39/1978.¹⁶⁵ Þá virðist heldur ekki hafa verið gerð nein krafa í frumvarpinu að ákvæði þess efnis kæmi inn í lögini.

Í greinargerð með frumvarpi til svl. er kveðið á um að sú tilhögun sem gildi í Danmörku hafi ýmsa kosti. Einna helst hvað varðar hámarksfjárhæð tryggingarbréfa, þ.e. að veðið standi einungis til fullnustu á tilgreindri hámarksfjárhæð í tryggingarbréfi aðila en ekki neinum öðrum greiðslum. Það þurfi hins vegar að líta til þess að framkvæmd hér á landi hafi verið með öðrum hætti og ekki verði séð að vandkvæði hafi skapast af þeirri framkvæmd. Að sama skapi eigi það að vera lítið mál fyrir hugsanlega viðsemjendur veðhafa að afla sér vitneskju um hvaða kostnaður og vextir geti fallið á skuld fram yfir þá hámarksfjárhæð sem tilgreind er í tryggingarbréfi aðila með hliðsjón af ákvæði b-liðar 1. mgr. 5. gr. svl. Er því í frumvarpinu miðað við að áskilnað 1. mgr. 4. gr. svl. um tilgreiningu hámarksfjárhæð beri að skilja þannig, að veðsett eign standi einnig til fullnustu vöxtum og kostnaði, sbr. a- og b-liði 1. mgr. 5. gr. svl., til viðbótar við þá hámarksfjárhæð sem er tilgreind í tryggingarbréfi aðila.¹⁶⁶

Að mati höfundar hefði það verið einföld lausn að taka upp sambærilegt ákvæði og það sem kveðið er á um í norsku lögnum¹⁶⁷ þar sem réttarframkvæmdin héraendis hefur verið á þá vegu að aðilum er heimilt áskilja sér að til viðbótar við tiltekna hámarksfjárhæð stæði veðið einnig til tryggingar fyrir vöxtum og kostnaði.

¹⁶⁴ Alþt. 1996-1997, A-deild, þskj. 350, 234. mál, athugasemdir við 4. gr.; Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 150.

¹⁶⁵ Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 152; Sjá nánari umfjöllun um hámarksfjárhæð tryggingarbréfa í kafla 6.3.

¹⁶⁶ Alþt. 1996-1997, A-deild, þskj. 350, 234. mál, athugasemdir við 4. gr., 1. mgr.

¹⁶⁷ Sjá frekari umfjöllun um réttarframkvæmd á Norðurlöndum í kafla 6.4.2.

Engum lagaákvæðum er til að dreifa um hvernig aðstæðum skuli háttað þegar kemur að hámarksfjárhæð tryggingarbréfa. Eins og rakið var hér fyrr hefur tíðkast við útgáfu tryggingarbréfa að veðhafar áskilji sér tryggingu fyrir vöxtum og kostnaði til viðbótar við tilgreinda hámarksfjárhæð.¹⁶⁸ Styðst sú framkvæmd að nokkru leyti við þær athugasemdir sem fram koma í frumvarpi svl. sem og fyrri dómafordæmi Hæstaréttar. Verður þó að telja afar óheppilegt að í lögum sé engum ákvæðum til að dreifa sem kveði beinlínis á um hvernig atvikum skuli háttað í umræddum tilvikum þar sem talsverð réttaróvissa getur skapast ef það er ekki skýrt kveðið á um í lögum hvernig atvikum skuli háttað.

6.4.4 Áhrif skýrara lagaákvæðis

Löggjafanum standa aðallega tvær leiðir til boða, ef til lagasetningar kæmi um fyrrgreint álitaeftni. Annars vegar að lögfesta ákvæði þess efnis að sú hámarksfjárhæð sem tilgreind er í tryggingarbréfi sé heildargreiðsla. Væri svo gert myndi réttarframkvæmdin hérlendis samræmast betur ákvæðum dönsku þinglýsingalaganna, sem hafa að meginstefnu til verið fyrirmynd íslensku þingll. Hins vegar gæti verið lögfest viðbót við ákvæði 1. mgr. 4. gr. svl., sem kvæði á um að aðilum sé heimilt að semja sín á milli að veðið standi einnig til fullnustu vöxtum og kostnaði við innheimtu kröfu. Telja má að sú leið sé mun hentugri þar sem hún samræmist betur þeirri réttarframkvæmd sem hefur verið viðhöfð hérlendis, að undanskildinni niðurstöðu dóms Hæstaréttar í máli nr. 21/2018. Ætti því ekki að vera vandkvæðum bundið að lögfesta slíkt ákvæði í svl., enda aðeins um að ræða staðfestingu á gildandi rétti.¹⁶⁹

Ef framangreindri viðbót yrði bætt við 1. mgr. 4. gr. svl. myndi það líklegast hafa í för með sér aukið réttaröryggi fyrir viðsemjendum lánaþyrirtækja. Lánaþyrirtækjum yrði þá gert að tilgreina í veðsamningum sínum að veðið standi einnig til tryggingar nánar tilgreindum aukagreiðslum eins og t.d. vöxtum og kostnaði vegna innheimtu. Með þessu yrði viðsemjandinn að öllum líkindum mun upplýstari um stöðu sína heldur en staðan er í dag, komi til innheimtuaðgerða af hálfu lánaþyrirtækis. Með sama hætti má telja að fyrrgreind viðbót samræmist þeim sjónarmiðum sem liggja að baki andskýringarreglunni.

Þar að auki má segja að ákvæðið, að viðbættri tilgreindri viðbót, falli mun betur að þeim kröfum sem gerðar eru til lánaþyrirtækja í bæði ffl. og leiðbeinandi tilmælum. Viðsemjendum lánaþyrirtækja yrðu að öllum líkindum upplýstari en áður kæmi til slíkrar breytingar á 1. mgr. 4. gr. svl.

¹⁶⁸ Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (n. 2) 150.

¹⁶⁹ Velta má fyrir sér í ljósi þess hve einföld þessi regla er, afhverju slík regla hefur ekki nú þegar verið lögfest hér á landi, sérstaklega í ljósi þess hve oft hefur reynt á þetta tiltekna álitaeftni bæði fyrir dómstólum og úrskurðarnefndum.

7. Niðurstöður

Í þessari ritgerð hefur verið fjallað um hvort að tilgreind hámarksfjárhæð í tryggingarbréfi feli í sér tilgreiningu þeirrar heildarfjárhæðar, sem veðandlagið stendur til fullnustu fyrir, eða hvort að veðið standi að auki til fullnustu á öðrum kröfum. Um er að ræða álitæfni sem hefur lengi vel valdið ágreiningi í samskiptum aðila og gerir enn þann dag í dag. Samkvæmt dómaframkvæmd Hæstaréttar og athugasemdum í greinargerð með frumvarpi svl. þurfa aðilar að tilgreina í samningi sínum að vextir og kostnaður komi til viðbótar þeirri hámarksfjárhæð sem þar er tilgreind. Réttarframkvæmdin virðist hins vegar vera að breytast á þá vegu að það sé meginregla að sú hámarksfjárhæð, sem er tilgreind við útgáfu tryggingarbréfs, nái einnig til þeirra vaxta og kostnaðar sem fylgja aðalkröfu, þrátt fyrir að þess sé ekki getið í tryggingarbréfinu sjálfu. Aðilar þurfi því að kveða skýrlega á um að sú hámarksfjárhæð sem tilgreind er sé heildargreiðsla sé það ætlun þeirra að takmarka veðkröfuna við þá fjárhæð. Fer það því eftir þeim reglum sem gilda um afmörkun veðkröfunnar hvaða kröfur tryggingarbréf aðila er talið tryggja en ekki eftir þeirri fjárhæð sem tilgreind er í veðbréfi aðila sem hámarksfjárhæð. Meginreglan er talin samræmast frumvarpi svl. en þó talin áhugaverð í ljósi andskýringarreglunnar, enda felur hún í sér að láanafyrirtæki verða ekki lengur látin bera hallann af því að ekki sé skýrlega kveðið á um að til viðbótar hámarksfjárhæð tryggingarbréfsins tryggi bréfið einnig aðrar nánar tilgreindar kröfur.

Einnig var fjallað um hvort að þörf væri á breytingum á svl. hvað varðar þau atriði er lúta að hámarksfjárhæð tryggingarbréfa. Engum ákvæðum er til að dreifa í íslenskri löggjöf um hvernig atvikum skuli háttáð þegar hámarksfjárhæð hefur verið tilgreind í tryggingarbréfi. Sú framkvæmd sem viðgengst í dag styðst aðeins við eldri dómaframkvæmd Hæstaréttar og frumvarp svl. Hefur verið talið að einföld lausn við þessu lagaleysi sé að taka upp sambærilegt ákvæði og það sem er í gildi í Noregi. Ákvæðið kvæði þá um að aðilum væri heimilt að semja sín á milli að veðið standi einnig til fullnustu vöxtum og kostnaði við innheimtu kröfu. Er það talið samræmast þeirri réttarframkvæmd sem hefur verið viðhöfð hér á landi í áratugi. Líklegt er að þess konar ákvæði myndi hafa í för með sér aukið réttaröryggi fyrir viðsemjendum lánafyrirtækja ásamt því að ákvæðið falli betur að þeim kröfum sem gerðar eru til fjármálafyrirtækja í bæði fftl. og reglum FME.

Heimildaskrá

Aðalsteinn E. Jónasson, *Viðskipti með fjármálagerninga* (Bókaútgáfan Codex 2009)

Andri Árnason, *Réttarfar í hnotskurn* (Háskólaútgáfan 2013)

Eyvindur G. Gunnarsson og Þorgeir Örlygsson, *Þinglýsingalög, skýringarrit* (Bókaútgáfan Codex 2011)

Eyvindur G. Gunnarsson, „Um túlkun samninga“ í Hrefna Friðriksdóttir (ritstj.), *Þjóðarspegillinn 2012* (Félagsvísindastofnun Háskóla Íslands 2012)

Fjármálaeftirlitið, „Úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki“ (*Fjármálaeftirlitið*)
<<https://www.fme.is/eftirlitsstarfssemi/urskurdarnefndir/urskurdanefnd-um-vidskipti-vid-fjarmalafyrirtaeki/>> skoðað 15. apríl 2019

Gaukur Jörundsson, *Um veðréttindi* (Reykjavík 1981)

Illum K, *Tinglýsning* (Juristforbundet 1982)

Markús Sigurbjörnsson, *Aðfarargerðir* (Námssjóður Lögmannafélags Íslands 1995)

Ólafur Lárusson, *Fyrirlestrar um veðréttindi* (Reykjavík 1946)

Óskar Sigurðsson, skiptastjóri, bréf til fjármálafyrirtækis (14. mars 2019)

Páll Sigurðsson, *Samningaréttur* (Bókaútgáfan Codex 2004)

Stefán Már Stefánsson, *Nauðungaruppboð* (Reykjavík 1985)

Sveinn Jónatansson, lögmaður Héðinsreits ehf. og Erils ehf. í Hrd. 23. janúar 2019. í máli nr. 21/2018, bréf til höfundar (3. apríl 2019)

Viðar Már Matthíasson, „Um vexti og dráttarvexti í lögum og lagaframkvæmd“ (1996) 51
Úlfjótur 5

Viðar Már Matthíasson, *Fasteignir og fasteignakaup* (Bókaútgáfan Codex 2008)

Þorgeir Örlygsson, Benedikt Bogason, Eyvindur G. Gunnarsson, *Kröfuréttur I* (Bókaútgáfan
Codex 2009)

Þorgeir Örlygsson, „Greiðslutími og greiðslustaður“ (1998) 48 Tímarit lögfræðinga 303

Þorgeir Örlygsson, *Kaflar úr eignarrétti I* (Reykjavík 1998)

Þorgeir Örlygsson, *Kaflar úr kröfurétti I* (Reykjavík 1998)

Þorgeir Örlygsson, *Veðréttur* (Bókaútgáfan Codex 2010)

Þorgeir Örlygsson, *Þinglýsingar: Mistök í þinglýsingum, réttarreglur* (Bókaútgáfa Orators
1993)