

Héraðsdómur Reykjaness

Úrskurður 27. febrúar 2025

Mál nr. T-2915/2024:

Factoring ehf.

(Ásgeir Helgi Jóhannsson lögmaður)

gegn

Guðmundi A. Bergmann Skúlasyni

og

Sigrúnu Hafsteinsdóttur

(Guðbjarni Eggertsson lögmaður)

Úrskurður

Með bréfi, dags. 22. nóvember 2024 og mótteknu sama dag, lagði sóknaraðili, Factoring ehf., kt. [...], 105 Reykjavík, fram kröfu til dómsins um að ákvörðun sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu, dags. 12. nóvember 2024, um leiðréttingu á færslu í þinglýsingabók varðandi þinglýsingu á afsali vegna fasteignarinnar [...]Kópavogi, fnr. [...], útgefnu 4. apríl 2024, verði felld úr gildi og að afsali fasteignarinnar [...], Kópavogi, með sama fastanúmeri, útgefnu 4. apríl 2024, verði þinglýst á ný, sbr. 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978.

Þá er gerð krafa um að sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu verði gert skylt að færa á ný í þinglýsingabók fasteignarinnar [...], veðskuldabréf út. 8. apríl 2024 af Factoring ehf. kt. [...] til Kvikú-Kredit stutt hf., kt. [...], sem þinglýst var þann 10. apríl 2014, skjal nr. A-[...], eftir atvikum með athugasemd.

Að sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu verði gert skylt að afmá öll skjöl og réttindi sem hafa verið afhent til þinglýsingar og/eða skráð í þinglýsingabók fasteignarinnar [...], Kópavogi, fnr. [...], frá því að ákvörðun sýslumannsins frá 12. nóvember 2024 var tekin. Þá er krafist málskostnaðar.

Varnaraðilar eru Guðmundur A. Bergmann Skúlasyni, kt. [...], [...], Kópavogi, og Sigrún Hafsteinsdóttir, kt. [...], [...], Kópavogi.

Varnaraðilar mótmæla kröfum sóknaraðila.

Sóknaraðili fékk afsal fyrir fasteignina að [...]í Kópavogi með uppgjöri á veðskuldabréfi áhvílandi á eigninni, upphaflega að fjárhæð 57.750.000 krónur, útgefnu 11. mars 2022 af Procura home ehf. (í dag PH133 ehf.), kt. [...], og með sjálfskuldarábyrgð

varnaraðila Guðmundar. Þá var áhvílandi á eigninni tryggingarbréf á 1. veðrétti að fjárhæð 70.000.000 króna. Voru bæði veðskuldabréfið og tryggingarbréfið áritað af varnaraðila Sigrúnu fyrir hönd Procura home ehf. en Sigrún var í stjórn þess félags. Gerðu sóknaraðili og varnaraðili Guðmundur upp skuldir varnaraðila við sóknaraðila þannig að fasteigninni að [...]var afsalað til sóknaraðila. Voru þessir gjörningar gerðir sama dag og lokasala nauðungaruppboðs á eigninni að [...] í Kópavogi átti að fara fram. Var nauðungarsalan afturkölluð sama dag. Gerður var leigusamningur milli sóknaraðila og varnaraðila um eignina. Vegna vangreiddrar húsaleigu var útburðarbeiðni send Héraðsdómi Reykjavíkur 18. september 2024.

Sóknaraðili aflýsti tryggingum sínum af fasteigninni þegar uppgjóri á milli aðila var lokið. Þann 8. apríl 2024 var veðskuldabréfi, útgefnu af sóknaraðila til Kvikú-Kredit stutt hs., að fjárhæð 50.000.000 króna þinglýst á eignina.

Varnaraðili Sigrún hefur höfðað dómsmál til ógildingar á afsalinu og kveðst ekki hafa verið upplýst um afsalið fyrr en með tölvupósti frá Sjóvá 17. maí 2024.

Sýslumaður tók ákvörðun 12. nóvember 2024 um að afmá eignarhöft sem hvíldu á fasteigninni. Var hvorki sóknar- né varnaraðilum gefinn kostur á að gera athugasemdir við þá ákvörðun heldur tilkynnt um ákvörðunina með bréfi dagsettu 12. nóvember 2024.

Þá liggur fyrir bréf sýslumanns til sóknaraðila 1. desember 2024 þar sem sýslumaður hafnaði kröfu sóknaraðila um að leiðrétta ákvörðun sýslumanns frá 12. nóvember s.á.

Afrit af stefnu, þingfestri 22. nóvember 2024 í Héraðsdómi Reykjaness, liggur fyrir þar sem varnaraðili Sigrún stefnir sóknaraðila þessa máls og varnaraðila Guðmundi til að þola ógildingu á umþrættu afsali.

Snýst mál þetta um ákvörðun sýslumanns, þ.e. hvort honum hafi verið heimilt að afmá bæði afsal, þinglýsingarnúmer [...], og veðskuldabréf, þinglýsingarnúmer [...], af fasteigninni [...]í Kópavogi, fnr. [...], án þess að gefa aðilum kost á að bæta úr eða koma að andmælum.

Munnlegur málflutningur fór fram 18. febrúar sl. Fyrir þann tíma sendi sýslumaður dómnum athugasemdir sínar. Var málið tekið til úrskurður að málflutningi loknum.

Málsástæður og lagarök sóknaraðila.

Sóknaraðili byggir kröfu sína um að ákvörðun sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu frá 12. nóvember 2024 verði ógilt á því að sóknaraðila hafi ekki verið gefið tækifæri til þess að bregðast við ákvörðun sýslumanns með lögætum hætti, sbr. 1. mgr. 27. gr. og 1. mgr.

38. gr. þinglýsingalaga. Sýslumaður hafi farið út fyrir valdsvið sitt og við ákvörðun sína beitt 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 með röngum hætti.

Af afsali, dags. 4. apríl 2024, megi sjá að undirritun fyrir samþykki maka skv. 1. mgr. 60. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993 skorti sannanlega á skjalið og að skjalið beri ekki í sér yfirlýsingu skv. 1. mgr. 64. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993, um það sé ekki deilt. Hins vegar liggi fyrir að ekki sé efast um eignarheimild afsalsgjafa Guðmundur A. Bergmann Skúlasonar eða aðrar heimildir á bak við löggerninginn. Þá liggi fyrir að afsal eignarinnar var sannarlega hluti af fullnustu áhvílandi lána.

Þinglýsing sýslumanns á afsali sóknaraðila sé því í upphafi ekki röng að efni til, enda afsalaði réttur eigandi fasteignarinnar [...] fasteigninni til sóknaraðila. Breyti þar engu þó svo að skjalið hafi skort áritun maka, enda geti slíkt samþykki verið óþarft að uppfylltum skilyrðum hjúskaparlaga nr. 31/1993, eins og t.d. við fullnustu eignar, og þá sé hægt að afla samþykkis maka eftir á, ef þörf er á.

Meginhlutverk þinglýsingabóka sé að þær sýni rétta stöðu og séu áreiðanlegar. Er það ekki síst eitt af markmiðum 27. gr. þinglýsingalaga, en til að af leiðréttingu verði hafi sýslumaður val um leiðir til þess að leiðrétta þinglýsingabækur og þarf að horfa til allra atriða varðandi hin ætluðu mistök. Altíða sé að mistök geti komið upp, en ekki sé þörf á aðgerðum eins og afmáningu skjala, vegna þess að aðilar eigi úrræði til þess að útkljá deilur sín á milli um gildi þeirra löggerninga sem um sé deilt.

Við mat á því hvaða úrræði skuli beita, þ.e. t.d. því að skrá athugasemdir, nýrri skráningu eða afmáningu skjals, þurfi sýslumaður að skoða hvort líklegt sé að réttarspjöll geti orðið vegna leiðréttingar, enda geti mistök við leiðréttingu verið jafn afdrifarík, ef ekki afdrifaríkari, og upphaflegu mistökin. Beri sýslumanni þannig að rannsaka aðstæður og líta til þess um hvers konar mistök sé að ræða, eðlis þeirra og áhrifa. Þannig sé afmáning almennt síðasta úrræðið til þess að beita þar sem það gengur lengst, þar sem sóknaraðili tapar þarna skráningu á eignarhaldi sínu, sbr. 25. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, og forgangsáhrifum skráningarinnar, sbr. 33. gr. sömu laga. Þá sé og á það bent að sýslumaður leiðrétti hina meintu röngu færslu aðeins að hluta til.

Sóknaraðili telur að sýslumanni hafi borið að veita sér og veðhafa tækifæri til þess að bregðast við fyrirhugaðri ákvörðun hans og skýra þeim frá málavöxtum, þ.e. um að til stæði af hálfu sýslumanns að taka ákvörðun um leiðréttingu á eignarhöftum þeirra, sbr. 1. mgr. 27. gr. sem og 1. mgr. 38. gr. þinglýsingalaga.

Augljóslega hafi það verið sóknaraðila verulega mikilvægt að fá vitneskju um að málið væri til meðferðar, í ljósi þess að ákvörðunin gat haft í för með sér afdrifaríkar afleiðingar fyrir sóknaraðila og veðhafa yfir eigninni. Þá séu fyrirvari og tilkynning vegna afmáningar eignarhafta lögbundin á grundvelli 1. mgr. 38. gr. þinglýsingalaga og hefur þar engin áhrif að ákvörðun sýslumannsins byggir á 1. mgr. 27. gr. sömu laga, enda sé þar einnig gert ráð fyrir að tilkynningu um ákvörðun sýslumanns sé beint að aðilum. Ekkert í ákvæðinu gerir ráð fyrir því að tilkynningu sem þessari sé einvörðungu beint til aðila eftir að ákvörðun hefur verið tekin. Þá megi sjá að beinlínis er gert ráð fyrir að aðilar fái tækifæri til þess að bregðast við fyrirhuguðum aðgerðum sýslumanns, þegar litið sé til athugasemda í frumvarpi til þinglýsingalaga við það sem varð síðan 27. gr. þinglýsingalaga.

Augljóslega hafi tilkynning til sóknaraðila getað haft áhrif á ákvörðun sýslumanns og hvernig leiðréttingarúræði yrði beitt, eins og sjá megi af málavöxtum, enda sé augljós vafi um réttmæti fullyrðinga varnaraðila Sigrúnar um ógildi afsals sóknaraðila frá 4. apríl 2024.

Með því að tilkynna sóknaraðila ekki um fyrirhugaða ákvörðun hafi sýslumaður komið í veg fyrir að sóknaraðili gæti brugðist við ákvörðun í tíma og gefið honum möguleika á því að bæta úr annmörkum á hinu þinglýsta skjali eða bregðast við og varna því að áhrif þinglýsingarinnar eyddust. Sóknaraðila hafi ekki síst verið mikilvægt að fá slíkt tækifæri í ljósi þess að afmáning leiðir til þess að eignarréttindi hans séu afmáð að fullu og ekkert sem bendi til að hann eigi réttindi yfir eigninni, sbr. 25. gr., og þau missa að fullu forgangsrétt sinn á grundvelli 33. gr. þinglýsingalaga. Var þetta skýrt brot á þeim málsmeðferðarreglum sem sýslumanni ber að hlíta og beri því að ógilda ákvörðun sýslumanns. Skipti hér engu máli þótt sóknaraðila standi til boða að kæra ákvörðun sýslumanns til héraðsdóms á grundvelli 3. gr. þinglýsingalaga, enda réttlæti málskotsrétturinn ekki að gefinn sé afsláttur af lögbundnum skyldum sýslumanns.

Sóknaraðili byggir á því að skortur á undirritun maka skv. 1. mgr. 60. gr. hjúskaparlaga og yfirlýsingu skv. 1. mgr. 64. gr. hjúskaparlaga feli ekki sjálfkrafa í sér ógildi á afsali sóknaraðila. Fyrir liggi að ekki sé deilt um eignarheimild varnaraðila Guðmundar eða aðrar heimildir á bak við afsalið. Hafi því ekki verið um að ræða skort á eignarheimild, heldur mögulega takmörkun á ráðstöfun eignar.

Þá liggi fyrir að sóknaraðili og varnaraðili gerðu með sér samkomulag um yfirtöku á fasteigninni [...] til uppgjörs áhvílandi skulda, sbr. samkomulag, dags. 4. apríl 2024,

samkomulagið hafi verið gert sem hluti af uppgjöri á skuldum félagsins Procura home ehf. líkt og rakið sé í málavöxtum.

Samkomulagið hafi verið gert til þess að forða því að eignin yrði seld á nauðungarsölu, sem átti að fara fram sama dag og afsal var útgefið, þ.e. 4. apríl 2024, kl. 11:30, sbr. bréf sýslumanns, dags. 12. mars 2024, og afrit af afturköllun nauðungarsölubeiðni, dags. 4. apríl 2024. Til þess að koma til móts við varnaraðila hafi verið gerður leigusamningur við varnaraðila og honum veittur kaupréttur til þess að kaupa eignina á næstu 12 mánuðum. Vanskil á leigugreiðslum hafi leitt til riftunar og kröfu um útburð úr fasteigninni.

Afsal sóknaraðila sé því augljóslega veitt til fullnustu lána sem voru áhvílandi á fasteigninni [...]. Þegar málum hátti með þessum hætti þarfnist ráðstöfun á fasteign ekki samþykkis maka, sbr. ummæli við 1. mgr. 60. gr. í frumvarpi því sem varð að hjúskaparlögum nr. 31/1993, sbr.: „*Greinin spornar ekki við því að skuldheimtumenn þess hjóna, sem fasteignin tilheyrir, leiti fullnustu í henni og t.d. að hún sé seld á nauðungaruppboði.*“

Augljóslega geri ákvæðið ekki ráð fyrir því að nauðungarsala sé eina leiðin til fullnustu áhvílandi krafna, fullnusta geti farið fram með samningi líkt og gert var í máli þessu. Liggi því fyrir að mati sóknaraðila að hið afmáða afsal sé gilt frá upphafi og forsendur sýslumannsins fyrir ákvörðun hans því augljóslega rangar þótt ekki verði dæmt um það í máli þessu.

Þá liggi fyrir að gert sé ráð fyrir því í 65. gr. hjúskaparlaga hvernig maki geti brugðist við fari svo að fasteign sem jafnframt er bústaður fjölskyldu sé ráðstafað án samþykkis maka, þó svo að löggerningnum hafi verið þinglýst, enda takmarkist málshöfðunarfrestur 2. mgr. 65. gr. hjúskaparlaga beinlínis við þinglýsingu skjals. Samkvæmt ákvæðinu geti maki höfðað mál fyrir dómi til ógildingar sammings sem brjóti í bága við 60. gr. hjúskaparlaganna. Höfði hann ekki mál innan málshöfðunarfrests sé löggerningurinn gildur.

Rúmlega sex mánuðir hafi liðið frá þinglýsingu afsals og þar til sýslumaður tók ákvörðun sína. Liggi því fyrir að þeir málshöfðunarfrestir sem getið sé í 2. mgr. 65. gr. hjúskaparlaga voru liðnir og afsalið því þegar af þeirri ástæðu gilt. Eins og sjá megi af lýsingu í málsatvikum á stöðu varnaraðila Sigrúnar hjá Procura home ehf., sbr. samanburðarskýrslu Creditinfo, undirritun hennar á þinglýst veð-/ og skuldaskjöl, geti henni ekki hafa dulist vanskil þeirra krafna sem voru áhvílandi á fasteigninni og því síður að fyrirhugað væri að selja fasteignina á nauðungarsölu og þar af leiðandi það samkomulag

sem eiginmaður hennar gerði til þess að forða eigninni frá nauðungarsölu. Að halda öðru fram geti ekki verið annað en eftiráskýringar varnaraðila, gegn betri vitund.

Af 65. gr. hjúskaparlaga megi einnig ráða að sýslumanni sé augljóslega ekki ætlað að meta efnislegt gildi sammings sem falli undir 1. mgr. 60. gr. hjúskaparlaga, enda beinlínis gert ráð fyrir því að slíkum samningum sé þinglýst og mál um ógildi skuli höfða með dómsmáli eftir að þeim löggerningi hefur verið þinglýst. Með ákvörðun sinni frá 12. nóvember 2024 leggur sýslumaðurinn efnislegt mat á gildi afsals sóknaraðila og úrskurðar sem svo að það hafi verið ógilt frá upphafi. Með því sé sýslumaðurinn augljóslega að fara út fyrir valdheimildir sínar og inn á valdsvið dómstóla.

Hið rétta sé að augljóslega ríki mikil óvissa um rétt varnaraðila Sigrúnar til þess að ógilda afsal sóknaraðila, óvissa sem sýslumaður hefði átt að gera sér grein fyrir og afgreiða málið í samræmi við það, þ.e. með skráningu athugasemdar eins og farið verði nánar yfir hér á eftir.

Skilyrði um áritun maka þinglýsts eiganda á grundvelli 1. mgr. 60. gr. hjúskaparlaga felur í sér formskilyrði um áritun á það heimildarskjal sem um ræði, í þessu tilfelli afsal. Eins og bent hefur verið á hér á undan hefur skortur á slíkri undirritun ekki bein áhrif á gildi löggerningsins. Gat sýslumaðurinn því ekki tekið ákvörðun um að afmá afsal sóknaraðila án þess að meta efnislegt gildi þess, en það er honum óheimilt eins og bent hefur verið á.

Með réttu hefði sýslumaður átt að bregðast við í upphafi með því að vísa skjalinu frá þinglýsingu á grundvelli 7. gr. þinglýsingalaga. Þar sem það var ekki gert á sínum tíma, þá liggi fyrir að við uppgötvun á mistökum sínum hafi sýslumanninum borið að skrá athugasemd um mistök sín í þinglýsingabók en ekki afmá afsalið. Skráningar um athugasemd hefði enda ekki komið í veg fyrir frekari réttarspjöll, enda hafi þá þegar verið yfirvofandi og síðan þingfest dómsmál til þess að leysa úr þeim ágreiningi sem var á milli aðila um gildi afsalsins.

Þá nái ákvörðun sýslumanns ekki því markmiði að uppfæra áreiðanleika þinglýsingabókar. Það liggi fyrir að á fasteigninni [...] hvíldu veðbönd áður en varnaraðili Guðmundur gaf út umdeilt afsal, veðbönd sem nú séu hvergi sjáanleg í veðbók. Sýnir staðan í veðbók eftir leiðréttingu því alls ekki rétta stöðu eignarhafta á fasteigninni [...], áður en mistökin áttu sér stað. Úr því að sýslumaður taldi rök til þess að leiðrétta meint mistök við þinglýsingu eignarheimildarinnar að eigin frumkvæði bar honum að færa stöðu fasteignarinnar til upphaflegs horfs þannig að eldri veðskjöl væru færð inn á veðbók

eignarinnar samtímis því sem fyrri eignarheimild var færð inn að nýju, ella væri ekki búið að koma aftur á fyrra réttarástandi.

Sóknaraðili byggir þessa afstöðu sína og kröfu m.a. á athugasemdum í frumvarpi til laga um þinglýsingar við það sem varð síðan 27. gr. laganna, þar sem fjallað sé sérstaklega um að ágalli sem kunni að vera á skjali sem hafi verið þinglýst skuli ekki verða til þess að skjalinu sé vísað frá eftir að því hefur verið þinglýst heldur skuli skrá athugasemd við færsluna í þinglýsingabók um efni ágallans á skjalinu, sbr. 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga.

Af fyrrgreindum athugasemdum megi ráða að ágalli á skjali, eins og um ræðir í máli þessu, eigi ekki að leiða til afmáningar. Skipti hér mestu máli að um sé að ræða formaskilyrði fyrir þinglýsingu sem segir ekki til um það hvort hið þinglýsta skjal eða löggerningur að baki því sé lögmætur, enda sé það dómstóla en ekki sýslumanns að taka ákvörðun um efnislegt gildi löggerninga.

Þessi túlkun á 27. gr. þinglýsingalaga hafi jafnframt verið staðfest af dómstólum, sbr. dóm Hæstaréttar Íslands nr. 223/2013, þar sem aðstæður voru með sams konar hætti og hér um ræðir, utan þess að um var að ræða veðskuldabréf sem hafði verið þinglýst án samþykkis maka, sbr. 1. mgr. 60. gr. og 1. mgr. 64. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993. Í málinu hafði sýslumaður fyrst tekið ákvörðun um afmáningu veðskuldabréfsins en síðan tekið nýja ákvörðun um að færa veðskuldabréfið inn að nýju og skrá á það athugasemd um mistök sín. Var þessi framkvæmd staðfest sem rétt af Hæstarétti.

Sams konar úrræði hafi Hæstiréttur áður lagt til í dómaframkvæmd, m.a. í H 469/2007 þar sem dómurinn taldi rétt og nægjanlegt að skrá athugasemd í þinglýsingabók um að ekki hafi verið gætt að forkaupsrétti þriðja aðila. Taldi Hæstiréttur að slík leiðrétting væri nægjanleg til þess að forða því að hægt væri að ráðstafa eigninni á meðan leyst væri úr ágreiningi um forkaupsrétt eða aflað samþykkis forkaupsréttarhafa við afsalinu.

Að öllu fyrrgreindu virtu megi ljóst vera að ákvörðun sýslumanns, sem tekin var þann 12. nóvember sl., hafi gengið mun lengra en þörf var á til þess að vernda réttindi og að augljóslega hefði verið rétt að skrá athugasemd við afsalið en ekki afmá það með tilheyrandi hættu á réttarspjöllum fyrir sóknaraðila, veðhafa og mögulega fleiri aðila. Við hina umdeildu leiðréttingu á skráningu í þinglýsingabók leiðrétti sýslumaður meinta ranga skráningu aðeins að hluta til þannig að veðskjöl sem hafði verið aflýst í tengslum við breytt eignarhald voru ekki færð inn að nýju. Þannig öðlaðist varnaraðili nýja og betri stöðu með

því að hafa skyndilega fengið í hendur óveðbundna eign sem hann hófst þegar handa við að veðsetja eins og gögn málsins sýna.

Með því að taka það sem sóknaraðili telur ólögmæta ákvörðun hafi sýslumaður skapað aðstæður sem geti haft í för með sér ófyrirséðar afleiðingar og gríðarlegt tjón fyrir fjölda aðila og hafi augljóslega gengið mun lengra en þörf var á til þess að vernda réttindi maka þinglýsingarhafa enda liggi fyrir að ef sýslumaður hefði skráð athugasemd á skjalið eins og sóknaraðili telur að honum hafi verið rétt að gera séu réttindi maka afsalsgjafa tryggð nægjanlega. Hefði sýslumaður þannig getað komið í veg fyrir frekari ráðstöfun sóknaraðila á eigninni á meðan aðilar takast á um ágreining varðandi gildi afsalsins sín á milli. Þá liggi fyrir að maki afsalshafa á jafnframt rétt á því að fá þinglýst kröfu sinni á grundvelli 28. gr. þinglýsingalaga til þess að vernda réttindi sín enn frekar.

Í staðinn útrými sýslumaðurinn því sem sóknaraðili telur vera lögmæt eignarréttindi sem erfitt geti reynst að endurheimta með fullnægjandi hætti. Þá geti ákvörðunin leitt til þess að þinglýst veðskuldabréf Kvikú-Kredit stutt hs., kt. [...], upphaflega að fjárhæð 55.000.000 króna, verði gjaldfelld með tilheyrandi kostnaði og óþægindum fyrir sóknaraðila. Að lokum liggi fyrir að samkomulag sóknaraðila og varnaraðila sé óuppgert, á sama tíma og veðum sóknaraðila hafi verið aflétt af fasteigninni og óvíst um það hvort og þá hvernig sóknaraðili fái þeim veðréttindum þinglýst á ný, og hvort unnt reynist að fullnusta þær skuldir, skuldir sem á tíma samkomulagsins námu 94.592.667 krónum.

Augljóslega hafi ákvörðunin einnig þau áhrif að varnaraðilar eigi að óbreyttu möguleika á því að afsala fasteigninni til þriðja aðila, stofna til annarra réttinda yfir henni og koma henni þannig undan fullnustu áhvílandi skulda. Hér sé rétt að benda á að varnaraðili hafi þegar lagt inn til þinglýsingar á fasteignina að [...] 40.000.000 króna tryggingarbréf, útgefið af þriðja aðila, sem sé sóknaraðila og fyrrum veðhafa óviðkomandi. Virðist það eingöngu gert til þess að reyna að koma í veg fyrir að öðrum veðréttindum verði þinglýst á eignina, m.a. eldri veðréttindum sóknaraðila sem sýslumaður kaus að leiðrétta ekki. Sé þar um að ræða veðréttindi og skuldbindingar sem varnaraðili viti mætavel að eigi að ganga framur þeim réttindum sem nú sé ætlun hans að þinglýsa á veðbandalaus fasteign. Athafnir varnaraðila af þessu tagi kunni að vera refsiverðar samkvæmt almennum hegningarlögum nr. 19/1940.

Telur sóknaraðili að þarna sé augljóslega um að ræða málamyndagering sem varnaraðilar hafi þinglýst á eignina til þess eins að koma í veg fyrir að sóknaraðili geti sótt lögmætan rétt sinn. Hafi varnaraðilar síðan stofnað til skuldbindinga að baki því

tryggingarbréfi sem hann hafi nú beðið um þinglýsingu á sé ljóst að slíkur aðili, sé hann í góðri trú, geti orðið fyrir tjóni þegar fallist verði á kröfur sóknaraðila um að ógilda ákvörðun sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu frá 12. nóvember 2024, enda víki slík eignarhöft almennt fyrir eignarhöftum sem hafi verið aflýst fyrir mistök, sbr. 3. mgr. 38. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978.

Við yfirferð á ofangreindum möguleikum á tjóni megi sjá hversu glórulaus og ólögmat ákvörðun sýslumannsins frá 4. apríl 2024 um að afmá afsal sóknaraðila var í raun, bæði lagalega og í framkvæmd. Með rétttri og lögmætri afgreiðslu, þ.e. skráningu athugasemdar um mistök sýslumanns, hefði sannarlega reynt á afsal sóknaraðila, enda lá fyrir að varnaraðili Sigrún hygðist og hafði þegar höfðað dómsmál til þess að leita réttar síns á grundvelli 65. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993. Með sama hætti hefði sóknaraðila gefist eðlilegt tækifæri til þess að taka til varna. Íhlutun sýslumanns hafi gengið mun lengra en þörf var á með þeim ófyrirsjáanlega hætti sem raun beri vitni og hafi í för með sér talsverða óvissu og hættu á réttarspjöllum fyrir fjölda aðila. Við slíkt verði ekki búið að óbreyttu.

Hin umdeilda athöfn sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu muni að líkindum varða íslenska ríkið skaðabótaskyldu skv. ákvæðum 49. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 verði hún ekki felld úr gildi og aflýstum skjölum þinglýst á ný.

Með vísan til þess sem að framan er rakið voru engar forsendur fyrir sýslumanninn á höfuðborgarsvæðinu til að afmá afsal sóknaraðila, dags. 4. apríl 2024, á grundvelli 1. másl. 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga. Beri því að ógilda ákvörðun sýslumanns um frávísun skjalsins í samræmi við kröfur sóknaraðila.

Þar sem engar forsendur hafi verið til að afmá afsal sóknaraðila beri að taka til greina kröfu sóknaraðila um að sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu verði gert skylt að færa afsalið og veðskuldabréf útgefið af sóknaraðila á ný í þinglýsingabók með athugasemd um ágalla á þeim og afmá önnur síðar tilkomin veðréttindi.

Samkvæmt 1. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga má bera úrlausn þinglýsingarstjóra um þinglýsingu samkvæmt lögnum undir héraðsdómara í lögsagnarumdæmi þinglýsingarstjóra. Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu á skráða starfsstöð í Kópavogi, auk þess sem fasteign sú sem um ræðir er skráð í Kópavogi. Er beiðni þessi því lögð fram í Héraðsdómi Reykjaness, samhliða því sem sýslumanni er afhent skrifleg tilkynning, sbr. 33. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, sbr. einnig 1. mgr. 34. gr. sömu laga.

Með vísan til umfangs málsins og viðbótargagna sem sóknaraðili leggur fyrir héraðsdóm veður sóknaraðili athygli réttarins á þeim möguleika að málið verði flutt munnlega, sbr. heimild í 4. mgr. i.f. 3. gr. laga nr. 39/1978.

Málsástæður og lagasök varnaraðila.

Varnaraðilar krefjast staðfestingar á ákvörðun sýslumanns og taka undir niðurstöðu sýslumanns um að afmá afsal, dags. 4. apríl 2024, og af þeim ástæðum sem getið sé um í ákvörðun sýslumanns.

Varnaraðilar byggja á því að vísa beri frá dómi kröfu sóknaraðila um að færa skuli á ný í þinglýsingabók veðskuldabréf, útgefið 8. apríl 2024 af sóknaraðila til Kvikú-Kredit stutt hs. Að mati varnaraðila sé ljóst að þeir lögvorðu hagsmunir sem kunni að vera til staðar vegna þeirrar kröfu séu á hendi kröfuhafa bréfsins, Kvikú-Kredit stutt hs. Ekkert liggi fyrir um það félag, hver fari með stjórn þess og hagsmuni. Svo virðist sem um sé að ræða sjóð í rekstri Kvikú eignastýringar hf. og sé alls óljóst með stjórn þess sjóðs og fyrirvar. Þá liggi fyrir að fjögurra vikna frestur til að bera úrlausn varðandi þá hagsmuni undir dómstóla sé liðinn og beri því að vísa þeirri kröfu sjálfkrafa frá dómi enda sé hvergi að sjá aðkomu eiganda veðskuldabréfsins að máli þessu. Sóknaraðili hafi ekki lögvarða hagsmuni af kröfunni.

Varnaraðilar byggja á því að vísa beri frá dómi kröfu sóknaraðila er varði það að sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu verði gert skylt að afmá öll skjöl og réttindi sem hafi verið afhent til þinglýsingar frá 12. nóvember 2024. Að mati varnaraðila sé krafa þessi svo óskýr og óljós að ekki verði unnt að fella úrskurð um hana og beri að vísa henni frá vegna vanreifunar og óljósra lögvarinna hagsmuna.

Varnaraðilar vísa til þess að undanfari þess að fasteigninni hafi verið afsalað til sóknaraðila hafi ekki gildi varðandi þann ágreining sem uppi sé í málinu. Eignin hafi ekki verið seld nauðungarsölu og samningur um uppgjör verði ekki samsamaður við þvingaða fullnustugerð.

Varnaraðilar hafi ekki verið aðilar að þeirri ákvörðun sem tekin hafi verið af hálfu sýslumanns og hafi hún verið tekin af embættinu án aðkomu varnaraðila. Varnaraðilar taki þó undir ákvörðun sýslumanns enda segi í 27. gr. þinglýsingalaga að nú verði þinglýsingarstjóri þess áskynja að færsla í fasteignabók sé röng eða mistök hafi orðið um þinglýsinguna ella og skuli hann þá bæta úr. Þinglýsingarstjóri skuli því bæta úr og það að eigin frumkvæði. Sýslumaður hafi því ekkert val þegar hann hafi komist að því að honum hafi borið að vísa afsalinu frá á sínum tíma og því sé alfarið mótmælt að tímafrestrir í

hjúskaparlögum hafi eitthvað með það að gera. Um sé að ræða leiðréttingu á röngum færslum á grundvelli þinglýsingalaga.

Þá segir að varnaraðilar séu ekki í þeirri stöðu að geta haft áhrif á eða fylgst með því hvernig sýslumenn taki sínar ákvarðanir og sé þinglýsingarstjóri best til þess fallinn að svara því.

Varnaraðilar mótmæla því að 1. mgr. 38. gr. þinglýsingalaga eigi við enda fjalli ákvæðið um tímabundið gildi þinglýsingar en ekki atvik er varði frumkvæðisskyldu sýslumanns til að bregðast við mistökum eða röngum færslum, þ.e.a.s. að 38. gr. fjalli um tilkynningarskyldu þegar réttaráhrifum þinglýsingar sé ætlað að gilda tímabundið. Ekki verði litið svo á að sýslumanni hafi borið að senda sérstaka tilkynningu áður en ákvörðun var tekin því að í ákvæðinu segi að þinglýsingarstjóri skuli „þó jafnan“ senda tilkynningu. Það sé ekki fortakslaus skylda heldur skuli hann „jafnan“ senda tilkynninguna.

Varnaraðilar byggja á þeim ákvæðum og lagagreinum sem vísað sé til í greinargerð þeirra.

Athugasemdir sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu.

Í athugasemdum sýslumanns segir að 12. nóvember 2024 hafi sýslumaður leiðrétt, með vísan til 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, þinglýsingu afsals, skjal nr. [...] er þinglýst var á fasteignina [...] í Kópavogi. Með leiðréttingunni hafi fyrrgreint afsal verið afmáð af fasteigninni sem og þá einnig fyrrgreint veðskuldabréf með þinglýsingarnúmeri [...]. Hafi aðilum verið tilkynnt um ofangreinda leiðréttingu með bréfum sama dag.

Fyrrgreind leiðrétting sem um ræði hafi verið gerð þar sem þau mistök hafi orðið hjá sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu að þinglýsa fyrrgreindu afsali án þess að samþykki maka afsalsgjafa lægi fyrir. Hvorki hafi maki afsalsgjafa undirritað skjalið né hafi afsalsgjafi lýst því yfir í skjalinu að undirritun hans væri í fullu samræmi við 1. mgr. 60. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993 um hjúskaparstöðu, bústað fjölskyldu og húsnæði í atvinnurekstri. Í ákvæðinu sé kveðið á um það að öðru hjóna sé óheimilt, án skriflegs samþykkis hins, að afhenda eða veðsetja fasteign sína ef hún er ætluð til bústaðar fyrir fjölskylduna eða er notuð við atvinnurekstur beggja hjóna eða hins. Í 1. mgr. 64. gr. laga nr. 31/1993 sé það þá gert að skilyrði þegar óskað sé þinglýsingar á löggerningum er greini í 60. gr. að skjalið skuli hafa að geyma yfirlýsingu um hvort sá er skjalið stafi frá sé í hjúskap og hvort eign sé bústaður fjölskyldu hans eða notuð við atvinnurekstur hjóna eða sé ætluð til þess. Fyrir liggi að afsalsgjafi hafi verið í hjúskap og að eignin hafi verið bústaður fjölskyldu hans þegar afsalinu var þinglýst.

Samkvæmt 2. mgr. 7. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 skuli vísa skjali frá þinglýsingu ef útgefanda þess brestur heimild til eignar á þann veg er skjalið greinir. Þá mælir 1. mgr. 24. gr. laganna fyrir um að skjal verði ekki fært í fasteignabók ef útgefanda þess brestur heimild til að ráðstafa eign á þann veg er í skjali greinir eða hann skortir skriflegt samþykki þess er slíkrar heimildar nýtur. Þar sem samþykki maka afsalsgjafa skorti hafi lagaskilyrðum þar með ekki verið fullnægt til þinglýsingar þess og afsalinu ranglega þinglýst á fasteignina.

Þá sé kveðið á um það í 1. mgr. 27. gr. laganna að verði þinglýsingarstjóri þess áskynja að færsla í fasteignabók sé röng eða mistök hafi orðið um þinglýsinguna ella skuli hann þá bæta úr. Í ljósi þess og framgreinds hafi þinglýsingarstjóra því verið rétt, miðað við atvik eins og þau horfðu við honum, að bæta úr fyrrgreindum mistökum og afmá fyrrgreint afsal af fasteigninni [...] í Kópavogi.

Þá segir að er þinglýsing á fyrrgreindu afsali um fasteignina [...]hafði verið leiðrétt og skjalið afmáð af fasteigninni hafi þinglýsingarstjóri einnig leiðrétt þinglýsingu á fyrrgreindu veðskuldabréfi. Veðskuldabréfi þessu hafi verið þinglýst á fasteignina eftir að fyrrgreindu afsali hafði ranglega verið þinglýst og hafi útgefanda skjalsins þar með brostið heimild til eignarinnar í ljósi leiðréttingar og afmáningar heimildarskjals útgefanda til eignarréttar yfir veðandlaginu, [...]. Af þeim sökum hafi þinglýsingarstjóra verið rétt, miðað við atvik eins og þau horfðu við honum, að bæta úr og afmá einnig fyrrgreint veðskuldabréf af fasteigninni.

Forsendur og niðurstaða.

Eins og áður segir er til úrlausnar hjá dómnum ágreiningur aðila um hvort sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu hafi verið heimilt að afmá afsal af fasteigninni [...] í Kópavogi, fnr. [...], útgefið 4. apríl 2024 og þinglýst þann 9. apríl s.á., ásamt veðskuldabréfi, útgefnu 8. apríl 2024, upphaflega að fjárhæð 55.000.000 króna, útgefnu til Kviku-Kredit stutt hs.

Byggir sýslumaður heimild sína um að afmá framangreind skjöl úr veðmála-bókum á 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Kveður sýslumaður að mistök hafi orðið við þinglýsingu afsalsins þar sem afsalsgjafi lýsti því hvorki yfir í skjalinu að gætt væri ákvæða 1. mgr. 60. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993 né 1. mgr. 64. gr. sömu laga. Þá hafi maki afsalshafa ekki undirritað skjalið. Því hafi mistök verið gerð við þinglýsingu afsalsins í upphafi.

Sóknaraðili rekur í löngu máli aðdraganda þess að umþrætt afsal var gefið út. Í máli þessu er umrætt uppgjör ekki til úrlausnar og hefur engin áhrif á niðurstöður þessa

ágreinings. Þá byggir sóknaraðili á því að með ákvörðun sinni frá 12. nóvember 2024 hafi sýslumaðurinn lagt efnislegt mat á gildi afsals sóknaraðila og úrskurðað sem svo að það hafi verið ógilt frá upphafi. Með því sé sýslumaðurinn augljóslega að fara út fyrir valdheimildir sínar og inn á valdsvið dómstóla. Er þessari málsástæðu sóknaraðila hafnað enda eingöngu til úrlausnar hvort sýslumanni hafi með réttu borið að afmá afsalið eins og hann gerði með vísan til 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga.

Í 1. mgr. 60. gr. hjúskaparlaga nr. 31/1993 segir að öðru hjóna sé óheimilt án skriflegs samþykkis hins að afhenda eða veðsetja fasteign sína, þar á meðal sumarbústað, leigja hana eða byggja, ef hún er ætluð til bústaðar fyrir fjölskylduna eða er notuð við atvinnurekstur beggja hjóna eða hins. Sama gegnir um uppsögn leigusamnings um húsnæði sem ætlað er til bústaðar fyrir fjölskylduna eða til nota við atvinnurekstur beggja eða annars, svo og framleigu slíks húsnæðis.

Í 64. gr. sömu laga segir að nú sé óskað þinglýsingar á löggerningum er greini í 60. gr. og skuli skjalið þá geyma yfirlýsingu um hvort sá er skjal stafi frá sé í hjúskap og hvort eign sé bústaður fjölskyldu hans eða notuð við atvinnurekstur hjóna eða sé ætluð til þess.

Ekki er ágreiningur um að þegar afsalið var gefið út hafi varnaraðilar verið í hjúskap. Fasteignin að [...], fnr. [...] var þinglýst eign varnaraðila Guðmundar samkvæmt veðbókarvottorði. Samkvæmt afsali frá 4. apríl 2024, sem útgefið var af varnaraðila Guðmundi, er hvorki yfirlýsing skv. 60. gr. hjúskaparlaga né nokkur undirrituð yfirlýsing frá maka. Því uppfyllir skjalið ekki skilyrði 64. gr. hjúskaparlaga.

Þegar sýslumanni urðu mistök in ljós bar honum að skrá athugasemd í fasteignabók um þennan ágalla. 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga veitir enga leiðsögn um það hvernig standa beri að leiðréttingu mistaka samkvæmt því ákvæði. Samkvæmt fræðimönnum á þessu sviði eru það þinglýsingarmistök ef skjali er þinglýst án athugasemdar þar sem skrá hefði átt athugasemd, sbr. 3. mgr. 7. gr. laganna, eða þinglýsingarstjóri fellir ranglega niður athugasemd sem skráð hefur verið. Í máli þessu var skjali þinglýst án athugasemdar sem eru mistök þinglýsingarstjóra.

Í greinargerð með 27. gr. þinglýsingalaga segir m.a. að 1. mgr. eigi við það að skjal hafi verið fært ranglega í þinglýsingabók, t.d. á blað rangrar eignar í bók eða útdráttur úr skjali sé efnislega rangur eða ófullnægjandi. Hins vegar eigi ákvæðið ekki við um ágalla sem kunni að vera á skjali því sem þinglýst er. Ef dómari kemst að raun um að skjali, sem vísa skyldi frá þinglýsingu, hefur verið þinglýst sé ekki gerlegt að vísa skjalinu frá

þinglýsingu á því stigi, heldur sé þinglýsingarstjóra þá unnt að gera athugasemd um þetta efni í þinglýsingabók. Vera megi t.d. að útgefanda afsals hafi skort þinglýsta heimild til eignar, en skjal hafi allt að einu verið tekið til þinglýsingar. Beri þinglýsingarstjóra þá að gera athugasemd um þetta í þinglýsingabók þegar er mistök þessi verða honum kunn. Þá segir m.a. að nú sé athugasemd gerð við eignarheimild og njóti þá aðili sá, sem skjal lýtur að, ekki fullnægjandi eignarheimildar upp frá því. Þinglýsingastjóra beri hins vegar að skýra aðila frá þessu svo hann geti gert ráðstafanir til að gæta úr annmörkum ef því er að skipta.

Í 38. gr. þinglýsingalaga er ákvæði sem segir að þinglýsingarstjóri skuli fylgjast með því eftir föngum hvort réttaráhrif tiltekinnar þinglýsingar séu fallin brott og skuli að jafnaði senda rétthafa sérstaka tilkynningu um væntanlega afmáningu svo rétthafa sé kostur að varna því að áhrif þinglýsingar eyðist.

Bæði samkvæmt greinargerð með 27. gr. þinglýsingalaga og svo efni 38. gr. þinglýsingalaga er gert ráð fyrir að ákveðins meðalhófs sé gætt og að jafnaði gefa rétthafa ráðrúm til að bæta úr ágalla. Það var ekki gert í þessu máli.

Í gögnum málsins kemur fram að búið sé að þinglýsa veðskjölum á fasteignina sem eru ekki samrýmanleg afsali því sem deilt er um hér.

Sóknaraðili byggir m.a. á því að með því að afmá afsalið úr fasteignabók hafi sýslumaður tekið efnislega afstöðu til gildis afsalsins. Er þessari málsástæðu hafnað.

Fyrir liggur að varnaraðili Sigrún hefur höfðað dómsmál með stefnu þingfestri í Héraðsdómi Reykjaness 6. nóvember 2024 á hendur sóknaraðila þessa máls og varnaraðila Guðmundi. Er dómkrafan að umþrætt afsal verði dæmt ógilt með dómi. Er aðalmeðferð fyrirhuguð í byrjun apríl nk.

Í ljósi þess að varnaraðili Sigrún hefur krafist ógildingar á afsalinu fyrir [...], Kópavogi, verður að leiða líkur að því að þó svo að sóknaraðili þessa máls hefði fengið tilkynningu frá sýslumanni um að afmá ætti afsalið hefði hann ekki getað bætt úr þeim annmarka sem var á afsalinu í upphafi.

Þrátt fyrir að meðalhófs hafi ekki verið gætt í máli þessu við ákvörðun sýslumanns verður þrátt fyrir það að hafna kröfum sóknaraðila.

Með vísan til þessa verður hafnað kröfu sóknaraðila um að felld verði úr gildi ákvörðun sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu um að afmá afsal, útgefið 4. apríl 2024 af Guðmundi A. Bergmann Skúlasyni til Factoring ehf., um fasteignina [...] í Kópavogi, fnr. [...], skjal nr. [...].

Af þessu leiðir að hafnað er kröfu sóknaraðila um að sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu verði gert skylt að færa á ný í þinglýsingabók afsal, útgefið 4. apríl 2024 af varnaraðila Guðmundi.

Sóknaraðili krefst þess einnig að felld verði úr gildi ákvörðun sýslumanns um að afmá veðskuldabréf, útgefið 8. apríl 2024 af Factoring ehf. til Kvikú-Kredit stutt hs., kt. [...], skjal nr. [...].

Kvikú-Kredit stutt hs. er ekki aðili þessa máls og kennitala sú er tengd er Kvikú-Kredit stutt hs. í kröfubréfi sóknaraðila er ekki til og félagið er ekki til sem lögaðili. Verður því að vísa þeirri kröfu frá dómi.

Þá ber að vísa frá dómi kröfu sóknaraðila um að sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu verði gert skylt að afmá öll skjöl og réttindi sem hafa verið afhent til þinglýsingar og/eða skráð í þinglýsingabók fasteignarinnar [...] í Kópavogi frá því að ákvörðun sýslumannsins frá 12. nóvember sl. var tekin. Er þessi krafa órökstudd og ekki studd neinum gögnum. Verður henni því vísað frá dómi.

Að þessari niðurstöðu fenginni verður sóknaraðila gert að greiða varnaraðilum, hvoru um sig, 400.000 krónur í málskostnað. Hefur þá ekki verið tekið tillit til virðisaukaskatts.

Ástríður Grímsdóttir héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

Úrskurðarorð:

Kröfu sóknaraðila, Factoring ehf., um að ákvörðun sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu um að afmá afsal, útgefið 4. apríl 2024 af Guðmundi A. Bergmann Skúlasyni til Factoring ehf., um fasteignina [...] í Kópavogi, fnr. [...], skjal nr. [...], verði felld úr gildi er hafnað.

Kröfu sóknaraðila um að sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu verði gert skylt að færa á ný í þinglýsingabók afsal, útgefið 4. apríl 2024 af varnaraðila Guðmundi, er hafnað.

Kröfu sóknaraðila um að sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu verði gert skylt að færa á ný í þinglýsingabók veðskuldabréf, útgefið 8. apríl 2024 af Factoring ehf. til Kvikú-Kredit stutt hs. á fasteignina [...] í Kópavogi, fnr. [...], skjal nr. [...], er vísað frá dómi.

Kröfu sóknaraðila um að sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu verði gert skylt að afmá öll skjöl og réttindi sem hafa verið afhent til þinglýsingar og/eða skráð í þinglýsingabók fasteignarinnar [...] í Kópavogi frá því að ákvörðun sýslumannsins frá 12. nóvember sl. var tekin er vísað frá dómi.

Sóknaraðili greiði varnaraðilum, hvoru um sig, 400.000 krónur í málskostnað.
Hefur þá ekki verið tekið tillit til virðisaukaskatts.