

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjavíkur mánudaginn 20. janúar 2014 í máli nr. T-1/2013:

GGT

GGJ

(Sigríður Kristinsdóttir hrl.)

gegn

Í og

(Karl F. Jóhannsson hdl.)

E

(Helgi Jóhannesson hrl.)

Mál þetta, sem var tekið til úrskurðar 6. janúar sl., barst dóminum 8. júlí 2013.

Sóknaraðilar eru GGT, Reykjavík og GGJ, ...Hafnarfirði.

Varnaraðilar eru Í, , Reykjavík, og E, , Reykjavík.

Sóknaraðilar krefjast þess að ákvörðun Sýslumannsins í Reykjavík, 10. júní 2013, um að synja þeim um leiðréttingu á þinglýsingabókum Sýslumannsins í Reykjavík verði felld úr gildi og þinglýsingarstjóra verði gert að afmá nánar tiltekin veðskuldabréf af nánar greindum fasteignum að H 2 í Mosfellsbæ og F 1, 3 og 5 í Reykjavík, eins og hér greinir:

· **H, Mosfellsbæ,**

| <u>fastanr.</u> | <u>útgáfudagur</u> | <u>upphafl. kr.</u> | <u>skjal nr.</u> |
|-----------------|--------------------|---------------------|-------------------|
| 208-3713 | 23. nóvember 2009 | 13.356.926 | 411-S-010689/2009 |
| 208-3714 | 23. nóvember 2009 | 8.676.190 | 411-S-010688/2009 |
| 208-3715 | 23. nóvember 2009 | 8.801.621 | 411-S-010686/2009 |
| 208-3716 | 23. nóvember 2009 | 8.801.621 | 411-S-010687/2009 |
| 208-3717 | 23. nóvember 2009 | 8.676.190 | 411-S-010685/2009 |

| | | | |
|----------|--------------------|------------|-------------------|
| 208-3719 | 23. nóvember 2009 | 74.428.601 | 411-S-010677/2009 |
| 208-3721 | 23. nóvember 2009 | 12.022.304 | 411-S-010684/2009 |
| 208-3722 | 23. nóvember 2009 | 11.542.758 | 411-S-010683/2009 |
| 208-3723 | 23. nóvember 2009 | 9.576.390 | 411-S-010682/2009 |
| 208-3724 | 23. nóvember 2009 | 9.251.338 | 411-S-010681/2009 |
| 208-3725 | 23. nóvember 2009 | 9.251.338 | 411-S-010680/2009 |
| 208-3731 | 23. nóvember 2009 | 9.251.338 | 411-S-010679/2009 |
| 208-3733 | 23. nóvember 2009 | 9.251.338 | 411-S-010678/2009 |
| 230-1997 | 21. september 2007 | 18.670.000 | 411-U-010873/2007 |
| 230-1998 | 21. september 2007 | 18.600.000 | 411-U-010874/2007 |
| 230-1999 | 21. september 2007 | 18.440.000 | 411-U-010875/2007 |
| 230-2000 | 21. september 2007 | 18.655.000 | 411-U-010876/2007 |
| 230-2001 | 21. september 2007 | 18.950.000 | 411-U-010877/2007 |
| 230-2002 | 21. september 2007 | 18.675.000 | 411-U-010878/2007 |
| 230-2003 | 21. september 2007 | 18.455.000 | 411-U-010879/2007 |
| 230-2004 | 21. september 2007 | 18.775.000 | 411-U-010880/2007 |
| 230-2005 | 21. september 2007 | 18.750.000 | 411-U-010881/2007 |
| 230-2006 | 21. september 2007 | 18.595.000 | 411-U-010882/2007 |
| 230-2007 | 21. september 2007 | 18.590.000 | 411-U-010883/2007 |
| 230-2008 | 21. september 2007 | 18.480.000 | 411-U-010884/2007 |
| 230-2009 | 21. september 2007 | 18.665.000 | 411-U-010885/2007 |
| 230-2010 | 21. september 2007 | 18.660.000 | 411-U-010886/2007 |
| 230-2011 | 21. september 2007 | 19.530.000 | 411-U-010906/2007 |
| 230-2012 | 21. september 2007 | 18.485.000 | 411-U-010887/2007 |
| 230-2013 | 21. september 2007 | 19.590.000 | 411-U-010888/2007 |

| | | | |
|----------|--------------------|------------|-------------------|
| 230-2014 | 21. september 2007 | 19.000.000 | 411-U-010889/2007 |
| 230-2015 | 21. september 2007 | 19.705.000 | 411-U-010890/2007 |
| 230-2016 | 21. september 2007 | 18.925.000 | 411-U-010891/2007 |
| 230-2017 | 21. september 2007 | 19.020.000 | 411-U-010892/2007 |
| 230-2018 | 21. september 2007 | 18.595.000 | 411-U-010893/2007 |
| 230-2019 | 21. september 2007 | 19.315.000 | 411-U-010894/2007 |
| 230-2020 | 21. september 2007 | 18.650.000 | 411-U-010895/2007 |
| 230-2021 | 21. september 2007 | 18.885.000 | 411-U-010896/2007 |
| 230-2022 | 21. september 2007 | 18.605.000 | 411-U-010897/2007 |
| 230-2023 | 21. september 2007 | 19.540.000 | 411-U-010898/2007 |
| 230-2024 | 21. september 2007 | 18.430.000 | 411-U-010899/2007 |
| 230-2025 | 21. september 2007 | 19.530.000 | 411-U-010900/2007 |
| 230-2026 | 21. september 2007 | 18.535.000 | 411-U-010901/2007 |
| 230-2027 | 21. september 2007 | 19.760.000 | 411-U-010902/2007 |
| 230-2028 | 21. september 2007 | 18.690.000 | 411-U-010903/2007 |
| 230-2029 | 21. september 2007 | 18.800.000 | 411-U-010904/2007 |
| 230-2030 | 21. september 2007 | 18.695.000 | 411-U-010905/2007 |
| 230-2031 | 24. október 2007 | 19.390.000 | 411-S-013354/2007 |
| 230-2032 | 24. október 2007 | 18.705.000 | 411-S-013355/2007 |
| 230-2033 | 24. október 2007 | 19.635.000 | 411-S-013356/2007 |
| 230-2034 | 24. október 2007 | 18.595.000 | 411-S-013357/2007 |
| 230-2035 | 24. október 2007 | 19.755.000 | 411-S-013358/2007 |

· **F 1, Reykjavík**

| fastanr. | útgáfudagur | upphafsl. kr. | skjal nr. |
|-----------------|--------------------|----------------------|-------------------|
| 231-4154 | 9. mars 2010 | 17.698.478 | 411-U-001829/2010 |

| | | | |
|----------|--------------------|------------|-------------------|
| 231-4154 | 30. september 2010 | 1.175.179 | 411-R-001635/2010 |
| 231-4155 | 9. mars 2010 | 22.062.308 | 411-U-001826/2010 |
| 231-4155 | 30. september 2010 | 1.464.937 | 411-R-001636/2010 |
| 231-4156 | 9. mars 2010 | 19.610.940 | 411-U-001824/2010 |
| 231-4157 | 9. mars 2010 | 19.610.940 | 411-U-001825/2010 |
| 231-4158 | 16. mars 2010 | 23.269.515 | 411-U-001815/2010 |
| 231-4159 | 16. mars 2010 | 23.269.515 | 411-U-001816/2010 |
| 231-4160 | 16. mars 2010 | 19.610.940 | 411-U-001817/2010 |
| 231-4160 | 30. september 2010 | 1.302.166 | 411-R-001648/2010 |
| 231-4161 | 16. mars 2010 | 19.610.940 | 411-U-001818/2010 |
| 231-4161 | 30. september 2010 | 1.302.166 | 411-R-001656/2010 |
| 231-4162 | 9. mars 2010 | 22.062.308 | 411-U-001827/2010 |
| 231-4162 | 30. september 2010 | 1.464.937 | 411-R-001637/2010 |
| 231-4163 | 16. mars 2010 | 23.269.515 | 411-U-001819/2010 |
| 231-4164 | 16. mars 2010 | 23.269.515 | 411-U-001820/2010 |
| 231-4165 | 16. mars 2010 | 22.921.988 | 411-U-001821/2010 |
| 231-4166 | 9. mars 2010 | 22.062.208 | 411-U-001828/2010 |
| 231-4166 | 30. september 2010 | 1.464.937 | 411-R-001638/2010 |
| 231-4167 | 16. mars 2010 | 23.269.515 | 411-U-001822/2010 |
| 231-4167 | 30. september 2010 | 1.545.096 | 411-R-001657/2010 |
| 231-4168 | 16. mars 2010 | 23.269.515 | 411-U-001823/2010 |
| 231-4168 | 30. september 2010 | 1.545.096 | 411-R-001649/2010 |

· **F, 3 Reykjavík**

| fastanr. | útgáfudagur | upphafsl. kr. | skjal nr. |
|-----------------|--------------------|----------------------|-------------------|
| 231-4135 | 2. mars 2010 | 23.017.489 | 411-T-001672/2010 |

| | | | |
|----------|--------------------|------------|-------------------|
| 231-4136 | 2. mars 2010 | 23.017.489 | 411-T-001673/2010 |
| 231-4137 | 2. mars 2010 | 23.017.489 | 411-T-001674/2010 |
| 231-4138 | 2. mars 2010 | 23.017.489 | 411-T-001675/2010 |
| 231-4139 | 2. mars 2010 | 23.017.489 | 411-T-001676/2010 |
| 231-4142 | 25. febrúar 2010 | 21.822.855 | 411-T-001453/2010 |
| 231-4142 | 30. september 2010 | 1.449.038 | 411-R-001642/2010 |
| 231-4143 | 10. febrúar 2010 | 23.017.489 | 411-T-000987/2010 |
| 231-4144 | 10. febrúar 2010 | 23.017.489 | 411-T-000988/2010 |
| 231-4145 | 2. mars | 23.017.489 | 411-T-001678/2010 |
| 231-4146 | 2. mars 2010 | 23.017.489 | 411-T-001677/2010 |
| 231-4147 | 25. febrúar 2010 | 21.822.855 | 411-T-001454/2010 |
| 231-4147 | 30. september 2010 | 1.449.038 | 411-R-001643/2010 |
| 231-4148 | 25. febrúar 2010 | 21.822.855 | 411-T-001455/2010 |
| 231-4148 | 30. september 2010 | 1.449.038 | 411-R-001634/2010 |
| 231-4149 | 10. febrúar 2010 | 23.017.489 | 411-T-000989/2010 |
| 231-4149 | 30. september 2010 | 1.528.361 | 411-R-001645/2010 |
| 231-4150 | 10. febrúar 2010 | 23.017.489 | 411-T-000990/2010 |
| 231-4150 | 30. september 2010 | 1.528.361 | 411-R-001646/2010 |
| 231-4151 | 10. febrúar 2010 | 19.398.094 | 411-T-000991/2010 |
| 231-4152 | 10. febrúar 2010 | 19.398.094 | 411-T-000992/2010 |
| 231-4152 | 30. september 2010 | 1.288.033 | 411-R-001647/2010 |

F 5, Reykjavík

| <u>fastanr.</u> | <u>útgáfudagur</u> | <u>upphafsl. kr.</u> | <u>skjal nr.</u> |
|------------------------|---------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| 231-4115 | 10. febrúar 2010 | 19.398.094 | 411-T-000993/2010 |
| 231-4116 | 2. mars 2010 | 19.398.094 | 411-T-001661/2010 |

| | | | |
|----------|--------------------|------------|-------------------|
| 231-4117 | 2. mars 2010 | 19.398.094 | 411-T-001662/2010 |
| 231-4118 | 2. mars 2010 | 19.398.094 | 411-T-001663/2010 |
| 231-4119 | 10. febrúar 2010 | 19.398.094 | 411-T-000994/2010 |
| 231-4120 | 10. febrúar 2010 | 19.398.094 | 411-T-000995/2010 |
| 231-4121 | 25. febrúar 2010 | 17.140.739 | 411-T-001456/2010 |
| 231-4121 | 30. september 2010 | 1.138.145 | 411-R-001639/2010 |
| 231-4122 | 2. mars 2010 | 19.398.094 | 411-T-001664/2010 |
| 231-4122 | 30. september 2010 | 1.288.033 | 411-R-001651/2010 |
| 231-4123 | 2. mars 2010 | 19.398.094 | 411-T-001665/2010 |
| 231-4124 | 25. febrúar 2010 | 21.762.064 | 411-T-001457/2010 |
| 231-4125 | 2. mars 2010 | 19.398.094 | 411-T-001666/2010 |
| 231-4126 | 2. mars 2010 | 19.398.094 | 411-T-001667/2010 |
| 231-4127 | 25. febrúar 2010 | 16.896.382 | 411-T-001458/2010 |
| 231-4127 | 30. september 2010 | 1.121.920 | 411-R-001640/2010 |
| 231-4128 | 2. mars 2010 | 19.398.094 | 411-T-001668/2010 |
| 231-4128 | 30. september 2010 | 1.288.033 | 411-R-001650/2010 |
| 231-4129 | 2. mars 2010 | 19.270.949 | 411-T-001669/2010 |
| 231-4129 | 30. september 2010 | 1.279.591 | 411-R-001652/2010 |
| 231-4130 | 25. febrúar 2010 | 21.659.553 | 411-T-001459/2010 |
| 231-4130 | 30. september 2010 | 1.438.194 | 411-R-001641/2010 |
| 231-4131 | 2. mars 2010 | 19.398.094 | 411-T-001670/2010 |
| 231-4131 | 30. september 2010 | 1.288.033 | 411-R-001653/2010 |
| 231-4132 | 2. mars 2010 | 19.398.094 | 411-T-001671/2010 |
| 231-4132 | 30. september 2010 | 1.288.033 | 411-R-001654/2010 |
| 231-4133 | 10. febrúar 2010 | 15.109.068 | 411-T-000996/2010 |

231-4134 10. febrúar 2010 19.398.094 411-T-000997/2010

231-4134 30. september 2010 1.288.033 411-R-001655/2010

Þá krefjast sóknaraðilar málskostnaðar.

Varnaraðili, Í, krefst þess að hin kærða ákvörðun verði staðfest. Þá krefst hann málskostnaðar.

Varnaraðili, E, hefur ekki látið málið til sín taka.

I

Á árunum 2007, 2009 og 2010 voru varnaraðila, Í, veðsettar nánar tilteknaðar íbúðir í fjöleignarhúsum í eigu varnaraðila, E, , að H 2 í Mosfellsbæ og F 1, 3 og 5 í Reykjavík.

Með bréfi, dags. 3. apríl 2013, fóru sóknaraðilar þess á leit við Sýslumanninn í Reykjavík að öllum veðskuldabréfum á framangreindum fasteignum yrði aflýst af eignum á grundvelli 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Var krafa sóknaraðila byggð á því að ekki yrði séð að samþykki sýslumanns hefði verið aflað, sbr. 5. gr. laga nr. 19/1988 um sjóði og stofnanir sem starfa samkvæmt staðfestri skipulagsskrá. Í beiðninni kom fram að sóknaraðilar hefðu gert búsetusamning við varnaraðila, E, en hefðu skilað lyklum að íbúðunum.

Sýslumaðurinn í Reykjavík hafnaði beiðni sóknaraðila með bréfi, dags. 10. júní sl. Taldi sýslumaður ekki um mistök við þinglýsingu að ræða, sbr. 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga. Hins vegar færði sýslumaður kröfuna inn í dagbók, sbr. 2. mgr. sömu greinar, og gaf sóknaraðilum kost á því að færa frekari sönnur fyrir staðhæfingu sinni innan tiltekens frests, en að öðrum kosti skyldi athugasemdin strikuð út.

Þann 28. maí sl. var varnaraðila, E, veitt heimild til greiðslustöðvunar með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur. Heimildin var framlengd með úrskurðum dómsins 18. júní og 9. september sl. Með úrskurði dómsins 21. nóvember 2013 var varnaraðilanum veitt heimild til að leita nauðasamnings.

Með úrskurði 19. nóvember sl. var kröfu varnaraðila, Í, um frávisun málsins hafnað.

II

Sóknaraðilar kveða ágreining máls þessa lúta að því hvort gætt hafi verið ákvæða 5. gr. laga nr. 19/1988 um sjálfseignarstofnanir þegar varnaraðili, E, hafi veðsett tilteknaðar fasteignir sínar til varnaraðila, Í, á árunum 2007, 2009 og 2010.

Sóknaraðilar séu kröfuhafar varnaraðila, E. Varnaraðili, E, sé sjálfseignarstofnun, sem hafi starfað fram til ársins 2011 eftir skipulagsskrá sem samþykkt hafi verið á stofnfundi hennar 31. ágúst 1990 og staðfest af ráðherra 13. desember 1990. Ný skipulagsskrá hafi verið gerð fyrir stofnunina árið 2011, sem hafi verið staðfest af Sýslumanninum á Sauðárkróki 5. maí 2011, en þá hafi sú eldri fallið úr gildi. Í báðum skipulagsskránum sé sérstaklega tekið fram að stofnunin heyri undir lög nr. 19/1988.

Samkvæmt 5. gr. laga nr. 19/1988 um sjóði og stofnanir sem starfa samkvæmt staðfestri skipulagsskrá megi eigi veðsetja eða selja fasteignir sjálfseignarstofnunar nema að fengnu samþykki Sýslumannsins á Sauðárkróki. Í greinargerð með lögnum segi um 5. gr. „Sala eða veðsetning fasteignar sjóðs eða stofnunar eru það afdrifaríkar ráðstafanir um fjármuni sjóðs eða stofnunar að rétt þykir að áskilja að eftirlitsaðilar fjalli um þær.“ Vilji löggjafans sé alveg skýr.

Á árunum 2007, 2009 og 2010 hafi varnaraðila, Íi, verið veðsettar nánar tiltekna íbúðir í fjöleignarhúsum varnaraðila, E, hjúkrunarheimilis, að H 2 í Mosfellsbæ og F 1, 3 og 5 í Reykjavík án þess að samþykkis Sýslumannsins á Sauðárkróki væri aflað, sbr. 5. gr. laga nr. 19/1988.

Með bréfi til Sýslumannsins í Reykjavík 3. apríl 2013 hafi sóknaraðilar vakið athygli á röngum færslum á framangreindar fasteignir, og óskað leiðréttingar á þinglýsingabók, þannig að umrædd veðskuldabréf yrðu afmáð af fasteignunum. Þinglýsingarstjóri hafi gefið varnaraðilum kost á því að koma sjónarmiðum sínum á framfæri, sem varnaraðili, Í, hafi gert með bréfi 30. maí 2013. Sóknaraðilar telji rök hans engan veginn standast. Því sé haldið fram að lög nr. 33/1999 um sjálfseignarstofnanir sem stunda atvinnurekstur eigi við um varnaraðila, E. Í framangreindum lögum, sem hafi tekið gildi 1. nóvember 1999, segi í c-lið 4. gr. að lögin taki ekki til öldrunarstofnana. Þá segi í 50. gr. laganna að sjálfseignarstofnanir, sem séu starfandi við gildistöku laganna og falli undir gildissvið þeirra., skuli aðlaga samþykktir sínar ákvæðum laganna innan 6 mánaða frá gildistöku þeirra. Það hafi ekki verið gert hjá varnaraðila, E, heldur hafi það starfað áfram eftir lögum nr. 19/1988. Þau lög eigi því við um varnaraðilann.

Staðhæfing varnaraðila, Í, um að það að Ríkisendurskoðun hafi ekki gert athugasemdir við framlagða reikninga sjálfseignarstofnunarinnar feli í sér samþykki á veðsetningum, sé fráleit. Lagaákvæðið sé skýrt, samþykki sýslumanns sé nauðsynlegt til að unnt sé að veðsetja fasteignir sjálfseignarstofnunar.

Með bréfi 19. febrúar 2001 til Dóms- og kirkjumálaráðuneytisins hafi varnaraðili, E, óskað eftir samþykki ráðherra til að veðsetja fasteign félagsins að H 3-5 í Reykjavík, sem sé fasteign með 37 öryggisíbúðum. Ríkisendurskoðun hafi gefið umsögn og sent til ráðuneytisins með bréfi 21. febrúar 2001 og ráðherra hafi 22. febrúar 2001 heimilað, með vísan til 5. gr. laga nr. 19/1988, að varnaraðili, E, veðsetti fasteignina fyrir láni frá Íi að fjárhæð 258.400.000 krónur. Á árinu 2010 hafi verið sótt um leyfi til sýslumanns til veðsetningar á fasteigninni H 7 í Reykjavík fyrir lánum frá Virðingu hf. að fjárhæð 1.450.000.000 króna, með bréfum fjármálastjóra varnaraðila, E, , 21. apríl 2010 og 14. september 2010, og til veðsetningar á fasteigninni F 1-11 í Reykjavík fyrir láni til Virðingar að fjárhæð allt að 1.200.000.000 króna, með bréfi fjármálastjórans 16. júní 2010. Í öllum

bréfunum komi fram að varnaraðilinn sé með staðfesta skipulagsskrá frá 13. desember 1990. Á árinu 2012 hafi enn verið sótt um heimild til Sýslumannsins á Sauðárkróki til veðsetningar á fasteignum varnaraðila, E, annars vegar með bréfi 3. október 2012 og hins vegar með bréfi 6. nóvember 2012. Samkvæmt framangreindu sé enginn vafi á að varnaraðili, E, sé sjálfseignarstofnun og að um hana gildi lög nr. 19/1988.

Sóknaraðilar mótmæli forsendum þinglýsingarstjóra fyrir þeirri niðurstöðu að hann afmái ekki tilgreind veðskuldabréf úr þinglýsingabók. Samkvæmt 7. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 skuli þinglýsingarstjóri sannreyna hvort nokkuð sé því til fyrirstöðu að skjali verði þinglýst. Hann skuli meðal annars athuga hvort útgefanda skorti heimild til að ráðstafa eign á tiltekinn hátt. Þegar svo sé tekið til orða að útgefanda skorti heimild til að ráðstafa eign á tiltekinn hátt sé átt við það, þegar samþykki eða staðfestingu annarra aðila þurfi til að þinglýsing sé heimil. Áskilnaður um slíkt samþykki geti heldur byggst á lögum eða samningi. Í þessu máli hvíli lagaskylda á varnaraðila, E, til þess að afla samþykkis Sýslumannsins á Sauðárkróki til veðsetningar og sölu á fasteignum sínum, þar sem það sé sjálfseignarstofnun og um hana gildi lög nr. 19/1988. Þinglýsingarstjóri hefði því átt að vísa umræddum veðskuldabréfum frá þinglýsingu, sbr. 2. mgr. 7. gr. laga nr. 39/1978.

Þar sem varnaraðili, Í, hafi fengið veð í fasteignum varnaraðila, E, , án þess að samþykki Sýslumannsins á Sauðárkróki liggja fyrir, sbr. 5. gr. laga nr. 19/1998, njóti slík veðsetning ekki réttarverndar, sbr. 2. mgr. 2. gr. laga nr. 75/1997 um sammingsveð. Veðrétturinn hafi því ekki orðið til og sé óskuldbindandi fyrir varnaraðila, E. Umræddum veðréttindum hafi verið þinglýst í andstöðu við 5. gr. laga nr. 19/1988 og skuli því sæta leiðréttingu þinglýsingarstjóra, sbr. 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, og vera aflýst af eignunum.

Með vísan til alls þess sem að framan sé rakið sé þess krafist að þinglýsingarstjóra verði gert skylt með úrskurði að afmá úr þinglýsingabókum embættisins tilgreind 126 veðskuldabréf af nánar tilgreindum fasteignum varnaraðila, E,

Sóknaraðilar vísi til þinglýsingalaga nr. 39/1978 með síðari breytingum, einkum 7. og 27. gr., laga nr. 75/1996 um sammingsveð, einkum 2. mgr. 2. gr., laga nr. 19/1988 um sjóði og stofnanir sem starfa samkvæmt staðfestri skipulagsskrá, einkum 5. gr., og til meginreglna kröfuréttarins. Um kæruheimild sé vísað til 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 með síðari breytingum. Krafa um málskostnað styðjist við XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, aðallega 129. og 130. gr.

III

Varnaraðili, Í, kveðst telja kröfu sóknaraðila með öllu órökstudda og vanreifða. Gerð sé krafa um afmáningu veða á fjölda eigna án rökstuðnings í hvert sinn, án samhengis við málsatvik og án þess að sýna fram á tengsl sóknaraðila við umrædd veð. Þá byggji málatilbúnaður sóknaraðila á ágiskun um að samþykki sýslumanns skorti án þess þó að fyrir liggja yfirlýsing frá hlutaðeigandi yfirvöldum eða áreiðanleg gögn þar um. Sóknaraðilar hafi lagt fram gögn um samþykki vegna

veðsetningar á F 1–11. Í samþykki sýslumanns komi ekki fram hverjum sé verið að veðsetja, en í beiðninni sé talað um að Virðing ehf. muni hafa milligöngu um útvegum lánsfjár frá lífeyrissjóðum. Ljóst sé hins vegar að heimildin nái til íbúða við F 1-11. Varnaraðili, Í, sé eini veðhafinn á F 1-5. Verði því ekki annað séð en að samþykki sýslumanns nái til þeirra íbúða.

Sóknaraðili byggir kröfu sína á 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Samkvæmt henni bæti þinglýsingarstjóri úr verði hann þess áskynja að færsla í þinglýsingabók sé röng eða mistök hafi orðið við þinglýsinguna. Í athugasemdum með ákvæðinu komi fram að átt sé við að skjal hafi verið fært ranglega í þinglýsingabók, til dæmis á blað rangrar eignar í bók eða útdráttur sé efnislega rangur eða ófullnægjandi. Ákvæðið eigi hins vegar ekki við um ágalla á skjali því sem sé þinglýst. Jafnframt segi í athugasemdunum að komist dómari, nú þinglýsingarstjóri, að raun um að skjali sem hefði átt að vísa frá þinglýsingu hafi verið þinglýst, sé ekki gerlegt á því stigi að vísa skjalinu frá þinglýsingu heldur sé unnt að gera athugasemd í þinglýsingabók. Auk þess séu í dæmaskyni nefnd tilvirk eins og að þinglýsta eignarheimild skorti eða útgefandi skjals hafi verið ólögráða. Af þessu verði ráðið að ákvæði 1. mgr. 27. gr. takmarkist við augljós og hrein mistök, en efnislega sé ekki hægt að leiðrétta færslu, hvort sem er án kröfu (ex officio) eða eftir kröfu, heldur verði aðili þá að uppfylltum ákveðnum skilyrðum að sanna með fullnægjandi hætti staðhæfingu sína samkvæmt 2. mgr. 27. gr. Ekki verði séð að annar en sá sem eigi réttindi í viðkomandi eign eigi aðild að máli samkvæmt 2. mgr. 27. gr. en slíku sé ekki til að dreifa hér. Þá sé vandséð hvernig sú sönnun geti átt sér stað nema að undangengnum dómi. Veðsamningur, sem hér um ræði, sé bindandi á milli aðila. Með hliðsjón af 33. gr. laga nr. 39/1978 verði hann ekki ógiltur gegn mótmælum varnaraðila, Ís, nema að undangengnum dómi. Mál þetta snúi að efni þinglýsingar, en ekki formi. Það sé því ekki á færi þinglýsingarstjóra að bæta þar úr.

Eignarheimildir skorti ekki í málinu, heldur sé því borið við að formlegt samþykki stjórnvalda samkvæmt 5. gr. laga nr. 19/1988 vanti. Fullyrðingu sóknaraðila þar að lútandi sé mótmælt sem ósannaðri. Þá hafi ekki verið sýnt fram á að slíkt leyfi sé nauðsynlegt að lögum. Ákvæði 1. mgr. 27. gr. takmarkist við augljós og hrein mistök. Sóknaraðilar hafi ekki sýnt fram á að slík mistök hafi átt sér stað. Með ákvörðun þinglýsingarstjóra hafi sóknaraðilum verið gefinn kostur á að færa sönnur á mál sitt, sbr. 2. mgr. 27. gr. laga nr. 39/1978. Einu tilburðir sóknaraðila til að færa fram sönnur á fullyrðingu sína um að veðsetningin hafi verið óheimil séu þE að leggja fram gögn þar sem varnaraðili, E, hafi sótt um og fengið leyfi samkvæmt 5. gr. laga nr. 19/1988. Á hinn bóginn hafi sóknaraðilar ekki lagt fram nein gögn sem sýni fram á að varnaraðili, E, hafi ekki sótt um slík leyfi vegna veðsetningar á fasteignum við H 2 og F 1, 3 og 5. Sóknaraðilar hafi heldur ekki sýnt fram á gögn um að synjað hafi verið um slík leyfi.

Í þessu samhengi sé bent á að áður en samþykki sýslumanns samkvæmt 5. gr. laga nr. 19/1988 sé fengið skuli umsögn Ríkisendurskoðunar liggja fyrir. Samkvæmt 3. gr. laganna skuli Ríkisendurskoðun sendir ársreikningar eigi síðar en 30. júní ár hvert og skuli hún fara yfir þá og gera athugasemdir við fram lagða reikninga. Samkvæmt 4. gr. laganna skuli sýslumaður hafa eftirlit með reikningsskilum og efni þeirra. Þeir aðilar sem hafi eftirlit með starfseminni sé þeir sömu og veiti samþykki samkvæmt 5. gr. laga nr. 19/1988. Hefðu þeir væntanlega gert athugasemdir við veðsetningarnar væru þeir ekki samþykkir þeim.

Ákvæði 5. gr. laga nr. 19/1988 kveði á um samþykki stjórnvalda vegna sölu eða veðsetningar á fasteignum í eigu sjóðs eða stofnunar. Ákvæðið hafi verið sett til að koma í veg fyrir að eignum, oft á vegum góðgerðarféлага sem einstaklingar hafi gefið til, yrði ráðastafað án aðhalds. Engar hömlur séu hins vegar varðandi kaup á fasteignum. Því sé alveg óljóst hvort ofangreindar takmarkanir nái til veðsetningar samfara kaupum sem séu liður í greiðslu kaupverðs. Sama eigi við um veðsetningar sem veittar séu til nýbyggingar þar sem lánveiting er forsenda byggingarframkvæmda. An lánveitingar væri engin eign til nema að forminu til. Hennar hafi verið aflað með lánveitingunni, þar sem veðsetning sé óhjákvæmilega hluti af henni. Því sé ekki um það að ræða að verið sé að veðsetja eignir sem séu til staðar eða eftir á, heldur eigi veðsetning sér stað samhliða byggingarframkvæmdum vegna lánveitingar sem fari í að greiða kostnað byggingarinnar. Telja verði af orðalagi ákvæðisins, sem takmarkist við sölu og veðsetningu fasteigna, að þar sé átt við veðsetningu eigna sem þegar séu til staðar en ekki veðsetningu í þeim tilvikum þar sem veð- og eignamyndun ráðist einkum af samtíma lánveitingu þriðja aðila til framkvæmda.

Lán sem varnaraðili, Í, hafi veitt hafi verið til byggingar og reksturs leiguíbúða. Annars vegar hafi verið um að ræða íbúðir við H 2 í Mosfellsbæ og hins vegar íbúðir við F 1, 3 og 5 í Reykjavík. Lán til kaupa og endurbyggingar á húsnæði í eigu Mosfellsbæjar hafi verið veitt á grundvelli kaupsamnings frá 4. júní 2009. Samkvæmt veðbandayfirlitum þeirra eigna sem undir samninginn heyri virðist sem ekki sé búið að gefa út afsal. Mosfellsbær sé því enn þinglýstur eigandi. Það hafi því í raun verið hann sem heimilaði veðsetninguna en ekki varnaraðili, E.

Varnaraðili, E, muni upphaflega hafa starfað samkvæmt staðfestri skipulagsskrá frá árinu 1995, en um sjálfseignarstofnanir hafi þá gilt lög nr. 19/1988. Árið 1999 hafi hins vegar verið sett lög nr. 33/1999 um sjálfseignarstofnanir sem stunda atvinnurekstur, sem tekið hafi gildi 1. nóvember sama ár. Í þeim lögum sé ekki gerð sérstök krafa um samþykki stjórnvalda fyrir veðsetningu. Sjálfseignarstofnun sem hafi ekki verið í atvinnurekstri áður falli, samkvæmt 3. mgr. 3. gr. laga nr. 33/1999, undir lögum um leið og hún teljist stunda atvinnurekstur. Með setningu laganna hafi jafnframt verið skotið inn nýju ákvæði í 3. mgr. 1. gr. laga nr. 19/1988, sbr. 49. gr. laga nr. 33/1999, þess efnis að um sjálfseignarstofnanir sem stundi atvinnurekstur gildi ákvæði laga nr. 33/1999.

Lán þau sem varnaraðili, Í, hafi veitt og séu til skoðunar í málinu hafi verið til byggingar og reksturs leiguíbúða. Eðli máls samkvæmt falli slík starfsemi undir atvinnurekstur. Ekki verði séð að þessi þáttur í starfsemi varnaraðila, E, geti talist undanþeginn lögum nr. 33/1999. Þar af leiði að lög nr. 33/1999 eigi við um starfsemina. Lög nr. 19/1988 eigi hins vegar ekki við um starfsemina, enda sé sérstaklega tekið fram í 3. mgr. 1. gr. laganna að þau eigi ekki við um sjálfseignarstofnanir sem stundi atvinnurekstur. Af því leiði að framangreind starfsemi varnaraðila, E, hjúkrunarheimilis, falli utan gildissviðs laga nr. 19/1988, eins og beinlínis sé tekið fram í lögnum sjálfum. Ákvæði laganna um veðsetningu geti því alls ekki átt við um veðsetningar leiguíbúða varnaraðila, E. Veðsetning hafi því mátt fara fram án þess að aflað hefði verið sérstaks samþykkis sýslumanns samkvæmt 5. gr. laga nr. 19/1988.

Sóknaraðilar haldi því fram að varnaraðili, E, sé undanþeginn gildissviði laga nr. 33/1999 á grundvelli c-liðar 4. gr. laganna þar sem segi að lögin taki ekki til öldrunarstofnana. Hvorki í lögunum sjálfum né í lögskýringargögnum sé að finna skilgreiningu á öldrunarstofnun, en undanþágan hafi komið inn í meðförum þingsins á málinu án nokkurra skýringa. Um sé að ræða undantekningu frá meginreglu og beri því að túlka hana þröngt. Skilgreiningu á stofnunum fyrir aldraða sé að finna í 1. mgr. 14. gr. laga nr. 125/1999 um málefni aldraðra þar sem segi að um sé að ræða dvalarheimili, sambýli og íbúðir, sérhannað fyrir þarfir aldraðra sem séu ekki færir um að annast heimilishald þrátt fyrir heimaþjónustu. Á þessum stofnunum skuli vera varsla allan sólarhringinn, öryggiskerfi í hverri íbúð og völ á fjölbreyttri þjónustu, svo sem mat, þvotti, þrifum og félags- og tómstundastarfi. Aðstaða skuli vera fyrir hjúkrun, læknishjálp og endurhæfingu. Þjónusta skuli byggð á einstaklingsbundnu mati á þörfum hins aldraða og skuli byggjast á hjálpi til sjálfshjálpar. Samkvæmt 2. tölulið sé einnig um að ræða hjúkrunarheimili eða hjúkrunarrými á öldrunarstofnunum ætluð öldruðum einstaklingum sem séu of lasburða til að dveljast á dvalarheimilum, sambýlum eða í sérhönnuðum íbúðum, sbr. 1. tölulið. Þar skuli veitt hjúkrunar- og lækniþjónusta og vera endurhæfing. Sérstök aðstaða skuli vera fyrir aldraða með heilabilunareinkenni. Þjónusta skuli byggð á einstaklingsbundnu mati á heilsufarslegum og félagslegum þörfum hins aldraða. Möguleiki skuli vera á að einstaklingar geti komið þar til hvíldarinnlagnar, sé þess þörf. Við hönnun skuli þess sérstaklega gætt að stofnunin sé heimilisleg og að sem flestir íbúar hafi eigið herbergi. Samkvæmt 15. gr. laganna sé það skilyrði fyrir dvöl einstaklings til langframa í hjúkrunar- eða dvalarrými samkvæmt 14. gr. að viðkomandi hafi undirgengist mat færni- og heilsumatsnefndar á þörf fyrir slíka dvöl.

Ljóst sé að rekstur og leiga á íbúðum varnaraðila, E, hafi ekki verið bundin við 1. mgr. 14. gr., sbr. 15. gr., varðandi leigu til þeirra sem séu ósjálfbjarga, séu ekki færir um að annast heimilishald þrátt fyrir heimaþjónustu og þurfi því umönnun að staðaldri. Þær íbúðir sem hér um ræði hafi verið útbúnar þannig að í þeim hafi eingöngu getað búið einstaklingar sem hafi getað bjargað sér sjálfir. Því geti íbúðir varnaraðila, E, ekki flokkast undir öldrunarstofnanir. Undantekningarákvæðið eigi því alls ekki við. Breyti engu í þeim efnum þótt boðið sé upp á margvíslega þjónustu við íbúana, sbr. 4. mgr. 13. gr. laga nr. 125/1999.

Sóknaraðilar vísi til þess að eftir gildistöku laga nr. 33/1999 hafi varnaraðili, E, ekki aðlagð samþykktir sínar ákvæðum laganna líkt og kveðið hafi verið á um í 2. mgr. 50. gr. laganna, heldur hafi stofnunin haldið áfram að starfa eftir lögum nr. 19/1988. Samkvæmt 2. mgr. 50. gr. laganna hafi, eftir gildistöku laganna, verið skylt að skrá sjálfseignarstofnun sem hafi haft með höndum atvinnustarfsemi sem slíka. Hafi sjálfseignarstofnunin áður verið skráð samkvæmt ákvæðum laga nr. 19/1988 skyldi hún afskráð um leið og skráning samkvæmt lögum nr. 33/1999 færi fram. Líkt og áður hafi verið bent á falli sjálfseignarstofnun undir gildissviði laga nr. 33/1999 um leið og hún teljist stunda atvinnurekstur, sbr. 3. mgr. 3. gr. laganna. Það sé því ekki skráning sem ráði því hvort starfsemin falli undir lög nr. 33/1999 heldur eðli starfseminnar. Það sé á ábyrgð stjórnenda að þetta sé rétt skráð og geti varðað þá persónulegri ábyrgð. Vanræksla í þessum efnum geti á hinn bóginn ekki skapað aðilum önnur réttindi eða skyldur eða aðra stöðu en lög nr. 33/1999 kveði á um. Skipulagsskrá geti að þessu leyti ekki verið æðri lögunum.

Veðsetning sé bindandi á milli aðila og verði ekki sjálfkrafa ógild þótt samþykki stjórnvalda samkvæmt 5. gr. laga nr. 19/1988 hafi ekki verið aflað. Ekki verði ráðið af ákvæðum laga hvernig bregðast eigi við hafi samþykkis stjórnvalda ekki verið aflað, en skjali engu að síður þinglýst. Veðsetning sé ekki sjálfkrafa ógild af þessum sökum, heldur geti hún allt að einu staðið til frambúðar. Engin einhlít regla sé í þessum efnunum, heldur verði að skoða hvert mál fyrir sig, meðal annars með hliðsjón af tilgangi ákvæðisins og þeim hagsmunum sem það eigi að vernda, sem og hvort einhverjir meinbugir kunni að vera á samþykki. Miðað við framkvæmd ákvæðisins verði ekki annað séð en að samþykkið sé formlegt fremur en efnislegt. Þá verði ekki séð að almannahagsmunir búi að baki ákvæðinu. Í því tilviki sem hér um ræði séu hagsmunir lánveitandans yfirgnæfandi að þinglýsingin standi áfram, en lántakandans engir í samanburði. Því þyrfti að færa mjög sterk rök fyrir því að fella niður þinglýsinguna af þessum ástæðum. Um gífurlegar fjárhæðir sé að ræða af almannafé úr opinberum lánasjóði til byggingar leiguíbúða í samræmi við lög og reglur og sé láns hæfi lántaka háð samþykki ráðuneytis.

Ekki verði leyst úr ágreiningi aðila á grundvelli 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Í lögskýringagögnum með lögum nr. 6/1992 um breytingar á 3. gr. laga nr. 39/1978 komi fram að byggt sé á þeirri forsendu að eftir þessari málskotsleið verði ekki skorið úr um efnisatvik að baki skjali, svo sem um eignarréttindi og eignarhöft. Sé ágreiningur um efnisleg réttindi verði skorið úr um þann ágreining í almennu einkamáli. Með málskoti á grundvelli 3. gr. þinglýsingalaga verði því hvorki leyst úr efnisatvikum sem liggja að baki skjali né heldur því hvort réttur sá sem sagður sé standa þinglýsingu í vegi sé fyrir hendi eða ekki. Ljóst sé að ágreiningur sé á milli aðila í máli þessu, meðal annars um það hvernig túlka skuli 5. gr. laga nr. 19/1988 um nauðsyn þess að fá samþykki stjórnvalda fyrir veðsetningunum sem málið fjalli um. Jafnframt sé ágreiningur um það hvort lög nr. 19/1988 gildi yfirhöfuð um varnaraðila, E, eða hvort lög nr. 33/1999 um sjálfseignarstofnanir sem stunda atvinnurekstur taki til starfsemi þess. Þessi ágreiningur sé efnislegur og varði það hvort fyrir hendi séu höft sem standi þinglýsingu í vegi. Af því megi vera ljóst að úr ágreiningi sóknaraðila og varnaraðila, Ís, verði ekki leyst með málskoti á grundvelli 1. mgr. 3. gr. laga nr. 39/1978.

Málskostnaðarkrafa sé reist á 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, sbr. 2. mgr. 77. gr. laga nr. 90/1991.

IV

Ágreiningsefni þessa máls lýtur að því hvort Sýslumanninum í Reykjavík hafi borið að leiðrétta tiltekna færslur í fasteignabók með því að afmá þær, sbr. 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Sóknaraðilar telja að ekki hafi verið gætt ákvæðis 5. gr. laga nr. 19/1988 um sjóði og stofnanir sem starfa samkvæmt staðfestri skipulagsskrá við veðsetningu tiltekinna fasteigna varnaraðila, E, til varnaraðila Í, sem fór fram á árunum 2007, 2009 og 2010. Því beri að afmá veðskuldabréf er hvíli á eignunum.

Mál þetta sætir úrlausn dómsins samkvæmt 1. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Í málinu verður því einungis skorið úr um það hvort synjun þinglýsingarstjóra um leiðréttingu á grundvelli 1. mgr. 27. gr. laganna hafi verið réttmæt eins og málið horfði við honum, en ekki verður skorið úr um efnisatvik að baki skjölum málsins.

Varnaraðili, E, er sjálfseignarstofnun. Samkvæmt skipulagsskrá stofnunarinnar fellur starfsemi hennar undir lög nr. 19/1988 um sjóði og stofnanir sem starfa samkvæmt staðfestri skipulagsskrá. Samkvæmt 5. gr. þeirra laga er óheimilt að veðsetja eða selja fasteignir sjálfseignarstofnunar nema að fengnu samþykki sýslumanns. Á árunum 2007, 2009 og 2010 voru varnaraðila, Í, veðsettar nánar tilgreindar íbúðir í fjöleignarhúsum varnaraðila, E að H 2 í Mosfellsbæ og F 1, 3 og 5 í Reykjavík, en ekkert liggur fyrir um að samþykki sýslumanns hafi verið aflað. Var veðskuldabréfum þinglýst á fasteignirnar. Sóknaraðilar kröfðust þess af Sýslumanninum í Reykjavík, með bréfi 3. apríl 2013, að framangreindar færslur yrðu leiðréttar þannig að veðskuldabréfin yrðu afmáð af eignunum. Sýslumaður hafnaði kröfu sóknaraðila með ákvörðun sinni 10. júní 2013.

Varnaraðili, Í, hafnar því að framangreind lög nr. 19/1988 eigi við um starfsemi varnaraðila, E. Telur hann að lög nr. 33/1999 um sjálfseignarstofnanir sem stunda atvinnurekstur eigi við og hefur fært fyrir því tiltekin rök. Samkvæmt þeim lögum er ekki þörf samþykkis fyrir veðsetningu. Þá er einnig ágreiningur milli aðila um túlkun 5. gr. laga nr. 19/1988, en varnaraðili, Í, telur að lagagreinin geti ekki átt við þegar veðsetning eigi sér stað samfara kaupum sem liður í greiðslu kaupverðs eða um veðsetningar sem veittar séu til nýbyggingar þar sem lánveiting sé forsenda byggingaframkvæmda. Varnaraðilinn byggir jafnframt á því að fyrirliggjandi samþykki vegna veðsetningar á F 1-11 nái til veðsetningar hans á íbúðum í þeim eignum. Þá felist samþykki í því að ekki hafi verið gerðar athugasemdir við þinglýsinguna af hálfu eftirlitsaðila.

Samkvæmt 1. mgr. 27. gr. laga nr. 39/1978 skal þinglýsingarstjóri bæta úr verði hann þess áskynja að færsla í fasteignabók er röng eða mistök hafa orðið um þinglýsinguna ella. Ljóst er að ágreiningur er með aðilum um það hvort afla hafi þurft samþykkis sýslumanns til veðsetningar tiltekinna fasteigna varnaraðila, E. Úr þessum ágreiningi verður ekki skorið í máli þessu, en eins og fram hefur komið sætir málið úrlausn samkvæmt 1. mgr. 3. gr. laga nr. 39/1978 og verður því einungis horft til atriða sem varða formleg réttindi samkvæmt skjölum, en ekki litið til efnisatvika að baki skjölunum. Svo sem fram kemur í greinargerð með lögum nr. 6/1992, sem breyttu 3. gr. laga nr. 39/1978, verður skorið úr ágreiningi um efnisleg réttindi í almennu einkamáli, en ekki eftir þessari leið. Í þessu ljósi verður ekki litið til sjónarmiða sóknaraðila um það að afla hafi þurft samþykkis sýslumanns til veðsetningar fasteigna varnaraðila, E. Er þar af leiðandi ekki fallist á það að færslur þinglýsingarstjóra á veðskuldabréfum varnaraðila, Ís, á fasteignir í eigu varnaraðila, E, hafi verið rangar eða gerðar fyrir mistök. Verður kröfu sóknaraðila því hafnað og ákvörðun Sýslumannsins í Reykjavík staðfest svo sem nánar greinir í úrskurðarorði.

Rétt þykir að málskostnaður milli aðila falli niður.

Barbara Björnsdóttir héraðsdómari kveður upp þennan úrskurð.

ÚRSKURÐARORÐ:

Staðfest er ákvörðun Sýslumannsins í Reykjavík, 10. júní 2013, um að synja sóknaraðilum, GGT og GGK, um að afmá úr þinglýsingabók 126 veðskuldabréf af fasteignum að H 2 í Mosfellsbæ og F 1, 3 og 5 í Reykjavík, á grundvelli 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978.

Málskostnaður fellur niður.

Barbara Björnsdóttir