

Ú R S K U R Ð U R

Héraðsdóms Reykjavíkur föstudaginn 8. júlí 2016 í máli nr. T-3/2016:

Arion banki hf.

(Ólafur Finnbogi Haraldsson hrl.)

gegn

Sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu og

(Bergþóra Sigmundsdóttir sviðsstjóri)

B hf.

(enginn)

Mál þetta barst dóminum 12. maí 2016 og var þingfest 27. sama mánaðar. Sóknaraðili er Arion banki hf., Borgartúni 19, Reykjavík og varnaraðilar eru Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu, Skógarhlíð 6, Reykjavík og B hf., [...], Reykjavík.

Sóknaraðili krefst þess að ákvörðun þinglýsingarstjórans á höfuðborgarsvæðinu, nánar tiltekið Sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu, frá 15. apríl 2016, um frávísun skjals 441-A-002130/2016 frá þinglýsingu að hluta, verði felld úr gildi og þinglýsingarstjóra verði gert skylt með úrskurði að þinglýsa skjalinu að öllu leyti og athugasemdalaust í fasteignabók fasteignanna að [...], með fastanúmerið 201-[...], [...], með fastanúmerið 204-[...] og [...], með fastanúmerið 204-[...].

Varnaraðili, Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu, vísar í ákvörðun sína frá 15. apríl sl. og krefst þess að hún standi óhögguð. Þá óskaði sýslumaður þess ekki að senda héraðsdómi athugasemdir, sbr. heimild í 3. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978.

Varnaraðili, B hf., lætur málið ekki til sín taka fyrir dóminum.

I

Málavextir

Hinn 3. mars 2016 gáfu B hf. út tryggingarbréf að fjárhæð 7.000.000.000 króna til tryggingar þar til greindum skuldum félagsins við sóknaraðila. Með tryggingarbréfinu voru sóknaraðila veðsett leiguréttindi B hf. samkvæmt þinglýstum leigusamningum um þrjár fasteignir í Reykjavík, þar sem rekstur og starfsemi B hf. fer fram, sbr. 15. gr. laga nr. 75/1997 um samningsveð. Leiguréttindin voru veðsett ásamt þeim rekstrartækjum sem tilheyra rekstri veðsala á eða í fyrrgreindum fasteignum, sbr. 24. gr. laga nr. 75/1997.

Með tryggingarbréfinu voru sóknaraðila nánar tiltekið veðsett með 1. veðrétti öll réttindi veðsala, B hf., yfir eftirtöldum fasteignum í formi sérstakra réttinda veðsala samkvæmt eftirtöldum leigusamningum (afnotaréttindi/leiguréttindi) og ásamt þeim rekstrartækjum sem tilheyra rekstri veðsala á eða í eftirfarandi fasteignum:

1. Leigusamningur um fasteignina að [...] (fastanúmer 201-[]), dags. 16. desember 2011, með þinglýsingarnúmerið 411-T-000145/2012, (leiga á alls 4.967,1 m², ásamt tilheyrandi hlutdeild í sameign og lóðarréttindum eignarinnar), ásamt öllum fylgiskjölum og viðaukum, á milli C ehf., kt. [...], sem leigusala og B hf. sem leigutaka.

2. Leigusamningur um fasteignina að [...] (fastanúmer 204-[]), dags. 13. janúar 2014, með þinglýsingarnúmerið 411-S-0003680/2014, (leiga á alls 1025,5 m² húsnæði), ásamt öllum fylgiskjölum og viðaukum, á milli C ehf., kt. [...], sem leigusala og B hf. sem leigutaka.

3. Leigusamningur um fasteignina að [...] (fastanúmer 204-[]), dags. 17. september 2014, með þinglýsingarnúmerið 411-U-010094/2014, (leiga á alls 1.170 m² húsnæði), ásamt öllum fylgiskjölum og viðaukum, á milli C ehf., kt. [...], sem leigusala og B hf. sem leigutaka.

Þá kemur fram í kafla A í tryggingarbréfinu að leigusali, C ehf., samkvæmt ofangreindum leigusamningum hefði samþykkt þessa veðsetningu og framsal leiguréttindanna í samræmi við ákvæði húsaleigulaga nr. 36/1994, samkvæmt sérstakri yfirlýsingu í viðauka við tryggingarbréfið, dagsettum 4. nóvember 2015, kæmi til þess að sóknaraðili nýtti sér veðtryggingu sína samkvæmt tryggingarbréfinu. Í yfirlýsingunni segir nánar tiltekið að leigusali samþykki veðsetninguna og lýsi því yfir að sóknaraðila sé heimilt að ganga inn í réttindi og skyldur veðsala samkvæmt leigusamningnum, komi til þess að sóknaraðili nýti sér veðtryggingu sína. Leigusali samþykki jafnframt að yfirlýsingunni verði þinglýst á fasteignirnar og að sú þinglýsing megi standa þar til annað hvort viðeigandi leigusamningur leigutaka og leigusala sé niður fallinn eða sóknaraðili hafi felld niður veðsetningu leiguréttindanna.

Í kafla B í tryggingarbréfinu kemur meðal annars fram að ofangreindar fasteignir hefðu verið varanlega útbúnar með þarfir atvinnurekstrar veðsala, varnaraðilans B hf., í huga og væru þannig nýttar í atvinnurekstri hans. Þá segir að veðsali lýsi því yfir og samþykki að veðréttur í leiguréttindum veðsala í ofangreindum fasteignum samkvæmt lið A, sem teljist vera framseljanleg afnotaréttindi veðsala yfir fasteignunum, og þar með sérstök réttindi veðsala yfir þeim, sbr. 15. gr. laga nr. 75/1997 um samningsveð, skyldi einnig ná til, með 1. veðrétti, þeirra rekstrartækja sem tilheyri rekstri veðsala á eða í viðeigandi

fasteignum, sbr. 24. gr. laga nr. 75/1997.

Tryggingarbréfið var mótttekið til þinglýsingar hjá varnaraðila, 7. mars 2016 og innfært í þinglýsingarbók 15. apríl 2016 með skjálnúmerinu 441-A-002130/2016. Með bréfi varnaraðila, dagsettu 15. apríl 2016, sem barst lögmanni sóknaraðila með ábyrgðarbréfi 19. apríl 2016, var tryggingarbréfinu vísað frá þinglýsingu hvað varðaði veðsetningu rekstrartækjanna, annars vegar á grundvelli þess að fasteignirnar sjálfar hefðu ekki verið veðsettar og hins vegar með vísan til þess að veðsetning rekstrartækjanna fæli í sér veðsetningu heildarsafns muna sem tilheyrðu rekstri B hf. og væri staðsett í fyrrgreindum fasteignum.

Í kjölfarið sendi sóknaraðili varnaraðila skriflega tilkynningu samkvæmt 3. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, dagsetta 12. maí 2016, um vilja til þess að bera úrlausnina undir héraðsdóm og var hún móttekin samdægurs í Héraðsdómi Reykjavíkur.

II

Málsástæður og lagarök sóknaraðila

Sóknaraðili mótmælir harðlega niðurstöðu varnaraðila og telur hana ranga. Sóknaraðili byggir annars vegar á því að veðsetning afnotaréttinda veðsala yfir framangreindum fasteignum, nánar tiltekið leiguréttinda, teljist til veðsetningar viðeigandi fasteigna, sbr. 15. gr. laga nr. 75/1997 um sammingsveð og hins vegar að sú veðsetning nái einnig til rekstrartækja sem tilheyri rekstri veðsala í fasteignunum, sbr. 24. gr. sömu laga. Að mati sóknaraðila hafi veðsetning leiguréttindanna og rekstrartækjanna verið gild og beri Sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu, að kröfu sóknaraðila og veðsala, að þinglýsa henni í samræmi við ákvæði þinglýsingalaga nr. 39/1978.

Að mati sóknaraðila hafi veðsala verið heimilt að veðsetja leiguréttindi sín og teljist veðsetning leiguréttindanna til veðsetningar fyrrnefndra fasteigna. Í II. kafla laga nr. 75/1997 sé fjallað um sammingsveð og í 15. gr. þeirra sé nánar mælt fyrir um það sem veðsett verði á grundvelli reglna kaflans. Í 1. mgr. 15. gr. laganna komi þannig fram að eignarréttur yfir fasteign, sérstök réttindi yfir fasteign og eignarhlutdeild í fasteign verði veðsett eftir ákvæðum kaflans. Í riti Þorgeirs Örlygssonar, „Veðréttur“, sé leitast við að skýra hvað teljist vera „sérstök réttindi“ í skilningi 1. mgr. 15. gr. Þar kemur fram að sérstök réttindi yfir fasteign geti verið mjög margvísleg, en miðað sé við það að heimild til veðsetningar slíkra réttinda ráðist almennt af því, hvort um framseljanleg réttindi sé að ræða eða ekki. Með sérstökum réttindum sé í þessu sambandi til dæmis átt við afnotarétt yfir fasteign og veðrétt. Í 1. mgr. 15. gr. laga nr. 75/1997 um sammingsveð komi síðan fram að sérstök réttindi yfir fasteign sé heimilt að veðsetja. Með sérstökum réttindum sé,

eins og áður segi, til dæmis átt við afnotarétt yfir fasteign. Að mati sóknaraðila virðist hugtakið „sérstök réttindi“ meðal annars taka til afnotaréttinda og telur hann því nærtækt að líta svo á að leiguréttindi falli þar undir.

Líkt og ráðið verði af athugasemdum við frumvarp til laga nr. 75/1997 hafi við samningu frumvarpsins einkum verið litið til norskra og danskra veðréttarreglna, þó einkum þeirra norsku. Af samanburði á íslensku ákvæðunum og þeim norsku sé ljóst að þau byggist á sama grunni og séu nánast samhljóða. Af þeim ástæðum telur sóknaraðili að engin rök standi til annars en að skýra ákvæði 1. mgr. 15. gr. laga nr. 75/1997 á þann veg að leiguréttindi falli undir orðalagið „sérstök réttindi“ samkvæmt ákvæðinu. Þar af leiðandi verði leiguréttindi, sem í tilviki veðsala hafi verið þinglýst á fyrrgreindar fasteignir, veðsett á grundvelli 1. mgr. 15. gr. sem sérstök réttindi yfir fasteign og enn fremur verði þeim leiguréttindum þinglýst líkt og öðrum réttindum yfir fasteign í samræmi við ákvæði þinglýsingalaga nr. 39/1978.

Í ljósi framangreindrar umfjöllunar Þorgeirs Örlygssonar. um að heimild til veðsetningar sérstakra réttinda, á grundvelli 1. mgr. 15. gr., ráðist almennt af því hvort réttindi séu framseljanleg eða ekki, árétti sóknaraðili það sem einnig komi fram í riti hans um að takmarkanir kunni að vera á heimild manns til þess að ráðstafa réttindum sínum yfir eign með samningi og geti þær ýmist verið að rekja til þess samnings, sem til slíkra réttinda hafi stofnað, eða ákvæða laga. Þannig geti til dæmis verið ákvæði um það í samningi, að hlutdeild í sameign verði ekki framseld, hún verði aðeins framseld með samþykki annarra sameigenda, eða hún verði aðeins framseld tilteknum aðila. Hið sama gildi þá um veðsetninguna, sbr. 2. mgr. 3. gr. laga um samningsveð. Um allar slíkar takmarkanir gildi á hinn bóginn, að sá aðili sem takmarkanirnar séu til hagsbóta fyrir, geti veitt samþykki sitt til veðsetningar.

Sóknaraðili tekur fram að leigusali samkvæmt fyrrnefndum leigusamningum, C ehf., hafi sökum þessa ritað gagngert undir sérstaka yfirlýsingu, þar sem veðsetningin sé samþykkt og sóknaraðila heimilað að ganga inn í réttindi og skyldur veðsala samkvæmt leigusamningunum með framsali. Auk þess hafi leigusali samþykkt að yfirlýsingu hans sé þinglýst á fyrrgreindar fasteignir og að sú þinglýsing megi standa allt þar til viðeigandi leigusamningur sé niður fallinn eða sóknaraðili hafi fellt niður veðsetningu leiguréttindanna.

Af framangreindu leiði að veðsala hafi verið heimilt að veðsetja sóknaraðila fyrrnefnd leiguréttindi sín og teljist veðsetningin til veðsetningar framangreindra fasteigna samkvæmt II. kafla laga nr. 75/1997. Sóknaraðili mótmælir að sama skapi sérstaklega öllum andstæðum sjónarmiðum varnaraðila, sem virðist meðal annars byggja niðurstöðu sína á því að ekki verði „séð að veðheimild liggi fyrir frá

þinglýstum eiganda umræddra fasteigna, þ.e. C ehf., til veðsetningar fasteignanna. C hafi eingöngu samþykkt heimild til veðsetningar leiguréttindanna“ og jafnframt að „óumdeilt er að B hf. hafa ekki þinglýsta eignarheimild umræddra fasteigna“.

Að mati sóknaraðila standist þessi röksemdafærsla varnaraðila ekki ákvæði laga nr. 75/1997, eins og rakið er að framan. Með veðsetningu leiguréttindanna, sem sannanlega séu þinglýst réttindi veðsala yfir fasteignunum og framseljanleg, sé veðsali enda að veðsetja fasteignirnar (sérstök og þinglýst réttindi sín yfir fasteignunum í formi leiguréttindanna), einmitt samkvæmt sérstakri heimild leigusalans. Í því efni undirstriki sóknaraðili einnig að enginn áskilnaður sé um að leiguréttindi séu varanleg svo veðsetning þeirra geti talist veðsetning fasteignar samkvæmt 15. gr. laga nr. 75/1997, ólíkt því sem varnaraðili haldi fram. Réttindi veðsala, og þar með sóknaraðila, til veðsetningarinnar séu því alveg skýr hvað þetta varði.

Enn fremur telur sóknaraðili ástæðu til að mótmæla sérstaklega því sem fram komi hjá varnaraðila um að „þinglýstur húsaleigusamningur uppfylli ekki ákvæði 24. til 26. gr. þinglýsingalaga um eignarrétt eða framseljanlegan afnotarétt og veiti því ekki heimild til veðsetningar á rekstrartækjum ásamt áðurnefndum fasteignum, enda ekki gert ráð fyrir því í skjalinu að fasteignirnar séu veðsettar“. Með vísan til alls þess sem áður hafi verið rakið telur sóknaraðili þetta beinlínis rangt hjá varnaraðila. Að mati sóknaraðila standi enda engin rök til þess að skýra lög nr. 75/1997 og lög nr. 39/1978 á mismunandi hátt hvað þetta varði. Veðsetningin uppfylli öll skilyrði laga nr. 75/1997, svo sem ítarlega hafi verið rakið að framan, og beri að þinglýsa þeim réttindum í samræmi við lög nr. 39/1978. Þá sé alveg ljóst af skýru orðalagi tryggingarbréfsins að með því sé verið að veðsetja fasteignirnar, í formi sérstakra réttinda veðsala yfir þeim, samkvæmt hinum þinglýstu leigusamningum. Veðsali hafi sannanlega heimild til að veðsetja þau réttindi sín, en þar að auki liggi fyrir sérstök yfirlýsing og samþykki leigusala vegna veðsetningarinnar. Þessu til stuðnings vísar sóknaraðili til þess sem fram komi í riti Eyvindar G. Gunnarssonar og Þorgeirs Örlygssonar „Þinglýsingalög – skýringarrit,“ þar sem fjallað sé um 24. gr. laga nr. 39/1978. Þar segi að skilyrðið um þinglýsta eignarheimild nái til þeirra skjala sem hvíli á löggerningi, þ.e. viljayfirlýsinga, sem ætlað sé að stofna rétt, breyta rétti eða fella rétt niður. Í því samhengi sé til dæmis átt við afsöl, kaupsamninga, afnotasamninga, kvaðir, veðbréf, o.þ.h.

Niðurstaða varnaraðila um að veðsetning rekstrartækjanna feli í sér veðsetningu heildarsafns muna, sem óheimilt sé að veðsetja samkvæmt 3. mgr. 3. gr. laga nr. 75/1997, sé því einnig röng og sé harðlega mótmælt af hálfu sóknaraðila, enda taki 24. gr. laga nr. 75/1997 sérstaklega til veðsetningar slíkra

heildarsafna. Sá þáttur verði nánar rakinn hér að neðan. Samkvæmt framansögðu hafi veðsetning veðsala á réttindum sínum yfir fasteignunum, í formi þinglýstra og framseljanlegra leiguréttinda sinna, til handa sóknaraðila, verið gild ráðstöfun og beri að þinglýsa hinu umþrætta skjali á fasteignirnar samkvæmt 15. gr. laga nr. 75/1997 og í samræmi við ákvæði þinglýsingalaga nr. 39/1978.

Þá telur sóknaraðili að veðsetning leiguréttinda veðsala nái einnig til rekstrartækja. Samkvæmt hinu umþrætta tryggingarbréfi séu sóknaraðila veðsett leiguréttindi veðsala yfir fyrrnefndum fasteignum, ásamt þeim rekstrartækjum sem tilheyri rekstri veðsala á eða í fasteignunum. Í 24. gr. laga nr. 75/1997 sé mælt fyrir um heimild til slíkrar veðsetningar. Í ákvæðinu segi að þegar rekstraraðili veðsetji fasteign sem sé varanlega útbúin með þarfir tiltekins atvinnurekstrar í huga, nái veðréttur í fasteigninni, ef um það hefur verið samið, einnig til rekstrartækja sem heyri rekstrinum til. Samkvæmt ákvæðinu gerist sú veðsetning þá samtímis veðsetningu þeirrar eða þeirra fasteigna þar sem reksturinn fari fram.

Eins og áður sé rakið hafi veðsali veðsett sóknaraðila leiguréttindi sín í títtnefndum fasteignum. Að mati sóknaraðila hafi gild veðsetning fasteignar verið fyrir hendi, sbr. 15. gr. laga nr. 75/1997. Í tryggingarbréfinu hafi falist samkomulag milli aðila um að veðrétturinn í leiguréttindunum næði einnig til rekstrartækja sem tilheyri rekstri veðsala á eða í fasteignunum. Þessi háttur veðsetningar sé sérstaklega heimilaður í ofangreindri 24. gr. laga nr. 75/1997. Í þessu sambandi taki sóknaraðili og fram að fasteignirnar, þ.e. þeir hlutar þeirra þar sem starfsemi veðsala fari fram, hafi sérstaklega verið útbúnar með þarfir rekstrar veðsala í huga, sem sé [...] á sviði [...]. Þar sé til að mynda að finna ýmis [...], aðstöðu til [...], sérsniðnar lausnir vegna [...]sem tengist rekstrinum o.s.frv. Aðilar deili raunar ekki um þetta atriði í málinu og verði því að leggja til grundvallar að þessu skilyrði 24. gr. laga nr. 75/1997 sé fullnægt.

Samkvæmt framangreindu telur sóknaraðili engin rök standa til annars en að veðsetning leiguréttindanna, ásamt rekstrartækjunum, teljist gild. Í ljósi frávísunar varnaraðila sem og röksemda að baki henni í bréfi varnaraðila til sóknaraðila, telur sóknaraðili hins vegar ástæðu til að rökstyðja þetta nánar. Í athugasemdum við frumvarp til laga nr. 75/1997 komi meðal annars fram varðandi ákvæði 24. gr. laganna að í 1. mgr. frumvarpsgreinarinnar sé það orðað svo, að veðsetning rekstrarveðs gerist samtímis veðsetningu þeirrar eða þeirra fasteigna, þar sem reksturinn fari fram. Með fasteign sé átt við land og þær byggingar, sem rekstrarlega séð séu ein eining. Almennar viðmiðanir hljóti að ráða um það hvað sé fasteign. Sá áskilnaður frumvarpsgreinarinnar, að veðsetning gerist samtímis veðsetningu fasteignar feli það í sér að veðsali verði að eiga eignarrétt að eða hafa framseljanlegan afnotarétt yfir viðkomandi fasteign til þess að geta veðsett

rekstrartæki og búnað ásamt fasteigninni með heimild í ákvæðinu.

Að framan er rakið að veðsala sé heimilt að veðsetja leiguréttindi sín og teljist sú veðsetning til veðsetningar fasteigna samkvæmt 15. gr. laga nr. 75/1997. Áréttað skuli að leigusali fyrrnefndra fasteigna hafi ritað undir sérstaka yfirlýsingu, þar sem veðsetning leiguréttindanna sé sérstaklega samþykkt, auk þess sem leigusali hafi veitt heimild til framsals leiguréttindanna, komi til þess að sóknaraðili nýti veðtryggingu sína. Leiguréttindi veðsala séu því framseljanleg afnotaréttindi yfir fasteignunum. Af þessu leiði að með veðsetningu leiguréttinda sinna yfir fasteignunum hafi veðsali veðsett fasteign í skilningi 15. og 24. gr. laga nr. 75/1997.

Framangreint sé áréttað í fyrrnefndu riti Þorgeirs Örlygssonar, Veðréttur, og tekið fram að með eignar- og afnotarétti í skilningi 24. gr. laga nr. 75/1997 sé átt við þinglýsta eignarheimild í skilningi 24.-26. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Þá komi þar einnig fram að samkvæmt því sé ekki nauðsynlegt til veðsetningar rekstrartækja, að eigandi þeirra sé jafnframt eigandi viðkomandi fasteignar. Með afnotarétti sé ekki einungis átt við leigurétt að byggingum, heldur einnig leigurétt að landi, til dæmis erfðafesturétt, en í sjálfu sér sé ekki gerður sérstakur áskilnaður um tímalengd afnotasamningsins. Sé eigandi rekstrartækja (rekstraraðili) ekki eigandi þeirrar fasteignar, þar sem atvinnureksturinn fari fram, sé veðsetningu oftast komið í kring með því að rekstrartækin séu veðsett ásamt framseljanlegum afnotarétti, til dæmis erfðafesturétti að viðkomandi fasteign. Það skilyrði að afnotaréttindi að fasteign séu framseljanleg, leiði af meginreglu 2. mgr. 3. gr. laga nr. 75/1997 um sammingsveð. Það ákvæði mæli svo fyrir um að þegar réttindi séu háð þeim takmörkunum að þau séu ekki framseljanleg, eða einungis framseljanleg með vissum skilyrðum, gildi sömu takmarkanir um heimild til að veðsetja réttindi. Sé afnotaréttur ekki framseljanlegur án samþykkis leigusala, leiði af ákvæðum 2. mgr. 3. gr. að afnotarétturinn verði heldur ekki veðsettur án samþykkis leigusala, því að við þær aðstæður sé hann ekki framseljanlegur í þessum skilningi. Þá komi einnig fram í áðurnefndu riti að ekkert mæli gegn því, ef eigandi fasteignar samþykki í öðrum tilvikum, að fasteign hans sé veðsett ásamt rekstrartækjum, sem séu í eigu annars aðila, til dæmis leigutaka fasteignarinnar.

Þessi umfjöllun staðfesti augljóslega að veðsali þurfi ekki að vera þinglýstur eigandi fasteignar til þess að geta veðsett rekstrartæki samhliða veðsetningu réttinda yfir fasteign á grundvelli 24. gr. laga nr. 75/1997. Veðsali geti þannig til að mynda veðsett rekstrartæki samhliða veðsetningu leiguréttinda sinna. Eina skilyrðið sé að leiguréttindin séu framseljanleg. Nákvæmlega þessi staða sé fyrir hendi í tilviki veðsala í málinu eins og áður hafi verið rakið. Samkvæmt hinu umþrætta tryggingarbréfi hafi hann veðsett sóknaraðila leiguréttindi sín í fyrrnefndum

fasteignum, ásamt rekstrartækjum, en ljóst sé að leiguréttindin séu framseljanleg samkvæmt hinni sérstöku yfirlýsingu leigusalans. Þar að auki hafi leigusalinn með yfirlýsingu sinni veitt veðsala sérstakt samþykki sitt fyrir veðsetningunni. Öllum skilyrðum til veðsetningar leiguréttindanna og rekstrartækjanna sé því fullnægt að mati sóknaraðila.

Þá telur sóknaraðili að dómafrankvæmd styðji einnig þá niðurstöðu að rekstrartæki verði veðsett ásamt framseljanlegum afnotaréttindum, til dæmis leiguréttindum veðsala í þessu máli. Um það vísi sóknaraðili meðal annars til dóms Hæstaréttar frá 1. september 2003, í máli nr. 287/2003. Í því máli hafi framseljanleg réttindi samkvæmt leigusamningi um tiltekna fasteign, nánar tiltekið leiguréttindi, ásamt rekstrartækjum, verið sett að veði samkvæmt tryggingarbréfi til tryggingar á greiðslu skuldabréfa. Tryggingarbréfinu hafi verið þinglýst athugasemdalaust hvað þetta varðaði, auk þess sem engar athugasemdir hafi verið gerðar við þá ráðstöfun af hálfu dómstóla. Með vísun til jafnræðisreglu stjórnarsýsluréttar og sjónarmiða um festu og fyrirsjáanleika í stjórnarsýslufrankvæmd, sem og almennrar jafnræðisreglu samkvæmt stjórnarskrá, telur sóknaraðili engin rök fyrir því að breyta frankvæmd veðsetninga og þinglýsinga að þessu leyti. Þar að auki standist sú breytta frankvæmd ekki ákvæði laga nr. 75/1997, svo sem áður hafi verið rakið.

Að mati sóknaraðila taki framangreint af öll tvímæli um að veðsala sé heimilt að veðsetja sóknaraðila leiguréttindi sín ásamt þeim rekstrartækjum sem tilheyri rekstri veðsala á eða í fasteignunum. Í yfirlýsingu leigusalans hafi veðsetningin enda verið heimiluð og samþykkt, sem og framsal leiguréttindanna, og séu engar frekari heimildir eða samþykki nauðsynleg af hálfu leigusalans, komi til þess að sóknaraðili nýti veðtryggingu sína. Í því sambandi skipti og engu máli þótt hinir þinglýstu leigusamningar feli ekki í sér almenna framsalsheimild. Á grundvelli alls framangreinds telur sóknaraðili ljóst að hrinda beri úrlausn varnaraðila og gera honum að þinglýsa hinu umþrætta tryggingarbréfi á fyrrgreindar fasteignir í samræmi við dómkröfur sóknaraðila.

III

Málsástæður og lagarök varnaraðila

Í ákvörðun varnaraðila málsins, Sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu, dagsettri 15. apríl 2016, kemur nánar tiltekið fram að embættið, sem þinglýsingarstjóri á grundvelli 1. gr. þinglýsingalaga nr. 39/2016, vísi frá að hluta tryggingarbréfi, dagsettu 3. mars 2016, með þinglýsingarnúmerið 441-A-002130/2016. Í tryggingarbréfinu séu veðandlögin tilgreind sem öll réttindi veðsala yfir fasteignunum að [...], [...]og [...], allar staðsettar í Reykjavík, í formi sérstakra réttinda veðsala samkvæmt fyrrgreindum húsaleigusamningum, er varði

afnotaréttindi/leiguréttindi, ásamt rekstrartækjum, sem tilheyri rekstri veðsala í fasteignunum. Í ákvörðuninni kemur fram að varnaraðili vísi veðskjalinu frá þinglýsingu hvað varði rekstrartæki sem heildarsafn muna sem tilheyri rekstri útgefanda og séu staðsett í framangreindum fasteignum. Veðskjalinu sé þinglýst hvað aðra þætti varði sem um geti í því.

Að mati varnaraðila öðlist rekstrarveð réttarvernd þegar réttinum sé þinglýst ásamt veðrétti í viðkomandi fasteign eða fasteignum, sbr. 26. gr. laga nr. 75/1997, og verði ekki séð að veðheimild liggi fyrir frá þinglýstum eiganda fyrrnefndra fasteigna, þ.e. C ehf., til veðsetningar fasteignanna. C ehf. hafi eingöngu samþykkt heimild til veðsetningar leiguréttindanna. Varnaraðili telur að ákvæði tryggingarbréfsins er varði veðsetningu í rekstrartækjum ásamt veði í þinglýstum leigurétti, falli ekki undir ákvæði 24. gr. laga um sammingsveð. Í 1. mgr. ákvæðisins sé mælt fyrir um að þegar rekstraraðili veðsetji fasteign sem sé varanlega útbúin með þarfir tiltekins atvinnurekstrar í huga nái veðréttur í fasteigninni, hafi um það verið samið, einnig til rekstrartækja sem heyri rekstrinum til. Veðsetningin gerist samtímis veðsetningu þeirrar eða þeirra fasteigna þar sem reksturinn fari fram.

Í greinargerð með frumvarpinu er vakin athygli á því að ákvæðið hafi í för með sér verulegar breytingar á gildandi rétti um möguleika þeirra sem stundi atvinnurekstur til að veðsetja lausafé ósundurgreint með fasteignum. Það sé því heimilt að veðsetja rekstrartækin með fasteigninni, enda sé fullnægt því skilyrði að fasteignin sé varanlega útbúin með þarfir tiltekins atvinnureksturs í huga. Þá sé á það bent að við veðsetningu fasteignar í rekstri hafi oft þurft að taka afstöðu til þess hvort tilgreindur útbúnaður teldist til almenns fylgifyrjar fasteignar eða sjálfstæðs fjárverðmætis og þar með sjálfstæðs veðandlags. Ákvæðið ætti að vera til þess fallið að eyða þeirri réttaróvissu eins og segi í greinargerðinni. Þá komi þar enn fremur fram að hugleitt hafi verið að heimila veðsetningu rekstrartækja sem sérstaks heildarsafns muna, þ.e. án þess að samtímis væru veðsett réttindi yfir fasteign. Frumvarpið byggir hins vegar á meginreglunni um bann við sjálfsvörsluveðsetningu heildarsafns muna og að reglan um veðsetningu rekstrartækja byggir á því viðhorfi að veðsetning rekstrartækja ásamt fasteign sé almennt til þess fallin að auka verðmæti veðréttinda í fasteign í rekstri. Með vísan til þessa hafi þessi leið verið valin.

Eins og fyrr segi öðlist rekstrarveð réttarvernd þegar réttinum sé þinglýst ásamt veðrétti í viðkomandi fasteign eða fasteignum, sbr. 26. gr. laga um sammingsveð. Óumdeilt sé að B hf. hafi ekki þinglýsta eignarheimild fyrrnefndra fasteigna. Veðsetning rekstrartækja gerist samtímis veðsetningu fasteigna og skuli innfærð í fasteignabók. Það sé því mat varnaraðila að veðsali, í þessu tilviki B hf., þurfi að eiga þinglýstan eignarrétt að, eða hafa framseljanleg varanleg

afnotaréttindi að fyrrnefndum eignum að [...], [...]og [...], á grundvelli 24. og 26. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, eða liggja þurfi fyrir samþykki þinglýsts eiganda fyrir veðsetningu fasteignanna. Ekki liggi fyrir samþykki þinglýsts eiganda fyrir veðsetningu fasteignanna en hann hafi veitt heimild til veðsetningar sem takmarkist eingöngu við leigurétt að fasteignunum, eins og fram komi í skjalinu. Í 2. mgr. 26. gr. þinglýsingalaga sé kveðið á um erfðafesturétt og annan varanlegan afnotarétt og rétt viðkomandi rétthafa til bygginga, sem standi á því landi sem leiguréttur taki til. Samkvæmt þinglýsingabók hafi B hf. ekki þinglýst lóðarleiguréttindi vegna fyrrgreindra fasteigna eða annan varanlegan afnotarétt.

Það sé mat þinglýsingarstjóra að þinglýstur húsaleigusamningur uppfylli ekki ákvæði 24. til 26. gr. þinglýsingalaga um eignarrétt eða framseljanlegan afnotarétt og veiti því ekki heimild til veðsetningar á rekstrartækjum ásamt áðurnefndum fasteignum, enda ekki gert ráð fyrir því í skjalinu að fasteignirnar séu veðsettar. Það sé mat þinglýsingarstjóra að ákvæði 1. mgr. 24. gr. laga um sanningsveð kveði skýrt á um að þegar rekstraraðili veðsetji fasteign nái veðrétturinn einnig til rekstrartækja sem heyri rekstrinum til, ef um það hefur verið samið. Það þýði að ekki sé unnt að veðsetja rekstrartæki sem heildarsafn muna án þess að fasteignin sé einnig veðsett, enda gert ráð fyrir því að veðsetningin gerist samtímis og veðrétturinn sé færður inn í fasteignabók, sbr. einnig ákvæði 26. gr. laganna um réttarvernd. Með vísan til þessa sé ekki fallist á að unnt sé að veðsetja rekstrartæki sem heildarsafn muna á grundvelli þinglýstra húsaleigusamninga sem séu uppsegjanlegir eða falli niður á eftirfarandi hátt:

Húsaleigusamningur nr. 411-U-010094/2014 gildi frá 1. janúar 2015 til 31. desember 2019.

Húsaleigusamningur nr. 411-S-003680/2014 gildi frá 1. janúar 2014 til 31. desember 2020, en einnig sé uppsagnarákvæði í samningnum.

Húsaleigusamningur skjal nr. 411-T-000145/2012 gildi frá 1. janúar 2012 til 31. desember 2025 en einnig sé uppsagnarákvæði í samningnum.

Í 2. mgr. 3. gr. laga um sanningsveð segi: „Þegar réttindi eru háð þeim takmörkunum að þau eru ekki framseljanleg, eða einungis framseljanleg með vissum skilyrðum, gilda sömu takmarkanir hvað varðar heimild til þess að veðsetja réttindin.“ Í þinglýstum ofangreindum húsaleigusamningum sé ekki getið um framleigurétt leigutaka en hins vegar hafi leigusali, sem sé einnig þinglýstur eigandi ofangreindra eigna, lýst því yfir að sóknaraðila. sé heimilt að ganga inn í réttindi leigutaka eins og áður hafi komið fram.

Varnaraðili hafi innfært veðsetningu á framangreindum húsaleigusamningum í fasteignabók með vísan til samþykkis þinglýsts eiganda sem kvöð á tilgreindar fasteignir og fært skjalið inn í lausafjábók B hf. sem veðskjal.

Vegna veðsetningar réttinda samkvæmt húsaleigusamningum sé vakin athygli á 5. mgr. 48. gr. þinglýsingalaga um að réttaráhrif þinglýsingar á veðsetningu viðskiptabréfs gagnvart grandlausum framsalshöfum að bréfinu séu háð áritun á bréfið sjálft um veðsetninguna. Veðtryggingarbréfi, dagsettu 3. mars 2016, sem mótttekið hafi verið til þinglýsingar 7. mars 2016 og innfært í lausafjárnám 13. apríl 2016, sé því af þessum sökum vísað frá þinglýsingu að því er varði rekstrartæki þau sem staðsett séu í fyrrgreindum þremur fasteignum.

IV

Niðurstaða

Í máli þessu deila aðilar um þá ákvörðun varnaraðila að vísa frá þinglýsingu að hluta veðsetningu rekstrartækja ásamt leigurétti á grundvelli tryggingarbréfs sem útgefandi bréfsins, B hf., gaf út til sóknaraðila 3. mars 2016. Byggðist ákvörðun varnaraðila á því að ákvæði tryggingarbréfsins, hvað varðar veðsetningu í rekstrartækjum ásamt veði í þinglýstum leigurétti, félli ekki undir ákvæði 1. mgr. 24. gr. laga nr. 75/1997 um samningsveð. Snýst ágreiningur aðila því um það hvort heimild standi til þess að lögum að þinglýst verði veði í rekstrartækjum sem heildarsafni muna, ásamt veðsetningu leiguréttinda, samkvæmt ákvæðum 15. og 24. gr. laga nr. 75/1997 um samningsveð, sbr. og 24.-26. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978.

Með þremur leigusamningum, dagsettum 16. desember 2011, 13. janúar 2014 og 17. september 2014, gerðu [...] fyrirtækið B hf., sem leigutaki, og fasteignafélagið C ehf., sem leigusali og þinglýstur eigandi, tímabundna leigusamninga um fasteignirnar að [...], [...] og [...], allar staðsettar í Reykjavík. Eins og rakið er að framan gáfu B hf., sem veðsali, út tryggingarbréf 3. mars 2016, með þinglýsingarnúmerið 441-A-002130/2016, til sóknaraðila, þar sem leiguréttindi í fyrrgreindum fasteignum voru veðsett ásamt rekstrartækjum sem staðsett eru í fasteignunum en þær eru varanlega útbúnar til þess atvinnurekstrar sem veðsali stundar.

Nánar tiltekið kom fram í framangreindu tryggingarbréfi að veðsali veðsetti sóknaraðila með 1. veðrétti öll réttindi sín yfir fyrrgreindum fasteignum í formi sérstakra réttinda veðsala samkvæmt leigusamningunum. Þá lýsti veðsali því jafnframt yfir að veðréttur í leiguréttindunum skyldi einnig ná með 1. veðrétti til þeirra rekstrartækja sem tilheyrði rekstri veðsala á eða í viðeigandi fasteignum, sbr. 24. gr. laga nr. 75/1997. Með tryggingarbréfinu fylgdi yfirlýsing leigusalans C ehf. þar sem fram kom af hálfu félagsins að það samþykkti veðsetningu veðsala á öllum réttindum hans samkvæmt leigusamningunum. Svo sem fram hefur komið vísaði varnaraðili þinglýsingu tryggingarbréfsins frá að hluta að því er varðaði

veðsetningu rekstrartækjanna en þinglýsti bréfinu hvað framangreind leiguréttindi snerti.

Af hálfu sóknaraðila er því haldið fram, með vísan til 15. og 24. gr. laga nr. 75/1997, að veðsetning veðsala á afnotaréttindum sínum til sóknaraðila, nánar tiltekið leiguréttindum í fasteignunum að [...], [...]og [...], öllum í Reykjavík, teljist til veðsetningar fasteignar eða réttinda yfir fasteign í skilningi 1. mgr. 24. gr. laganna þannig að veðsetningin nái einnig til þeirra rekstrartækja sem tilheyri rekstrinum. Sóknaraðili telur að ekki sé nauðsynlegt að veðsali þurfi að vera þinglýstur eigandi fasteignar til þess að geta veðsett rekstrartæki samhliða veðsetningu réttinda yfir fasteign samkvæmt framangreindu lagaákvæði, heldur geti hann veðsett rekstrartæki samhliða veðsetningu leiguréttinda sinna en að mati sóknaraðila sé eina skilyrðið að leiguréttindin séu framseljanleg. Með hinni sérstöku yfirlýsingu leigusalans sé ljóst að afnotaréttur B hf. sé framseljanlegur og þá hafi leigusali veitt veðsala sérstakt samþykki sitt fyrir veðsetningunni. Þannig byggir sóknaraðili á því að veðsali uppfylli skilyrði 1. mgr. 24. gr. laga nr. 75/1997 um að hann eigi eignarrétt að eða hafi framseljanlegan afnotarétt yfir viðkomandi fasteign til þess að geta veðsett rekstrartæki og búnað ásamt fasteigninni með heimild í ákvæðinu. Hann uppfylli þar með skilyrði 24.-26. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 til að fá réttindunum þinglýst.

Af hálfu varnaraðila er því haldið fram að þar sem fyrrnefndir húsaleigusamningar uppfylli ekki ákvæði 24.-26. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, um eignarrétt eða framseljanlegan og varanlegan afnotarétt veðsalans B hf., veiti þeir ekki heimild til veðsetningar rekstrartækjanna og hún geti þannig ekki átt sér stað samhliða veðsetningu leiguréttindanna samkvæmt 1. mgr. 24. gr. laga nr. 75/1997. Að mati varnaraðila kveði ákvæðið skýrt á um að þegar rekstraraðili veðsetji fasteign sé ekki hægt að veðsetja rekstrartæki sem heildarsafn muna án þess að fasteignin sé einnig veðsett, enda öðlist rekstrarveð ekki réttarvernd nema réttindum sé þinglýst ásamt veðrétti í viðkomandi fasteign, sbr. 26. gr. þinglýsingalaga. Varnaraðili telur að ákvæði tryggingarbréfsins er varðar veðsetningu í rekstrartækjum ásamt veði í þinglýstum leigurétti, falli ekki undir ákvæði 24. gr. laga um sammingsveð. Þá liggja samþykki þinglýsts eiganda fasteignanna, C ehf., ekki fyrir í málinu heldur eingöngu samþykki hans fyrir veðsetningu leiguréttindanna. Þá telur varnaraðili ljóst að leigusamningarnir mæli ekki fyrir um framleigurétt leigutaka heldur heimili aðeins sóknaraðila að ganga inn í réttindi veðsala samkvæmt leigusamningunum.

Í II. kafla laga nr. 75/1997 um sammingsveð eru reglur um sammingsveð í fasteignum og í 15. gr. laganna eru tilgreind þau réttindi sem veðsett verða. Í 1. mgr. 15. gr. kemur fram að eignarréttur yfir fasteign, sérstök réttindi yfir fasteign og

eignarhlutdeild í fasteign verði veðsett eftir reglum II. kafla laganna. Í athugasemdum við 15. gr. í frumvarpi til laganna kemur fram að með sérstökum réttindum í þessu sambandi sé til dæmis átt við afnotarétt og veðrétt og almennt er miðað við að heimild til veðsetningar réttindanna miðist við hvort þau séu framseljanleg eða ekki. Í III. kafla laga nr. 75/1997 eru reglur um sammingsveð í lausafé og í undirkafla B er fjallað um veð í rekstrartækjum, svokallað rekstrarveð.

Í 3. mgr. 3. gr. laga nr. 75/1997 um sammingsveð er að finna meginreglu um bann við sjálfsvörsluveðsetningu í heildarsafni muna. Nánar tiltekið er óheimilt samkvæmt lögnum að setja að sjálfsvörsluveði safn af munum sem eru samkynja eða ætlaðir eru til samkynja notkunar og einkenndir eru einu almennu nafni. Ýmsar undantekningar er að finna frá þessari meginreglu í lögnum, meðal annars í 24. gr. þeirra. Í 1. mgr. 24. gr. laganna er kveðið á um að þegar rekstraraðili veðsetji fasteign sem sé varanlega útbúin með þarfir tiltekins atvinnurekstrar í huga nái veðréttur í fasteigninni, hafi um það verið samið, einnig til rekstrartækja sem tilheyri rekstrinum. Þá eigi veðsetningin að eiga sér stað um leið og sú fasteign eða fasteignir þar sem reksturinn fari fram séu veðsettar. Í athugasemdum við 24. gr. í frumvarpi að lögum nr. 75/1997 kemur fram að það skilyrði 1. mgr. 24. gr. að veðsetning gerist samtímis veðsetningu fasteignar feli í sér að veðsali verði að eiga eignarrétt að eða hafa framseljanlegan afnotarétt yfir viðkomandi fasteign til þess að geta veðsett rekstrartæki og búnað ásamt fasteigninni með heimild í ákvæðinu. Veðsetning samkvæmt 24. gr. laga nr. 75/1997 fer því fram samhliða veðsetningu fasteignar sem rekstraraðili þarf að eiga eignarrétt yfir eða hafa framseljanlegan afnotarétt yfir. Þá kemur fram í 1. mgr. 26. gr. laga nr. 75/1997 að rekstrarveð öðlist réttarvernd þegar réttinum sé þinglýst ásamt veðrétti í viðkomandi fasteign eða fasteignum. Líta verður svo á að með eignar- og afnotarétti í framangreindum skilningi sé átt við þinglýsta eignarheimild samkvæmt 24.-26. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978.

Í IV. kafla þinglýsingalaga nr. 39/1978 eru ákvæði sem mæla fyrir um skilyrði þess að skjali verði þinglýst. Í 1. mgr. 24. gr. þinglýsingalaga kemur fram að skjal sem hvíli á löggerningi verði ekki fært í fasteignabók ef útgefanda þess brestur þinglýsta heimild til að ráðstafa eign á þann veg eða hann skortir skriflegt samþykki þess er slíkrar heimildar njóti, sbr. þó 3. mgr. 51. gr. laganna. Í 1. másl. 1. mgr. 25. gr. laganna er síðan mælt fyrir um að sá hafi þinglýsta eignarheimild er þinglýsingabók nefni eiganda á hverjum tíma. Loks er kveðið á um það í 1. másl. 3. mgr. 26. gr. þinglýsingalaga að erfðafesturétti og öðrum varanlegum afnotarétti skuli velja sérstakt blað í fasteignabók.

Í málinu liggur fyrir að veðsalinn B hf. er ekki þinglýstur eigandi þeirra fasteigna sem fyrrnefndir leigusamningar voru gerðir um heldur fasteignafélagið C

ehf. Með áður nefndu tryggingarbréfi, útgefnu 3. mars 2016, þar sem útgefandinn og veðsalinn, B hf., veðsetti sóknaraðila leiguréttindi sín yfir fyrrnefndum fasteignum, fylgdi yfirlýsing C. þar sem fram kom að félagið, sem leigusali, hefði verið upplýst um að leigutakinn, B hf., veðsali samkvæmt tryggingarbréfinu, hefði hug á því að veðsetja sóknaraðila öll réttindi samkvæmt fyrrgreindum leigusamningum og jafnframt að leigusali samþykkti veðsetninguna. Enn fremur lýstu C ehf. því yfir að sóknaraðila væri heimilt að ganga inn í réttindi og skyldur veðsala samkvæmt leigusamningunum kæmi til þess að hann nýtti sér veðtryggingu sína. Þá kom einnig fram í yfirlýsingunni að C ehf. samþykktu að henni yrði þinglýst á fastanúmer fyrrgreindra fasteigna og að sú þinglýsing mætti standa þar til annað hvort viðeigandi leigusamningur leigutaka og leigusala væri niður fallinn, eða sóknaraðili hefði fellt niður veðsetningu réttinda leigutaka samkvæmt viðeigandi leigusamningi leigusala og leigutaka. Fleira kom ekki fram í yfirlýsingu leigusalans, C ehf.

Af yfirlýsingu félagsins þykir ljóst að það samþykkti veðsetningu á öllum réttindum veðsala samkvæmt leigusamningunum. Á hinn bóginn verður ekki séð af yfirlýsingunni að C ehf. hafi veitt samþykki sitt til veðsetningar fasteignarinnar, sbr. 1. mgr. 24. gr. þinglýsingalaga. Þannig er fallist á það með varnaraðila að yfirlýsing félagsins hafi samkvæmt orðalagi sínu takmarkast við leiguréttindi veðsala.

Í málinu er óumdeilt að B hf. á afnotarétt yfir fyrrnefndum fasteignum að [...], [...]og [...] í Reykjavík í formi leiguréttinda sinna samkvæmt fyrrnefndum húsaleigusamningum. Kemur því til skoðunar hvort í þeim leiguréttindum veðsala geti falist framseljanlegur afnotaréttur í skilningi 1. mgr. 24. gr. laga nr. 75/1997 um samningsveð. Þar sem eignar- eða afnotaréttur í skilningi lagagreinarinnar er, eins og áður hefur komið fram, bundinn við skilyrði 24.-26. gr. þinglýsingalaga þykir ljóst af 3. mgr. 26. gr. þeirra laga að sá afnotaréttur verði jafnframt að vera varanlegur. Með varanlegum afnotarétti er þá samkvæmt ákvæðinu átt við erfðafesturétt en enn fremur getur varanlegur afnotaréttur falist í lóðarleigusamningum til langs tíma. Skal slíkur réttur þá fá sérstakt blað í fasteignabók.

Í 2. mgr. 3. gr. laga nr. 75/1997 um samningsveð er kveðið á um að þegar réttindi séu háð þeim takmörkunum að þau séu ekki framseljanleg, eða einungis framseljanleg með vissum skilyrðum, gildi sömu takmarkanir hvað varði heimild til þess að veðsetja réttindin. Í framangreindri C ehf. samþykkti leigusali fyrirhugaða veðsetningu og lýsti því jafnframt yfir að sóknaraðila væri heimilað að ganga inn í rétt leigutakans samkvæmt títtnefndum leigusamningum kæmi til þess að sóknaraðili nýtti veðtryggingu sína. Í yfirlýsingunni fólst því einungis samþykki fyrir framsali leiguréttar í samræmi við húsaleigulög nr. 36/1994 og heimild til

veðsetningar leiguréttinda samkvæmt leigusamningunum. Verður yfirlýsingin með engu móti skilin svo að hún feli í sér veðheimild þinglýsts eiganda fasteignanna til veðsetningar þeirra eins og sóknaraðili hefur að nokkru haldið fram. Þá er engin almenn ákvæði um framleigurétt leigutaka að finna í umræddum leigusamningum. Þá liggur fyrir í málinu að þeir leigusamningar sem tryggingarbréfið hvíli á eru tímabundnir til nokkurra ára og í tveimur þeirra er að finna uppsagnarákvæði. Engin gögn er fyrir að finna í málinu um að veðsali eigi varanleg afnotaréttindi yfir framangreindum fasteignum á borð við þinglýst lóðarleiguréttindi. Þrátt fyrir að þannig sé óumdeilt að veðsali eigi afnotarétt í framangreindum fasteignum á grundvelli leigusamninga um þær er það því mat dómsins að í þeim réttindum felist ekki varanlegur og framseljanlegur afnotaréttur í skilningi 1. mgr. 24. gr. laga nr. 75/1997 um sammingsveð, sbr. og ákvæði 24.-26. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Þá verði jafnframt að horfa til meginreglu 3. mgr. 3. gr. laga nr. 75/1997, um bann við sjálfsvörsluveðsetningu í heildarsafni muna, en undantekningar frá þeirri meginreglu beri að skýra þröngt.

Að öllu þessu virtu er það mat dómsins að varnaraðili hafi réttilega vísað umræddu tryggingarbréfi frá þinglýsingu að hluta hvað varðar veðsetningu rekstrartækja með veðsetningu leiguréttinda þar sem skilyrði 1. mgr. 24. gr. laga nr. 75/1997 voru ekki uppfyllt, sbr. og ákvæði 24.-26. gr. laga nr. 39/1978, enda hefur veðsali ekki framseljanlegan og varanlegan afnotarétt af fasteignunum í skilningi laga. Gat veðsetning í rekstrartækjunum því ekki átt sér stað ásamt veðsetningu leiguréttindanna. Verður því staðfest ákvörðun Sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu frá 15. apríl 2016 eins og nánar greinir í úrskurðarorði.

Við þingfestingu málsins vísaði varnaraðili eingöngu til fyrirbyggjandi ákvörðunar sinnar frá 15. apríl sl. og gerði því ekki kröfu um málskostnað. Málskostnaður úrskurðast því ekki.

Hólmfríður Grímsdóttir héraðsdómari kveður upp þennan úrskurð.

Ú R S K U R Ð A R O R Ð:

Staðfest er ákvörðun Sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu frá 15. apríl 2016, um að vísa frá þinglýsingu að hluta tryggingarbréfi með þinglýsingarnúmer 441-A-002130/2016, þ.e. hvað varðar rekstrartæki sem staðsett eru í fasteignunum að [...], Reykjavík, með fastanúmerið 201-[...], [...], Reykjavík, með fastanúmerið 204-[...]og [...], Reykjavík, með fastanúmerið 204-[...].

Hólmfríður

Grímsdóttir