

Árið 2012, föstudaginn 14. desember, er á dómþingi Héraðsdóms Suðurlands, sem háð er af Ragnheiði Thorlacius héraðsdómara, að Austurvegi 4, Selfossi, í málinu nr. T-2/2012:

Jakob Sigurjón Þórarinsson

og

Arnheiður Rut Auðbergsdóttir

gegn

sýslumanninum á Hvolsvelli,

Íbúðalánasjóði,

Festu lífeyrissjóði,

Íslandsbanka hf.,

Lífeyrissjóði verslunarmanna,

og

Lífeyrissjóði starfsmanna ríkisins

kveðinn upp svofelldur

ú r s k u r ð u r :

Mál þetta barst dómnum þann 25. september 2012. Málið var flutt munnlega og tekið til úrskurðar þann 28. nóvember 2012.

Sóknaraðilar eru Jakob Sigurjón Þórarinsson, kt. 000000-0000, Áskoti, Rangárvallasýslu og Arnheiður Rut Auðbergsdóttir, kt. 000000-0000, til heimilis á sama stað. Sýslumaðurinn á Hvolsvelli, Íbúðalánasjóður, Festa lífeyrissjóður, Íslandsbanki hf., Lífeyrissjóður verslunarmanna og Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins, létu málið til sín taka.

Sóknaraðilar bera undir dóminn úrlausn þinglýsingastjóra sýslumannsins á Hvolsvelli frá 10. september 2012 og krefjast þess að hún verði felld úr gildi. Endanleg kröfugerð sóknaraðila er „að þinglýsingastjóri hjá sýslumanninum á Hvolsvelli afmái úr þinglýsingabók embættisins veðskuldabréf útgefið af Íbúðarlánasjóði [*sic*] að upphaflegri fjárhæð 14.900.000,- með þinglýsingarnúmerið 431/A-285/2005 og hvílir nú á 1. veðrétti á jörðinni Áskot [*sic*] með landnúmerið 165263 og á sama tíma leiðrétti þinglýsingabókina með því að færa veðskuldabréfið nr. 70-051161 á fasteignina sem er íbúðarhús með fastanúmerið 227-8406, með matshluta 01-0101 og með lóðarnúmerið 2007223 [*sic*].“

Þá krefjast sóknaraðilar þess að sýslumaðurinn á Hvolsvelli og Íbúðalánasjóður greiði þeim málskostnað samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi, eða að mati dómsins, auk virðisaukaskatts á málflytningsþóknun.

Þinglýsingastjóri, sem lét málið til sín taka, krefst þess að öllum kröfum sóknaraðila verði hafnað og að úrlausn þinglýsingastjóra frá 10. september 2012 verði staðfest.

Varnaraðili Íbúðalánasjóður krefst þess aðallega að kröfu sóknaraðila verði hafnað. Til vara er þess krafist að verði fallist á kröfu sóknaraðila þá verði veðskuldabréf sjóðsins fært á 1. veðrétt. Þá krefst varnaraðilinn þess að sóknaraðilum verði gert að greiða honum málskostnað.

Varnaraðili Festa lífeyrissjóður krefst þess að hin kærða úrlausn þinglýsingastjóra verði staðfest. Til vara er þess krafist að veðskuldabréf Íbúðalánasjóðs verði þinglýst aftar í veðröð en veðskuldabréfi sjóðsins. Þá krefst varnaraðilinn þess að sóknaraðilum verði gert að greiða honum málskostnað.

Varnaraðili Íslandsbanki hf. krefst þess að hin kærða úrlausn þinglýsingastjóra verði staðfest. Þá krefst varnaraðili þess að sóknaraðilum verði gert að greiða honum málskostnað.

Varnaraðili Lífeyrissjóður verslunarmanna, krefst þess að hin kærða úrlausn þinglýsingastjóra verði staðfest. Varnaraðili mótmælir kröfu sóknaraðila um málskostnað.

Varnaraðili Lífeyrissjóður starfsmanna ríkisins, gerir ekki kröfur í málinu, en hefur gert athugasemd við kröfu sóknaraðila og hafnar því að veðskuldabréf Íbúðalánasjóðs fari framur veðrétti sjóðsins.

I.

Málsatvik eru þau að sóknaraðilar, Jakob S. Þórarinsson og Arnheiður R. Auðbergsdóttir, eru að jöfnu þinglýstir eigendur tveggja fasteigna í Ásahreppi sem mál þetta varðar. Annars vegar er um að ræða fasteignina Áskot 165263, sem er jörð með fasteignanúmerið 165263. Verður fasteign þessi hér eftir nefnd jörðin Áskot. Hins vegar er um að ræða fasteignina Áskot lóð 200723, með fasteignanúmerið 227-8406, hér eftir nefnd Áskot lóð. Fyrir liggur að þann 2. mars 2005 móttók þinglýsingastjóri á Hvolsvelli veðbréf Íbúðalánasjóðs, dagsett þann sama dag og undirritað af sóknaraðilum. Veðbréfið, sem hefur þinglýsinganúmerið 431-A-285/2005 og hvílir nú á 1. veðrétti á jörðinni Áskoti, var innfært í þinglýsingabók daginn eftir, þann 3. mars 2005. Í reit á veðbréfinu þar sem veð skal tilgreint í efri línu og fastanúmer í neðri línu segir í efri línu reitsins: „*Áskot 165263 0101, Ásahreppur*“. Í neðri línu reitsins segir: „*2278406*“. Einnig liggur fyrir að Áskoti lóð var skipt úr jörðinni Áskoti með stofnskjali dagsettu 25. febrúar 2005. Umrætt stofnskjal var móttekið til þinglýsingar þann 28. febrúar 2005 og innfært í þinglýsingabók sýslumannsins á Hvolsvelli þann 1. mars sama ár, degi

áður en veðbréf Íbúðalánasjóðs, sem er tilefni þessa máls, var mótttekið til þinglýsingar.

Mál þetta er tilkomið vegna þess að sóknaraðilar telja að þinglýsingastjóri hafi gert mistök með því að þinglýsa áðurgreindu veðbréfi Íbúðalánasjóðs ekki á fasteignina Áskot lóð eins og veðbréfið sjálft hafi kveðið á um.

Rekja má kröfu sóknaraðila um leiðréttingu á þinglýsingu framangreinds veðbréfs til þess að við endurskipulagningu fjármála sinna komust sóknaraðilar að því að þeim stóð ekki til boða hin svokallaða 110% leið hjá Íbúðalánasjóði vegna þess að veðbréf sjóðsins hvílir á jörðinni Áskoti en ekki á Áskoti lóð, þar sem íbúðarhús sóknaraðila stendur. Megin röksemd sóknaraðila hefur frá öndverðu verið sú að tilgreining á veðandlagi í veðbréfi Íbúðalánasjóðs, sem lýst hefur verið hér að framan, hafi tekið til Áskots lóðar. Þeir rituðu því þinglýsingastjóra bréf þann 30. ágúst 2012, og fóru fram á að hann leiðrétti mistök sem þeir töldu að þinglýsingastjóri hefði gert þegar hann þinglýsti veðbréfinu. Virðast sóknaraðilar hafa byggt kröfu sína um leiðréttingu á því að veðbréfið hafi borið með sér að veðandlag væru tvær aðskildar eignir, annars vegar jörðin Áskot og hins vegar íbúðarhúsið, sem hafi á umræddum tíma verið sjálfstæð eign og gerðu sóknaraðilar kröfu um að þinglýsingastjóri færði veðskuldabréfið á Áskot lóð. Á það féllst þinglýsingastjóri ekki í hinni kærðu úrlausn frá 10. september sl. Að mati hans var tilgreining íbúðarhússins, sem veðandlags, ekki nægileg eða skýr. Orðrétt segir: „Svo þinglýsing bréfsins á báðar framangreindar fasteignir hefði verið möguleg, hefði þurft að tilgreina þær báðar skýrlega, t.a.m. með nafni ásamt land- eða fastanúmeri, þannig að ekki gæti leikið neinn vafi á því að um sitt hvora fasteignina væri að ræða. Skjalið uppfyllir samkvæmt framansögðu ekki þau skilyrði að þinglýsing þess á báðar nefndar fasteignir sé tæk og verður því erindi um leiðréttingu þinglýsingabókar hafnað. Framangreindu til stuðnings vísast til f. liðar 2. mgr. 6. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978.“ Í framhaldi af því báru sóknaraðilar úrlausn þinglýsingastjóra undir dóminn.

II.

Sóknaraðilar byggja kröfur sínar um leiðréttingu á þinglýsingabók aðallega á 1. og 2. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Telja sóknaraðilar að þinglýsingastjóri hefði átt að færa veðskjalið inn á íbúðarhúsið, þ.e. lóð með fastanúmeri 227-8406 og matshlutann 0101. Í því sambandi benda sóknaraðilar á að í lögum um húsnæðismál, nr. 44/1998, sé tilgangur Íbúðalánasjóðs áréttaður í 15. gr. laganna, þ.e. að lána til íbúðarkaupa.

Sóknaraðilar hafna því mati þinglýsingastjóra, að tilgreining íbúðarhússins sem veðandlags hafi ekki verið nægilega skýr. Máli sínu til stuðnings benda sóknaraðilar á að þinglýsingastjóri hefði mátt vera ljóst að Íbúðalánasjóður lánar eingöngu út á íbúðarhúsnæði. Þá hafi fastanúmer íbúðarhússins verið nægilega tilgreint með númerinu 227-8406 og með matshlutnum 0101, enda sé jörðin Áskot 165263 með fjórum fastanúmerum og jafnmörgum matshlutum. Þinglýsingastjóri hafi kosið að beita ekki f. lið 2. mgr. 6. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, og því hafi það verið á hans ábyrgð hvert framhaldið yrði, hafi hann talið að tilgreining væri ekki nægjanlega skýr og þinglýst á rangt andlag. Með samanburði við upplýsingar

úr fasteignaskrá Íslands hefði þinglýsingastjóri, eðli málsins samkvæmt, átt að þinglýsa veðbréfinu á íbúðarhúsið, sbr. 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, enda hefði það verið skýrari tilgreining. Vísa sóknaraðilar til skilgreiningar á hugtakinu fasteign sem sé skilgreind sem afmarkað land ásamt eðlilegum hlutum landsins, lífrænum og ólífrænum, og þeim mannvirkjum sem varanlega eru skeytt við landið. Ekki hafi því verið hægt að sundurgreina frá fastanúmeri íbúðarhússins landið sem fylgir því með lóðanúmerinu 200723. Þá hafi á veðbréfinu verið tilgreindur matshlutinn 0101 til frekari áréttingar. Þrátt fyrir það hafi þinglýsingastjóri kosið að þinglýsa skjalinu á jörðina með þeim mörgu fastanúmerum og matshlutum sem henni tilheyra. Sóknaraðilar telja sig því hafa sýnt fram á það með nægjanlegum rökum að umrædd færsla í þinglýsingabók sé efnislega röng og horfi til réttarspjalla fyrir sóknaraðila, sbr. 2. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978.

Varðandi kröfu um málskostnað vísa sóknaraðilar til 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991, og um virðisaukaskatt á málflytningaspóknun til laga nr. 50/1988.

III.

Sýslumaðurinn á Hvolsvelli, sem þinglýsingastjóri, lét eins og áður segir, mál þetta til sín taka fyrir dómi. Hann hefur sjálfur engra hagsmuna að gæta af málinu né heldur er réttarfarsleg nauðsyn af aðild hans að málinu en honum er heimilt að láta málið til sín taka, sbr. 5. málslíð 3. mgr. 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Þinglýsingastjóri hafnar því að tilgreining í umræddu veðbréfi Íbúðalánasjóðs hafi borið með sér að veðandlag hafi átt að vera fasteignin Áskot lóð. Það hafi verið mat þinglýsingastjóra að veðbréfið uppfyllti kröfur þinglýsingalaga um form, sbr. 6. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, sem og hin efnislegu skilyrði í 7. gr. laganna, og hafi jörðin Áskot verið til tryggingar veðbréfi Íbúðalánasjóðs. Þinglýsingastjóri vísar til úrlausnar sinnar frá 10. september sl., um að tilgreining Áskots lóðar sem veðandlags á veðskuldabréfinu hafi ekki verið nægileg eða skýr. Tilgreina hefði þurft báðar fasteignirnar skýrlega, t.a.m. með nafni ásamt land- eða fastanúmeri, þannig að ekki gæti leikið neinn vafi á því að um sitt hvora fasteignina hafi verið að ræða. Vísar þinglýsingastjóri í þessu sambandi til f. liðar 2. mgr. 6. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Þá hafnaði þinglýsingastjóri kröfu sóknaraðila um að veðbréf Íbúðalánasjóðs yrði fellt af jörðinni Áskoti með vísan til þess að veðskuldabréfi verði ekki aflýst nema kvittun eða samþykki til aflýsingar sé ritað á bréfið sjálft, sbr. 2. mgr. 39. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978.

Varnaraðili Íbúðalánasjóður byggir aðalkröfu sína á því að veðbréf sjóðsins hafi frá upphafi verið tryggt með veðrétti í jörðinni Áskoti og það staðfesti gögn sem tengjast lánsúmsókn sóknaraðila, m.a. gögn sem sýna að lán Landsbankans á 1. veðrétti jarðarinnar Áskots yrði greitt upp. Það hafi gengið eftir og nú hvíli veðbréf sjóðsins á 1. veðrétti jarðarinnar Áskots. Enginn vafi sé því á að það hafi verið jörðin Áskot sem tilgreind hafi verið sem veðandlag á umræddu veðbréfi sjóðsins.

Þá beri gögn málsins með sér að á sama tíma og sóknaraðilar fengu lánsúmsókn sína afgreidda hjá Íbúðalánasjóði hafi lóðinni undir íbúðarhúsinu og

bílskúrnum verið skipt út úr jörðinni. Eftir þá skiptingu hafi þar eingöngu hvílt bréf Íslandsbanka en eftir það hafi Áskot lóð verið veðsett vegna lána Lífeyrissjóðs verslunarmanna, Festu lífeyrissjóðs og Lífeyrissjóðs starfsmanna ríkisins og hafi sóknaraðilar undirritað öll þau lánaskjöl. Því verði ekki annað séð en að sóknaraðilar hafi frá upphafi veðsetninga jarðarinnar Áskots og Áskots lóðar, mátt gera sér grein fyrir hvernig öllum veðsetningum framangreindra fasteigna var háttað. Veðrétti sjóðsins verði því ekki hnikað, úr því sem komið er, án samþykkis veðhafa. Sóknaraðilar hafi ekki sýnt fram á það. Því eigi hin kærða úrlausn þinglýsingastjóra sýslumannsins á Hvolsvelli að standa og hafna beri öllum kröfum sóknaraðila. Íbúðalánasjóður styður varakröfu sína sömu rökum og aðalkröfu.

Um lagarök vísar Íbúðalánasjóður til almennra meginreglna samninga- og veðréttar, s.s. um gildi loforða og forgangsrátt veðhafa, laga um samningsveð nr. 75/1997, einkum 13. og 19. gr. Varðandi málskostnaðarkröfu er vísað til XXI. kafla laga um meðferð einkamála, nr. 91/1991, aðallega 129. og 130. greina.

Varnaraðili Festa lífeyrissjóður tekur undir rökstuðning sýslumannsins á Hvolsvelli í hinni kærðu úrlausn. Varnaraðili vísar til þess að sjóðurinn hafi veitt lán með veðrétti í Áskoti lóð í trausti gildandi veðbókarvottorðs og að öllum líkindum hefði farið á annan veg með lánveitinguna og veðrétt sjóðsins ef veðbréfs Íbúðalánasjóðs að fjárhæð 14.900.000 krónur, sem þinglýst hafi verið þremur árum áður, hefði fyrir þann tíma verið getið á veðbókarvottorði eignarinnar. Sóknaraðilum átti því, eða mátti, vera ljóst strax þann 3. mars 2005 að áður nefndu veðskuldabréfi hafði ekki verið þinglýst á Áskot lóð. Sóknaraðilar hafi sýnt af sér verulegt tómlæti og því geti þeir nú ekki, meira en sjö árum síðar, krafist leiðréttingar á þinglýsingu veðbréfsins. Verði úrlausn þinglýsingastjóra hrundið krefst varnaraðili þess að veðbréf Íbúðalánasjóðs verði þinglýst aftar í veðröðina en bréfi varnaraðila. Að öðru leyti tekur varnaraðili undir og vísar til raka og málsástæðna sem komu fram í hinni kærðu úrlausn þinglýsingastjóra.

Varðandi málskostnaðarkröfu vísar varnaraðili til XXI. kafla og 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 og til laga nr. 50/1988 varðandi kröfu um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun.

Varnaraðili Íslandsbanki hf., handhafi tryggingabréfs, sem hvílir á jörðinni Áskoti og Áskoti lóð, vísar til þess að árið 2006 hafi Lífeyrissjóði verslunarmanna verið veittur 1. veðréttur í Áskoti lóð og ekki verði séð að við það tilefni hafi verið fengið leyfi hjá Íbúðalánasjóði fyrir þeirri ráðstöfun. Því hafi sóknaraðilum mátt vera það fullljóst, þegar árið 2006, að lán Íbúðalánasjóðs hvíldi ekki á Áskoti lóð. Þá vísar varnaraðili einnig til þess að veðleyfi hans til handa Íbúðalánasjóði, dags. 1. mars 2005, hafi samkvæmt efni sínu aðeins tekið til veðsetningar vegna jarðarinnar Áskots en ekki Áskots lóðar, þ.e. eignar með fastaeignanúmerið 227-8406. Þegar af þeim sökum hafi þinglýsingastjóri ekki getað fært veðbréf Íbúðalánasjóðs inn á síðar nefndu fasteignina enda hafi ekki legið fyrir veðleyfi frá varnaraðila fyrir slíkri ráðstöfun, sbr. 12. gr. þinglýsingalaga. Þá hafi forgangsréttur varnaraðila gagnvart hugsanlegum síðari veðhöfum Áskots lóðar orðið virkur þann 28. febrúar 2005 þegar stofnskjál þeirrar lóðar var mótttekið hjá sýslumanni, sbr. 15. gr. þinglýsingalaga. Varnaraðili hafnar málsástæðum sóknaraðila er lúta að tilgangi Íbúðalánasjóðs sem haldlausum. Tilgangur sjóðsins geri það ekki að verkum að gerðar verði minni kröfur til skjalagerðar hans. Og þá geti það vart verið verkefni né á færi þinglýsingastjóra að meta hvaða tryggingar Íbúðalánasjóður taki vegna

útlána sinna. Mistök í skjalagerð Íbúðalánasjóðs geti því ekki verið á ábyrgð annarra en sjóðsins. Sama gildi um meint mistök þinglýsingastjóra, þau geta ekki verið á ábyrgð eða kostnað síðari veðhafa. Auk þess hafi þinglýsingastjóri ávallt þurft að vísa veðbréfi Íbúðalánasjóðs frá þinglýsingu að því er varðar fasteignina Áskot lóð, sbr. 2. mgr. 7. gr. þinglýsingalaga. Varnaraðili tekur undir rökstuðning þinglýsingastjóra í hinni kærðu úrlausn.

Um lagarök vísar Íslandsbanki hf. til þinglýsingalaga nr. 39/1978, einkum f. liðar 2. mgr. 6. gr., 2. mgr. 7. gr. og 12. gr. og 15. gr. laganna. Varðandi málskostnaðarkröfu er vísað til laga um meðferð einkamála, nr. 91/1991, sbr. 129. og 1. mgr. 130. gr. laganna.

Varnaraðili Lífeyrissjóður verslunarmanna, vísar til þess að bréf sjóðsins frá árinu 2006 skyldi samkvæmt efni sínu hvíla 1. veðrétti. Greiðsluskilmálum bréfsins hafi verið breytt tvisvar frá útgáfu þess og í bæði skiptin hafi komið fram að lánið hvíldi á 1. veðrétti. Ljóst sé að hefði veðbréf Íbúðalánasjóðs hvílt á Áskoti lóð hefði sjóðurinn hagað veðsetningu sinni á annan hátt. Varnaraðili gerir hins vegar ekki athugasemdir við að lán Íbúðalánasjóðs verði fært á 5. veðrétt Áskots lóðar. Varnaraðili mótmælir kröfu sóknaraðila um málskostnað.

Afstaða varnaraðila Lífeyrissjóðs starfsmanna ríkisins kemur fram í bókun sem lögð var fram í þinghaldi þann 8. nóvember sl. Þar ítrekar sjóðurinn þá afstöðu sína að hann geri ekki athugasemd við að veðbréfi Íbúðalánasjóðs verði þinglýst á 5. veðrétt fasteignarinnar Áskots lóðar. Hins vegar gerir sjóðurinn athugasemd við að framangreindu veðbréfi verði þinglýst á Áskot lóð framar rétti sjóðsins. Vísar varnaraðili í því sambandi til 4. mgr. 3. gr. laga þinglýsingalaga nr. 39/1978.

IV.

Heimild sóknaraðila til að bera undir héraðsdóm úrlausn þinglýsingastjóra er í 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Krafan er reist á 1. og 2. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga og breytir engu þótt langt sé um liðið frá því að veðbréfi Íbúðalánasjóðs var þinglýst, enda er réttur til að krefjast leiðréttingar samkvæmt 1. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga ekki bundinn ákveðnum tímamörkum, sbr. dóm Hæstaréttar 30. maí 2011 í máli nr. 303/2011.

Ágreiningur máls þessa lýtur að því hvort þinglýsingastjóri hafi átt að þinglýsa veðbréfi Íbúðalánasjóðs, sem ber þinglýsinganúmerið 431-A-000285/2005, á fasteignina Áskot lóð. Í máli þessu, sem rekið er eftir 3. gr. þinglýsingalaga, kemur aðeins til skoðunar hvort þinglýsing áður nefnds veðbréfs hafi verið formlega rétt eins og málið lá fyrir þinglýsingastjóra, þ.e. hvort þinglýsingastjóri hafi farið að lögum þegar hann tók ákvörðun sína. Því verður í máli þessu ekki litið til efnisatvika að baki skjalinu. Sama á við um gildi veðréttar varnaraðila Íbúðalánasjóðs. Slíkur ágreiningur verður ekki leystur nema með dómi í einkamáli sem rekið er eftir almennum reglum.

Sóknaraðilar halda því fram að þinglýsingastjóri hafi gert mistök með því að þinglýsa umræddu veðbréfi á jörðina Áskot og gera kröfu um að úrlausn þinglýsingastjóra frá 10. september sl., þar sem hann hafnaði kröfu sóknaraðila um

að færa umrætt veðbréf á fasteignina Áskot lóð og afmá það af jörðinni Áskoti, verði felld úr gildi. Samkvæmt 2. mgr. 6. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 skal skjali sem afhent er til þinglýsingar vísað frá ef nánar tilgreind atriði, sem talin eru upp í nokkrum staflíðum greinarinnar, eiga við. Koma hér til skoðunar staflíðir b., c., d. og f. umræddrar greinar, einkum þó d. og f. liðir, eins og ákvæðinu var breytt með 1. gr. laga nr. 45/2000, og áður en því var breytt á nýjan leik með 24. gr. laga nr. 83/2008. Samkvæmt þágildandi ákvæði b. liðar 2. mgr. 6. gr. þinglýsingalaga, skyldi vísa frá þinglýsingu skjali ef fasteign var ekki skráð í þinglýsingabók nema um stofnskjal væri að ræða. Sama gildi um þágildandi ákvæði c. liðar 2. mgr. 6. gr. laganna, þ.e. ef stofnskjal landeignar hafði ekki verið forskráð í landskrá fasteigna samkvæmt lögum um skráningu og mat fasteigna. Óumdeilt er í máli þessu að þegar umrætt veðbréf Íbúðalánasjóðs var móttekið til þinglýsingar þann 2. mars 2005 hafði þinglýsing stofnskjals Áskots lóðar farið fram eins og áður greinir. Voru því skilyrði þágildandi b. og c. liðar 2. mgr. 6. gr. þinglýsingalaga uppfyllt að þessu leyti.

Kemur þá til skoðunar þágildandi ákvæði d. liðar 2. mgr. 6. gr. þinglýsingalaga. Þar kom fram að vísa skyldi frá þinglýsingu skjali ef það varðaði bein og óbein eignarréttindi að fasteign og ekki væri getið fastanúmers hennar. Eins og áður hefur verið rakið var tilgreining veðandlags í þar tilgreindum reit á bréfi Íbúðalánasjóðs með eftirfarandi hætti. Í efri línu reitsins þar sem veðandlag skal tilgreint segir í veðbréfinu: „*Áskot 165263 0101, Ásahreppur*“. Óumdeilt er að samkvæmt þinglýsingavottorði vísar heitið Áskot og númerið 165263 til jarðar sóknaraðila, Áskots í Ásahreppi, en umrædd jörð heitir í fasteignaskrá Áskot 165263. Númerið 165263, sem einnig er núverandi fasteignanúmer jarðarinnar, var á umræddum tíma einnig fastanúmer jarðarinnar, sbr. 24. gr. laga nr. 83/2008. Í neðri línu reitsins þar sem fastanúmer veðandlags skal tilgreint segir í veðbréfinu: „*2278406*“. Óumdeilt er að númerið 2278406, sem venja er að rita sem 227-8406, var ekki fastanúmer jarðarinnar Áskots samkvæmt fasteignaskrá heldur fastanúmer Áskots lóðar, sem heitir í fasteignaskrá Áskot lóð 200723, og er margnefnt númer núverandi fasteignanúmer lóðarinnar, sbr. 24. gr. laga nr. 83/2008. Tilgreining veðandlags í veðbréfi Íbúðalánasjóðs innihélt því tilgreiningu á tveimur fastanúmerum, þ.e. jarðarinnar Áskots og Áskots lóðar. Auk þess var í efri línu, þar sem tilgreina skal veðandlag, tilgreiningin 0101, án frekari skýringa. Framangreind tilgreining gat hvort sem er vísað til geymslu og hesthúss á jörðinni Áskoti eða íbúðar og bílskúrs á Áskoti lóð, þar sem fyrri hluti merkinga umræddra mannvirkja í fasteignaskrá er 0101.

Í þágildandi f. lið 2. mgr. 6. gr. þinglýsingalaga, eins og ákvæðinu var breytt með 1. gr. laga nr. 45/2000, segir að vísa skuli frá þinglýsingu skjali ef ekki sé ótvírætt við hvaða eign skjal eigi, hvaða aðila skjal varði eða hvert efni þess sé að öðru leyti. Af ákvæðinu má ráða það meginsjónarmið að skjalið sjálft skuli bera með sér efni sitt. Að því virtu sem rakið hefur verið hér að framan í umfjöllun um d. lið 2. mgr. 6. gr. þinglýsingalaga, þykir vafi leika á til hvaða eignar eða eigna veðbréf Íbúðalánasjóðs skuli taka. Sóknaraðilar benda á að þinglýsingastjóra hafi mátt vera ljóst að tilgangur Íbúðalánasjóðs sé lánveitingar til íbúðarkaupa. Vegna þess og þar sem veðandlag var tilgreint með fastanúmeri Áskots lóðar og matshluta, þ.e. 0101, hafi tilgreining verið nægilega skýr til þess að þinglýsingastjóri hefði átt að þinglýsa veðbréfinu á Áskot lóð, þar sem íbúðarhús sóknaraðila stendur. Dómurinn hafnar því að það sé hlutverk þinglýsingastjóra að kanna val lánveitenda á veðandlögum. Að öllu framansögðu virtu þykir veðbréf Íbúðalánasjóðs ekki hafa

uppfyllt það skilyrði d. liðar 2.mgr. 6. gr. þinglýsingalaga að ótvírætt sé við hvað eign veðskjalið hafi átt. Bar þinglýsingastjóra því að vísa veðbréfinu frá þinglýsingu. Þar sem nefnt veðbréf Íbúðalánasjóðs var ekki tækt til þinglýsingar er ekki hægt að fallast á kröfu sóknaraðila, en sú niðurstaða felur í sér að úrlausn þinglýsingastjóra frá 10. september sl. er staðfest.

Rétt þykir eftir atvikum máls að málskostnaður falli niður.

Ragnheiður Thorlacius héraðsdómari kveður upp þennan úrskurð.

Úrskurðarorð

Kröfu sóknaraðila, Jakobs S. Þórarinssonar og Arnheiðar R. Auðbergsdóttur, um að þinglýsingastjóri á Hvolsvelli afmái úr þinglýsingabók embættisins veðskuldabréf útgefið af Íbúðalánasjóði, upphaflega að fjárhæð 14.900.000 krónur, þinglýsingarnúmer 431/A-285/2005, sem nú hvílir á 1. veðrétti á jörðinni Áskoti og leiðrétti þinglýsingabók á sama tíma með því að færa umrætt veðskuldabréf á Áskot lóð, er hafnað.

Málskostnaður fellur niður.

Ragnheiður Thorlacius

