

Þriðjudaginn 27. ágúst 1996.

Nr. 260/1996.

Húsnæðisstofnun ríkisins

(Friðjón Örn Friðjónsson hrl.)

gegn

Búnaðarbanka Íslands,

Lífeyrissjóði Vesturlands og

Íslandsbanka hf.

(Gunnar Sæmundsson hrl.)

Kærumál. Nauðungarsala. Veð.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Markús Sigurbjörnsson, Arnljótur Björnsson og Gunnlaugur Claessen.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 20. júní 1996, sem barst réttinum ásamt kærumálgögnum 8. júlí sl. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Vesturlands 11. júní 1996, þar sem staðfest er frumvarp sýslumannsins í Borgarnesi 16. nóvember 1995 til úthlutunar söluverðs fasteignar, sem nefnd er spilda úr landi Skálatanga, Innri-Akraneshreppi. Kæruheimild er í 79. gr. laga nr. 90/1991 um nauðungarsölu. Sóknaraðili krefst þess, að hnekktt verði þeirri ákvörðun sýslumannsins í Borgarnesi 28. desember 1995, að áðurgreint frumvarp til úthlutunar standi óbreytt, og viðurkennt, að krafa sín samkvæmt veðskuldabréfi, að fjárhæð 2.414.750 krónur, út gefnu af Gunnlaugi Ingimundarsyni til sóknaraðila 13. febrúar 1995, njóti 1. veðréttar í fyrrnefndri fasteign. Enn fremur krefst sóknaraðili málskostnaðar í héraði og kærumálskostnaðar.

Varnaraðilarnir Búnaðarbanki Íslands og Lífeyrissjóður Vesturlands krefjast staðfestingar hins kærða úrskurðar og kærumálskostnaðar.

Varnaraðilinn Íslandsbanki hf. hefur ekki látið málið til sín taka.

I.

Hinn 13. febrúar 1995 gaf Gunnlaugur Ingimundarson út skuldabréf til húsbrefadeildar Húsnæðisstofnunar, að fjárhæð 2.414.750 krónur. Skuld þessi var tryggð með 1. veðrétti í Skálatanga 2, Innri-Akraneshreppi. Er ekki ágreiningur um, að tilgreining þessi eigi við

um áðurnefnda fasteign Gunnlaugs. Veðskuldabréfinu var þinglýst 15. febrúar 1995, án þess að sérstök athugasemd væri rituð á bréfið. Sama dag var þinglýst á fasteignina þremur veðleyfum, einu frá hverjum varnaraðila. Í veðleyfum frá varnaraðilunum Búnaðarbanka Íslands og Lífeyrissjóði Vesturlands var kveðið á um, að veðréttindi þeirra skyldu víkja fyrir rétti sóknaraðila, enda yrði hinu nýja láni frá honum varið til að greiða upp veðskuldirnar við þá. Í veðleyfi frá varnaraðilanum Íslandsbanka hf. var heimilað, að veðskuld við sóknaraðila gengi fyrir rétti bankans, en gegn því skilyrði, að bankinn nyti 2. veðréttar að baki sóknaraðila einum. Öllum veðleyfunum var þinglýst með eftirfarandi athugasemd: „Skjali þessu er þinglýst með þeirri athugasemd, að skilyrði er ekki komið fram.“

Í skiptum fyrir áðurgreint veðskuldabréf fékk nefndur Gunnlaugur húsbréf samkvæmt ákvæðum 19. gr. laga nr. 97/1993 um Húsnæðisstofnun ríkisins. Gagna nýtur ekki við um, hvernig skiptin á veðskuldabréfinu og húsbréfunum fóru að öðru leyti fram eða hver afhenti bréfið og veðleyfin til þinglýsingar.

II.

Ekki verður talið, að sóknaraðila hafi borið að kanna, hvernig lántakandanum Gunnlaugi Ingimundarsyni tókst að létta öðrum veðskuldum af eigninni eða fá þeim þokað, til þess að sóknaraðili gæti öðlast 1. veðrétt í henni. Ósannað er, að sóknaraðila hafi verið eða mátt vera kunnugt um veðleyfin, þegar hann tók við veðskuldabréfinu. Ekkert í gögnum málsins bendir heldur til, að sóknaraðili hafi gagnvart varnaraðilum tekið að sér að tryggja, að lántakandinn fengi ekki í hendur húsbréf frá stofnuninni, fyrr en fullnægt væri skilyrðum í veðleyfunum.

Ljóst er, að útgáfa og þinglýsing veðleyfa með skilyrðum eins og þeim, sem hér um ræðir, veitir ein sér útgefundum enga tryggingu fyrir því, að veðkröfur þeirra eða annarra veðhafa fáiast greiddar af láni, sem forgang fær í veðröð samkvæmt efni veðleyfanna. Varnaraðilum, sem eru lánastofnanir, mátti vera ljóst, að óvarlegt var að gefa eftir veðrétt með skilyrtri yfirlýsingu án þess að gera jafnframt ráðstafanir til að koma í veg fyrir, að veðþoli misfæri með þann hluta lánsfjárins frá sóknaraðila, sem samkvæmt veðleyfunum átti að verða varnaraðilum til hagsbóta.

Í ljósi þess, sem nú var rakið, og þegar þess er gætt, að sóknaraðili fékk í hendur án athugasemda þinglýsingarstjóra gilt skuldabréf, er tryggt var með veðrétti, sem gekk framur veðrétti varnaraðilanna, verður ekki fallist á dómkröfur þeirra um, að veðréttur sóknaraðila þoki fyrir veðkröfum, er varnaraðilar áttu.

Verður því að breyta ákvörðun sýslumannsins í Borgarnesi 28. desember 1995 á þann veg, að við úthlutun söluverðs fasteignarinnar, sem um ræðir í málinu, teljist veðkrafa sóknaraðila samkvæmt ofangreindu skuldabréfi njóta 1. veðréttar í eigninni, og þoki réttindi varnaraðila fyrir henni.

Varnaraðilar greiði sóknaraðila málskostnað í héraði og kærumálskostnað, eins og greinir í dómsorði.

D ó m s o r ð:

Ákvörðun sýslumannsins í Borgarnesi 28. desember 1995 um úthlutun söluverðs fasteignarinnar spildu úr landi Skálátanga í Innri-Akraneshreppi er breytt á þann veg, að krafa sóknaraðila, Húsnæðisstofnunar ríkisins, að fjárhæð 2.414.750 krónur, gengur fyrir veðkröfum varnaraðila, Búnaðarbanka Íslands, Lífeyrissjóðs Vesturlands og Íslandsbanka hf.

Varnaraðilar Búnaðarbanki Íslands og Lífeyrissjóður Vesturlands greiði sameiginlega sóknaraðila samtals 150.000 krónur í málskostnað í héraði og kærumálskostnað.

Málskostnaður í héraði og kærumálskostnaður fellur niður milli varnaraðilans Íslandsbanka hf. og sóknaraðila.

Úrskurður Héraðsdóms Vesturlands 11. júní 1996.

I.

Mál þetta var tekið til úrskurðar 14. maí sl. að loknum munnlegum málflutningi. Hinn 4. mars sl. barst Héraðsdómi Vesturlands erindi húsbrefadeildar Húsnæðisstofnunar ríkisins, sem dagsett er 27. febrúar 1996, þar sem borin er undir dóminn ákvörðun sýslumannsins í Borgarnesi um frumvarp að úthlutun á uppboðsandvirði fasteignarinnar Skálátanga 2, Innri-Akraneshreppi, en sýslumaður hafði ekki tekið til greina mótmæli stofnunarinnar við frumvarpið.

Dómkröfur sóknaraðila, húsbrefadeildar Húsnæðisstofnunar ríkisins, kt.

640169-0289, eru þær, að sú ákvörðun sýslumannsins í Borgarnesi frá 28. desember 1995 í uppboðsmálinu nr. 9400055, að frumvarp að úthlutunargerð í málinu stæði óbreytt, verði felld úr gildi og að viðurkenndur verði með dómi 1. veðréttur húsbréfadeildar Húsnæðisstofnunar ríkisins á fasteigninni Skálatanga 2, Innri-Akraneshreppi, fyrir fasteignaveðbréfi, út gefnu 13. febrúar 1995, að fjárhæð 2.414.750 kr. Auk þess krefst sóknaraðili málskostnaðar úr hendi varnaraðila að mati dómsins.

Varnaraðilarnir Búnaðarbanki Íslands, kt. 560891-1809, og Lífeyrissjóður Vesturlands, kt. 630371-0669, gera þær dómkröfur, að sú ákvörðun sýslumannsins í Borgarnesi frá 28. desember 1995 í uppboðsmálinu nr. 9400055, að frumvarp að úthlutunargerð í málinu stæði óbreytt, verði staðfest og að sóknaraðila verði gert að greiða hvorum varnaraðila fyrir sig, Lífeyrissjóði Vesturlands og Búnaðarbanka Íslands, málskostnað að skaðlausu að mati dómsins eða eftir fram lögðum reikningi auk virðisaukaskatts af málskostnaði.

Af hálfu varnaraðila Íslandsbanka hf. var ekki sótt þing.

II.

Hinn 4. október 1995 var fasteignin Skálatangi 2, Innri-Akraneshreppi, þinglesin eign Gunnlaugs Ingimundarsonar, seld nauðungarsölu. Gerðarbeiðendur voru varnaraðilar Búnaðarbanki Íslands og Lífeyrissjóður Vesturlands auk Glitnis hf. Á uppboðinu var lagt fram veðbókarvottorð, dagsett 4. október 1995. Samkvæmt því vottorði hvíldu sex veðréttir á eigninni. Á 1. veðrétti var fasteignabréf frá húsbréfadeild Húsnæðisstofnunar ríkisins frá 13. febrúar 1995, upphaflega að fjárhæð 2.414.750 kr. Á 2. veðrétti var lán frá Lífeyrissjóði Vesturlands, dagsett 13. maí 1987, upphaflega að fjárhæð 140.000 kr. Á 3. veðrétti var lán frá Búnaðarbanka Íslands, Akranesi, dagsett 18. ágúst 1992, upphaflega að fjárhæð 735.000 kr. Á 4. veðrétti var lán frá Íslandsbanka, dagsett 5. mars 1993, upphaflega að fjárhæð 300.000 kr.

Skuldabréfi varnaraðila, Lífeyrissjóðs Vesturlands, upphaflega að fjárhæð 140.000 kr., var þinglýst 14. maí 1987 á eignina spildu úr landi Skálatanga, og 31. mars 1992 var skuldabréf þetta komið á 1. veðrétt á eigninni. Skuldabréfi varnaraðila Búnaðarbanka Íslands var þinglýst á eignina 19. ágúst 1992, og 1. september 1995 var skuldabréf þetta komið næst á eftir skuldabréfi Lífeyrissjóðs Vesturlands í veðröð.

Hinn 3. febrúar 1995 gaf varnaraðili Búnaðarbanki Íslands út skilyrt veðleyfi, þar sem bankinn heimilaði að taka veðtryggt lán, sem gengi framar láni bankans, gegn því, að andvirði lánsins yrði varið til þess að greiða upp

veðskuldabréf bankans. Veðskuldabréfi sóknaraðila var síðan þinglýst á 1. veðrétt á eigninni.

Hinn 8. febrúar 1995 heimilaði varnaraðili Lífeyrissjóður Vesturlands veðrými á undan skuldabréfi sínu, allt að 2.414.750 krónum, fyrir væntanlegu láni sóknaraðila. Skilyrði fyrir þessu láni var, að lán lífeyrissjóðsins yrði greitt upp.

Hinn 9. febrúar 1995 heimilaði varnaraðili Íslandsbanki hf. veðrými á undan láni sínu, þannig, að lán Íslandsbanka yrði á 2. veðrétti, næst á eftir sóknaraðila, svo að allir fyrri veðréttir yrðu greiddir upp.

Með bréfi, dagsettu 27. september 1995, óskuðu varnaraðilar eftir því við sýslumanninn í Borgarnesi, að þinglýsing veðskuldabréfs sóknaraðila yrði leiðrétt. Bréfinu var þinglýst á eignina 3. október 1995.

Á fyrrgreindu uppboði gerðu varnaraðilar athugasemdir við þinglýsingarvottorð eignarinnar. Fóru þeir fram á, að þinglýsingarvottorðið yrði leiðrétt og Lífeyrissjóður Vesturlands fengi fyrri stöðu á 1. veðrétti eignarinnar, þar sem skilyrði á veðleyfi frá 8. febrúar 1995 væri ekki komið fram. Jafnframt fór varnaraðili Búnaðarbanki Íslands fram á að fá stöðu á 2. veðrétti eignarinnar, þar sem skilyrði á veðleyfi bankans frá 3. febrúar 1995 væri ekki komið fram. Sýslumaður frestaði ákvörðun um mat á boðum í eignina til 8. nóvember 1995.

Í frumvarpi sýslumannsins í Borgarnesi til úthlutunar á söluandvirði eignarinnar, dags. 16. nóvember 1995, segir, að uppboðsverð fasteignarinnar, 1.000.000 kr., skuli skiptast þannig, að eftir að sölulaun í ríkissjóð, að fjárhæð 10.000 kr., hafi verið greidd, skuli 176.617 kr. ganga til Lífeyrissjóðs Vesturlands samkvæmt skuldabréfi á 1. veðrétti, 320.463 kr., komi til greiðslu á kröfu Búnaðarbanka Íslands á 2. veðrétti, til Íslandsbanka komi 67.185 kr. til greiðslu kröfu á 3. veðrétti og eftirstöðvarnar, að fjárhæð 425.735 kr., skuli koma í hlut húsbrefadeildar Húsnæðisstofnunar ríkisins upp í kröfu samkvæmt veðskuldabréfi á 4. veðrétti.

Sóknaraðili mótmælti þessari úthlutun, og boðaði þá sýslumaður aðila máls þessa á sinn fund 28. desember 1995. Ákvað sýslumaður, að frumvarpið stæði óbreytt.

III.

Sóknaraðili reisir kröfur sínar á því, að stofnunin hafi það meginhlutverk að gefa út flokka markaðshæfra skuldabréfa, svonefnd húsbref, og skipti síðan á þeim og veðskuldabréfum, svonefndum fasteignaveðbréfum, sem gefin séu út með veði í íbúðarhúsnæði í tengslum við fasteignaviðskipti, nýbyggingar, viðbyggingar og endurbætur og endurnýjun á notuðu húsnæði. Skilyrði húsbrefaviðskipta séu einkum tvenns konar, og kveðst sóknaraðili sjá um, að þeim skilyrðum sé fullnægt. Í fyrsta lagi þurfi greiðslugeta þess,

sem sækir um húsbrefafyrirgreiðslu til Húsnæðisstofnunar ríkisins, að vera metin nægjanleg, í öðru lagi, að fasteignaveðbréfið, sem síðan megi fá skipt fyrir húsbref, fullnægi settum reglum um fjárhæð, veðgildi, lánstíma og lánskjör. Sóknaraðili kveðst annast gerð fasteignaveðbréfsins, sem síðan sé afhent lántakanda til undirskriftar og þinglýsingar.

Sóknaraðili kveðst ákveða, hvaða veðstöðu stofnunarinnar vilji hafa, til þess að fasteignaveðbréf njóti fullnægjandi veðtryggingar og því fái skipt fyrir húsbref. Það sé síðan mál íbúðarseljanda eða íbúðareiganda, hvernig hann losi um þau veðbönd, sem standi þessu í vegi. Þetta geti hann gert með ýmsu móti. Í máli þessu hafi veðleyfunum verið beint til eiganda fasteignarinnar, ekki til sóknaraðila, svo sem veðleyfin beri með sér. Veðleyfin hafi verið veitt í þágu eiganda fasteignarinnar til þess að greiða fyrir endurbótum hans á eigninni, en ekki í þágu sóknaraðila, þar sem stofnunarinnar hafi ekki hagsmuni af því að gefa út fasteignaveðbréf og skipta á þeim fyrir húsbref.

Í 13. gr. reglugerðar nr. 467/1991 um húsbrefadeild og húsbrefaviðskipti, sem eigi sér stoð í 27. gr. laga nr. 97/1993, komi fram, að skipta megi á fasteignaveðbréfi og húsbrefum fyrir fjárhæð, sem nemi allt að 70% af matsverði íbúðar, sbr. 22. gr., ef umsækjandi sé að kaupa eða byggja fyrstu íbúð sína, en annars allt að 65% af matsverði íbúðar. Samkvæmt 27. gr. reglugerðar geti húsbrefadeild synjað um skipti á skuldabréfum, ef um veðhæfi íbúðar sé ekki að ræða samkvæmt framansögðu. Þegar eigandi fasteignarinnar hafi sótt um fyrirgreiðslu í húsbrefakerfinu árið 1994, hafi veðhæfi fasteignarinnar verið 65% af brunabótamati eignarinnar, þ. e. 2.772.900 kr. Húsbrefadeild Húsnæðisstofnunar ríkisins hafi samþykkt 3.715.000 kr. sem kostnað vegna endurbóta, og hafi eigandi getað fengið 65% af þeirri fjárhæð lánað. Af fyrrgreindu reglugerðarákvæði sé ljóst, að til þess að sóknaraðili hafi getað lánað eiganda fasteignarinnar vegna endurbóta, hafi fasteignaveðbréfið þurft að vera á fyrsta veðrétti fasteignarinnar.

Til þess að fasteignaveðbréf fengjast í skiptum fyrir húsbref, þurftu þau að komast á fyrsta veðrétt á eignina, og til þess þurfti veðleyfi varnaraðila. Ef varnaraðilar hafi trúað því, að skilyrði veðleyfanna gætu náð fram að ganga, hafi þeir átt að leita eftir samþykki sóknaraðila og þar með afla sér formlegrar tilvísunar á greiðslurnar frá eiganda fasteignarinnar. Skilyrði veðleyfanna séu með þeim hætti, að hver veðhafi sé í raun að gefa sjálfum sér eða öðrum veðhöfum ávísun á greiðslu frá sóknaraðila. Slík skilyrði án samþykkis sóknaraðila séu marklaus og geti ekki bundið sóknaraðila.

Ef veðhafarnir hefðu hins vegar leitað eftir samþykki sóknaraðila á skilyrðunum, hefðu þeir fengið synjun, þar sem sóknaraðili taki ekki að sér slíka þjónustu við skuldheimtumenn þeirra, sem óski eftir lánaðafyrirgreiðslu

sóknaraðila, og hins vegar vegna þess, að sóknaraðila sé algerlega óheimilt að greiða peninga í skiptum fyrir fasteignaveðbréf í stað húsbréfa. Eigandi fasteignarinnar hafi hins vegar getað farið með þau í hvaða verðbréfafyrirtæki sem var og selt þau fyrir peninga, en sóknaraðili kveðst ekki kaupa bréf. Sóknaraðila hafi því verið ómögulegt að fullnægja þessum skilyrðum eða taka á sig ábyrgð á því, að þau væru uppfyllt. Um þennan ómöguleika hefði lánveitendum átt að vera kunnugt.

Sóknaraðili kveður fasteignaveðbréfinu hafa verið þinglýst án athugasemda á fyrsta veðrétt fasteignarinnar Skálatanga 2, Innri-Akraneshreppi. Sóknaraðili kveðst ekki hafa vitað af skilyrðunum, fyrr en húsbréfavíðskiptin hafi farið fram. Ljóst sé, að þinglýsingarstjóri hafi ekki tekið mark á skilyrðunum, sem fram hafi komið í veðleyfum varnaraðila, þar sem hann hafi áritað athugasemdir á veðleyfin þess efnis, að skilyrði veðleyfanna væru ekki komin fram. Þessi afstaða þinglýsingarstjóra hafi verið eðlileg, þar sem ekki hafi verið unnt að fullnægja skilyrðunum fyrr en eftir, að þinglýsing veðleyfanna hafði farið fram, og hann ekki getað fylgst með því. Samkvæmt 23. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 geti skjal verið bundið skil-orði, en efni þess skuli vera endanlega ákveðið. Þinglýsingakerfið leyfi ekki þá réttaróvissu, sem hlotist geti af, ef slík skilyrði séu tekin gild.

Í 12. gr. þinglýsingalaga komi fram, að þegar veðleyfi sé gefið fyrir veðskuldabréfi, verði veðleyfinu ekki þinglýst, nema sjálft veðskuldabréfið sé afhent til þinglýsingar, svo að þinglýsingarstjóri geti gengið úr skugga um, að veðbreytingar sé nægjanlega getið í veðskuldabréfinu sjálfu. Veðskuldabréf Lífeyrissjóðs Vesturlands og Búnaðarbanka Íslands séu ekki árituð um veðleyfi til sóknaraðila, þrátt fyrir það að tekið sé fram í veðleyfi Búnaðarbanka Íslands, að veðleyfis bankans sé getið á veðbréfi þess.

Sóknaraðili kveðst hafa verið í góðri trú, er hann hafi tekið við þinglýst-um veðbréfunum af eiganda eignarinnar, þar sem sóknaraðili hafi ekki vit-að af skilyrðum veðleyfanna, og skipt á þeim og húsbréfum.

Sóknaraðili kveður varnaraðilum hafa átt að vera kunn sú forsenda fyrir lánveitingum sóknaraðila að fá stöðu fyrsta veðréttarhafa á eignum, þar sem þeir séu sérfróðir aðilar, sem fáist við lánaþingreiðslu, og bankarnir sjái um greiðslumat fyrir sóknaraðila. Varnaraðilar hafi því átt að sýna af sér sérstaka varkárni við veitingu veðleyfanna, þar sem þeir hafi átt að vita um lög og reglur, sem gildi um húsbréfakerfið, og um þær verklagsreglur sóknaraðila og framkvæmd þeirrar lánaþingreiðslu, sem sóknaraðili ann-ist.

Hin skilyrtu veðleyfi varnaraðila séu í raun einungis loforð lántakanda um að greiða samningsveðhöfunum, þegar hann hafi fengið greiðslu um

húsbréfakerfið. Það hafi því verið á ábyrgð samningsveðhafanna að fylgja eftir og tryggja, að skilyrðum veðleyfanna væri fullnægt. Þar sem samningsveðhafarnir, varnaraðilar, hafi ekki gætt þess, að fasteignaveðbréfið og húsbréfin kæmst í hendur lántakanda, verði þeir sjálfir að bera áhættuna af því, að skilyrðum veðleyfanna hafi ekki verið fullnægt.

Kröfu sína um málskostnað úr hendi varnaraðila reisir sóknaraðili á 129. gr. og 1. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

Varnaraðilar Lífeyrissjóður Vesturlands og Búnaðarbanki Íslands styðja kröfur sínar aðallega því, að þinglýsingarstjóri hafi orðið við ósk varnaraðila um leiðréttingu á þinglýsingu 3. október 1995, þannig, að varnaraðilar hafi átt 1. og 2. veðrétt í umræddri fasteign, er hún hafi verið seld nauðungarsölu. Frestur til að bera ákvörðun þinglýsingarstjóra undir héraðsdóm sé fjórar vikur, frá því að aðili fái vitneskju um hana, og sóknaraðila hafi mátt vera kunnugt um fyrrgreinda ákvörðun þinglýsingarstjóra við nauðungarsöluna 4. október 1995. Krafa sóknaraðila lúti að leiðréttingu á þinglýsingu, en ekki að ákvörðun sýslumanns sem uppboðshaldara. Krafan sé því of seint fram komin.

Verði ekki fallist á, að ágreiningur þessi lúti að þinglýsingu, skírskota varnaraðilar til þess, að veðleyfi þeirra hafi verið háð skilyrðum, er hafi ekki verið fullnægt, er veðskuldabréfi sóknaraðila hafi verið þinglýst á 1. veðrétt án athugasemda. Veðleyfin hafi verið bundin þeim skilyrðum, að skuldir við varnaraðila yrðu gerðar upp, áður en sóknaraðili fengi stöðu á 1. veðrétti. Hefðu athugasemdirnar verið ritaðar á veðskuldabréf sóknaraðila, hefði hann ekki skipt á bréfinu og húsbréfum, eins og raun hafi orðið. Hallann af því, að veðskuldabréfinu hafi ekki verið þinglýst með athugasemd, eigi sóknaraðili að bera, a. m. k. um stundarsakir, en hugsanlega eigi hann bótarétt á hendur ríkissjóði vegna mistaka við þinglýsingu. Þá mótmæla varnaraðilar því, að þeir hafi sýnt af sér aðgæsluleysi við útgáfu hinna skilyrtu veðleyfa, en útgáfa slíkra skjala sé í samræmi við góða viðskiptavenju.

Kröfu um málskostnað úr hendi sóknaraðila reisa varnaraðilar á 129. gr. og 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 og kröfu um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun á lögum nr. 50/1988.

IV.

Með yfirlýsingum varnaraðila Búnaðarbanka Íslands og Lífeyrissjóðs Vesturlands frá 3. og 8. febrúar 1995 veittu þeir báðir heimild til, að umrædd fasteign yrði veðsett sóknaraðila með veðrétti, sem gengi fyrir réttindum þeirra, til tryggingar veðtryggðu skuldabréfi, að fjárhæð 2.414.750 krónur. Í yfirlýsingu sóknaraðila Búnaðarbanka Íslands er sett það skilyrði, „að

andvirði lánsins komi til greiðslu ofangreindum veðskuldum“, og í yfirlýsingu sóknaraðila Lífeyrissjóðs Vesturlands er sett það skilyrði, „að lán lífeyrissjóðsins verði greitt upp“. Ekki voru nein sérstök tímamörk á því, hvenær skilyrðunum skyldi fullnægt.

Skuldabréf sóknaraðila, að fjárhæð 2.414.750 krónur, frá 13. febrúar barst til þinglýsingar 15. sama mánaðar svo og umrædd veðleyfi. Réttindi samkvæmt þessum skjölum voru færð í þinglýsingabók samdægurs. Veðleyfunum var þinglýst með þeirri athugasemd, að skilyrðin væru ekki komin fram, en skuldabréfi sóknaraðila var þinglýst á 1. veðrétt án athugasemda. Ekki verður ráðið af gögnum málsins, hver afhenti skjölin til þinglýsingar.

Varnaraðilar máttu gera ráð fyrir því, að veðleyfin frá þeim yrðu hagnýtt á þann hátt, að í skjóli þeirra yrði þinglýst nýjum réttindum handa sóknaraðila, sem búist væri við í þinglýsingabók, að staðu frammar eldri veðréttindum varnaraðila. Þar sem skilyrðunum var ekki fullnægt, gerðu varnaraðilar kröfu um breytingu á færslum í þinglýsingabók með bréfi, dags. 27. september 1995, til þinglýsingarstjóra, þannig, að þeir fengju upphaflega stöðu í veðröðinni, þ. e. 1. og 2. veðrétt. Ekki verður nægjanlega ráðið af þinglýsingarvottorði fyrir fasteignina, hvort þinglýsingarstjóri varð við kröfunni eða þinglýsti aðeins kröfunni um leiðréttingu, sbr. 2. mgr. 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Þrátt fyrir það að full ástæða hefði verið til þess fyrir varnaraðila að gæta að því fyrr, hvort skilyrðunum hefði verið fullnægt, verður að telja, eins og á stendur, að þeir hafi gert það nægilega snemma.

Af frumvarpi sýslumanns að úthlutun á uppboðsandvirði umræddrar fasteignar verður ráðið, að hann hafi orðið við þeirri kröfu varnaraðila, að þeir fengju upphaflega stöðu í veðröð og þá væntanlega vegna þess, að skilyrðin fyrir veðleyfunum væru ekki komin fram.

Sóknaraðila átti að vera kunnugt um þau veðréttindi, sem hvíldu á umræddri fasteign, þegar samþykkt var lánaþyrirgreiðsla til eiganda hennar.

Eðli veðsetningar er tryggingarréttur veðhafa gagnvart öðrum kröfuhöfum. Eins og rakið hefur verið, hugðist sóknaraðili tryggja sér stöðu 1. veðréttarhafa í fasteigninni. Sóknaraðila hlaut því að vera ljóst, að veðleyfi þurfti frá varnaraðilum til þess, að fasteignabréf hans fengi 1. veðrétt í eigninni, þ. e. a. s. þann veðrétt, sem sóknaraðili setti að skilyrði fyrir útgáfu húsbréfs til handa eiganda fasteignarinnar. Veðleyfi varnaraðila voru skilyrt, og verður að telja, að sóknaraðili hafi átt að kynna sér efni veðleyfanna, en ella bera hallann af því, ef hann hefur látið undir höfuð leggjast að gera það.

Óumdeilt er, að skilyrðum veðleyfa varnaraðila hefur ekki verið fullnægt. Ber því með vísan til ofanritaðs að staðfesta frumvarp sýslumannsins

í Borgarnesi frá 16. nóvember 1995 til úthlutunar söluverðs fasteignarinnar spildu úr landi Skálatanga 2, Innri-Akraneshreppi, þannig, að veðkröfur varnaraðila ganga frammar veðkröfum sóknaraðila.

Eftir þessari niðurstöðu skal sóknaraðili greiða varnaraðilum málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn 50.000 kr. til hvors varnaraðila. Við ákvörðun málskostnaðar hefur ekki verið tekið tillit til þeirrar skyldu varnaraðila að greiða virðisaukaskatt af málflutningsþóknun.

Hervör Þorvaldsdóttir héraðsdómari kveður upp úrskurð þennan.

Ú r s k u r ð a r o r ð:

Frumvarp sýslumannsins í Borgarnesi frá 16. nóvember 1995 til úthlutunar söluverðs fasteignarinnar spildu úr landi Skálatanga 2, Innri-Akraneshreppi, er staðfest.

Sóknaraðili greiði varnaraðila Lífeyrissjóði Vesturlands 50.000 kr. í málskostnað og varnaraðila Búnaðarbanka Íslands 50.000 kr. í málskostnað.
