

Halldór Jónsson  
Nokkur almenn atriði varðandi veðrétt

## NOKKUR ALMENN ATRÍÐI VARDANDI VEÐRÉTT

### 1. Hugtakið

Veðréttindi eru ein tegund óbeinna (takmarkaðra) eignarréttinda og fela í sér tilteknar heimildir rétthafa, veðhafa, í eign sem er í eigu annars, veðsala. Réttindum þessum er ætlað að veita veðhafanum sérstaka tryggingu fyrir því að hann fái fullnustu kröfu sinnar. Tryggingin felst í því að hann hefur heimild til að taka verðmæti kröfu sinnar af peningaverði eignarinnar á undan (öðrum) kröfuhöfum veðsala ef krafan er ekki greidd á tilskildum tíma.

### 2. Flokkun veðréttinda

Flokkta má veðréttindi á nokkra vegu. Í *fyrria lagi* er greint á milli veðréttinda eftir því hvor aðila hefur vörslur hins veðsetta. Ef veðhafi hefur vörslurnar er um að ræða handveð en sjálfsvörsluveð ef veðsali hefur vörslurnar. Í *öðru lagi* eru veðréttindi flokkuð eftir því hvort veðsali beri persónulega ábyrgð á veðkröfu, hvort einhver annar beri persónulega ábyrgð á veðkröfunni eða hvort enginn beri persónulega ábyrgð á henni. Í *þriðja lagi* eru veðréttindi flokkuð eftir eðli hinna veðsettu verðmæta í fasteignaveð, lausafjárveð og veð í kröfuréttindum. Í *fjórða lagi* eru veðréttindi flokkuð eftir stofnunarhætti í samningsveð, aðfararveð og lögveð. Samningsveð eru þau veðréttindi sem stofnað er til með löggjöf. Til aðfararveðs eru talin veðréttindi sem stofnast fyrir atbeina opinbers valds og eru liður í fullnustuaðgerðum kröfuhafa ef skuldari greiðir ekki af sjálfdáðum. Lögveð eru veð sem stofnað er til vegna beinna fyrirhæfðra löggefa og teljast hvorki aðfararveð né samningsveð.

### 3. Nánar um stofnun samningsveðs

Til samningsveðs getur verið stofnað í eign, sem hefur peningalegt verðgildi, a) áður en veðkröfa stofnast, b) samhliða stofnun veðkröfu eða c) síðar. Við stofnun samningsveðs þarf m.a. að gæta að tveimur meginreglum veðréttar, *tilgreiningarreglunni*, sbr. 23. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978, nú einnig 4. gr. laga nr. 75/1997, um samningsveð, og *sérgreiningarreglunni*, sbr. 3. gr. laga nr. 75/1997, um samningsveð.

Í tilgreiningarreglunni felst að tilgreina verður í ákveðinni gjaldgengri mynt, íslenskrí eða erlendri, hvert sé verðmæti *aðalgreiðslu* samkvæmt skuldbindingu, sem veðið á að tryggja, en í tryggingarbréfum má þó láta sitja við hámarksfjárhæð greiðslu. Reglan kemur þó ekki í veg fyrir að tilgreind aðalgreiðsla eða hámarksfjárhæð tryggingarbréfs tali breytingum eftir ákveðnum mælikvarða, svo sem gengi eða tiltekinni vísitölu. Þá er heimilt að bæta við tilgreindar fjárhæðir *auktagreiðslum*, svo sem vöxtum (almennum vöxtum og dráttarvöxtum), innheimtukostnaði hvers konar, féviti og virðisaukaskatti á innheimtukostnað.

Sérgreiningarreglan felur í sér að skylt er að tilgreina í veðskjali hvaða eign er veðsett. Reglan felur annars vegar í sér bann við veðsetningu alls þess sem maður á eða kann að

eignast en hins vegar felur hún í sér bann við sjálfsvörsluveðsemingu söms muna, sem eru samkynja eða ztlaðir til samkynja notkunar, og einkenndir eru einu almennu nafni. Mikilvægar lögákvæðnar undantekningar eru í gildi frá síðari hluta sérgreiningarreglunnar en þær fela annars vegar í sér heimild til að veðsetja tiltækin tagundarákræðin verðmæti sérstaklega. Hins vegar er heimilt, í vissum tilvikum er snerta veðsemingar fasteigna, skipa eða loftfara, að setja að sjálfsvörsluveði tiltæknar tegundir lausafjár sem tengjast hinnri veðsettu eign en teldust ekki til almenns fylgijfjár og fylgdu þannig ekki með veðinu án sérstakra ráðstafana.

#### 4. Afmörkun veðréttinda

Reglur um afmörkun veðréttinda lúta annars vegar að því *hvaða eign* er veðsett en hins vegar að því *hvaða greiðslur* veðinu er ztlað að tryggja. Þannig eru reglur um afmörkun veðréttinda tiltækin útfærsla á annars vegar sérgreiningarreglunni og hins vegar tilgreiningarreglunni.

Veðsett eign stendur öll til tryggingar veðkröfu ásamt tilheyrandi fylgiferð og umbótum. Sé veðsettri eign skipt hvíla veðbönd á öllum hlutum. Á sama hátt nær veðréttur til arðs af eign sem sett hefur verið að sjálfsvörsluveði. Veðsala er þó heimilt að hirða arðinn og nota áður en fullnustu er leitað. Arður af handveði virðist ekki heyra undir veðrétt nema um það sé samið sérstaklega. Veðsett eign stendur öll til tryggingar veðkröfu, þótt ef veðkröfu sé skipt eða hún skiptir um eigendur. Ef nýr skuldari kemur í stað annars helst veðtrygging í eign ef veðsali ber persónulega ábyrgð á greiðslu veðkröfunnar. Ef hann ber ekki slíka ábyrgð fellur veðtrygging illdega niður við skuldskeytingu nema veðsali hafi samþykkt skuldskeytinguna fyrir sitt leyti eða það leiði af veðsamningi eða lögum. Dæmi um síðastnefni er yfirtalca erfingja á skuld hins látna. Rými veðið eða skemmist kann veðhafi að óðlast rétt til verðmæta sem koma í staðinn fyrir veðið, svo sem váttryggingarbóta, skaðabóta, eignamámsbóta eða annarra verðmæta.

Hin veðsettu verðmæti standa til tryggingar skilvísri greiðslu aðalgreiðslu og aukagreiðslum. Aðrar greiðslur en aðal- og aukagreiðslur verða ekki tryggðar með veðinu nema lög mæli fyrir um það eða ljóst af öllum atvikum hver fjárhæð viðkomandi greiðslu er. Það heyrir undir kröfurett að leysa úr því hvort tiltækin greiðsla telst aukagreiðsla eða ekki.

#### 5. Lok veðréttinda

Veðréttindum getur lokið vegna hvers konar endaloka veðkröfu eða annarra sérstakra atvika, svo sem vegna nauðungarsölu. Gætt verður að því að veðréttindum lýkur ekki sjálfkrafa og sérstakra aðgerða er yfirlætt þörf til þess að aflýsa veðböndum.

## SJALFSVORSLUVEÐ I FASTEIGNUM

### 1. Almenn atriði varðandi sjálfsvörsluveð í fasteignum

Um stoðmun sjálfsvörsluveðs í fasteign gilda ákvæði laga um samningsveð nr. 75/1997, einkum II. kafli þeirra, en einnig fer um hana samkvæmt almennum reglum. Fasteignir eru skráningarskyldar og er nauðsynlegt að tryggja réttindi í þeim, svo sem veðréttindi, með þinglýsingu. Veðsali á rétt á að nota veðið en hann verður að gæta að réttindum veðhafa með því að sjá til þess, eftir því sem frekast er kostur, að veðið missi ekki verðgildi sitt. Veðsala er heimilt að afsala veðinu til annars aðila án þess að fá til þess samþykki veðhafa, enda verða réttindi hans almennt ekki skert með framsali veðsins. Afsal veðs hefur hvorki þýðingu varðandi ábyrgð veðsala á kröfu, sem tryggð er með veðinu, hafi hún verið fyrir hendi, né á ábyrgð afsalshafa. Veðsali getur stoðnað til talmarkaðra eignaréttinda yfir veðinu, svo sem nýrra veðréttinda, en þau víkja fyrir rétti veðhafa.

### 2. Fleiri en einn eiga veðréttindi í sömu eign

Þegar fleiri en einn eiga veðréttindi í sömu eign á sama tíma skiptast réttindi í réttshæð. Réttshæð getur markast af veðsamningnum sjálfum. Í veðsamningi er t.d. tekið fram að aðili öðlist 3. veðrétt í tiltekinni fasteign á eftir tilteknum aðilum sem eiga e.t.v. eftir að fá veð. Réttshæð getur einnig markast af tímaröð. Tveimur aðilum er t.d. veitt veð í sama húsi á sama tíma. Um innbyrðis afstöðu þeirra fer þá eftir því hvor þeirra er á undan að þinglýsa réttindum sínum.

Ef krafa sem tryggð er með 1. veðrétti er greidd upp vaknar spurning um það hvort réttlægri veðhafar færir sig upp í veðröð. Unnt er að taka fram í veðsamningi að veðréttindi færir sig upp við þessi tekiðfæri (*uppfærsluréttur*). Ef eidd er tekið fram um slíkt skiptir máli hvernig réttur veðhafa er tilgreindur í veðsamningi. Ef tekið er fram að réttindin standi að baki tiltekinni fjárhæð þá á hann almennt ekki uppfærslurétt. Ef hins vegar er tiltekið að réttindin skuli standa að baki tilteknum veðréttindum, þar sem viðkomandi krafa og kröfuhafi eru tilgreind sérstaklega, er talið að veðhafi eigi uppfærslurétt. Þó er ein undantekning á þessu sem felst í því er *skuldarskipti* eiga sér stað í tengslum við eigendaskipti. Sem dæmi um þau má nefna að veðhafi á 1. veðrétti samþykkir kaupanda sem nýjan skuldara en leysir seljanda jafnframt úr ábyrgð. Í þessu tilviki eiga réttlægri veðhafar ekki uppfærslurétt. Þegar fleiri en einn eiga veðréttindi í eign getur hver þeirra um sig, og án tillits til hinna, krafist nauðungarsölu á veðinu. Hann fær þó ekkert upp í sína kröfu fyrr en réttshætti veðhafa hafa fengið fullnustu krafna sinna. Síðari veðhafi getur að vissum skilyrðum uppfylltum leyst til sín réttindi fyrri veðhafa. Slíkt verður ekki viðurkennt ef það kemur viðkomandi veðhafa eða veðsala illa.

### 2. Fullnusturéttur veðhafa

Veðhafi getur gengið að veðinu sjálfu eða aðri þess þegar krafa hans er komin í vanskil. Um ferli fullnustunnar er rætt í fullnusturéttarfari. Við nauðungarsölu, sem fram fer sem fullnustuaðgerð, falla niður öll veðbönd, umráðaréttindi, kvæðir, höft og önnur réttindi yfir eigninni nema annað leiði af lögum eða ef tekið er fram um það þau skulu haldast. Sjá 56. gr. laga nr. 90/1990, um nauðungarsölu.