



# Sýslumaðurinn á Suðurlandi

Sveitarfélagið Árborg  
Austurvegi 2  
800 Selfossi

| ÁRBORG     |                |
|------------|----------------|
| Bnr: 15.00 | Mótt: 29.07.21 |
| Ábm: AMV   | Mnr: 2103100   |

## Varðar: Svar við erindi bæjarráðs Sveitarfélagsins Árborgar dags. 14. maí 2021

Vísað er til bókunar bæjarráðs Sveitarfélagsins Árborgar og fyrri samskipta vegna vandkvæða við þinglýsingu gerninga í tengslum við eignayfirfærslu á fasteignunum Vallholt 38 F2187605 og Kirkjuvegur 18, F2186509. Í erindi bæjarráðs er óskað eftir rökstuðningi embættisins á frávísun umræddra gerninga frá þinglýsingu og á hvaða lagagrundvelli það var gert. Jafnframt var óskað eftir leiðbeiningum um það hvert ákvörðunum um frávísun frá þinglýsingu yrði skotið til endurskoðunar. Málum þeim sem snerta eignayfirfærslu að nefndum fasteignum er lokið og gerningum þinglýst að fengnum umbeðnum úrbótum. Niðurstöðu ofangreindra þinglýsingarmála verður því ekki skotið til úrlausnar dómstóla. Í samræmi við beiðni bæjarráðs verður nú leitast við að skýra málið nánar og afstöðu embættisins til sambærilegra erinda.

### Málavextir

Vegna eignanna Vallholts 38, fasteignanúmer 218-7605 og Kirkjuvegur 18, fasteignanúmer 218-6509 bárust embættinu til þinglýsingar kaupsamningar, veðskuldabréf og veðleyfi frá afsalshafa eignanna, Sveitarfélaginu Árborg. Með skjölunum fylgdi útprentuð fundargerð bæjarráðs dags. 15. apríl 2021 þar sem sala á nefndum eignum sveitarfélagsins var samþykkt og bjarstjóra falið að „ganga frá sölunni“ eins og sagði í bókun bæjarráðs. Jafnskjótt og umrædd skjöl ásamt fylgigögnum bárust þinglýsingadeild var leiðbeint um að orðalag í bókun bæjarráðs væri ónákvæmt og þess ekki getið að bjarstjóra væri fengin heimild til að samþykkja veðsetningu umræddra eigna. Málið var tekið fyrir að nýju í bæjarráði og eftirfarandi bókun gerð á fundi þann 30. apríl sl. „...samþykkir bæjarráð að vegna sölu Sveitarfélagsins Árborgar á Vallholti 38 til [X og Y] hafi bjarstjóri heimild til að ganga frá sölunni fyrir hönd sveitarfélagsins og undirrita öll skjöl sem nauðsynleg eru til þess að salan geti farið fram, þar með talið skilyrt veðleyfi til kaupenda vegna veðsetningar hússins fyrir veðskuldabréfum kaupenda sem tekin eru til þess að greiða kaupverð.“ Samskonar bókun var gerð vegna Kirkjuvegur 18 á sama fundi. Við svo búið voru skilyrði þinglýsingar uppfyllt og skjölunum þinglýst í framhaldinu.

### Lagarök

Þegar lögaðilar afsala sér fasteignum og samþykkja veðsetningu fasteigna í þeirra eigu þarf að uppfylla kröfur um firmaritun. Svonefnt prókúruumboð, sem skilgreint er í 25. gr. laga nr. 42/1903 um verslanaskrár, firmu og prókúruumboð, nægir ekki til slíkra ráðstafana eins og glögggt má sjá af ákvæðinu:

„Ef firmahafi samkvæmt lögum þessum hefir gefið einhverjum umboð, sem með berum orðum er kallað prókúra, eða hefir á annan hátt lýst því yfir, þá hefir umboðsmaðurinn vald til fyrir umbjóðanda að annast allt það, er snertir rekstur atvinnu hans, og rita firmað. Þó má prókúruhafi eigi selja né veðsetja fasteignir umbjóðanda síns, nema hann hafi til þess beint umboð.“





# Sýslumaðurinn á Suðurlandi

Samkvæmt 4. mgr. 55. gr. sveitarstjórnarlaga nr. 138/2011 er framkvæmdastjóri sveitarfélags prókúruhafi. Í samræmi við tilvitnað orðalag ákvæðisins hefur verið litið svo á að prókúruhafi lögaðila sinni hinum daglega rekstri sem lögaðilinn fer með. Samkvæmt síðari málslið tilvitnaðs ákvæðist teljast ráðstafanir þær sem felast í sölu eða veðsetningu fasteigna lögaðilans ekki hluti daglegs rekstrar. Þetta ákvæði hefur samhljóm við 5. mgr. 55. gr. sveitarstjórnarlaga: „Framkvæmdastjóri undirritar skjöl varðandi kaup og sölu fasteigna sveitarfélagsins, lántökur og ábyrgðir, svo og önnur skjöl sem fela í sér skuldbindingar eða ráðstafanir sem samþykki sveitarstjórnar þarf til.“ Í framkvæmd hefur því verið litið svo á að bæjarstjóri undirriti umrædda gerninga að fengnu samþykki bæjarstjórnar, enda er það áskilið í niðurlagi málsgreinarinnar. Í samræmi við ofangreint hefur þinglýsingastjóri farið fram á, að bókun af sveitarstjórna fylgi kaupsamningum, afsölum og veðskjölum vegna eigna sem sveitarfélagið er seljandi að eða veðsali og að bókunin tiltaki nægilega til hvaða ráðstafana umboð sveitarstjórnar til umbjóðanda tekur. Alengt er að bæjarstjóra/framkvæmdastjóra sveitarfélags sé fengið slíkt umboð.

Þinglýsingastjóri hefur ekki svigrúm til mats eða vald til þess að túlka orðalag skjala eða fylgiskjala sem orkað getur tvímælis. Ber þinglýsingastjóra þvert á móti skylda til að vísa skjali frá þinglýsingu ef efni skjals er óljóst. Að mati embættisins þykir ljóst að heimild til sölu eigna felur ekki sjálfkrafa í sér heimild til veðsetningar þeirra, þótt oft og tíðum sé málum þannig háttað í fasteignaviðskiptum að seljandi samþykkir veðsetningu hinnar seldu eignar þar sem kaupandi þarf að fjármagna kaupin með lántökum. Þessu sjónarmiði til styrktar vísast enn til 25. greinar laga nr. 42/1903; löggjafinn hefur beinlínis séð ástæðu til að tiltaka umræddar aðgerðir sérstaklega og sem hvorn sinn hlutinn. Hlýtur og að vera nauðsynlegt fyrir þann sem falið er að rita undir gerningana að hafa skýrt umboð til þeirra og hafa fullvissu fyrir því að ekki sé farið út fyrir takmörk þess umboðs sem veitt er.

## Niðurlag

Á hverjum degi berast skjöl til þinglýsingar sem komast fyrirjábanlega ekki óbreytt eða án tiltekinna fylgigagna í gegnum þinglýsingu. Er þá vinnulag starfsmanna embættisins sem starfa að dagbókarfærslu þinglýsingaskjala að hafa samdægurs samband við þinglýsingarbeiðanda og óska eftir úrbótum á skjalinu eða nauðsynlegum fylgigögnum. Eins og gefur að skilja er ekki um að ræða formlega ákvörðun, en vilji menn ekki hlíta leiðbeiningum þinglýsingastjóra, er skjölum vísað frá dagbók með formlegum hætti. Það merkir að skjölin eru ekki færð í þinglýsingadagbók, þar sem slíkt felur í sér tímasóun af hálfu starfsmanna embættisins þegar fullvíst er að þinglýsingafulltrúi muni vísa skjalinu frá þinglýsingu með formlegum hætti. Með þessu er einnig leitast við að skapa þinglýsingarbeiðanda sem minnst óhagræði þar sem mótteknum skjölum er þinglýst eða frávísað daginn eftir að þau eru færð í dagbók og þá þegar orðnar ónauðsynlegar tafir á afgeiðslu málsins. Um frávísunarástæður er oftast nær að ræða í 6. og 7. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978. Væri æskilegt að áfram yrði unnið eftir slíku vinnufyrirkomulagi öllum hlutaðeigandi til hagsbóta með skilvirkni og skjóta afgeiðslu erinda að leiðarljósi.

Þegar um formlega ákvörðun um frávísun að ræða er ávallt leiðbeint um kæruleiðir með eftirfarandi texta sem á sér beina skírskotun til 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978:

*„Bera má úrlausn þinglýsingarstjóra um þinglýsingu samkvæmt lögum þessum undir héraðsdómara í lögsagnarumdæmi þinglýsingarstjóra. Heimild til þess hefur hver sá sem á lögvarinna hagsmuna að gæta vegna ákvörðunar þinglýsingarstjóra. Úrlausnin skal borin undir dóm áður en fjórar vikur eru liðnar frá henni ef þinglýsingarbeiðandi eða umboðsmaður hans var við hana staddur, en ella áður en fjórar vikur eru liðnar frá þeim tíma er hann eða umboðsmaður hans fékk vitneskju um hana. [...]  
Um málskot nánar sjá 3. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978.“*



# Sýslumaðurinn á Suðurlandi

---

Þinglýsingu umræddra gerninga er lokið og því eru kærheimildir viðvíkjandi umrædd mál ekki lengur fyrir hendi, eins og áður sagði. Vilji Sveitarfélagið Árborg láta reyna á réttmæti túlkunar embættisins á tilvitnuðum ákvæðum sveitarstjórnarlaga sbr. og ákvæði laga nr. 42/1903 þarf að koma til formlegrar frávísunar á sambærilegu tilviki og hér um ræðir. Það er þó ósk undirritaðrar og von, að sæst verði á ofangreind sjónarmið og notast verði framvegis við orðalag sambærilegt því sem finna má í bókun bæjarráðs frá 30. apríl s.l., hátti svo til að gefa þurfi samþykki fyrir veðsetningu eignar sveitarfélagsins.

Sýslumaður veitir góðfúslega allar nánari leiðbeiningar kunni spurningar að vakna af svari þessu og æskir góðs samstarfs við sveitarfélagið Árborg hér eftir sem hingað til.

Selfossi, 27. júlí 2021  
Sýslumaðurinn á Suðurlandi

  
  
Kristín Þórðardóttir