



## Óskráðar réttarreglur um sérstaka sameign

Heimildir sameigenda til ráðstöfunar og hagnýtingar á andlagi  
sérstakrar sameignar  
-BA ritgerð í lögfræði -

Katrín Pétursdóttir

Lagadeild  
Félagsvínsindasvið  
Umsjónarkennari: Guðjón Ármannsson  
Apríl 2011



HÁSKÓLI ÍSLANDS

## EFNISYFIRLIT

1 Inngangur .....	2
2 Eignarréttur – eignarform .....	3
2.1 Eignarréttur .....	3
2.2 Séreignarfyrirkomulag .....	4
2.3 Sérstök sameign .....	4
2.4 Óðalsréttur .....	4
2.5 Sjálfseignarstofnanir .....	5
2.6 Annars konar eignarform .....	5
3 Óskráðar réttarreglur .....	6
3.2 Óskráðar reglur sem mótaðast í dómaframkvæmd .....	6
3.2.1 Réttarvenjur – venjuréttur .....	7
3.2.2 Fordæmi .....	7
3.3 Meginreglur .....	8
4 Sérstök sameign .....	9
4.1 Stofnun sérstakrar sameignar .....	10
4.2 Heimild hvers sameiganda til nýtingar og ráðstöfunar .....	13
4.3 Slit sérstakrar sameignar .....	13
5 Heimild sameigenda til ráðstöfunar og hagnýtingar á andlagi sérstakrar sameignar .....	14
5.1 Tilurð og tilgangur sameignarstofnunar .....	15
5.2 Öðrum sameigendum bagalausar .....	15
5.3 Ráðstafanir vegna tjóns .....	20
5.4 Lögboðnar ráðstafanir .....	22
6 Lokaorð .....	22
Heimildaskrá .....	23

## 1 Inngangur

Í fræðigreininni eignarétti er fjallað um eignarréttindi, nánar tiltekið um stofnun þeirra, lögvernd, handhöfn og lok.<sup>1</sup> Eignarréttur getur verið skilgreindur á bæði jákvæðan og neikvæðan hátt. Á jákvæðan máta er með hugtakinu átt við þær heimildir sem felast í eignarétti, að það sé réttur eiganda hlutar til umráða og nota á honum, réttur til að breyta honum, afhenda hann, banna notkun hans og að heimta hann úr vörlum annars sem ekki hefur heimild til umráða hlutarins.<sup>2</sup> Hin neikvæða skilgreining er sú sem að jafnaði er lögð til grundvallar og hljóðar svo að eignarréttur er „[...]einkaréttur ákveðins aðila, eigandans, til að ráða yfir tilteknum líkamlegum hlut innan þeirra marka, sem þessum rétti eru sett í lögum og af takmörkuðum (óbeinum) réttindum annarra aðila, sem stofnað hefur verið til yfir hlutnum“.<sup>3</sup> Nú á síðari tímum er almennt litið til hinnar neikvæðu skilgreiningar.<sup>4</sup> Hugtakið eignarréttur hefur þrenns konar merkingu. Í fyrsta lagi er átt við fræðigreinina eignarétt, sem eins og áður sagði fjalla um eignarréttindi. Í öðru lagi vísar hugtakið til réttarreglna sem fjalla um eignarréttindi og í þriðja lagi merkir það tiltekin réttindi, þær heimildir sem fyrnefndar réttarreglur færa þeim sem tilkall á til þeirra. Það sem helst einkennir eignarréttindi er að aðilaskipti geta orðið að þeim og þau verða metin til fjár.<sup>5</sup> Þetta einkenni gildir einnig um önnur réttindi sem flokkast sem fjármunaréttindi, eins og eignarréttur, en er þó ekki algjört skilyrði þeirra.<sup>6</sup>

Eignarrétturinn nýtur verndar stjórnarskrár lýðveldisins Íslands nr. 33/1944 (stjskr.). Í 72. gr. segir að eignarrétturinn sé friðhelgur. Engan megi skylda til að láta af hendi eign sína nema almenningsþörf krefji. Þarf til þess lagafyrirmæli og komi fullt verð fyrir. Enn fremur að með lögum megi takmarka rétt erlendra aðila til að eiga fasteignaréttindi eða hlut í atvinnufyrirtæki hér á landi. Í mannréttindasáttmála Evrópu sem öðlaðist lagagildi hér á landi með lögum nr. 62/1994 er eignarréttinum veitt vernd í 1. gr. 1. viðauka við sáttmálann. Viðaukinn var undirritaður af Íslands hálfu þann 20. mars 1952 og fullgiltur 29. júní ári seinna.<sup>7</sup>

Í þessari ritgerð er ætlunin að fjalla um sérstaka sameign og óskráðar réttarreglur sem um það eignarform gilda. Ætlunin er þó að skoða sérstaklega þær reglur sem gilda um hagnýtingu og ráðstöfun eigenda sérstakrar sameignar.

<sup>1</sup> *Lögfræðiorðabók*, bls. 94.

<sup>2</sup> Þorgeir Örlygsson: *Kaflar úr eignarétti I*, bls. 10-11.

<sup>3</sup> Gaukur Jörundsson: *Eignaréttur I*, bls. 4.

<sup>4</sup> Þorgeir Örlygsson: *Kaflar úr eignarétti I*, bls. 11.

<sup>5</sup> Gaukur Jörundsson: *Eignaréttur I*, bls. 2.

<sup>6</sup> Þorgeir Örlygsson: *Kaflar úr eignarétti I*, bls. 2.

<sup>7</sup> *Alþjóðlegir mannréttindasamningar sem Ísland er aðili að*, bls. 33.

## 2 Eignarréttur – eignarform

### 2.1 Eignarréttur

Hefðbundin skipting eignarréttar er í fjóra flokka. Skiptingin helgast af efni eignarheimildanna, tengslum þeirra eða venja mæli með tiltekinni flokkun.<sup>8</sup> Í fyrsta lagi er talað um beinan eignarrétt eða eignarrétt í þrengri merkingu. Það er eignarréttur í sinni hreinustu mynd og neikvæð skilgreining hans, sem skilgreind var hér að ofan, á hvað best við um hann.<sup>9</sup> Í öðru lagi er það óbeinn eignarréttur eða takmarkaður eignarréttur en það er þegar eignarréttindi að tilteknu verðmæti skiptast á milli fleiri aðila. Annar þeirra er handhafi beina eignarréttarins en hinn handhafi hinna takmörkuðu réttinda.<sup>10</sup> Óbein eignarréttindi greinast niður í frekari flokka og helstir þeirra eru afnotaréttindi, ítaksréttindi, veðréttdi, haldsréttur, afgjaldsskyldur, forkaupsréttur, kaupréttur og réttur samkvæmt kyrrsetningargerð.<sup>11</sup> Í þriðja lagi má nefna kröfuréttindi, sem vísar til þess að einn aðili á rétt til þess að annar aðili inni einhverja greiðslu af hendi og heimild til að ganga að öllum eigum þess síðar nefnda til tryggingar greiðslunni ef skyldan greiðslu er ekki uppfyllt.<sup>12</sup> Í fjórða lagi er svo um að ráða þann flokk eignarréttinda sem nefndur er hugverka- og auðkennaréttindi sem eru margvísleg réttindi sem hafa þó ýmis sameiginleg einkenni. Vegna margbreytileika réttindanna sem falla í þennan flokk er algengast að þeim séu gerð skil í sitt hvoru lagi. Sem dæmi um slík réttindi má nefna höfundarétt, vörumerkjarett og einkaleyfisrétt.<sup>13</sup>

Eignarréttur yfir tilteknu verðmæti felur í sér, samkvæmt bæði jákvæðri og neikvæðri skilgreiningu hans, ákveðnar heimildir eigandans. Heimildir veita eigandanum réttindi sem aðrir geta ekki öðlast, nema þá að takmörkuðu leyti með óbeinum eignarrétti yfir verðmætinu.

Helstu flokkar heimilda sem taldar eru felast í eignarrétti eru eftirfarandi:<sup>14</sup> Umráðaréttur, það er rétturinn til þess að ráða yfir eign. Hagnýtingarréttur, rétturinn til þess að hagnýta eign. Ráðstöfunarréttur, rétturinn til þess að ráðstafa eigninni með löggerningi. Það felst í samningarfrelsingu að hverjum manni er frjálst að semja að vild um eign sína, við hvern þann sem vilji stendur til að semja við. Að því tilskildu að samningurinn gangi ekki gegn lögum eða góðu siðferði. Skuldsetningarréttur, réttur til þess að setja eign að veði í viðskiptum. Arfleiðsluheimild, réttur til þess að láta eign ganga erfðum í samræmi við erfðalög nr. 8/1962

<sup>8</sup> Gaukur Jörundsson: *Eignaréttur I*, bls. 2.

<sup>9</sup> Sama heimild, bls. 3-5.

<sup>10</sup> Porgeir Örlygsson: *Kaflar úr eignarétti I*, bls. 25.

<sup>11</sup> Sama heimild, bls. 21.

<sup>12</sup> Gaukur Jörundsson: *Eignaréttur I*, bls. 8.

<sup>13</sup> Porgeir Örlygsson: *Kaflar úr eignarétti I*, bls. 32.

<sup>14</sup> Sama heimild, bls. 15.

og önnur sérlög sem um erfðir einstakra eigna kunna að gilda. Réttur til þess að leita verndar hjá opinberum valdhöfum til handa eigninni, þá er átt við stjórnvöld og dómstóla.

## 2.2 Séreignarfyrirkomulag

Hér á landi eru nokkrar gerðir eignarforma. Séreignarfyrirkomulag er algengast. Hin neikvæða skilgreining á eignarrétti lýsir slíku eignarhaldi best, en það er eins og fram kemur í inngangi, „einkaréttur ákveðins aðila, eigandans, til að ráða yfir tilteknum líkamlegum hlut innan þeirra marka, sem þessum rétti eru sett í lögum og af takmörkuðum (óbeinum) réttindum annarra aðila, sem stofnað hefur verið til yfir hlutnum“.<sup>15</sup> Þá fer eigandi þess verðmætis sem um ræðir með allar þær eignarréttarlegu heimildir, sem um ræðir, einn.<sup>16</sup> Auk þess að styðjast við skilgreiningu beins eignarréttar þá er einnig fjallað um séreignir á stöku stað í lagasafni. Þar má benda á fjöleignarhúsalög nr. 26/1994 og lög um samningsveð nr. 75/1997.

## 2.3 Sérstök sameign

Sérstök sameign verður gerð að frekari umfjöllun hér síðar og vísast nánar til 4. kafla ritgerðarinnar. Þess skal engu að síður getið hér að þegar talað er um sérstaka sameign er átt við það eignarform þegar eignarréttindi skiptast á hendur fleiri aðila þannig að hver aðili hefur allar þær eignarheimildir sem um er að ræða með þeim takmörkum einum sem gera verður vegna hagsmuna hinna aðilanna.

## 2.4 Óðalsréttur

Ættaróðal er skilgreint sem bújörð eða lögbýli sem erfist innan ættar. Um slíkar jarðir giltu sérstakar erfðareglur sem áttu að stuðla að bújarðir héldust í byggð.<sup>17</sup> Um óðalsjarðir sem eignarform er fjallað í VIII. kafla jarðalaga nr. 81/2004. Þar er í 2. mgr. 42. gr. lagt bann við stofnun nýrra ættaróðala eftir gildistöku laganna. Í 3. mgr. er kveðið á um að við andlát núverandi óðalseiganda skal ættaróðalið falla úr óðalsböndum og jörðin erfast í samræmi við ákvæði erfðalaga nr. 8/1962. Sé maki óðalseiganda til staðar við andlát óðalseiganda tekur makinn við réttindum óðalsins en erfist síðan í samræmi við ákvæði erfðalaga við andlát makans, sbr. 2. málsl. 3. mgr. 42. gr. jarðalaga.

<sup>15</sup> Gaukur Jörundsson: *Eignaréttur I*, bls. 4.

<sup>16</sup> Þorgeir Örlygsson: *Kaflar úr eignarrétti I*, bls. 16.

<sup>17</sup> Lögfræðiorðabók, bls. 518.

## 2.5 Sjálfseignarstofnanir

Sjálfseignarstofnanir eru enn ein tegund eignarforms en það eru stofnanir sem lúta ekki eignarrétti tiltekinna aðila. Þær eru stofnaðar í ákveðnum tilgangi og ætlað að starfa ótímabundið. Fíð sem slík stofnun býr yfir er afhent óafturkallanlega með löggerningi og er notað í þágu nánar tilgreinds tilgangs. Sjálfseignarstofnun, eins og heiti þeirra gefur ljóslega til kynna, lýtur ekki eignarhaldi neins aðila heldur á sig sjálf.<sup>18</sup> Langflestir þeirra eru settar á laggirnar til að sinna líknar- og menningarmálum og hafa súkar stofnanir þekkt á Íslandi síðan á 12. öld.<sup>19</sup> Sjá nánar um reglur sem gilda um sjálfseignarstofnanir í lögum um sjóði og stofnanir sem starfa samkvæmt staðfestri skipulagsskrá nr. 19/1988 en hafa verður í huga að um einstaka sjóði gilda aðallega þær reglur sem sérstaklega eru settar um þá, t.d. við stofnun.<sup>20</sup>

Dæmi um sjálfseignarstofnun er Félagsstofnun stúdenta við Háskóla Íslands. Um hana gilda lög nr. 33/1968 sem sett eru af Alþingi. Þar kemur fram í 2. mgr. 1. gr. að stofnunin sé sjálfseignarstofnun með sjálfstæðri fjárhagsábyrgð. Í 2. gr. laganna er kveðið á um hlutverk stofnunarinnar, í 4. gr. er fjallað um tekjuöflun stofnunarinnar og svo er sagt í 6. gr. laganna að menntamálaráðuneyti skuli setja frekari reglur um stofnunina með reglugerð að fengnum tillögum stúdentaráðs og háskólaráðs.

## 2.6 Annars konar eignarform

Í lögum um þjóðlendur og ákvörðun marka eignarlanda, þjóðlenda og afréttar nr. 58/1998 er fjallað um eignarhald ríkisins á þjóðlendum en skv. 1. gr laganna er þjóðlenda landssvæði utan eignarlanda þó að einstaklingar eða lögaðilar kunni að eiga þar takmörkuð eignarréttindi. Í 2. gr. kemur svo fram að það er íslenska ríkið sem er eigandi lands og hvers konar landsréttinda og hlunninda í þjóðlendum. Í 3. – 5. gr. laganna eru ýmsar reglur um afnot, ráðstöfun og hagnýtingu þjóðlenda og auðlinda innan þeirra.

Með tímanum hafa raddir um annars konar eignarform gerst háværari, einkum undanfarið í tengslum við kröfur um breytingu á stjórnarskránni á þann veg að auðlindir innan íslenska ríkisins verði gerðar að þjóðareign. Þetta er ýmsum vandkvæðum bundið, sérstaklega hvað varðar notkun orðanna *þjóð* og *þjóðareign*. Ef horft er til skilgreiningar beins eignarréttar þá er innan hennar áskilið að um sé að ræða einkarétt ákveðins aðila. Erfitt getur reynst að fella eignarhald þjóðar að þessum áskilnaði.

<sup>18</sup> *Lögfræðiorðabók*, bls. 384.

<sup>19</sup> Þorgeir Örlygsson: *Kaflar úr eignarétti I*, bls. 19-20.

<sup>20</sup> Sama heimild, bls. 20.

Einnig má í þessu sambandi nefna lög um stjórn fiskveiða nr. 116/2006. Þar er kveðið á um í 1. gr. að nytjastofnar á Íslandsmiðum séu í sameign íslensku þjóðarinnar. Frá upphafi byggðar á Íslandi voru veiðar í hafalmenningi heimilar öllum landsmönnum en með fyrnefndum lögum eru þær heimildir takmarkaðar að miklu leyti. Veiðiheimildir, sem úthlutað er samkvæmt lögunum, njóta ótvírætt verndar laga og stjórnarskrárinnar en sú vernd kemur ekki í veg fyrir að löggjafinn geti gert breytingu á fiskveiðistjórnunarkerfinu.<sup>21</sup>

### 3 Óskráðar réttarreglur

Þar sem aðalviðfangsefni ritgerðar þessarar eru óskráðar réttarreglur er varða sérstaka sameign þá verður ekki úr veki vikið að fjalla stutt um réttarheimildir og óskráðar réttarreglur til að blása síðari umfjöllun meira samhengi.

Það tíðkast helst nú í íslensku laganámi að leggja skilgreiningu Sigurðar Líndal á hugtakinu réttarheimild til grundvallar. Í bók sinni *Um lög og lögfræði* skýrir hann hugtakið sem „[...]bau viðmið – gögn, sú háttsemi, þær hugmyndir og hvaðeina annað – sem almennt er viðurkennt að nota skuli eða nota megi til rökstuðnings þegar réttarreglu er slegið fastri eða hún mótuð almennt eða í ákveðnu tilfelli.“<sup>22</sup> Þessa skilgreiningu er gott að hafa í huga þegar fjallað er um eitthvað af þeim réttarheimildum sem viðurkenndar eru í íslenskum rétti eins og venjur, fordæmi eða meginreglur laga. Á mörgum erlendum málum vísar orðið réttarheimild til uppsrettu réttarins, sbr. orðalagið *fons juris, retskilder og sources of law*.<sup>23</sup>

#### 3.2 Óskráðar reglur sem mótaðar eru í dómum

Í 62. gr. stjskr. kemur fram að dómendur skuli í embættisverkum sínum fara eingöngu eftir lögunum. Það vekur því óneitanlega upp spuningar hvernig þær reglur sem dómstólar setja samræmist þessu ákvæði stjórnarskrárinnar. Það er engum vafa bundið að dómstólar hér á landi taka virkan þátt í að móta réttarreglur en með dómstólum er þá einkum átt við Hæstarétt.<sup>24</sup>

Það er erfitt með löggjöf að ná utan um öll þau tilvik sem hugsanlega geta komið upp í samskiptum manna. Hins vegar væri bagalegt ef dómstólar vísuðu frá þeim málum þar sem ekki væri til skrifaður lagastafur sem næði yfir tilvikin sem til úrlausnar væru. Iðulega koma þó upp slík tilvik. Ef skilyrði lögjöfnunar verða heldur ekki uppfyllt vaknar sú spurning hvaða

<sup>21</sup> Porgeir Örlygsson: *Kaflar úr eignarétti I*, bls. 7-8.

<sup>22</sup> Sigurður Líndal: *Um lög og lögfræði*, bls. 75-76.

<sup>23</sup> Garðar Gíslason: „*Meginreglur laga*“, bls. 6.

<sup>24</sup> Sigurður Líndal: *Um lög og lögfræði*, bls. 295-296.

regla nái yfir tilvikið. Þá reynir á þær réttarheimildir sem eru óskráðar en engu að síður viðurkenndar.

„Lagasetning“ dómstóla er um margt ólík þeirri sem stafar frá löggjafanum. Þannig verður að hafa í huga að dómstólar móta sínar reglur í tengslum við tiltekin mál sem lögð eru fyrir þá og reglur þeirra eru settar í kjölfar afmarkaðs álitaefnis. Dómarar starfa ekki í skjóli pólitíksks valds eins og þeir fulltrúar löggjafarvalds sem kosnir eru til tímabundinnar setu á Alþingi heldur eiga störf þeirra sér eingöngu stoð í stjórnarskránni og almennum lögum. Ábyrgð þeirra er þar af leiðandi annars eðlis.<sup>25</sup>

### 3.2.1 Réttarvenjur – venjuréttur

Venja er í sem víðtækustum skilningi hvers konar reglubundin háttsemi en í þrengri skilningi má segja að um sé að ræða reglubundna háttsemi sem er til marks um eða stjórnast af sannfæringu manna að þeim beri að haga sér á tiltekinn hátt.<sup>26</sup>

Lögvenjur eru þær venjur sem vísað er til í lögum. Til eru fjölmörg dæmi um slík tilvik og er þau að finna bæði í stjórnarskránni sem og almennum lögum.<sup>27</sup> Réttarvenjur eru aftur á móti þær venjur sem stjórnarstofnanir hafa mótað, þær sem mestu máli skipta hér eru dómvetur en það eru þær venjur sem dómstólar móta í framkvæmd sinni, einkum með því að ítreka dómafordæmi sín.<sup>28</sup>

Þau atriði sem helst er litið til við mat á því hvort venja teljist bindandi eru; aldur hennar, stöðugleiki, afstaða manna til hennar, hvort hún sé sanngjörn, réttlát og haganleg, hvort hún hafi mólast friðsamlega, sé fylgt í allra augnsýn og að hún hafi lágmarks útbreiðslu.<sup>29</sup>

### 3.2.2 Fordæmi

Til fordæma, sem réttarheimildar, er vísað þegar úrlausn dómstóla hefur fallið um tiltekið réttaratriði og sú úrlausn verður fyrirmund í öðru dómsmáli.<sup>30</sup> Margir fræðimenn, bæði hér á landi og á öðrum Norðurlöndum, eru á þeirri skoðun að fordæmi sé ekki fullgild réttarheimild en telja þau þó engu að síður skipta miklu máli.<sup>31</sup>

Fordæmi geta verið röð dóma sem kveða á um reglu sem sett er með lögum. Allt eins geta fordæmi verið dómar sem byggja á óskráðum réttarreglum. Fordæmsigefandi dómur verður

<sup>25</sup> Sama heimild, bls. 305-308.

<sup>26</sup> Sama heimild, bls. 151.

<sup>27</sup> Sama heimild, bls. 159-161.

<sup>28</sup> Sama heimild, bls. 166.

<sup>29</sup> Sama heimild, bls. 176-183.

<sup>30</sup> Sama heimild, bls. 193.

<sup>31</sup> Skúli Magnússon: *Hin lagalega aðferð og réttarheimildirnar*, bls. 103-104.

þó „að fela í sér sjálfstæða viðbót við þær réttarheimildir sem lagðar eru til grundvallar niðurstöðu dómsins og hafa eitthvað að geyma sem gefa ber gaum við úrlausnir síðari mála.“<sup>32</sup>

Það sem er nauðsynlegt til rökstuðnings niðurstöðunni er það sem hefur fordæmisgildi í dómum en ekki öll heildin.<sup>33</sup> Til þessa er nánar vísað sem *ratio decidendi* eða ákvörðunarástæður dóms en annað sem fram kemur í dómi, en er ekki nauðsynlegt til að leysa úr sakarefni, er nefnt útúrdúrar og almennar athugasemdir dómara eða *obiter dictum*.

Það kemur fyrir í dómaframkvæmd að vikið sé frá fordæmum eða beitingu þeirra hafnað. Þetta getur átt sér stað ef dómur sé með einhverjum hætti gallaður eða einhver rök vega svo þungt eða séu svo sérstök að þau ryðji fordæminu úr vegi.<sup>34</sup>

### 3.3 Meginreglur

Sú réttarheimild sem nefnd er meginreglur laga þekkist undir mörgum öðrum heitum eins og undirstöðurök, grunnrök eða grunnreglur.<sup>35</sup> Öll þessi heiti vísa til eðlis réttarheimildarinnar. Hún er sú regla sem býr að baki öðrum reglum. Hugtakið meginreglur laga er skilgreint sem sú „réttarheimild sem stuðst er við þegar leyst er úr réttarágreiningi með vísan til þeirra raka sem búa að baki lagaákvæði eða lagabálki, sem nær ekki beint yfir tilvikið sem til úrlausnar er“ enda sé ekki hægt að styðja úrlausn við aðrar réttarheimildir.<sup>36</sup>

Óskráðar meginreglur eru yfirleitt almennt orðaðar. Meginreglur geta síðar orðið að settum lagareglum ef löggjafinn ákveður að lögfesti þær. Sem dæmi má nefna það réttarsvið sem fengist er við í ritgerð þessari, reglur um sérstaka sameign. Lengi vel voru settar lagareglur þar að lútandi fáar en það breyttist með setningu laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 (hér eftir vísað til sem fjöleignarhúsalög) sem eru mjög ítarleg. Upphaflega var fáum lagaákvæðum til að dreifa, aðeins 20. kapítula Kaupabálks Jónsbókar frá 1281. Íslendingar voru síðan fyrstir til að setja sér löggjöf um sameign í fjölbýli með lögum um sameign fjölbýlishúsa nr. 19/1959 sem tóku til allra íbúðarhúsa með tveimur eða fleiri íbúðum. Þau lög voru að mati höfunda nýjustu laganna merkileg að mörgu leyti þar sem Íslendingar voru fyrstir Norðurlandabjóða til að setja sér slíka löggjöf og þó svo að höfundar frumvarpsins hafi ætlast til að löginn yrðu fljótt endurskoðuð þá voru þau engu að síður mun betri en löginn sem sett voru í þeirra stað. Það gerðist árið 1976 með lögum um fjölbýlishús nr. 59/1976 þar sem

<sup>32</sup> Sigurður Líndal: *Um lög og lögfræði*, bls. 194.

<sup>33</sup> Sama heimild, bls. 247.

<sup>34</sup> Skúli Magnússon: *Hin lagalega aðferð og réttarheimildirnar*, bls. 142.

<sup>35</sup> Garðar Gíslason: „Meginreglur laga“, bls. 7.

<sup>36</sup> *Lögfræðiorðabók*, bls. 283.

fáar, víðtækar og sameignlegar meginreglur voru lögfestar sem leiddi til þess að lögin vöktu upp fleiri spurningar en þau svöruðu um ýmis álitamál.<sup>37</sup>

Við gildistöku fjöleignarhúsalaga voru eins og áður segir margar óskráðar réttarreglur lögfestar með það að markmiði að bæta úr annmarka eldri laganna og gera þau þannig úr garði að þau væru aðgengilegri ólöglærðum leikmönnum. Ýmis hugtök eru skýrð og skilgreind og er þarna um að ræða helstu settu lagareglur sem gilda um eignarformið sérstaka sameign. Sem dæmi má nefna 34. gr. fjöleignarhúsalaga sem kveður á um rétt eigenda í fjöleignarhúsi til hagnýtingar þess hluta hússins, lóðar og búnaðar sem er í sameign. Þarna er um að ræða reglu sem var áður talin gilda án þess að hafa verið skráð. Annað gott dæmi má sjá í 36. gr. fjöleignarhúsalaga þar sem mælt er fyrir um takmarkanir á ráðstöfunarrétti einstakra eigenda á sameign fjöleignarhúss. Í greinargerð með frumvarpi því sem varð að fjöleignarhúsalögum kemur fram að atriði þau sem talin eru upp í greininnni hafi áður verið gildandi en ólögfestur réttur.<sup>38</sup>

## 4 Sérstök sameign

Sameign er ein tegund eignarforms. Með eignarformi er átt við tilhögun á eignarhaldi yfir tilteknu verðmæti.

Gaukur Jörundsson helsti fræðimaður Íslendinga á sviði eignaréttar skilgreinir hugtakið á þann veg í handriti sínu *Eignarréttur I* að átt sé við „þá réttarstöðu, að eignarréttindi að tilteknum hlut skiptist með þeim hætti á hendur fleiri aðila (sameigenda) að hver aðili (sameigandi) hafi allar þær eignarheimildir, sem um er að ræða, með þeim takmörkunum einum, sem gera verður vegna hagsmunu hinna aðilanna (sameigendanna).“<sup>39</sup>

Þessi skilgreining felur í sér mörg hugtök sem vert er að skoða nánar og gefa tilefni til athugunar. Í fyrsta lagi er átt við tiltekinn hlut, þ.e. tiltekið verðmæti sem er ákveðið og afmarkað. Það eru í raun engar takmarkanir á því hvað þetta andlag getur verið, allt frá fasteignum, jarðarskíkum, til lítilla kyndiklefa eða trappna upp að íbúðarhúsum o.s.frv. Þá verður að vera um fleiri aðila en einn til þess að um sameign geti verið að ræða. Það skilyrði felst í raun í hugtakinu sameign, að eignarhaldi á þessu tiltekna verðmæti sé á höndum fleiri aðila sem eiga það saman. Næsta atriði snýr að eðli eignarhaldsins þar sem skilgreiningin áskilur að heimildir hvers einstaks sameiganda nái til alls verðmætisins. Það merkir að andlagi verðmætisins er ekki skipt í eintaka hluta sem síðan eru í umráðum hvers og eins

<sup>37</sup> Alpt. 1993-94, A-deild, bls. 1031.

<sup>38</sup> Sama heimild, bls. 1043.

<sup>39</sup> Gaukur Jörundsson: *Eignaréttur I*, bls. 20.

heldur ná heimildir sameigenda til heildarinnar. Að auki hefur svo hver sameigandi leyfi til ráðstöfunar og hagnýtingar allra þeirra eignarheimilda sem um ræðir í tengslum við verðmætið. Ef eignarhaldi að verðmæti er háttáð á annan veg, þannig að heimildir hvers sameiganda ná ekki til allrar eignarinnar þá getur ekki verið um sérstaka sameign að ræða. Það sem einnig skiptir máli í þessu sambandi er að nýtingar- og ráðstöfunarheimildir hvers sameiganda þurfa að vera þær sömu og geta ekki verið mismunandi. Þegar um slíkar aðstæður er að ræða, sem dæmi beinan eignarrétt eins manns og óbeinan eignarrétt annars yfir sama verðmætinu þá er ekki talið að um sérstaka sameign sé að ræða.<sup>40</sup> Að lokum eru það svo þær takmarkanir sem gera verður vegna hagsmunu hinna sameigendanna. Þetta er að sama skapi mikilvægt atriði í skilgreiningunni og því verða gerð frekari skil síðar í ritgerðinni. Í dómaframkvæmd hefur verið byggt á ýmsum óskráðum réttarreglum hvað þessar takmarkanir varðar og á það við um hina ýmsu þætti sem tengjast sérstakri sameign þar á meðal stofnun, ráðstöfun og slit hennar.

Enga heildarlöggjöf er að finna sem fjallar eingöngu um sérstaka sameign. Hins vegar er víða í lagasafninu að finna einstök ákvæði sem snúa að henni.<sup>41</sup> Algengustu tilvik þar sem um sérstaka sameign ræðir er eignarhald í fjöleignarhúsum. Um það hafa verið sett lög um fjöleignarhús nr. 26/1994, sem áður hefur verið minnst á. Er það heildstæðasta löggjöf sem um þetta eignarform gildir hér á landi. Sú löggjöf verður ekki sérstaklega til umfjöllunar hér. Einnig má nefna sameiginlegt eignarhald manna á annars konar fasteignum eins og jörðum. Innan jarða geta síðan rúmast ýmis verðmæti svo sem auðlindir í jörðu, jarðhiti, fallvötn sem búa yfir beislanlegrí orku og vötn og ár sem veiði er í. Dæmi um löggjöf sem tekur að einhverju leyti á álitaefnum er varða slíkt eignarhald eru lög um lax- og silungsveiði nr. 61/2006. Í 8. gr. þeirra laga er að finna reglu sem fjallar um veiðirétt í óskiptri sameign. Þar segir í 1. mgr. að ef fasteign eða veiðiréttur samkvæmt lögunum er í óskiptri sameign þá sé sameigendum öllum veiði jafnheimil. Þessi regla fellur vel að reglum um sérstaka sameign þar sem skilgreining hugtaksins áskilur að hver sameigandi hafi allar þær eignarheimildir sem um er að ræða.

#### 4.1 Stofnun sérstakrar sameignar

Stofnun sérstakrar sameignar er frábrugðin stofnun annars eignarhalds yfir verðmæti vegna skilyrðisins um two eða fleiri aðila.

---

<sup>40</sup> Sama heimild, bls. 21.

<sup>41</sup> Sama heimild, bls. 20.

Sérstök sameign getur stofnast með löggerningi. Á grundvelli samningsfrelsis geta menn samið um og ráðstafað eignum sínum að vild svo lengi sem það er ekki andstætt lögum eða siðferði. Samningsfrelsið felur í sér að hver og einn getur valið hvort hann semji, við hvern er samið og um hvað. Stofnun sérstakrar sameignar á grundvelli löggernings getur verið með nokkru móti. Hún getur átt sér stað með samningi á milli sameigendanna sjálfra eða þá með samningi þeirra við þriðja mann. Þá getur stofnun sérstakrar sameignar á grundvelli löggernings einnig átt sér stað þannig að þriðji maður gerir einhliða löggerning við sameigendur, svo sem með gjafagerningi eða arfleiðslugerningi.<sup>42</sup>

Náttúruviðburður getur orðið þess valdandi að eignir manna blandast saman svo líta verður á þær sem sérstaka sameign. Þau tilvik flokkast undir stofnun sérstakrar sameignar þegar jafngóðum heimildum lendir saman. Gott dæmi um slíkt er ef tveir bændur á aðlægum jörðum standa báðir í heyskap. Þurrt er í veðri svo bændur slá túnin, snúa svo heyinu og raka því í garða. Um nóttna gerir norðaustan strekkings vind svo allt hey bændanna fýkur saman svo ekki er nokkur leið fyrir þá daginn eftir að benda á hvor eigi nú hvaða sátu.<sup>43</sup> Þá hefur stofnast til eignarforms á milli þeirra um verðmætið sem flokka ber sem sérstaka sameign. Öllu nærtækari aðstæður um stofnun sérstakrar sameignar eru þær sem leiða má af þinglýsingareglum.<sup>44</sup> Í þinglýsingalögum nr. 39/1978 kemur fram í 15. gr. að þegar tvö eða fleiri skjöl sem ekki geta farið saman eru afhent samdægurs til þinglýsingar þá eru þau jafnstæð að þinglýsingagildi. Þá hefur stofnast til eignarréttinda fleiri manna yfir einu verðmæti þar sem hver hefur allar þær heimildir sem um ræður með þeim takmörkunum sem leiða má af hagsmunum hinna eigendanna, þetta á sérstaklega vel við þegar um two afsöl er að ræða. Hér skiptir dagsetning skjalanna ekki máli en það sem mest gildi hefur er orðalagið „jafnstæð að þinglýsingargildi“, en það hefur þá merkingu að skjölin veita jafnan rétt.<sup>45</sup>

Hér skal einnig nefnt að til sérstakrar sameignar getur stofnast við samvinnu verðandi sameigenda, þannig að tveir eða fleiri skapa tiltekið verðmæti í sameiningu, til dæmis með byggingu húss. Þetta sést í eftirfarandi dómi Hæstaréttar.

***Hrd, 1985 bls. 1247 (226/1983) (Karfavogur).***

Í málinu voru það sameigendur að raðhúsi (þ o.fl.) sem höfðuðu mál gegn einum sameiganda þess (B), til viðurkennigar á því að gamall kyndiklefí undir húsi B væri í óskiptri sameign þeirra allra. Við úthlutun á íbúðum var dregið um húsnumar og fékk B hús numar 24 svo hending ein réði því að kyndiklefinn var staðsettur undir íbúðarhluta hans. Unnið var í sameiningu að byggingu allra húsanna og þegar hitaveita var lögð í

<sup>42</sup> Sama heimild, bls. 20.

<sup>43</sup> Sama heimild, bls. 21.

<sup>44</sup> Sama heimild, bls. 21.

<sup>45</sup> Eyvindur G. Gunnarsson og Þorgeir Örlygsson: *Þinglýsingalög – skýringar*, bls. 58.

hverfið var kyndingu í kyndiklefanum hætt og hluti tækjanna seldur. Þess að kyndingin var lögð niður í kjallaranum hafi klefinn orðið alfarið sín eign. Í héraði var B sýknaður af kröfum P o.fl. og hann einn skráður fyrir eigninni en meirihluti Hæstaréttar snéri þeirri niðurstöðu við. Niðurstaða Hæstaréttar var reist á þeim rökum að sannað var í málinu að allir aðilar hefðu tekið jafnan þátt í kostnaði við kjallarann sem var viðbót við raðhúsið og hafi frá upphafi verið í óskiptri sameign þeirra. B hafði ekki fært sönnur fyrir því að sameigninni hafi verið slitið með þeim hætti að kjallarinn skyldi falla í hans hlut. Ekki var fallist á að B hefði unnið eignarhefð að kjallaranum eða P o.fl. fyrirgert sameignarrétti sínum fyrir tömlæti. Því var krafra P o.fl. tekin til greina þannig að allir sameigendur raðhússins áttu kjallarann í óskiptri sameign í eignarhlutföllunum einn sjöttu.

Niðurstaða Hæstaréttar í þessu máli er eðlileg í ljósi þess að til sameignar getur stofnast með samvinnu. Tilviljun ein réði því hvaða sameigandi fékk úthlutað þeirri íbúð sem kyndiklefinn var staðsettur undir og sannað var að allir aðilar málsins hefðu tekið jafnan þátt í þeim kostnaði sem fylgdi kjallaranum. Hvergi hafði komið fram að starfsemi kyndingar í kjallaranum væri forsenda sameignarinnar. Niðurstaða á hinn veginn gengi því þvert á ríkjandi viðhorf til þessarar tegundar stofnunar sameignar.

Í dóum Hæstaréttar hefur verið viðurkennt að til sameignar geti stofnast við óvígða sambúð á milli fólks. Í hjúskaparlögum nr. 31/1993 er að finna nokkuð ítarlegar reglur sem segja til um fyrirkomulag eignarhalds hjóna á eignum sínum, bæði þeim sem eru þeirra séreign og einnig séreignir eða hjúskapareignir. Í lögunum er einnig að finna reglur hvernig skipta skuli eignum á milli hjóna, komi til skilnaðar en einnig þó svo ekki sé um skilnað að ræða. Óvígð sambúð milli fólks veitir ekki þessa réttarstöðu en það kemur skýrt fram í 1. gr. hjúskaparлага og því getur reynst flókið að skipta eignum, einkum ef til sambandsslita kemur. Til eru hinar ýmsu lagareglur á sviði opinbers réttar sem fjalla um réttarstöðu fólks í óvígðri sambúð en á sviði einkaréttar eru slíkar reglur fáar. Þá kemur til skoðunar dómaframkvæmd Hæstaréttar og almennar reglur fjármunarétarins.<sup>46</sup> Réttarframkvæmd sem snýr að fjárskiptum fólks í óvígðri sambúð er eitt besta dæmið um þróun og móton dómstóla á réttarreglum þar sem engar slíkar er fyrir að finna. Áður var meginreglan sú að hver tók það sem hann kom með í búið en sú regla hefur að mörgu leyti þokað fyrir breyttum viðhorfum manna til jafnréttis og hlutverks kynjanna innan og utan veggja heimilisins. Nú er viðurkennt að annar aðili í óvígðri sambúð geti eignast hlutdeild í eignamyndun hins til dæmis með vinnuframlagi á heimili, framlagi til innkaupa og uppeldi barna. Fyrst þegar konum var játaður þessi réttur var vísað til hans sem ráðskonulauna og voru þau í raun eins konar bætur. Fjárhæðin var mjög

<sup>46</sup> Ármann Snævarr: *Hjúskapar- og sambúðarréttur*, bls. 925.

atviksbundin.<sup>47</sup> Seinna þróaðist þessi framkvæmd í þá átt að líta til þáttar hvers og eins í eignamyndun á sambúðartímanum.

#### **4.2 Heimild hvers sameiganda til nýtingar og ráðstöfunar**

Eins og fram kom áðan í almennri umfjöllun um sérstaka sameign þá er það lykilatriði í skilgreiningu á hugtakinu sérstakri sameign að heimildir hvers sameiganda til hagnýtingar og ráðstöfunar á andlega sameignarinnar nái til verðmætisins í heild og að auki ná þessar heimildir til alls verðmætisins í heild.

Þetta tiltekna atríði er lýtur að réttarstöðu sameigenda að sérstakri sameign verður gert að enn frekari umfjöllunarefni hér síðar og þar af leiðandi ekki farið nánar út í að svo stöddu.

#### **4.3 Slit sérstakrar sameignar**

Meginreglan sem um slit sérstakrar sameignar gildir má finna í 20. kapítula kaupabálks Jónsbókar. Þar segir að öllum þeim gripum sem menn eiga saman skal skipt ef vilji er til þess að því gefnu að gripurinn sé skiptanlegur. Ef svo er ekki þá skal fyrst bjóða hinum sameigendunum að leysa til sín gripinn eða semja um það innbyrðis hver það er sem kaupir hlutinn af hinum.

Samkvæmt þessu er hverjum sameiganda heimilt að krefjast slita hvenær sem er. Skiptin verða þá í samræmi við þau hlutföll sem hver sameigandi á í eigninni. Ef slitum verður ekki komið í kring án þess að tjón verði á eigninni þá er sameigendum heimilt að fara fram á uppboð á eigninni.<sup>48</sup>

Þá eru einnig til í lögum ákvæði sem gilda um slit á sameign. Þau helstu er að finna í landskiptalögum nr. 46/1941. Þar segir í 1. gr. að hin ýmsu verðmæti sem tengjast fasteignum sem tvö eða fleiri býli hafa eða hafa áður haft til samnota, geta komið til skipta. Samkvæmt sömu grein getur ýmist einn eða allir sameigendur farið fram á skiptin.

Við skoðun á slitum sérstakrar sameignar þarf gjarnan að líta til stofnunar hennar og skoða hvernig eignamyndun hefur verið háttað. Þetta sést glöggt í eftirfarandi dómi Hæstaréttar auk annarra atríða sem lúta að slitum á sérstakri sameign.

##### ***Hrd. 1983, bls. 684 (153/1981) (Bræðratunga).***

Farið var fram á opinbert uppboð til slita á sameign. Málavextir voru þeir að S sat í óskiptu dánarbúi eiginmanns síns og bróður A (AS), uppboðsbeiðandans. Bóndinn á Reykjahvoli í Mosfellshreppi hafði afsalað A og H einum spildu úr jörð sinni þar sem þeir reistu sumarbústað sem þeir nefndu Bræðratungu. H seldi síðar AS sinn hlut

<sup>47</sup> Sama heimild, bls. 937.

<sup>48</sup> Gaukur Jörundsson: *Eignaréttur I*, bls. 28.

eignarinnar og þar með talinn sinn hlut í sumarbústaðnum. Eignarhaldi að bústaðnum var þannig háttáð að hvor tók sinn endann til einkaafnota en miðja hússins, inngangur og snyrtihverfis voru til sameiginlegra nota. Síðar var húsinu breytt þannig að viðbyggingar voru reistar við hvorn enda þess þannig að ekki var lengur þörf á hinum sameiginlega inngangi. Lóðin umhverfis bústaðinn hafið ætíð verið í óskiptri sameign. Sambúð bræðranna var öll hin eðlilegasta þar til AS lést en þá tók að bera í auknum mæli á ósamkomulagi milli A og eftirlifandi eiginkonu (S) og börnum AS. Svo fór að A fór fram á við S að hún seldi sér sinn hluta eignarinnar sem hún neitaði þar sem hún taldi að um vel skiptanlega eign væri að ræða. S gerði nánari tillögur að skiptingu eignarinnar auk þess sem hún bauðst til að greiða lagningu vegar svo innkeyrsla þyrfti ekki lengur að vera sameiginleg. Þessu hafnaði A þar sem hann taldi eignina vera óskiptanlega. Þá voru dómkvaddir tveir matsmenn sem komust að þeirri niðurstöðu að í núverandi notkun væru landið og bústaðurinn ekki skiptanleg. Sérstaklega var horft til þess óhagræðis sem A þyrfti að þola vegna uppsetningu eldveggjar samkvæmt byggingarreglugerðum. Niðurstaða héraðsdóms varð sú, með vísan í rétt hvers sameiganda til slita skv. 20. kapítula kaupabálks Jónsbókar og þess óhagræðis sem A þyrfti að þola vegna skiptingar á eigninni sem honum yrði ekki gert að hlýta gegn sínum vilja og uppboðsgerðin til slita á sameigninni var heimiluð. Hæstiréttur taldi hins vegar að matsgerðin veitti ekki nægilega sönnun þess efnis að ekki væri unnt að skipta eigninni með viðunandi hætti og hafnaði þar með uppboðsbeiðni A.

Hér hafnaði Hæstiréttur uppboðsbeiðni eins eiganda að sameign með þeim rökum að ekki væri útilokað að hægt væri að skipta eigninni. Í þessu tilviki varð niðurstaðan því frekar sú að skipti skildu fara fram á eigninni til að slíta á sameigninni, heldur en að hún yrði boðin upp.

## **5 Heimild sameigenda til ráðstöfunar og hagnýtingar á andlagi sérstakrar sameignar**

Í réttarframkvæmd hafa myndast tiltekin viðmið sem höfð eru að leiðarljósi þegar skera á úr um hver sé heimild hvers einstaks sameiganda til hagnýtingar og ráðstöfunar á sameigninni. Eins og annað er tekur til sérstakrar sameignar þá er ekki að finna heildarlöggjöf þar sem fjallað er um þessi álitaefni. Hins vegar hafa myndast hinar ýmsu reglur, bæði skráðar og óskráðar. Hafa verður í huga í þessu sambandi þá meginreglu sem fram kemur í skilgreiningu á sérstakri sameign að „hver aðili hafi allar þær eignarheimildir, sem um er að ræða, með þeim takmörkunum einum, sem gera verður vegna hagsmuna hinna aðilanna“.<sup>49</sup>

Hvað varðar vissar ráðstafanir og nýtingu sérhvers sameiganda á sameigninni, er talið að þær séu honum heimilar án aðkomu hinna sameigendanna. Þá eru einnig aðrar ráðstafanir sem samþykki ýmist sumra eða allra sameigendanna er áskilið. Engin skýr mörk eru á milli þessara heimilda sameigenda.<sup>50</sup> Skoða verður hvað felst í þessum heimildum og hvar mörkin liggja. Hvað er öðrum eigendum bagalaust? Hver er tilurð og tilgangur stofnunar sameignar?

---

<sup>49</sup> Sama heimild, bls. 20.

<sup>50</sup> Sama heimild, bls. 22.

Hvaða ráðstafanir má sameigandi gera vegna tjóns og hverjar eru hinar ýmsar lögboðnu ráðstafanir sem stafa frá löggjafanum?

### 5.1 Tilurð og tilgangur sameignarstofnunar

Hverjum sameiganda er heimil sú ráðstöfun eða nýting á andlagi sameignarinnar sem gengið var út frá við stofnun hennar að væri heimil eða tiltekið var sem ljós tilgangur stofnunarinnar.<sup>51</sup>

Ef stofnað er til sérstakrar sameignar til dæmis með samningi og í samningnum er kveðið á um að tilgangur stofnunarinnar sé að koma upp og vernda friðað æðarvarp, sbr. að nokkru leyti dóm Hæstaréttar *Hrd. 1984 bls 172* (Flóagaflstorfa) sem reifaður verður síðar, þá má ganga út frá því að einstökum sameiganda sé heimilt að setja upp fuglahræðu, veifur eða annan útbúnað sem ætlað er að fæla frá ránfugla.

### 5.2 Öðrum sameigendum bagalausar

Hverjum sameiganda er heimil sú ráðstöfun eða hagnýting eignarinnar sem er öðrum sameigendum bagalaus.<sup>52</sup> Það er ekki laust við að vera nokkrum vandkvæðum bundið að tiltaka nákvæmlega hvað í því felst að ráðstafanir eins sameiganda séu öðrum bagalausar. Af einfaldri könnun í orðabók kemur þó í ljós að sagnorðið *að baga* merkir að „valda óþægindum, hindra“<sup>53</sup> og ef einhver er *bagalegur* þá er hann „óþægilegur, óhentugur, skaðlegur“<sup>54</sup>. Þessi leit í orðabók ætti að færa menn örlítið nær í skilningi að minnsta kosti á því hvað það er að gera aðeins það sem öðrum er *bagalaust*. Á þetta álitaefni hefur reynt töluvert fyrir Hæstarétti og skulu nokkur dæmi þess nú skoðuð.

#### *Hrd. 1984 bls. 172 (12/1982) (Flóagaflstorfa).*

J höfðaði mál gegn G og E til ógildingar á leigusamningi sem var gerður á milli óðalsbónans í Kaldaðarnesi og Eyrarbakkahrepps á landi sem nefnt var Flóagaflsey. Þetta svæði var hluti af stærra svæði sem var í óskiptri sameign J, E og GT. Leigusamningurinn hafði verið gerður í þeim tilgangi að koma upp friðlýstu æðarvarpi. J byggði málhöfðun sína á því að E hafi verið óheimilt að ráðstafa landinu án samþykkis annarra sameigenda. G og E bentu hins vegar á að eign J væri hjáleiga og að um þær giltu þær reglur að þeim fylgja ekki frekari réttindi en slægjur og beit nema annað væri tekið fram. Héraðsdómur féllst á þau rök G og E. Málinu var áfrýjað til Hæstaréttar en þar komu til kastanna nokkur ný gögn. J byggði áfram á því að E hafi verið óheimil einhliða ráðstöfun landsins. G og E bentu á að samþykkisskortur annarra eiganda væri ekki næg ástæða til riftunar leigusamningsins og að hreppnum hefði verið heimilt að ráðstafa sínum eignarhluta. Einnig vísuðu þeir til réttarreglna um hefð og stofnunar eignarréttinda á

<sup>51</sup> Sama heimild, bls. 23.

<sup>52</sup> Sama heimild, bls. 22.

<sup>53</sup> Íslensk orðabók A-L, bls. 82.

<sup>54</sup> Sama heimild, bls. 82.

grundvelli endurbóta á eign annars manns. Hæstiréttur taldi að staðfesta bæri hinn áfrýjaða dóm með þeim röksemendum að fyrst og fremst væri bærinn sem J bjó á hjáleiga og hefði því ekkert tillkall til hlunninda í Flógaflí. Einnig benti Hæstiréttur á að aðgerðaleysi forvera J í kjölfar samningsgerðarinnar bæri að túlka sem samþykki hans.

Hér má sjá að Hæstiréttur kemst að þeirri niðurstöðu að þar sem annar eigandi að sameign aðhafðist ekkert þegar hinn gerði leigusamning við þriðja aðila um eignina, þá sé slík ráðstöfun sameiganda heimil. Hér er að vísu ekki vikið neitt að hugtakinu öðrum sameigendum bagalaus en engu að síður má sjá á þessum dómi að slík ráðstöfun brýtur ekki í bága við hagsmuni annarra sameigenda. Sjá hins vegar eftirfarandi dóm Hæstaréttar:

***Hrd. 24. mars 2011 (406/2010) (sumarbústaður).***

M höfðaði mál á hendur E, B, dánarbúi BP, F ehf, Á og O. M krafðist þess að sumarbústaður yrði fjarlægður af jörðinni A, sem málsaðilar að undanskilinni B voru sameigendur að. E hafði tekið spildu úr jörðinni á leigu með samningi við two af sameigendum jarðarinnar og reist þar sumarhús. Talið var að þeir höfðu ekki verið bærir til þess að ráðstafa spildunni úr jörðinni upp á sitt einsdæmi. Héraðsdómur komst að þeirri niðurstöðu að þrátt fyrir þá annmarka á byggingarleyfinu þá voru landsskiptin þegar hafin, bætt yrði úr þeim anmörkum sem voru á málsmeðferðinni við útgáfu byggingarleyfisins eftir atvikum og að talsvert fjártjón myndi fylgja því að fjarlægja sumarhúsið, þá þótti óhjákvæmilegt að sýkna E og aðra stefndu af kröfum M.

Hæstiréttur taldi hins vegar að þar sem landið A var enn í óskiptri sameign málsaðila þá höfðu þeir sameigendur sem sömdu um leigu á spildunni við E, ekki verið til þess bærir upp á sitt einsdæmi hvorki samkvæmt almennum reglum um óskipta sameign né 4. mgr. 43. gr. þágildandi skipulags- og byggingarlagar nr. 73/1997. Þar með skorti E lögmæta heimild yfir landsspildunni og að auki eignarráð og lögmætt byggingarleyfi fyrir sumarhúsinu þar sem deiliskipulag hafði ekki verið gert fyrir land A. Engu skipti þó að eftir dóm héraðsdóms hafi matsmenn lokið skiptum á A og niðurstaða þeirra hafi verið sú að spildan sem sumarhúsið stóð á, væri ekki innan lands M. Ekki var heldur talið að E hafi verið í góðri trú þegar hann reisti sumarhús sitt þar sem sannað var að hann hafi vitað um andstöðu M við byggingu þess. E var því gert að bera ábyrgð á því að verðmæti sem mynduðust með framkvæmdum hans gætu farið forgörðum og fallist á kröfum M.

Málsatvik eru ekki með sambærilegum hætti og í dóminum sem á undan var reifaður en engu að síður lúta báðir dómarnir að því álitaefni hvenær einum sameiganda er heimilt að ráðstafa hluta af sameigninni svo það gangi ekki á rétt hinna. Niðurstaða Hæstaréttar kann að vera umdeild sérstaklega í ljósi sjónarmiða um sóun verðmæta en afleiðingar þess að fallist var á kröfum M voru þær að rífa þurfti hluta hússins. Í þessu ljósi er niðurstaða héraðsdóms eðlilegri. Fróðlegt verður að fylgjast með hvort þessari niðurstöðu Hæstaréttar verði fylgt í sambærilegum málum sem koma munu til kasta dómstólsins í framtíðinni. Þá næst skal skoðaður dómur er laut að ferðaþjónustu sem hjón ráku er áttu jörð í óskiptri sameign við fleiri.

*Hrd. 1998, bls. 4262 (167/1998) (Ferðaþjónusta við Jökulsárlón).*

Hér höfðaði félag sameigenda sem átti jörðina Fell í óskiptri sameign, mál á hendur tveimur sameigendum að jörðinni vegna þess að þau fyr nefndu (SF) töldu ferðaþjónustu sem þau síðar nefndu (F og Þ) ráku á jörðinni brjóta í bága við rétt þeirra þar sem þau áttu rétt á hæfilegu endurgjaldi fyrir afnotin á jörðinni. Innan marka jarðarinnar var að finna Jökulsárlón sem er vinsæll ferðamannastaður og sáu F og Þ um að ferja ferðamenn á bátum um lónið. F og Þ héldu því hins vegar fram að sem sameigendur að jörðinni væri þeim heimilt að nytja hennar án þess að greiða fyrir það sérstakt endurgjald til annarra sameigenda auk þess sem starfsemi þeirra væri öðrum eigendum jarðarinnar bagalaus. Í heraði voru þau F og Þ dæmd til að greiða SF leigu fyrir afnotin á jörðinni með þeim rökum að málsástæðu þeirra um að afnotin væru öðrum sameigendum bagalaus ætti ekki við þar sem um var að ræða langvinn not í atvinnuskyni. Um þetta atriði sagði í Hæstarétti (bls. 4264):

„Gagnáfrýjandi [SF] heldur því fram, að skipulag við Jökulsárlón standi því í vegi, að félagsmönnum sínum sé unnt að láta þar í té þjónustu við ferðamenn með líkum hætti og aðaláfrýjendur geri. Sameigendur þeirra hafi hins vegar hagsmuni af því að geta leigt þessa aðstöðu öllum eigendum jarðarinnar til hagsbóta fyrir hæsta endurgjald, sem kostur sé á. Að þessu virtu og að öðru leyti með vísan til forsendna héraðsdóms verður ekki fallist á sýknukröfu aðaláfrýjenda, sem á þessu er reist.“

Hér félst Hæstiréttur ekki á þá málsástæðu aðaláfrýjenda, F og Þ, að starfsemi þeirra á jörðinni væri öðrum sameigendum bagalaus þar sem þeir hefðu hagsmuni af því að leigja jörðina til annarra gegn hæsta endurgjaldi eins og orðað er í forsendum dómsins. Þá þegar af þeirri ástæðu var starfsemi F og Þ öðrum sameigendum til baga, greiddu þau ekki leigu fyrir hana. Að lokum er litið á dóm Hæstaréttar sem höfðaður var vegna ráðstöfunar húsfélags á hluta húsnæðis í sameign. Þar komst Hæstiréttur að þeirri niðurstöðu að framkvæmdir annarra sameigenda í því skyni að koma upp sameiginlegri vín- og ölstofu væru öllum eigendum bagalausar þar sem einn þeirra, sá sem stefnt var í málinu, þurfti vegna þessara ráðstafana að ganga í gegnum sameiginlegt rými til að komast að íbúð sinni.

*Hrd. 1997, bls. 2918 (432/1996) (Efstaleiti).*

Hér var um að ræða mál sem Húsfélagið Efstaleiti 10-14 (HE) höfðaði á hendur einum íbúðareiganda (B) og umhverfisráðuneytinu vegna úrskurðar ráðuneytisins þar sem fallist var á með B að hann þyrfti ekki að þola uppsetningu skilrúma, veggja og hurða í setustofu þar sem það væru of miklar breytingar á sameign sem hann þyrfti ekki að sætta sig við án síns samþykkis. B taldi að uppsetning skilrúmannanna „[bryti] í bága við eignarréttindi sín sem sameiganda í óskiptri sameign“ þar sem þau hindruðu eðlilegt aðgengi hans og fjölskyldu hans að íbúð þeirra og þeim gert að ganga í gegnum vín- og ölstofu. Í heraði voru B og umhverfisráðuneytið sýknuð af kröfum HE. Hæstiréttur staðfesti þann dóm m.a. með þessum orðum (bls. 2922):

„Framkvæmdir aðaláfrýjanda [HE] leiddu til annarrar notkunar á sameiginlegu húsrými en upphaflega var ætlað. Verður ekki vefengt, að þær hafi raskað verulega aðgengi að íbúð gagnáfrýjanda [B] og því valdið honum óþægindum, einum allra íbúðareigenda í húsinu. Fólu umsvif aðaláfrýjanda í sér, að í raun var öðrum íbúðareigendum með þeim veittur aukinn réttur til sameignarinnar á kostnað gagnáfrýjanda. Verða þau ákvæði laga nr. 59/1976 og reglugerðar nr. 280/1976, sem aðaláfrýjandi vísar til, ekki skýrð svo, að

gagnáfrýjandi þurfí að þola slíkar breytingar á eignarráðum í húsinu, sem aðrir íbúðareigendur ákveða sér til hags, en honum til tjóns.“

Hér má sjá að Hæstiréttur fellst á að uppsetning skilrúma og veggja í þeim tilgangi að koma upp vín- og ölstofu brjóti á eignarrétti eins sameignanda þar sem hún veldur því að hann þurfí að ganga í gegnum sameiginlegt rými til þess að komast að íbúð sinni. Slík tilhögun var til þess fallin að valda honum óþægindum og uppfyllir þar af leiðandi ekki skilyrðið um að vera örðrum sameigendum bagalaus.

***Hrd. 18. desember 2008 (232/2008) (Miðhraun).***

Mál þetta var höfðað til staðfestingar lögbanns sýslumanns á losun og urðun jarðvegs og úrgangs á sandmel í landi í sérstakri sameign aðila. Um var að ræða jarðveg blandaðan fiskúrgangi frá fiskvinnslu F. Forsaga málsins var sú að jörðinni Miðhraun var skipt upp í tvær jarðir, Miðhraun I og Miðhraun II. Bæði í afsali af jörðinni Miðhraun I og í landamerkjrabréfi jarðarinnar Miðhraun II var tekið fram að fjallland væri óskipt með jörðunum. F bar fyrir sig að tilgangur þess að keyra fiskúrganginn á melinn væri að hefta uppbástur á svæðinu og koma í veg fyrir sandfok. Því til stuðnings benti F á að það hafi verið sameiginlegt markmið hans og M sem sjálfur hafi borið áburð á svæðið og taldi F sér það óþarf að afla samþykkis slíkum varnaraðgerðum sem sér hafi verið heimilt að grípa til í skjóli eignarréttar síns yfir landinu. Fyrir heraðsdómi var lögbann sýslumanns staðfest með þeim rökum að aðgerðirnar hefðu ekki verið bornar undir M, hins sameiganda landssvæðisins, heilbrigðisyfrovöld höfðu lagst gegn aðgerðunum og þar sem flutningum efnisins fylgdi mikið jarðrask var ekki talið að 1. tölul. 2. mgr. 24. gr. laga nr. 31/1990 ætti við. Fyrir Hæstarétti höfðu gögn málsins breyst þannig að Heilbrigðiseftirlit Vesturlands gerði engar athugasemdir við aðgerðir F eftir að fulltrúi þess hafði farið á vettvang. F lagði einnig fram gögn sem studdu þá röksemd hans að um uppræðslu landsins væri að ræða. M hélt því hins vegar fram að „tilgangur áfrýjanda með aðgerðunum væri að rækta upp tún vestan svonefnd Sandatúns og breyta þannig ásýnd og nytjum landsins.“ Í afstöðu sinni til þess hvort aðgerðir F brytu í bága við rétt M komst Hæstiréttur svo að orði: „Bádir aðilar hafa reynt að sporna við uppbæstri á melnum án árangurs. Áfrýjandi [F] með því að bera hey í rofabörð, en stefndi [M] með því að dreifa áburði og fræjum á svæðið. Eigi er annað fram komið í málinu en að þær ráðstafanir sem áfrýjandi lýsir teljist eðlilegar í því ljósi að tilgangur þeirra sé að hefta landeyðingu og endurheimta staðbundinn gróður. Stefnda hefur ekki tekist sönnun um að hann verði fyrir tjóni ef framkvæmdunum verður fram haldd eins og lýst er, enda ekki verið að breyta hefðbundinni notkun hins sameiginlega lands.“ Því varð niðurstaðan sú að sýkna F af kröfum M.

Sú regla gildir um hagnýtingu og ráðstöfun á verðmætum í sérstakri sameign að þær verða að vera örðrum eigendum bagalausar. Reyndar var ekki byggt á slíkri málsástæðu af hálfu stefnanda svo Hæstiréttur tekur ekki afstöðu til þess en velta má fyrir sér hvort flutningur á jarðefnum og fiskislori sé öllum aðilum bagalaus þar sem slíkum aðgerðum getur fylgt mikill ódaunn og annað óhreinlæti.

***Hrd. 1995, bls. 976 (375/1992) (malarnáma)***

E höfðaði mál gegn V sem var fyrirtæki sem unnið hafði í mörg ár efni úr malarnámu sem E átti í óskiptri sameign ásamt örðrum. Aðrir sameigendur en E höfðu gert samning

við V um kaup á efni úr námunni. E krafðist bóta úr hendi V á þeim grundvelli að með vinnslu efnisins úr námunni hefði eignarhluti hans verið rýrður að verðleikum. Þá fullyrðingu reisti E á þeim rökum að sá hluti námunnar sem eftir stóð væri sá hluti sem erfiðast væri að nýta og efnismagnið ekki jafngott og það sem búið var að taka. V byggði mál sitt á því að ekki væri um tjón að ræða, að E hafi fyrirgert kröfu sinni með tómlæti og einnig kæmi yfirlýsing E um að hann yndi við skiptin á sameigninni í veg fyrir bótarett hans. Í heraði var krafa E tekin til greina og V gert að greiða honum bætur með þeim rökum að sýnt væri fram á að efnismagnið sem eftir var í námunni væri ekki jafn auðvelt til vinnslu og nýtingar og það efni sem V hafði þegar unnið úr námunni. Sú niðurstaða var staðfest af Hæstarétti.

Af þessum dómi má ráða að það er ekki öðrum sameigendum bagalaust, þegar um er að ræða nýtanlegar auðlindir í sameign, að verðmæti þeirra sé rýrt. Til þessarar niðurstöðu mætti líta í öðrum tilvikum og fá út þá reglu að þær ráðstafanir sem hafa í för með sér rýrnun á verðmæti sameignar eru öðrum sameigendum ekki bagalausar.

***Hrd. 1996, bls. 2384 (301/1996) (Krókur á Kjalarnei).***

G krafðist þess að Ó yrði borinn út úr húsum og af jörðinni K, ásamt bústofni og lausafé. Jörðin K var í óskiptri sameign nokkurra systkina en G var eigandi að meira en helming af sumum hlutum eignarinnar. Byggði hann kröfu sína um útburð á þeim rökum að nýting Ó færí í bága við réttindi sín þar sem hún væri án heimildar samkvæmt samningi og almennum reglum um sameign. Ó bar hins vegar fyrir sig meðal annars að hann sæti jörðina með leyfi allra sameigenda að G undanskildum. Lögð var fram yfirlýsing sameiganda að undanskildum G og Á þess efnis. Héraðsdómur synjaði því kröfu G á þeim forsendum að ekki skorti á heimild Ó til að sitja jörðina og þar með voru skilyrði 72. gr. aðfararlaga nr. 90/1989 ekki uppfyllt. Hæstiréttur tók undir þá niðurstöðu en bætti einnig við að fallast yrði á með G „að hann sem eigandi meiri hluta sameign um jörðina Krók njóti samkvæmt almennum reglum um óskipta sameign réttar til að víkja varnaraðila [Ó] af jörðinni, þótt í andstöðu sé við vilja flestra annarra eigenda.“ Engu að síður bar að líta svo á að Ó ætti rétt á uppsögn afnotanna með hæfilegum fyrirvara. Því var kröfu G hafnað.

Það getur falist í skilyrðinu um að ráðstafanir og nýting sé öðrum eigendum bagalausar að þær séu öðrum eigendum ekki til óþæginda og að jafngóður réttur hinna til hins sama sé ekki skertur.

Annar bróðirinn (G) taldi heimildarlausa nýtingu hins (Ó) stríða gegn rétti sínum sem eiganda að óskiptri sameigninni. Í *Hrd. 2003, bls. 577 (302/2002)*, þar sem sömu málsaðilar deildu, krafðist G skaðabóta úr hendi Ó vegna heimildarlausra afnota hans á eignarhlutum G í jörðinni var kröfu hans hafnað þar sem ekki þótti sýnt nægilega fram á að afnot Ó kæmu í veg fyrir að aðrir eigendur gætu nýtt sér eignirnar.

Eins og áður sagði þá er ekki til nein löggið sem beinlínis tekur til allra þeirra tilvika þar sem sameigendur deila um hvort ráðstafanir annarra sameigenda séu þeim til óþæginda eða ekki. Hins vegar er að finna í 34. gr. fjöleignarhúsalaga reglur um hagnýtingu sameignar. Þar segir í 1. mgr. að séreignareigandi hafi rétt til þess að hagnýta þann hluta fjöleignarhússins

sem er sameiginlegur. Í 2. mgr. kemur svo fram að réttur þessi nái til sameignarinnar í heild og takmarkist eingöngu af hagsmunum og jafnríkum rétti annarra eigenda. Þessi regla er meðal annars leidd af skilgreiningu hugtaksins sérstök sameign og var, eins og áður kemur fram og segir í greinargerð með frumvarpi því er var að fjöleignarhúsalögum, áður óskráð meginregla sem talin var gilda á því réttarsviði sem fjallar um réttindi eigenda að sérstakri sameign.<sup>55</sup>

Vegna fjölbreytileika þeirra mála sem hér hafa verið til skoðunar reynist erfitt að draga beina línu þar sem öðrum megin við hana er að finna þær athafnir sem eru öðrum sameigendum bagalausar og hinum megin þær athafnir sem ekki eru öðrum sameigendum bagalausar. Þær aðstæður þar sem verðmæti eru í sérstakri sameign aðila, geta verið mjög mismunandi og andlagi sameignar eru litlar takmarkanir settar. Hvergi er að finna nákvæmar reglur um þessi álitaefni og heildstætt mat þarf að fara fram í hverju tilviki fyrir sig.

### 5.3 Ráðstafanir vegna tjóns

Hverjum sameiganda eru heimilar þær ráðstafanir sem miða að því að koma í veg fyrir skemmdir. Þessi heimild hefur verið álitin víðtækari en sú sem reist er á réttarreglum um óbeðinn erindisrekstur.<sup>56</sup> Óbeðinn erindisrekstur er „sú háttsemi, sem nauðsynleg er til þess að forðast tjón, enda hafi eigandi hagsmuna þeirra, sem um ræðir, ekki getað gætt þeirra.“<sup>57</sup> Skilyrði óbeðins erindisreksturs er því að sá sem hann framkvæmir geri það í því skyni að koma í veg fyrir tjón. Það skilyrði áskilur þó ekki að tjón sé yfirvofandi eins og gildir um neyðarrétt.<sup>58</sup> Heimildum sameiganda til þess að koma í veg fyrir skemmdir eru ekki settar jafn þróngar skorður og skilyrði eins og um óbeðinn erindisrekstur gilda. Því verður sameiganda talið heimilt í vissum tilvikum að koma í veg fyrir skemmdir jafnvel þó samþykki annars sameiganda liggi ekki fyrir og unnt sé að ná af þeim tali áður en framkvæmdir eru hafnar og jafnvel sé það ljóst að hann sé ráðstöfununum ekki sammála.<sup>59</sup> Þær ráðstafanir sem sameigandinn framkvæmir í skjóli þess að koma í veg fyrir skemmdir eru ekki háðar því að vera gerðar í miklu snarræði til þess að afstýra tjóni.

Í 37. gr. fjöleignarhúsalaga er að finna enn eitt dæmi þar sem slíkar óskráðar réttarreglur hafa verið lögfestar<sup>60</sup> en þar segir að eiganda sé heimilt að gera brýnar ráðstafanir til að koma í veg fyrir yfirvofandi tjón á sameign eða einstökum séreignarhlutum sem þola ekki bið eftir

<sup>55</sup> Alpt. 1993-94, A-deild, bls. 1043.

<sup>56</sup> Sama heimild, bls. 23.

<sup>57</sup> Viðar Már Matthíasson: *Skaðabótaréttur*, bls 123.

<sup>58</sup> Sama heimild, bls. 124.

<sup>59</sup> Gaukur Jörundsson: *Eignaréttur I*, bls. 23.

<sup>60</sup> Alpt. 1993-94, A-deild, bls. 1043.

sameiginlegri ákvörðun húsfélagsins eða stjórnar þess. Þá er gerður sá fyrirvari að gæta skuli þess að framkvæmdirnar verði hvorki umfangsmeiri né kostnaðarsamari en nauðsyn krefur. Kostnaður af þessum ráðstöfunum telst sameiginlegur. Leiða má af þessari lögfestu reglu að svipuð viðmið gildi í sambandi við óskráðu regluna hvað varðar umfang og kostnað ráðstafananna.

Reglu af svipuðum meiði er að finna í 38. gr. fjöleignarhúsalaga en þar segir í 1. mgr. að eiganda sé rétt að láta framkvæma nauðsynlegar viðgerðir á sameign á kostnað allra ef hún eða séreignarhlutar liggja undir skemmdum vegna vanrækslu á viðhaldi. Í 2. og 3. mgr. er svo að finna nánari útfærslur er lúta að umfangi og kostnaði. Í *Hrd. 1999, bls. 3762 (182/1999) (þakviðgerð)* má sjá glöggt dæmi um ofangreindar reglur.

***Hrd. 1999, bls. 3762 (182/1999) (þakviðgerð).***

S höfðaði mál gegn Ó og R til greiðslu skuldar vegna viðgerðar á þaki vegna leka sem plagaði íbúa efri hæðar og olli skemmdum. S bjó á efri hæð hússins þau Ó og R á neðri hæðinni. Áður en S réðst í framkvæmdirnar fundaði hann með Ó og byggingatæknifræðingi þar sem farið var yfir kostnaðaráætlun en Ó gaf til kynna að hann gæti ekki tekið þátt í framkvæmdinni af fjárhagsástæðum. S var sjálfur húasmiður og ákvað hann að framkvæma verkið sjálfur vegna þess að hann treysti sér ekki í að greiða fyrir vinnubáttinn þar sem Ó og R töku ekki þátt í því. Ó og R töldu hins vegar framkvæmdirnar of umfangsmiklar og reistu málatilbúnað sinn á þeirri fullyrðingu. Þau töldu að með útboði eða leit eftir tilboðum hefði mátt lækka framkvæmdakostnaðinn. Héraðsdómur skipaður tveimur matsmönnum dæmdi Ó og R til greiðslu á skuldinni við S en sú upphæð sem farið hafði verið fram á var lækkuð töluvert með þeim rökum að umfang framkvæmdanna hafi verið of mikil. Hæstiréttur staðfesti þá niðurstöðu m.a. með þessum orðum (bls. 3765):

„Þegar gagnáfrýjandi [S] hóf framkvæmdirnar lá fyrir eindregin krafa aðaláfrýjenda [Ó og R] að leitað yrði tilboða í þær. Þessa kröfu virti gagnáfrýjandi að vettugi og réðst sjálfur í viðgerðirnar, þótt sérstaklega rík ástæða væri til þess eins og málum var hátt að standa þannig að verkinu að hagsmunir hans rækjust ekki á framkvæmd þess á þennan hátt. Þá var tímaskráningu hans á verkinu áfatt. Gagnáfrýjandi hefur ekki hnekkt staðhæfingum aðaláfrýjanda um að unnt hefði verið að vinna verkið með ódýrarri hætti. Að öllu þessu athuguðu þykir fjárhæð kröfu gagnáfrýjanda hæfilega ákveðin í heraðsdómi, sem skipaður var sérfróðum meðdómsmönnum.“

Þær ályktanir má draga af þessum dómi Hæstaréttar að hverjum sameiganda séu heimilar þær ráðstafanir sem nauðsynlegar eru til þess að verjast skemmdum en kostnaði og umfangi þeirra ráðstafana verður að stilla í hóf. Það getur þýtt að leita skuli ýmist tilboða í verk eða standa að þeim sjálfur, lágmarka efniskostnað eða kostnað vegna vinnu, fresta viðgerðum eða ráðast í þær svo fljótt sem verða má o.s.frv.

#### **5.4 Lögboðnar ráðstafanir**

Í 2. mgr. 37. gr. fjöleignarhúsalaga segir að eiganda sé rétt að gera þær ráðstafanir vegna sameignarinnar sem lögboðnar eru og mega ekki bíða. Hér er þá annars vegar átt við ráðstafanir sem skylt er samkvæmt fjöleignarhúsalögum eða öðrum lögum að framkvæma og hins vegar ráðstafanir samkvæmt 1. mgr. 37. gr. laganna, til að koma í veg fyrir tjón á sameign eða séreign sem áður var fjallað um.

### **6 Lokaorð**

Í ritgerð þessari var fyrst fjallað almennt um eignarréttinn, hvað felst í skilgreiningu hugtaksins, stjórnskipulega stöðu hans og vernd Mannréttindasáttmála Evrópu á eignarréttinum. Þá næst var vikið að skiptingu eignarréttar og þeim heimildum sem í honum felast. Einnig var mismunandi eignarformum gerð skil.

Fjallað var ítarlega um óskráðar réttarreglur þar sem meginefni ritgerðarinnar laut að þeim óskráðu réttarreglum sem gilda um sérstaka sameign. Samhengisins vegna voru réttarheimildirnar meginreglur laga, venjur og fordæmi sérstaklega tekin fyrir. Þar kom fram að ekki er síður tekið mið af réttarheimildum sem ekki eru skráðar og settar af löggjafanum þó svo að þær réttarheimildir séu almennt réttlægri heimildir en þær sem skráðar eru. Iðulega koma upp þau tilvik sem skráðra reglna nýtur ekki við og því eru óskráðar réttarreglur mikilvægar þar sem skráðum reglum sleppir.

Næst var fjallað almennt um sérstaka sameign. Fyrst um stofnun hennar og þær aðferðir sem almennt er viðurkennt að geti leitt til stofnunar sérstakrar sameignar en þær eru nánar tilteknar með löggerningi, þegar jafngóðum heimildum lendir saman, með samvinnu og í óvígðri sambúð. Einnig var vikið að heimild einstakra eigenda til hagnýtingar og ráðstöfunar á andlagi hinnar óskiptu sameignar og sliti sérstakrar sameignar, meginreglunni sem um slitin gildir, heimildum hvers sameiganda til slita og þeim lagaákvæðum sem fjalla um slit á sérstakri sameign.

Að lokum var kafað dýpra í heimildir eigenda til ráðstöfunar og hagnýtingar sérstakrar sameignar. Þær ráðstafanir sem öðrum sameigendum eru bagalausar voru kannaðar, hugtakið bagalaus skoðað og í því sambandi reifaðir dómar umfjölluninni til fyllingar. Þá var fjallað um þær ráðstafanir og hagnýtingarheimildir sem gengið er út frá við stofnun að séu heimilar. Næst voru teknar fyrir aðgerðir sem miða að því að koma í veg fyrir skemmdir, óskráðar reglur sem áður voru taldar gilda en hafa nú verið skráðar í fjöleignarhúsalög og dómaframkvæmd sem lýtur að þessu viðfangsefni. Allra síðast var stuttlega fjallað um þær ráðstafanir sem eru lögboðnar til handa eigendum sérstakrar sameignar.

## HEIMILDASKRÁ

*Alþingistíðindi*

*Alþjóðlegir mannréttindasamningar sem Ísland er aðili að.* Mannréttindastofnun Háskóla Íslands. Reykjavík 2003.

Ármanн Snævarr. *Almenn lögfræði.* Reykjavík 1988.

Ármanн Snævarr. *Hjúskapar- og sambúðarréttur.* Reykjavík 2008.

Eyvindur G. Gunnarsson og Þorgeir Örlygsson. *Pinglýsingalögin – skýringar.* Skýringar við einstök ákvæði þinglýsingalaga nr. 39/1978. Reykjavík 2004.

Garðar Gíslason. „Meginreglur laga“. *Úlfljótur*, 1. tbl. 1986, bls. 5-15.

Gaukur Jörundsson. *Eignaréttur I.* Reykjavík 1982-1983.

*Íslensk orðabók A-L.* Ritstj. Mörður Árnason. Reykjavík 2002.

Jónatan Þórmundsson. *Afbrot og refsiábyrgð I.* Reykjavík 1999.

*Lögfræðiorðabók. Með skýringum.* Ritstj. Páll Sigurðsson. Reykjavík 2008.

Sigurður Líndal. *Um lög og lögfræði. Grundvöllur laga – réttarheimildir.* Reykjavík 2003.

Skúli Magnússon. *Hin lagalega aðferð og réttarheimildirnar. Fimm ritgerðir í almennri lögfræði og réttarheimspeki.* Reykjavík 2003.

Viðar Már Matthíasson. *Skaðabótaráréttur.* Reykjavík 2005.

Þorgeir Örlygsson. *Kaflar úr eignarétti I.* Reykjavík 1998.