



BA-ritgerð í lögfræði

**Fylgifé fasteigna í skilningi veðréttar ásamt umfjöllun
um fasteignarhugtakið í íslenskum rétti**

Lilja Rut Jórunnardóttir

Leiðbeinandi: Hákon Zimsen

Apríl 2014



HÁSKÓLI ÍSLANDS
FÉLAGSVÍSINDASVIÐ

LAGAÐEILD

BA-ritgerð í lögfræði

**Fylgifé fasteigna í skilningi veðréttar ásamt umfjöllun
um fasteignarhugtakið í íslenskum rétti**

Lilja Rut Jórunnardóttir

Leiðbeinandi: Hákon Zimsen

Apríl 2014

EFNISYFIRLIT

1 Inngangur	2
2 Fasteignarhugtakið	2
2.1 Almennt	2
2.2 Fasteignarhugtakið í íslenskri löggjöf	3
2.3 Samanburður á fasteignarhugtaki svl. og fkpl.	5
2.4 Fasteignarhugtakið í norrænum rétti	6
3 Fylgifié fasteigna	7
3.1 Almennt	7
3.2 Flokkun fylgifyjár	8
3.2.1 Almennt fylgifié	8
3.2.2 Sérstakt fylgifié	8
3.2.3 Lögbundið fylgifié	9
3.3 Reglur um fylgifié á Norðurlöndunum	10
3.4 Fylgifié eftir tegund fasteignar	12
3.4.1 Fylgifié íbúðarhúsnæðis	12
3.4.2 Fylgifié atvinnuhúsnæðis	13
3.4.3 Fylgifié fasteigna í landbúnaði	14
3.5 Leiðbeiningareglur sem koma til skoðunar um afmörkun fylgifyjár	15
4 Lokaorð	18
Heimildaskrá	19
Dómaskrá	20

1 Inngangur

Í ritgerð þessari verður lögð áhersla á þann hluta veðréttar sem snýr að fasteignum. Veðréttindi í fasteignum þjóna ríkum tilgangi í nútímasamfélagi. Oftar en ekki er veð í fasteign gert að skilyrði svo að einstaklingum og fyrirtækjum sé kleift að taka lán. Er því ljóst að veðsetning fasteigna skiptir miklu máli svo aðilar geti stundað örugg lánaviðskipti. Af þessum sökum er nauðsynlegt að skýrar reglur liggi fyrir um til hvaða hluta fasteignar veðsetningin nær.

Aðalumfjöllunarefni þessarar ritgerðar mun lúta að fylgifé fasteigna og þeim reglum sem um það gilda. Til að hægt sé að átta sig betur á þeim reglum verður byrjað á að fjalla almennt um fasteignarhugtakið sjálf og hvernig það kemur fyrir í löggjöf ásamt því að gerð verður grein fyrir einstökum hugtaksatriðum laganna. Farið verður yfir þann greinarmun sem er á fasteignarhugtakinu annars vegar í lögum um sammingsveð nr. 75/1997 (hér eftir svl.) og hins vegar lögum um fasteignakaup nr. 40/2002 (hér eftir fkpl.). Til samanburðar verður fasteignarhugtakið í norrænum rétti skoðað.

Því næst verður gerð grein fyrir merkingu hugtaksins fylgifé. Farið verður yfir flokkun fylgifjár auk þess sem litið verður á þær reglur er lúta að fylgifé í mismunandi tegundum fasteigna. Þá verður stuttlega litið yfir þær reglur sem gilda um fylgifé á Norðurlöndunum. Að lokum verður fjallað um þær leiðbeiningareglur sem hafðar eru til hliðsjónar ef upp koma vafamál. Eftir því sem við á verða dómur í íslenskum og norrænum rétti fléttaðir inn í umfjöllunina til nánari útskýringar.

Umfjöllunin tekur mið af réttarreglum sem í gildi voru þann 15. apríl 2014.

2 Fasteignarhugtakið

2.1 Almenn

Hugtakið fasteign kann að hafa aðra merkingu í hugum almennings en sú lagalega skilgreining gerir ráð fyrir. Í daglegu tali er hugtakið fasteign oft haft um hús eða byggingu. Hin lagalega skilgreining gerir hins vegar ráð fyrir því að til þess að hús eða bygging teljist fasteign verði henni að vera varanlega skeytt við land eða lóð.¹ Skilgreining laganna á hugtakinu fasteign er því í raun mun víðtækari en svo að aðeins sé um að ræða hús eða byggingu. Samkvæmt lögnum getur jörð fallið undir fasteignarhugtakið óháð því hvort á

¹ Þorgeir Örlygsson: *Kaflar úr Eignarétti I*, bls. 59.

henni standi hús eða bygging. Í raun gæti hvers konar mannvirki sem á jörð stæði fallið undir fasteignarhugtakið, en mannvirki geta verið af afar ólíkum toga, allt frá girðingum upp í brýr.

Er ætlunin að skoða fasteignarhugtakið eins og það kemur fyrir í löggjöfinni og þann greinarmun sem er á hugtakinu annars vegar svl. og hins vegar fkpl. ásamt því að farið verður yfir norrænan rétt til samanburðar.

2.2 Fasteignarhugtakið í íslenskri löggjöf

Til að hægt sé að gera sér betur grein fyrir þeim reglum sem gilda um fylgifé fasteigna er rétt að skoða fasteignarhugtakið eins og það kemur fyrir í löggjöfinni. Fasteignarhugtakið í svl. kemur fram í 16. gr. og er orðað á þessa leið:

Ef annað leiðir ekki af samningi nær veðréttur í fasteign til: a. lands eða lóðar, b. húsa og annarra bygginga og mannvirkja sem reist hafa verið eða verða á landi eða lóð, c. lausafjár sem við kaup og sölu telst venjulegt fylgifé þeirrar fasteignar sem veðsetningin nær til og, d. sameignarréttinda, afnotaréttinda, félagsréttinda og annarra réttinda sem heyra til hinnar veðsettu eign.

Ef litið er á fyrsta hluta skilgreiningarinnar er varðar að veðréttur nái til lands og lóðar er ljóst af athugasemdum með frumvarpinu að þetta er í samræmi við hina almennu skilgreiningu á hugtakinu fasteign.

Samkvæmt b-lið greinarinnar kemur fram að veðsetning fasteignar nái til þeirra mannvirkja sem á fasteign standa og koma til með að standa. Samkvæmt athugasemdum með frumvarpinu segir að horfa beri til þess hvort byggingar eða mannvirkin séu af svo varanlegri gerð að verðmæti þeirra væru mun meira í tengslum sínum við fasteignina en eitt og sér. Þá er talið rétt að byggingar sem síðar kunna að verða reistar falli einnig undir veðsetninguna. Er þetta talið hagkvæmasta fyrirkomulagið til að fyrirbyggja óvissu við fullnustu.² Þó verður gerð krafa um að þau mannvirki sem á fasteign standa hafi varanleg tengsl við landið. Er því ljóst að ef byggt væri við fasteign eftir að hún væri veðsett myndi sú viðbygging einnig falla undir veðsetninguna.

Í c-lið er tekið fram að veðsetning nái til þess lausafjár sem venjulega fylgi fasteign. Er því um að ræða hið almenna fylgifé fasteignar. Ákveðnar reglur hafa mótast um hvað fylgja skuli fasteign við sölu og veðsetningu. Er ljóst að það kann að vera mismunandi eftir gerð fasteignar. Verður gerð frekari grein fyrir reglum er um þetta gilda síðar í umfjölluninni. Síðasti liður greinarinnar fjallar um ýmis réttindi sem heyra undir veðsetningu fasteignarinnar. Fram kemur í athugasemdum með frumvarpinu að þessi liður skuli ekki ná

² Alþt. 1996-97, A-deild, bls. 2155-2156.

yfir persónuleg réttindi eigandans.³ En dæmi um slík réttindi gæti verið upprekstrarréttur á afrétt eða umferðarréttur í landi annarrar jarðar.⁴

Í 2. gr. fkpl. kemur fram skilgreining á hugtakinu fasteign, þar segir:

Fasteign samkvæmt lögum þessum telst vera afmarkaður hluti lands, ásamt eðlilegum hlutum þess, lífrænum og ólífrænum, og mannvirki sem varanlega eru við landið skeytt. Með fasteign er einnig átt við eignarhluta í húsi eða öðru mannvirki sem skiptist í fleiri en einn slíkan.

Ef fyrsti hluti hugtaksins er skoðaður sem lýtur að því að fasteign sé afmarkaður hluti lands hefur verið talið að aðeins þurfi að vera um afmörkun að ræða sem hægt sé að lýsa með nokkurri vissu.⁵ Því næst er tekið fram í skilgreiningunni að til fasteignar teljist eðlilegir hlutar hennar, lífrænir og ólífrænir. Með lífrænum hlutum er til að mynda átt við þann gróður sem á fasteign vex en ólífrænir hlutir gætu verið steinar eða málmar í jörðu.⁶ Séu þessir hlutir með einhverjum hætti fjarlægðir af fasteigninni er hugsanlegt að þeir verði að sjálfstæðu veðandlagi.⁷ Í skilgreiningunni er því næst talað um mannvirki sem varanlega eru við landið skeytt, en nauðsynlegt er að mannvirkin á landinu hafi slík tengsl við landið að þau séu ekki færanleg. Almennt má gera ráð fyrir að mannvirki sem stendur á landi teljist til lóðarinnar og sé landið veðsett myndi veðsetningin einnig ná til þeirra bygginga sem á landinu eru. Þó hefur verið talið að nauðsynlegt sé að mannvirkið hafi tilskilda heimild til að standa á fasteign.⁸ Um þennan þátt skilgreiningarinnar vísast til *Hrd. 1934, bls. 1007 (84/1934)*.

Við greiðslufall á skuldabréfi sem tryggt var með veði í húsi er stóð á túni jarðarinnar Lambastaða, var deilt um hvort veðsetningin næði einnig til lóðaréttinda. Áfrýjendur töldu að ekki væru skilyrði fjárnáms fyrir hendi þar sem skuldunautur fékk ekki lóðarréttindi með húsinu aðeins óákveðið leyfi til að setja húsið á túnið. Hæstiréttur féllst á þá niðurstöðu með þeim rökstuðningi að óvissa væri um það hvort lóðarréttindi fylgdu húsinu eða hvort þau væru nokkur.

Af þessum dómi má draga þá ályktun að bygging sem stendur á jörð ber að hafa tilskilin leyfi svo veðsetning á henni nái einnig til jarðarinnar. Hér var það skilyrði ekki uppfyllt og var því ekki hægt að líta svo á að húsið væri hluti af lóðinni.

Velta má fyrir sér hversu langt eignarráð fasteignareiganda ná í loft upp og niður í jörðu. Ekki er neinni heildstæðri löggjöf fyrir að fara um þetta atriði. Því hefur ekki verið lögfest ákveðin hæð eða dýpt sem markar eignarrétt landeiganda. Hefur þó verið talið að landeigandi geti nýtt sér þau eignarráð sem nauðsynleg eru til eðlilegrar nýtingar á eignarrétti yfir

³ Alþt. 1996-97, A-deild, bls. 2156.

⁴ Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 263.

⁵ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 73.

⁶ Ólafur Lárusson: *Eignaréttur I*, bls. 41.

⁷ Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 257.

⁸ Gaukur Jörundsson: *Eignaréttur I*, bls. 31.

fasteign.⁹ Landeigandi ætti því að geta notið góðs af þeim auðlindum sem finna má í jörðu hafi hann þau tæki og tól sem þarf til hagnýtingar þeirra.¹⁰ Verður þó gerður sá fyrirvari að ekki komi til ákvæði laga sem banna á einhvern hátt slíkan rétt. Varðandi rétt landeiganda í loft upp verður að telja að hann sé mun takmarkaðri. Ljóst er að landeigandi getur ekki bannað umferð í lofti yfir landareign sinni nema það hafi á einhvern hátt áhrif á hagnýtingu hans af eigninni.¹¹

Ef tvær landareignir liggja að vatni eða á, sömu megin kemur fram í 5. gr. vatnalaga nr. 15/1923 að netlög hvernar um sig skuli ákveðin þannig að hver botndepill fylgi þeim bakka sem hann er næstur. Í 4. gr. sömu laga kemur fram að liggi landareign að stöðuvatni fylgi vatnsbotn þeim bakka 115 metra út í vatn. Ef stöðuvatn skilur að fasteignir sem ekki er 230 metrar á breidd ræður miðlína þess merkjum. Að sama skapi hefur verið talið að netlög fylgi fasteign sem liggur að sjó 115 metra út frá stórstraumsfjöruborði hennar. Kemur þetta fram m.a. 1. gr. veiðilaga nr. 64/1994 og 2. gr. auðlindalaga nr. 57/1998.

2.3 Samanburður á fasteignarhugtaki svl. og fkpl.

Ef hugtakið fasteign er borið saman í annars vegar svl. og hins vegar fkpl. er ljóst að þó nokkur munur er á skilgreiningum laganna. Í b-lið 16. gr. svl. kemur fram að leiði ekki annað af samningi náí veðréttur í fasteign til húsa og annarra bygginga og mannvirkja sem reist hafa verið eða verða á landi eða lóð. Í athugasemdum við frumvarp laganna kemur fram:

Það er engan veginn sjálfgefið, að veðréttur eigi í þessum tilvikum bæði að ná til þeirra bygginga, sem fyrir hendi eru, þegar til veðsetningar er stofnað, og þeirra, sem síðar eru reistar. Má segja, að veðhafi hljóti með því hagnað, sem hann hefur ekki látið neitt endurgjald fyrir. Til þess er hins vegar að líta, að oftast er það svo, að nýjar byggingar koma í stað eldri, og það gæti leitt til vandkvæða við fullnustuna, ef veðrétturinn nær ekki líka til nýrra bygginga og mannvirkja. Því er lagt til í frumvarpinu, að veðrétturinn náí bæði til þeirra mannvirkja, sem fyrir hendi eru, þegar til veðsetningar er stofnað, og þeirra, sem síðar kunna að verða reistar.¹²

Gefur ákvæðið í svl. til kynna að allar þær byggingar eða mannvirki sem reist hafa verið eða verði á landinu heyri undir veðsetninguna. Af skilgreiningu fkpl. má sjá að hugtakið fasteign nær einungis til þeirra mannvirkja sem varanlega eru við landið skeytt.

Einnig má sjá ef þessar skilgreiningar eru bornar saman að skilgreining fkpl. virðist ekki ná til þess sem kalla má óbein eignaréttindi. Með orðalaginu eðlilegum hlutum þess, lífrænum og ólífrænum í fkpl. er gefið til kynna að aðeins sé um að ræða áþreifanleg réttindi. Á meðan

⁹ Ólafur Lárússon: *Eignaréttur I*, bls. 46.

¹⁰ Þorgeir Örlygsson: *Kaflar úr eignarétti I*, bls. 85.

¹¹ Ólafur Lárússon: *Eignaréttur I*, bls. 46.

¹² Alþt. 1996-97, A-deild, bls. 2156.

er í d-lið 16. gr. svl. tiltekið að veðsetning myndi ná til sameignarréttinda, afnotaréttinda, félagsréttinda og annarra réttinda sem heyra til hinnar veðsettu eign. Þó er rétt að áréttu að fram kemur í c-lið 23. gr. fkpl. að afnotaréttindi og önnur óbein eignarréttindi skuli teljast til fylgifyrjar fasteignar. Eru því lögin sambærileg hvað þetta atriði varðar þó þessi réttindi séu ekki tiltekin í fasteignarhugtakinu sjálfu í 2. gr. fkpl.

Orðalag 16. gr. svl. ber með sér að aðilar geti með samningi gert ákveðna hluti að fylgifyrjar fasteignar sem venjulega ættu ekki að fylgja þar með eða jafnvel semja svo um að hlutir sem almennt væru fylgifyrjar væru þar undanskildir. Í 24. gr. svl. er þessi heimild t.d. áréttuð þar sem fram kemur í 1. mgr. að rekstraraðili geti samið svo um þegar fasteign sé veðsett að veðsetningin nái einnig til þeirra rekstrartækja sem heyra rekstrinum til. Hér má því sjá ákveðinn mun á skilgreiningunum því í fkpl. er aðeins talað um að fasteignarhugtakið nái til eðlilegra hluta landsins. Veitir því 16. gr. svl. annars vegar heimild til að víkka út fasteignarhugtakið eða eftir atvikum þrengja það.

Af þessu má því draga þá ályktun að fasteignarhugtakið í svl. er mun víðtækara en fasteignarhugtakið í fkpl.

2.4 Fasteignarhugtakið í norrænum rétti

Íslensku sammingsveðlöggin eru að mörgu leyti gerð eftir norskri fyrirmynd. Fram kemur í athugasemdum með frumvarpinu til svl. að norsku veðlöggin hafi verið höfð til hliðsjónar við samningu þeirra.¹³ Er því við hæfi að skoða hvað norsku lögin hafa að segja um hugtakið fasteign. Þegar gr. 2-2 er skoðuð í norsku veðlöggunum má sjá að ákvæðið er að mörgu leyti sambærilegt íslenska ákvæðinu.¹⁴ Ákvæðið byggir á því að veðsetning fasteignar nái til landsins en einnig til húsa og annarra mannvirkja á lóð sem og annars fylgifyrjar og réttinda sem fram koma í norsku fasteignakaupalögnum.¹⁵ Ef einstakir þættir greinarinnar eru skoðaðir kemur fram að til fasteignarinnar heyri allt sem er skeytt við hana og líka það sem laust er svo sem plöntur og steinar.¹⁶ Þá hefur einnig verið talið að til fasteignar heyri gróður og önnur uppskera sem framleidd sé fyrir tilstilli manna. Þá hefur það sjónarmið verið uppi að um leið og tré sem stæði á fasteign væri fellt myndi það teljast til lausafjár.¹⁷

Í Danmörku gilda svipaðar reglur og á Íslandi og í Noregi. Undir fasteignarhugtakið fellur jörðin, steinarnir, sandurinn og allt það sem á jörðinni vex. Séu hlutirnir á einhvern hátt

¹³ Alpt. 1996-97, A-deild, bls. 2123.

¹⁴ Lov om pant nr. 2/1980.

¹⁵ Jens Edvin A. Skoghøy: *Panteloven med kommentarer*, bls. 177.

¹⁶ Jens Edvin A. Skoghøy: *Panteloven med kommentarer*, bls. 178.

¹⁷ Thor Falkanger: *Fast eiendoms rettsforhold*, bls. 86-87.

skildir frá jörðinni heyra þeir ekki lengur til fasteignarinnar. Þá er talið að hlutir sem undir venjulegum kringumstæðum myndu teljast lausafé geti orðið hluti af fasteigninni sé samband þeirra við landið orðið nokkuð varanlegt.¹⁸

3 Fylgifé fasteigna

3.1 Almenn

Hefur nú verið gerð grein fyrir fasteignarhugtakinu í íslenskum rétti. Þá er rétt að skoða hvað eðlilegt sé að fylgja beri með fasteigninni. Það hvort hlutur teljist til fylgifyr fasteignarinnar eða flokkist sem lausafé hefur aðallega þýðingu þegar fasteign er seld eða veðsett.¹⁹ Í Lögfræðiorðabókinni er fylgifyr fasteignar skilgreint með svofelldum hætti:

Ýmsir lausafjármunir sem teljast til fasteignar og lúta í meginatriðum fasteignareglum en unnt er að skilja frá fasteign og hafa þá oftast sjálfstætt gildi.²⁰

Í framkvæmd hefur tíðkast að skilgreina lausafé með neikvæðum hætti og segja að lausafé sé allt það sem ekki telst til fasteignarinnar.²¹ Eins og nánar verður farið í hér á eftir eru reglur þessu lútandi ekki fastmótaðar. Við slíkar aðstæður geta ávallt komið upp ágreiningsmál enda geta miklir hagsmunir verið í húfi.

Áhugavert er að velta upp þeirri spurningu hvort fylgifyr geti orðið til fyrir hefð. Hefð er þegar umráð hlutar að uppfylltum ákveðnum skilyrðum eru nægileg heimild fyrir eignarréttindum sem umráðin benda til.²² Samkvæmt 1. mgr. 2. gr. laga um hefð nr. 46/1905 er skilyrði fyrir hefð 20 ára óslitið eignarhald á fasteign en 10 ára óslitið eignarhald á lausafé. Verður að telja að sá möguleiki sé vissulega fyrir hendi séu öll skilyrði hefðar uppfyllt s.s. óslitið eignarhald, tímaskilyrðið, góð trú hefðanda og ekki sé um að ræða geymslu, lán eða leigu hlutar. Það sem telst venjulega til almenns fylgifyr myndi þá hefðast eftir reglum um hefðartíma fasteignar.

Í fræðiritum hefur tíðkast að skipta fylgifyr fasteigna í almennt og sérstakt fylgifyr. Verður hér litið á hvorn flokk fyrir sig. Í löggjöf má stundum finna reglur um hvað skuli fylgja með eign og hefur það verið nefnt lögbundið fylgifyr. Verður stuttlega gert grein fyrir því. Einnig verða leiðbeiningareglur um fylgifyr skoðaðar ef upp kunna að koma vafamál þegar ákvarða skal hvort hlutur eigi að teljast til almenns fylgifyr eða vera lausafé. Þessu til samanburðar verður að lokum litið til þeirra reglna sem gilda um fylgifyr á Norðurlöndum.

¹⁸ Bo Von Eyben: *Fast ejendom*, bls. 13-14.

¹⁹ Sjá t.d. Ólafur Lárússon: *Eignaréttur I*, bls. 42.

²⁰ Lögfræðiorðabók með skýringum, bls. 155.

²¹ Viðar Már Matthíasson: „Fasteignarhugtakið“, bls. 21.

²² Gaukur Jörundsson: *Eignaréttur II*, bls. 156.

3.2 Flokkun fylgifyjár

3.2.1 Almenn fylgify

Reglur um það hvort hlutur í fasteign eigi að teljast til fylgifyjár hennar eru ekki fastmótaðar og er óhætt að segja að það geti verið breytilegt eftir stað og tíma.²³ Þegar ákvarða skal hvort hlutur í fasteign eigi að teljast til fylgifyjár hennar eður ei verður að hafa í huga hvers konar fasteign er um að ræða.²⁴ Því getur verið breytilegt eftir íbúðarhúsnæði eða atvinnuhúsnæði hvað eðlilegt sé að fylgi fasteign.

Eins og áður hefur verið rakið kemur fram í 1. mgr. 16. gr. svl. til hvaða hluta veðréttur í fasteign nær. Greinin er að mörgu leyti opin og gefur því oft á tíðum ekki skýr svör ef upp kunna að koma vafamál. Gæti því þurft að líta til fleiri þátta við ákvörðun um þetta atriði en þá hafa komið til skoðunar leiðbeiningareglur sem nánar verður farið í síðar í umfjölluninni. Verður þó alltaf að hafa til viðmiðunar hvort umræddir hlutir eða verðmæti teljist nauðsynlegir svo fasteign geti þjónað því hlutverki sem henni er ætlað. Sem dæmi um þetta hefur sú venja mótast að til fasteigna sem ætlaðar eru sem íbúðarhúsnæði skuli fylgja eldavél, ofn og vifta ásamt öllum múr og naglföstum innréttingum nema um annað sé samið. Enda verður að telja að slíkir hlutir falli undir eðlilega notkun á eign. Að sama skapi hafa munir á borð við þvottavélar og uppþvottavélar verið undanskildar nema um annað hafi verið samið. Þá hefur líklega þýðingu að fasteign geti vel þjónað hlutverki sínu án slíkra hluta.

Víða í löggjöf má finna ákvæði um fylgify fasteigna. Er þá yfirleitt verið að vísa til hins almenna fylgifyjár fasteignarinnar. Sem dæmi má nefna í lögum um aðför nr. 90/1989 kemur fram í 42. gr. að sé fjárnám gert í fasteign, skrásettu skipi eða loftfari, telst það, ef annað er ekki tekið fram, einnig ná til fylgifyjár slíkrar eignar, jafnt þess sem þegar er fyrir hendi og þess sem síðar verður til. Er því ljóst að fjárnám í eign myndi ná til fasteignarinnar sjálfrar og þeirra muna sem flokkast sem almennt fylgify fasteignar.

3.2.2 Sérstakt fylgify

Með sérstöku fylgify er átt við þá hluti sem undir venjulegum kringumstæðum myndu ekki heyra undir fylgify fasteignar. Aðilum samnings væri þannig heimilt að semja sín á milli um að ákveðnir hlutir teljist fylgify fasteignarinnar.²⁵ Um er að ræða einkaréttarlegan gerning sem leiðir til þess að hlutir þessir fylgja með fasteign við sölu eða veðsetningu.

Í 1. másl. 1. mgr. 16. gr. svl. kemur fram að ef annað leiði ekki af samningi nái veðréttur í fasteign til ákveðinna hluta sem tilteknir eru í ákvæðinu. Er því ljóst að með samningi er hægt

²³ Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 267.

²⁴ Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 266.

²⁵ Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 269.

að gera hluti sem almennt myndu ekki falla undir fylgifé fasteigna að fylgifé. Í athugasemdum með frumvarpinu er þetta einnig áréttað að ákvæði 16. gr. sé frávikjanlegt og geti aðilar því samið út fyrir efni ákvæðisins.²⁶ Þessi heimild hefur einkum þýðingu þegar um er að ræða fasteignir í atvinnurekstri.

Í 1. tölul. 24. gr. svl. kemur fram að þegar rekstraraðili veðsetur fasteign sem er varanlega útbúin með þarfir tiltekins atvinnurekstrar í huga nær veðréttur í fasteigninni, ef um það hefur verið samið, einnig til rekstrartækja sem heyra rekstrinum til. Hér hefur því verið lögfest sú heimild að hægt sé að veðsetja lausafé sem er svo nátengt rekstri fasteignar að ótækt væri að skilja það frá og réttast sé að það teljist til almenns fylgifyr fasteignarinnar. Í 2. tölul. sömu greinar kemur fram að með rekstrartækjum sé átt við vélar, tæki, áhöld, innréttingar, innbú og annan útbúnað. Sem dæmi um þetta mætti nefna fiskvinnsluvélar í frystihúsi eða eldhústæki á veitingahúsi. Áhugavert er þó að líta til þess að greinin tiltaki innréttingar sem dæmi um rekstrartæki. Undir venjulegum kringumstæðum myndi slíkt falla undir almennt fylgifé fasteignar enda eru innréttingar yfirleitt varanlega við fasteign skeyttar. Í framkvæmd myndi því ekki þurfa að gera innréttingar í atvinnuhúsnæði að sérstöku fylgifé með samningi þrátt fyrir ákvæði þetta.

3.2.3 Lögbundið fylgifé

Líkt og áður hefur komið fram er lögbundið fylgifé þeir hlutir sem eiga að fylgja með fasteign lögum samkvæmt þó þeir myndu almennt ekki teljast til fylgifyr.²⁷ Hér ber að líta til 23. gr. fkl. Í a-lið greinarinnar kemur fram að til fylgifyr fasteigna teljist vera hlutir sem fram koma í lögum, stjórnvaldsreglum eða yfirvaldsákvörðunum. Slíkar reglur ættu sennilega helst við þegar um er að ræða húsnæði ætlað til atvinnurekstrar eða annarrar opinberar starfsemi. Búnaði þessum væri þá ætlað að tryggja öryggi eða aðgengi almennings að fasteigninni. Dæmi um slíkt gæti verið búnaður til brunavarna, lofræstibúnaður eða búnaður til að tryggja aðgengi fatlaðra. Hafa verður þó þann fyrirvara á að búnaður þessi þarf að hafa verið til staðar við skoðun og samþykki tilboðs annars er ekki um fylgifé að ræða.²⁸

Þó ber að hafa í huga að oft þegar lög mæla fyrir um að tilteknir hlutir skuli fylgja með fasteign hefur verið talið að slíka hluti sé ekki hægt að framselja án þess að breyta eðli viðkomandi fasteignar.²⁹ Þá leiðir af 2. mgr. 3. gr. svl. að séu réttindi háð þeim takmörkunum

²⁶ Alpt. 1996-97, A-deild, bls. 2155.

²⁷ Ólafur Lárússon: *Eignaréttur I*, bls. 42-43.

²⁸ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 86-87.

²⁹ Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 118.

að þau séu ekki framseljanleg gilda sömu takmarkanir hvað varðar heimild til veðsetningar slíkra réttinda. Væri því ekki hægt að stofna til gildrar veðsetningar yfir slíkum munum.

3.3 Reglur um fylgifé á Norðurlöndunum

Líkt og áður hefur komið fram eru íslensk ákvæði um fylgifé sams konar og ákvæðin í norskrri löggjöf. Ákvæði íslensku sammingsveðlaganna um veðsetningu fylgifjár eru nánast orðrétt tekin eftir norsku veðlögnum. Í 25. gr. fkpl. er sambærilegt ákvæði og finna má í norsku fasteignakaupalögnum.³⁰ Er því gerð sú krafa í norskum lögum að um sé að ræða hluti sem séu innbyggðir eða aðlagðir byggingunni á einhvern hátt svo þeir teljist til fylgifjár fasteignarinnar. Gert er ráð fyrir líkt og í íslenskum rétti að staðlaðir hlutir í fasteign s.s. loftnet, áföst teppi, gluggar og innbyggð eldhústæki svo eitthvað sé nefnt falli undir fylgifé fasteignarinnar. Forsenda þess að hlutur sé fylgifé fasteignar að norskum rétti er því sú að hluturinn sé í slíkum varanlegum tengslum við fasteignina að hann verði ekki skilinn frá henni.³¹

Heimilt er samkvæmt gr. 3-4 í norsku sammingsveðlögnum að veðsetja rekstrartæki þegar um er að ræða fasteign í tilteknum atvinnurekstri. Samkvæmt ákvæðinu geta undir þetta fallið vélar, verkfæri, húsgögn og annar búnaður. Að sama skapi er heimild til að veðsetja rétt til tiltekins vörumerkis, vöruheitis og einkaleyfis. Í norsku lögnum er ekki sett það skilyrði að rekstrartækin séu veðsett samhliða fasteigninni. Þá kemur fram í gr. 3-6 að veðsetning á rekstrartækjum öðlist réttarvernd við þinglýsingu í lausafjárnót.³² Hér er því bersýnilegur munur því eins og síðar verður rakið öðlast veðsetning á rekstrartækjum í íslenskum rétti réttarvernd þegar réttindum er þinglýst ásamt viðkomandi fasteign.

Í 38. gr. dönsku þinglýsingarlaganna kemur fram að hlutir svo sem hitalagnir og heimilistæki sem er komið fyrir í byggingu á kostnað eiganda til nota á fasteigninni falli undir veðsetningu fasteignarinnar án þess að þurfi að taka það fram sérstaklega. Er þó gerður áskilnaður um varanleg tengsl við fasteignina. Hluturinn þarf að standa á þeim stað sem hann skal vera notaður en þó er ekki gerð krafa um að hlutnum hafi verið stungið í samband ef um rafmagnstæki er að ræða.³³ Af danskri dómaframkvæmd má sjá að ákveðin heimilistæki geta fallið undir 38. gr. séu þau felld inn í innréttingar. Séu þessi tæki ekki felld inn í innréttingu hefur þó verið talið að þau falli utan greinarinnar. Hér má vísa til eftirfarandi dóms:

³⁰ Lov om avhending av fast eiendom nr. 14/1992.

³¹ Thor Falkanger: *Fast eiendoms rettsforhold*, bls. 87.

³² Lov om pant nr. 2/1980.

³³ Vagn Carstensen: *Pant*, bls. 172-173.

UfR. 1987, bls. 854. Í málinu var deilt um hvort ísskápar, gaseldavélar og rafmagnsofnar í tveimur húsnæðum féllu undir 38. gr. þinglýsingarlaganna og væru þar með eign veðhafa. Rétt fyrir gjaldþrot eiganda fasteignarinnar hafði hann haft þessa hluti á brott með sér. Niðurstaða málsins var sú að ólögmaett hefði verið að fjarlægja muni þessa úr fasteigninni. Byggt var á því að hlutirnir væru nauðsynlegir til nota í íbúðarhúsnæði og þeim hefði verið komið fyrir á varanlegan hátt. Átti því veðhafi endurgreiðslukröfu á fyrri eiganda.

Varðandi fylgifé atvinnuhúsnæðis má ráða af 37. gr. dönsku þinglýsingarlaganna að sé fasteign innréttuð með ákveðinn atvinnurekstur í huga nær veðrétturinn til fasteignarinnar og allra þeirra rekstrartækja sem hún er útbúin nema annað sé tekið fram.³⁴ Eru því dönsk lög um veðsetningu atvinnuhúsnæðis mun rýmri en þau íslensku hvað þetta atriði varðar.

Ef sænsk lög um fylgifé eru skoðuð má sjá að þar er að finna mun ítarlegri ákvæði um hvaða hlutir teljast til fylgifjár fasteignar en í íslenskri löggjöf. Í sænsku jarðarlögum kemur fram í 2. gr. nákvæm upptalning á því sem tilheyrir skal fasteign.³⁵ Þar er meðal annars tekið fram að ísskápur og þvottavél skuli fylgja fasteigninni. Er því ljóst að sænsk löggjöf um fylgifé er töluvert rýmri í samanburði við íslenska löggjöf, enda mun almennari upptalningu að finna í íslenskum lögum. Í íslenskum rétti er ljóst að hlutir líkt og ísskápur og þvottavél eru samkvæmt venju taldir til lausafjár fasteignar sem aðeins myndu fylgja fasteign ef sérstaklega væri samið svo um. Um þetta má til athugunar benda á eftirfarandi dóm:

NJA 1997, bls. 699. Við sölu á fasteign kom upp deila milli kaupandans og fyrri eiganda um hvort gervihnattadiskur ætti að fylgja með eigninni. Kaupandinn byggði á því að hann hefði gert ráð fyrir gervihnattadiskurinn væri innifalinn í kaupverðinu þar sem hann var festur við vegg á fasteigninni. Seljandinn mótmælti þeim rökum og hélt því fram að aldrei hefði komið neitt fram sem hefði gefið kaupandanum til kynna að gervihnattadiskurinn fylgdi með. Niðurstaða dómsins var sú að gervihnattadiskur væri hluti af venjulegri notkun fasteignarinnar og hefði því réttilega átt að fylgja með eign við sölu.

Verður að telja að ef slíkur ágreiningur kæmi upp hér á landi myndi niðurstaða málsins ekki fara á sama veg. Ljóst er miðað við íslenska réttarframkvæmd að gervihnattadiskur yrði talinn til lausafjár fasteignar. Í sömu grein kemur fram að með fasteignum í landbúnaði skuli fylgja vélar til fóðrunar dýra og mjaltavélar. Samkvæmt fyrri umfjöllun um fylgifé fasteigna í landbúnaði í íslenskum rétti, áskilja íslensku fasteignakaupalögin að hlutirnir séu varanlega við hana festir eða sérstaklega að henni sniðnir. Væri því ólíklegt að slíkar vélar gætu talist til fylgifjár fasteignar í landbúnaði samkvæmt íslenskum rétti.

³⁴ Tinglýsningsloven nr. 158/2006.

³⁵ Jordabalk nr. 994/1970.

3.4 Fylgifé eftir tegund fasteignar

Eins og gefur að skilja skiptir máli um hvers konar fasteign er að ræða þegar tekin er afstaða til fylgifyrjar hennar. Reglur sem að þessu snúa geta verið mismunandi eftir því hvort um er að ræða húsnæði ætlað til einkanota eða byggingu þar sem fram fer atvinnustarfsemi. Einnig gilda sérstakar reglur um fylgifyrjar jarða. Verður því gerð grein fyrir þeim reglum sem lúta að fylgifyrju sem tilheyrir mismunandi tegundum fasteigna.

3.4.1 Fylgifyrju íbúðarhúsnæðis

Ef litið er til svl. gefa þau í raun ekki skýra mynd hvað fylgifyrju skuli með íbúðarhúsnæði. Er einungis tekið fram í c-lið 16. gr. að veðréttur í fasteign nái til lausafjár sem við kaup og sölu teljist til venjulegs fylgifyrju þeirrar fasteignar sem veðsetningin nær til. Því má velja því fyrir sér hvað teljist venjulegt fylgifyrju fasteignar í skilningi ákvæðisins. Tekið er fram í athugasemdum með frumvarpinu:

Við ákvörðun þess, hvað sé venjulegt fylgifyrju fasteignar í skilningi c-liðar 1. mgr. 16. gr. verður að byggja á hefðbundnum sjónarmiðum um hvað telst fylgifyrju fasteigna við kaup og sölu þeirra.³⁶

Verður því að líta til fkpl. og þeirra reglna sem mótast hafa í fasteignaviðskiptum við ákvörðun um það til hvaða hluta veðréttur nær.

Við fasteignakaup er venja að það komi fram í kaupsamningi aðila hvað fylgifyrju skuli eigninni. Er því yfirleitt um að ræða stöðluð ákvæði sem tiltaka þá hluti sem skylda er að eign skuli vera búin við sölu. Hvílir þá sú skylda á seljanda að þessir hlutir séu til staðar við afhendingu nema um annað hafi verið samið. Í 24. gr. fkpl. er kveðið á um fylgifyrju íbúðarhúsnæðis, gistihúsa, veitingahúsa, skrifstofuhúsnæðis og annars húsnæðis sem ætlað er til rekstrar. Fram kemur að til fylgifyrju teljist varanlegar innréttingar og búnaður sem annaðhvort er skeytt varanlega við fasteignina eða er sérstaklega sniðinn að henni. Þetta á meðal annars við um fastan búnað og lagnir til hitunar og vatnsmiðlunar, rafmagnsvirki og leiðslur, loftnet og annan móttökubúnað í eigu seljanda, sem fest eru á fasteign, föst gólfteppi og önnur gólfefni sérstaklega tilsniðin, gluggabúnað, bað- og eldhúsinnréttingar og tæki og vélar sem eru sérstaklega felld inn í innréttingarnar og verða hluti af þeim og aðra innbyggða hluta. Í athugasemdum með frumvarpi við 24. gr. fkpl. kemur fram að stuðst hafi verið við kaupsamningsform við samningu greinarinnar sem notuð séu í framkvæmd.³⁷ Er því með lögunum verið að lögfasta ákveðna venju sem viðgengist hefur í fasteignaviðskiptum.³⁸

³⁶ Alþt. 1996-97, A-deild, bls. 2156.

³⁷ Alþt. 2001-02, A-deild, bls. 1466.

³⁸ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 90.

Því er ljóst að við ákvörðun um til hvaða hluta í fasteign veðsetning nær koma fkpl. og þær reglur sem mótast hafa í fasteignaviðskiptum svl. til fyllingar. Verður því talið að fkpl. gefi skýrari mynd af þeirri framkvæmd sem tíðkast sé vafi fyrir hendi.

3.4.2 Fylgifé atvinnuhúsnæðis

Í 1. mgr. 24. gr. svl. er veitt heimild til að veðsetja rekstratæki í fasteign með samningi. Í 2. mgr. er tekið fram að með rekstrartækjum sé átt við vélar, tæki, áhöld, innréttingar, innbú og annan útbúnað. Í athugasemdum með frumvarpinu er tekið fram að með atvinnurekstri sé átt við starfsemi sem felur í sér framleiðslu, sölu eða þjónustu. Því getur verið um að ræða fjölbreytta muni allt eftir því hvaða atvinnustarfsemi er um að ræða. Þá kemur þar einnig fram að útbúnaðurinn þurfi að koma fram með afgerandi hætti og hafa þýðingu fyrir eignina sem heild.³⁹ Samkvæmt 26. gr. svl. öðlast veðsetningin réttarvernd þegar réttinum er þinglýst ásamt veðrétti í viðkomandi fasteign.

Í athugasemdum við frumvarpið er einnig áréttað að aðeins sé um að ræða veðsetningu rekstrartækja en ekki framleiðslu vörubirgða eða afurða.⁴⁰ Væri því ætlunin að veðsetja ákveðnar vörubirgðir atvinnurekstrar yrði það gert eftir 33. gr. svl. og væri þinglýsing skilyrði réttarverndar skv. 1. mgr. 34. gr. Samkvæmt lögnum er ekki gerð ströng krafa um sérgreiningu því í 3. mgr. 33. gr. kemur fram að veðrétturinn nái til vörubirgðanna eða hluta þeirra eins og þær eru á hverjum tíma. Fram kemur í athugasemdum með frumvarpinu að um sé að ræða veð í heildarsafni muna og veðrétturinn nái til birgðanna í heild nema veðsett hafi verið nánar tilgreindur hluti birgðanna.⁴¹

Varðandi heimildina í 24. gr. svl. vísast hér til *Hrd. 2003, bls. 2899 (287/2003)*.

L hf. krafðist viðurkenningar á veðrétti yfir hugverkaréttindum og rekstrartækjum þrotabús N ehf. N ehf. byggði á því að með tveimur samningnum hafi flest þessara réttinda verið framseld. Einnig taldi N ehf. heimild í lögum breyta til að veðsetja mætti hugverkaréttindi sem vörubirgðir á grundvelli 33. og 34. gr. svl. Hæstiréttur staðfesti niðurstöðu héraðsdóms með vísan til forsendna en þar var talið að rekstrarveð L hf. væri niður fallið auk þess sem ekki var fallist á kröfur L hf. um veð í hugverkaréttindunum þar sem þau voru ekki áþreifanleg og réttindunum ekki verið þinglýst. Var tekið fram: „Samkvæmt 24. gr. laga nr. 75/1997 er rekstraraðilum heimilt að veðsetja rekstrartæki þegar þeir veðsetja fasteign sem er varanlega útbúin með þarfir tiltekins atvinnurekstrar í huga. Þarf þá að semja sérstaklega um það að veðrétturinn nái einnig til rekstrartækja. Veðsetningin fer fram samhliða veðsetningu fasteignarinnar, sem rekstraraðili þarf að eiga eignarrétt að eða hafa framseljanlegan afnotarétt yfir“.

³⁹ Alpt. 1996-97, A-deild, bls. 2168.

⁴⁰ Alpt. 1996-97, A-deild, bls. 2168.

⁴¹ Alpt. 1996-97, A-deild, bls. 2177.

Ekki var fallist á að hugverkaréttindi fyrirtækisins gætu rúmast innan 33. gr. um vörubirgðir þar sem ekki var um að ræða áþreifanleg réttindi. Varðandi rekstrarveðið var það talið hafa fallið niður og síðara veði ekki verið þinglýst.

Ef horft er til sambærilegs ákvæðis í fkpl. er ljóst að orðalag 24. gr. tekur einnig til húsnæðis sem ætlað er til atvinnurekstrar. Gert er að skilyrði að um sé að ræða varanlega hluti og búnað sem skeyttur er varanlega við fasteignina eða sérstaklega að henni sniðinn. Þó búnaður sé nauðsynlegur fyrir tiltekinn atvinnurekstur er ekki þar með sagt að hann verði sjálfkrafa fylgifé fasteignarinnar. Þarf því annað og meira að koma til svo sem tengsl hlutar við fasteign og eðli hlutarins sem deilt er um.

3.4.3 Fylgifé fasteigna í landbúnaði

Í 29. gr. svl. er fjallað um veð í rekstrartækjum landbúnaðar, búfé og afurðum. Þar kemur fram í 1. og 2. mgr.:

1. Við veðsetningu jarðar er heimilt að semja svo um að jörðinni skuli fylgja rekstrartæki þau sem notuð eru við atvinnurekstur í landbúnaði. Veðsetning rekstrartækjanna gerist þá samtímis veðsetningu jarðarinnar. 2. Með rekstrartækjum samkvæmt framansögðu er átt við áhöld, vélar og tæki, önnur en ökutæki sem skráningarskyld eru samkvæmt umferðarlögum.

Af þessu má ráða að aðilar sammings geti ákveðið sín á milli að fasteign í landbúnaði skuli fylgja þau rekstrartæki sem henni tilheyra. Samkvæmt 4. mgr. 29. gr. og 5. mgr. 24. gr. nær því veðréttur veðhafa til rekstrartækjanna í heild eins og þau eru á hverjum tíma. Í athugasemdum með frumvarpinu eru nefnd dæmi um hluti sem unnt væri að veðsetja samhliða fasteigninni. Um gæti verið að ræða hluti s.s. heyblásara, heybindivélar, sláttuvélar og múgavélar.⁴² Því er ljóst að ökutæki s.s. dráttarvélar eða aðrar vinnuvélar verða ekki veðsettar með fasteign eftir þessu ákvæði.

Ef litið er til sambærilegs ákvæðis í fkpl. má sjá að í 25. gr. kemur fram að til slíkra fasteigna teljast tæki og búnaður sem annað tveggja er varanlega festur við hana eða er sérstaklega að henni sniðinn. Ökutæki ásamt búnaði þeirra teljast ekki til fylgifyrjar slíkra fasteigna. Af þessari grein má því sjá að sé fasteign í landbúnaði seld yrði að taka það fram sérstaklega í samningi ef aðrir hlutir en þeir sem varanlega eru festir við hana skuli fylgja með. Greinin tekur því af öll tvímæli þess efnis að atvinnutæki í landbúnaði fylgi ekki með nema um það sé samið sérstaklega. Í athugasemdum með frumvarpinu er tekið fram að tæki s.s. heyvinnsluvélar myndu ekki teljast fylgifé þessara eigna.⁴³ En eins og áður hefur komið fram er mönnum frjálst að semja svo um að þessir hlutir fylgi með fasteign og væri því hægt

⁴² Alþt. 1996-97, A-deild, bls. 2174.

⁴³ Alþt. 2001-02, A-deild, bls. 1466.

að gera slíkar vélar að sérstöku fylgifé eignarinnar. Því má sjá að ákvæði fkpl. um fylgifé fasteigna í landbúnaði eru í samræmi við svl.

Í athugasemdum með frumvarpinu til fkpl. er að finna skýringar á 2. mgr. 25. gr. en þar er sérregla um að greiðslumark bújarðar teljist ekki til fylgifyjár hennar.⁴⁴ Þessi málsgrein var felld úr lögnum við meðferð frumvarpsins á Alþingi. Má vissulega velja því fyrir sér hvort slík réttindi gætu verið þess eðlis að hægt væri að telja þau til fylgifyjár. Ljóst er að verðmæti jarða getur að stórum hluta verið bundið í slíkum réttindum.⁴⁵ Hefur þó sú skoðun verið uppi á meðal fræðimanna að þessi tegund réttinda séu þess eðlis að ekki sé hægt að flokka þau sem fylgifé. Hefur þá frekar verið talið að um sé að ræða sérstök fasteignaréttindi sem felast í eignarétti yfir fasteign.⁴⁶ Má þó ráða af 4. mgr. 3. gr. svl. að slík réttindi verði ekki veðsett með bújörð.

3.5 Leiðbeiningareglur sem koma til skoðunar um afmörkun fylgifyjár

Í ljósi þess hve fylgifé fasteigna getur verið af ólíkum toga kunna að koma upp tilfelli þar sem vafi er um hvort hlutir eigi að teljast til fylgifyjár fasteignar. Eins og gefur að skilja væri hæpið að setja ákvæði í lög með upptalningu yfir alla hluti sem gætu talist til fylgifyjár fasteignar því slík upptalning gæti aldrei verið tæmandi.⁴⁷ Verður því miklu frekar að fara fram mat á aðstæðum í hverju tilviki fyrir sig. Við kaup og sölu fasteigna hafa verið settar fram ákveðnar leiðbeiningareglur sem hafa má til hliðsjónar. Þar sem reglur um veðsetningu fylgifyjár eru svo nátengdar þeim reglum sem gilda um fylgifé í fkpl. má ætla að slíkar leiðbeiningareglur gætu einnig komið til skoðunar við þær aðstæður.

Í fyrsta lagi ber að líta til þess hvað komi fram í kaupsamningi milli aðila.⁴⁸ Ljóst er af dómum Hæstaréttar að alla jafna er litið til kaupsamnings ef ágreiningur kemur upp. Ekki er þó sjálfgefið að kaupsamningur taki alfarið af skarið um hvað fylgja ber fasteign. Í fasteignakaupum hefur einnig verið talið nauðsynlegt að hlutirnir hafi verið til staðar við skoðun.⁴⁹ Eins og áður hefur komið fram er í svl. að finna heimild til að undanskilja sem og gera ákveðna hluti að fylgifé fasteigna. Ef upp kæmi vafi í slíkum tilfellum væri þá unnt að líta til veðsamnings aðila. Sú regla gildir þó alltaf að ef ekki hefur verið samið sérstaklega um að tilteknir hlutir skuli fylgja með fasteign eða skuli vera skildir frá fasteign gilda almennar reglur um fylgifé.

⁴⁴ Alpt. 2001-02, A-deild, bls. 1467.

⁴⁵ Þorgeir Örlygsson: „Staða fullvirðisréttar og greiðslumarks við veðsetningu bújarða“, bls. 6.

⁴⁶ Þorgeir Örlygsson: „Staða fullvirðisréttar og greiðslumarks við veðsetningu bújarða“, bls. 32.

⁴⁷ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 81.

⁴⁸ Thor Falkanger: *Fast eiendoms rettsforhold*, bls. 87.

⁴⁹ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 81.

Í öðru lagi ber að líta til fyrirmæla í lögum. Í 1. mgr. 16. gr. svl. er fjallað um til hvaða hluta veðréttur í fasteign nær. Í 1. mgr. 22. gr. fkpl. er að finna reglu um afmörkun fylgifyrjar. Þar kemur fram að leiki vafi á hvort búnaður eða réttindi teljist fylgifyr fasteignar skuli líta til þess hvort viðurhlutamikið væri að skilja búnaðinn eða réttindin frá fasteign, hvort verðmæti búnaðar eða réttindi sé í einhverjum mæli háð tengslum við eignina, þau séu nauðsynleg fyrir eðlileg afnot hennar eða geti best nýst þar. Í 1. mgr. 42. gr. laga um aðför nr. 90/1989 kemur fram að sé fjárnám gert í fasteign, skrásettu skipi eða loftfari, telst það, ef annað er ekki tekið fram, einnig ná til fylgifyrjar slíkrar eignar, jafnt þess sem þegar er fyrir hendi og þess sem síðar verður til. Í 30. gr. laga um nauðungarsölu nr. 90/1991 kemur fram að nauðungarsala nái í senn til fasteignar eða skrásetts skips eða loftfars og fylgifyrjar með slíkri eign.

Í þriðja lagi sé rétt að horfa til venju á ákveðnum tíma og á ákveðnum stað.⁵⁰ Á hverju sviði kann að hafa mótast venjuréttur um hvaða hluti beri að telja til fylgifyrjar fasteigna. Getur því þurft að horfa til þess hvort um sé að ræða atvinnuhúsnæði eða íbúðarhúsnæði þegar tekin er afstaða til fylgifyrjar fasteignar. Reglur varðandi fylgifyrju eru í sífelldri þróun og ljóst er að húsnæði manna eru mun betur búin en áður fyrr. Sjá má af dómaframkvæmd að þróun hefur átt sér stað í þessum málum.

Hrd. 1992, bls. 1551 (172/1992). Í þessu máli var deilt um hvort tiltekin teppi sem lögð höfðu verið á gólf í leigðu húsnæði væru fylgifyr fasteignarinnar. Teppin höfðu verið keypt með eignarréttafyrirvara af hálfu seljanda. Leigjanda húsnæðisins var svo vísað úr hinu leigða húsnæði vegna vanskila. Fór leigjandinn fram á við leigusalann að teppin yrðu fjarlægð úr húsnæðinu með vísan til eignarréttarfyrivarans. Leigusalinn andmælti, á þeim forsendum að teppin væru föst og því fylgifyr fasteignarinnar. Dómkvaddir matsmenn komust að þeirri niðurstöðu að teppin væru ekki orðin hluti fasteignar þar sem þau voru ekki varanlega við hana skeytt. Töldu þeir þó að teppin væru eðlilegt fylgifyr fasteignarinnar þar sem þau voru sérstaklega tilsníðin á gólf húsnæðisins. Niðurstaða fógætaréttar sem staðfest var í Hæstirétti var þó á annan veg. Var talið að brottnám teppanna myndi ekki valda tjóni á húsnæðinu og var því leigjanda heimilt að fjarlægja teppin úr hinu leigða húsnæði.

Ljóst er að gagnrýna má niðurstöðu Hæstaréttar enda höfðu teppin verið sérstaklega sníðin að umræddri fasteign. Er líklegt að ef málið kæmi fyrir dóm í dag að niðurstaðan færi á annan veg. Má því draga þá ályktun að það sem nú er almenn venja að fylgi fasteignum kunni að taka breytingum í framtíðinni.

Í fjórða lagi ber að líta til vísireglna á borð við er fasteign verulega áfátt ef tilteknir hlutir fylgja henni ekki, er hluturinn rammlega eða varanlega við land eða mannvirki skeyttur, er verðmæti hlutarins bundið við tengsl hans við land eða mannvirki þannig að verðmæti hlutarins fer að verulegu leyti forgörðum við aðskilnað frá fasteigninni, myndi brottnám

⁵⁰ Ólafur Lárusson: *Eignaréttur I*, bls. 42.

hlutarins valda skemmdum á fasteigninni t.d. sjáanlegum ummerkjum.⁵¹ Verður þó að telja að við þær aðstæður að brottnám hlutar ylli skemmdum á fasteign væri frekar um að ræða fasteignina sjálfa heldur en fylgifé hennar.

Af dómaframkvæmd má ráða að litið er til þessara vísireglna í þeim málum sem vafi er fyrir hendi. Tveir dómar Hæstaréttar verða nú reifaðir til skilningsauka á beitingu þessara reglna.

Hrd. 2002, bls. 14 (447/2001). Í þessu máli var um það deilt við nauðungarsölu á fasteign hvort tilteknir munir sem staðsettir voru í fasteigninni væru lausafé eða fylgifé fasteignarinnar. Ó ehf. sem rekið hafði hótél í fasteigninni krafðist innsetningar á þessum munum þar sem kröfuhafar Ó ehf. höfðu þegar fengið fjárnám í þessu lausafé. Var úrskurður héraðsdóms staðfestur um að munirnir væru eign Ó ehf. Var á því byggt að munirnir gætu haft sjálfstætt fjárhagslegt gildi og myndi það valda óverulegu tjóni á fasteigninni væru þeir fjarlægðir. Einnig var tekið fram að það myndi vissulega hafa töluverðan kostnað í för með sér að afla sambærilegra muna en sá kostnaður væri málinu óviðkomandi.

Í þessu máli má sjá að fram fer ákveðið mat. Litið er til þess að munirnir séu sjálfstæðir og að ekki hljótist tjón af séu þeir fjarlægðir. Er því ljóst að hjá dómstólum er litið til þessara leiðbeiningareglna þegar lagaákvæði taka ekki af tvímæli um það til hvaða hluta fylgifé fasteignar nær.

Hrd. 14. júní 2007 (580/2006). Í þessu máli var deilt um það í kjölfar nauðungarsölu á jörðinni Hlíðatungu hvort tiltekin hitaréttindi fylgdu fasteigninni. Hitaveitan sem um ræddi hafði verið sett á laggirnar 1988 og var jörðin Hlíðatunga ein af stofnaðilum. Samkvæmt stofnsamningi og samþykktum félagsins skyldi hverjum stofnaðila vera heimilt að nýta 10 mínútulíttra af vatni. Málsaðilum kom ekki saman um hvort hitaréttindi jarðarinnar hefðu verið framseld aftur til veitunnar við gjaldprotaskipti fyrri eiganda eða hvort hægt væri að telja eignaréttindi að hitaveitunni sem almennt fylgifé jarðarinnar. Niðurstaða héraðsdóms sem staðfest var í Hæstarétti var sú að hitaréttindin fylgdu jörðinni og áttu því eigendur jarðarinnar endurgreiðsluþrofu á hitaveituna. Byggt var á því að til fasteignar teljast hlutir sem varanlega eru skeyttir við landið og sé samband þeirra við landið með þeim hætti að það sé ekki ætlað til bráðabirgða. Var tekið fram að aðgangur að heitu vatni til heimilisnota væri fylgifé fasteignar og væri slíkur aðgangur ekki frá fasteign skilinn nema sérstaklega væri um það samið.

Í þessu máli má sjá að ágreiningur um fylgifé getur snúið að ólíkum hlutum. Hér var um að ræða hvort tiltekin hitaréttindi ættu að vera endurgjaldslaus fyrir eigendur jarðarinnar. Er ljóst á rökstuðningi héraðsdómsins að enn og aftur er farið í ákveðið mat ásamt því að vísa til meginreglunnar um að nauðungarsala á fasteign taki einnig til fylgifjár hennar nema annað sé tekið fram sérstaklega.

⁵¹ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 81.

4 Lokaorð

Í þessari ritgerð hefur verið gefið yfirlit af þeim reglum sem gilda um fylgifé fasteigna. Eins og fram hefur komið í umfjölluninni getur fylgifé fasteigna verið af ýmsum toga. Ekki er hægt að setja fram almenna reglu þegar um svo fjölbreytta muni er að ræða. Ljóst er að taki svl. ekki af skarið geti önnur lög komið þeim til fyllingar og þá sérstaklega fkpl. Ákvæði um fylgifé svipar að mörgu leyti til ákvæða á Norðurlöndunum þá einkum Noregs og Danmörku. Er þar sambærilegt viðhorf og hér á landi því einkum er horft til þess hvort hlutir séu varanlega við fasteign skeyttir.

Í framkvæmd hafa mótast ákveðnar leiðbeiningareglur sem eru lögunum til fyllingar komi álitamál upp. Ljóst er að slíkar reglur geta haft mikla þýðingu við ákvörðun þess hvort hlutir eigi að teljast til almenns fylgifyr fasteignar.

HEIMILDASKRÁ

Alþingistíðindi

Bo Von Eyben: *Fast ejendom - Rådighed og regulering*. Kaupmannahöfn 2003.

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

Gaukur Jörundsson: *Eignaréttur II*. Reykjavík 1982-1983.

Jens Edvin A. Skoghøy: *Panteloven med kommentarer*. Oslo 1995.

Lögfræðiorðabók með skýringum. Ritstj. Páll Sigurðsson. Reykjavík 2008.

Ólafur Lárusson: *Eignaréttur I*. Reykjavík 1950.

Thor Falkanger: *Fast eiendoms rettsforhold*. 2. útgáfa. Oslo 1998.

Vagn Carstensen og Thomas Rørdam: *Pant*. 7. útgáfa. Kaupmannahöfn 2002.

Viðar Már Matthíasson: „Fasteignarhugtakið“, *Ársskýrsla FMR 2003*, bls. 21-40.

Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*. Reykjavík 2008.

Þorgeir Örlygsson: *Kaflar úr Eignarrétti I*. Reykjavík 1998.

Þorgeir Örlygsson: „Staða fullvirðisréttar og greiðslumarks við veðsetningu bújarða“. *Úlfjótur*, 1. tbl. 1992, bls. 5-34.

Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*. Reykjavík 2010.

DÓMASKRÁ

Dómar Hæstaréttar:

Hrd. 1934, bls. 1007 (84/1934)

Hrd. 1992, bls. 1551 (172/1992)

Hrd. 2002 bls. 14 (447/2001)

Hrd. 2003, bls. 2899 (287/2003)

Hrd. 14. júní 2007 (580/2006)

Danskir dómar:

UfR. 1987, bls. 854

Sænskir dómar:

NJA 1997, bls. 699