



**BA-ritgerð
í lögfræði**

Fasteign og fylgifé fasteignar

Samanburður á skilgreiningum laga nr. 75/1997 um samningsveð og laga nr. 40/2002 um fasteignakaup

Þór Steinarsson

Leiðbeinandi: Hákon Zimsen

Júní 2014



HÁSKÓLI ÍSLANDS
FÉLAGSVÍSINDASVIÐ

LAGAÐEILD

**BA-ritgerð
í lögfræði**

Fasteign og fylgifé fasteignar

Samantburður á skilgreiningum laga nr. 75/1997 um samningsveð og laga nr. 40/2002 um fasteignakaup

Þór Steinarsson

Leiðbeinandi: Hákon Zimsen

Júní 2014

Efnisyfirlit

1 Inngangur	2
2 Almennt um veðrétt.....	3
2.1 Hugtök í veðrétti.....	3
2.2 Flokkun veðréttinda.....	3
2.3 Afmörkun samningsveðs.....	4
3 Almennt um hugtakið fasteign	4
4 Fasteign í skilningi laga um samningsveð nr. 75/1997	6
4.1 Gildissvið laga um samningsveð.....	6
4.2 II. kafli um samningsveð í fasteignum	6
5 Fasteign í skilningi laga um fasteignakaup nr. 40/2002.....	8
5.1 Gildissvið laga um fasteignakaup	8
5.2 2. gr. fasteignakaupalaga.....	9
6 Samanburður og munur á skilgreiningum samningsveðlaga og fasteignakaupalaga.....	10
7 Almennt um hugtakið fylgifié fasteignar	11
7.1 Þýðing afmörkunar fylgifjár.....	11
7.2 Almennt fylgifié fasteignar	11
7.3 Sérstakt fylgifié fasteignar.....	12
7.4 Lögbundið fylgifié fasteignar	13
8 Fylgifié fasteignar	13
8.1 Fylgifié fasteignar samkvæmt lögum um samningsveð.....	13
8.2 Fylgifié fasteignar samkvæmt lögum um fasteignakaup.....	13
8.2.1 Fylgifié fasteignar – 22. gr. fkpl.....	14
8.2.2 Nánar um fylgifié fasteignar – 23. gr. fkpl.....	15
8.2.3 Sérstakt fylgifié íbúðarhúsnæðis o.fl. – 24. gr. fkpl.....	15
8.2.4 Sérstakt fylgifié fasteigna sem ætlaðar eru til landbúnaðar – 25. gr. fkpl.....	16
9 Samanburður og niðurstaða.....	16
HEIMILDASKRÁ	18

1 Inngangur

Mikilvægi veðréttar fyrir efnahagslíf á Íslandi er gríðarlegt. Það frelsi að geta fengið aðgang að lánamörkuðum með því að leggja fram veð er undirstaða þess að viðskiptalíf geti blómstrað. Lög um sanningsveð nr. 75/1997 (hér eftir nefnd skammstöfuð svl.) skipta miklu máli í veðrétti enda sanningsveð stór hluti veðréttar. Þar skipta fasteignir miklu máli. Í frumvarpi því sem varð að lögum um sanningsveð segir að fasteignir séu án efa það verðmæti sem mesta þýðingu hafi við veðsetningar í dag.¹ Fasteignakaup eru yfirleitt stærstu fjárfestingar sem fólk gerir og eru þau oftast hugsuð til lengri tíma. Því er mikilvægt að athuga hvað felst í hugtakinu fasteign og hafa það á hreinu áður en lagt er af stað.

Uppbygging ritgerðarinnar er með þeim hætti að byrjað er á almennri umfjöllun um veðrétt í grófum dráttum og svo er farið yfir hugtakið fasteign eins og það er almennt skilgreint í eignarétti. Því næst er skoðuð skilgreining sanningsveðslaga á hugtakinu fasteign og hvað felst í henni. Þar á eftir verður farið yfir skilgreiningu fasteignar í fasteignakaupalögum nr. 40/2002 (hér eftir skammstöfuð fkpl.) og hvort hún breyti eða bæti einhverju við þá skilgreiningu sem lög um sanningsveð byggja á. Reifaðir verða dóma um þessi sjónarmið til nánari skýringar og skilningsauka.

Þá verður tekið fyrir hugtakið fylgifé fasteigna skoða hvað í því felst og athuga hvað telst fylgifé fasteigna í skilningi laga um sanningsveð. Að endingu verður farið yfir hvort skilgreining laga um fasteignakaup á hugtakinu fylgifé fasteignar breyti eða bæti einhverju við skilgreiningu laga um sanningsveð. Munu einnig verða reifaðir dómar til skýringar.

Umfjöllunin tekur mið af gildandi réttarreglum þann 15. apríl 2014.

¹ Alþt. 1996-1997, A-deild, bls 2128

2 Almennt um veðrétt

2.1 Hugtök í veðrétti

Til að byrja með er rétt að útskýra nokkur lykilhugtök sem eru hvað mest notuð í veðrétti.

Veðréttur hefur þrennskonar merkingu. Fyrir það fyrsta getur hugtakið átt við allar réttarheimildir sem eiga við um veð, þar ber helst að nefna lög nr. 75/1997 um sammingsveð, sem er aðalréttarheimildin á þessu sviði. *Veðréttur* getur einnig átt við rétt veðhafa gagnvart viðsemjendum sínum og þriðja aðila. Að lokum er *veðréttur* heiti á fræðigrein sem er undirgrein eignaréttar.²

Veðhafi er sá aðili sem á kröfu í veðréttindin sem um ræðir á meðan *veðsali* eða *veðþoli* er sá sem á eignina sem er andlag veðsetningar.³ Stofnunarháttur veðréttinda er mismunandi. *Sammingsveð* eru þau veðréttindi nefnd sem stofnað er til með löggerningi og um það gilda eins og áður sagði lög um sammingsveð. *Aðfararveð* eða *dómveð* stofnast sem liður í fullnustugerðum skuldheimtumanna að fyrirskipan dómstóla eða framkvæmdarvalds. *Lögveð* er svo skilgreint neikvætt á þá leið að það er hvorki aðfararveð né sammingsveð.⁴

Fasteignaveð er það nefnt þegar fasteign og fylgifé hennar er andlag veðsetningar og um það fjalla reglur II. kafla sammingsveðlaga á meðan *lausafjárveð* er þegar lausafjár er andlag veðsetningar. Mismunandi reglur gilda um þessi hugtök og um lausafjárveð gilda reglur III. kafla sammingsveðlaga.⁵

2.2 Flokkun veðréttinda

Veðréttindi er hægt að flokka á ýmsa vegu. Í fyrsta lagi er hægt að þau flokka eftir því hver fer með vörslur hins veðsetta. Þá er annaðhvort um að ræða handveð sbr. 3. mgr. 1. gr. svl. eða sjálfsvörsluveð sbr. 2. mgr. 1. gr. svl.⁶ Í öðru lagi er hægt að þau flokka eftir ábyrgð á þeirri kröfu sem veði er ætlað að tryggja. Þá fer flokkunin eftir því hvort veðsali beri persónulega ábyrgð, hvort þriðji aðili beri persónulega ábyrgð eða engin persónuleg ábyrgð er til staðar.⁷ Í þriðja lagi er flokkað eftir því hvert eðli hins veðsetta er. Þá skiptist flokkunin í fasteignaveð sem fjallað er um í II. kafla sammingsveðlaga, lausafjárveð sem fjallað er um í III. kafla sammingsveðlaga og veð í kröfuréttindum sem fjallað er um í IV. kafla sammingsveðlaga.

² Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 19 og bls. 43 og Gaukur Jörundsson: *Um veðréttindi*, bls. 1

³ Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 19 og Gaukur Jörundsson: *Um veðréttindi*, bls. 1

⁴ Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 20 og Gaukur Jörundsson: *Um veðréttindi*, bls. 16-17

⁵ Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 20

⁶ Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 19-20 og Gaukur Jörundsson: *Um veðréttindi*, bls. 16

⁷ Björg Thoraransen o.fl.: *Um lög og rétt*, bls. 423

Að lokum eru veðréttindi flokkuð eftir því hvernig til þeirra stofnast og er það þýðingarmesta flokkunin.⁸

Til veðréttinda getur í fyrsta lagi stofnast með löggæringi, gildir þar einu hvort um er að ræða löggæring inter vivos eða dánargæring. Slík veðréttindi kallast einu nafni sanningsveð og um þau gilda lög nr. 75/1997 um sanningsveð. Í öðru lagi getur stofnast til veðréttinda fyrir atbeina opinbers valds sem hluti af fullnustugerð kröfuhafa ef skuldari greiðir ekki af sjálfsdáðum, kölluð aðfararveð eða dómveð. Í þriðja lagi eru svo lögveð sem stofnast vegna lagasetningar eða annarra fyrirmæla löggjafans.⁹

2.3 Afmörkun sanningsveðs

Veðréttur veitir veðhafa forgangsrétt til að leita fullnustu greiðslu í eign sem sett var að veði, þ.e. veðandlaginu. Veðréttur getur einungis stofnast í eignum sem meta má til verðmæta og hafa fjárhagslegt gildi. Gildir einu hvort það verðmætið er hlutrænt eða óhlutrænt.¹⁰ Til stofnunar sanningsveðs þarf gilt loforð, en um gildi loforða vísast til skilyrða samningaréttar. Veðþoli eða veðsali verður að vera fjárráða til að geta stofnað til veðskuldbindinga. Hann þarf svo einnig að hafa nægilegan rétt til þess að ráðstafa eign með slíkum hætti og oftast er þá um beinan eignarrétt að ræða.¹¹

3 Almennt um hugtakið fasteign

Fasteignarhugtakið er afstætt. Til eru tvenns konar skilgreiningar á því, önnur almenn er, þ.e. hefðbundin skilgreining eignaréttar en aðrar sértækari sem almennt taka mið af því, að þær eru settar fram eða notaðar í lögum á ákveðnu sviði og er fyrst og fremst ætlað að þjóna tilgangi viðkomandi laga.¹²

Hugtakið fasteign kemur fyrir í ýmsum lögum og hefur þar ákveðna merkingu. Mikilvægt er þess vegna við beitingu ákveðinna laga að haft sé í huga hvernig fasteignarhugtakið er skilgreint í viðkomandi lögum.

Almennt séð í eignarétti er fasteign skilgreind á þá leið að hún sé afmarkaður hluti lands eða yfirborðs jarðar, ásamt eðlilegum hlutum þess, lífrænum og ólífrænum auk mannvirkja

⁸ Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 20, Björg Thoraransen o.fl.: *Um lög og rétt*, bls. 423 og Gaukur Jörundsson: *Um veðréttindi*, bls. 16

⁹ Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 20, Björg Thoraransen o.fl.: *Um lög og rétt*, bls. 423 og Ólafur Jóhannesson: *Lög og réttur*, bls. 271-272, Gaukur Jörundsson: *Kaflar úr veðrétti I*, bls. 4 og Gaukur Jörundsson: *Um veðréttindi*, bls. 16-17

¹⁰ Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 133 og Þorgeir Örlygsson: *Kaflar úr veðrétti I*, bls. 7

¹¹ Gaukur Jörundsson: *Um veðréttindi*, bls. 20

¹² Viðar Már Matthíasson: „Fasteignarhugtakið”, bls 39.

sem varanlega eru við landið skeytt. Lífrænir hlutir er allur sá gróður sem á landinu vex á meðan ólífrænir hlutir eru meðal annars sandur, grjót, mold, vatn sem á henni liggur eða um hana rennur og auðlindir í jörðu. Þessir hlutir verða þó að vera í eðlilegu sambandi við eignina. Mannvirki verða að vera varanlega skeytt við landið og er þá yfirleitt átt við ytri frágang þeirra og svo heimild til að láta þau standa á landinu.¹³

Í daglegu tali þegar fjallað er um fasteignir er oft einungis átt við einhvers konar mannvirki s.s. íbúðar- eða atvinnuhúsnæði. Þessi skilgreining sýnir hins vegar að ekkert slíkt þarf að vera til staðar svo um fasteign í skilningi eignaréttar sé að ræða.

Í *Hrd. 1934, bls. 1007* var deilt um lögmæti fjárnáms í timburhúsi. Fjárnámið var byggt á 15. gr. laga nr. 29/1885. Sú lagagrein gerði það að skilyrði að um fjárnám í fasteign væri að ræða. Þar sem óvissa ríkti um hvort timburhúsið hefði lóðarréttindi til að standa á jörðinni mat Hæstiréttur það þannig að ekki væri um fasteign að ræða heldur lausafé og gat fjárnámið því ekki talist vera lögum samkvæmt.

Skilyrðið um að mannvirki verði að vera varanlega skeytt við landið til þess að teljast fasteign verður líka að vera uppfyllt eins og *Úrskurður yfirfasteignamatsnefndar 18. desember 1987 (6/1987)* og *Hrd. 1996, bls. 2195* sýna fram á.

Í úrskurði yfirfasteignamatsnefndar var talið að tengsl bráðabirgðahúsa við land væru ekki svo losaraleg að um lausafé væri að ræða. Skipti þar engu þótt húsin ættu aðeins að standa til 7 ára meðan framkvæmdir á svæðinu stæðu yfir. Þau voru talin varanlega skeytt við landið og þar með talin fasteign í skilningi laga.

Í *Hrd. 1996, bls. 2195* sagði Hæstiréttur:

Samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum var sumarhúsið hvorki skeytt við jörðu, þegar fjárnám gagnáfrýjanda var gert í mars 1989 né þegar því var ráðstafað við nauðungaruppboð rúmu ári síðar. Fór því um þessar aðgerðir eftir reglum um lausafjármuni í þágildandi lögum.

Hér var skilyrðinu um varanlega skeytingu við land ekki fullnægt og sumarhús taldist því ekki fasteign heldur lausafé.

¹³ Gaukur Jörundsson: *Eignaréttur I*, bls. 30, Gaukur Jörundsson: *Um eignaréttindi I*, bls. 15-16, Þorgeir Örlygsson: *Kaflar úr eignarétti I*, bls. 59, Viðar Már Matthíasson: „Fasteignarhugtakið“, bls. 23, Ólafur Jóhannesson: *Lög og réttur*, bls. 181 og Ólafur Lárusson: *Eignaréttur I*, bls. 41-42. Flestir fræðimenn á sviði eignaréttar skilgreina fasteign á sama hátt, á þeim skilgreiningum er þó blæbrigðamunur. Hér er um samantekt á helstu skilgreiningum að ræða.

4 Fasteign í skilningi laga um sammingsveð nr. 75/1997

4.1 Gildissvið laga um sammingsveð

Í 2. gr. svl. er fjallað um gildissvið laganna. Þar segir í 1. mgr. 2. gr. að víkja megi frá ákvæðum laga þessara með samningi nema annað sé tekið fram í lögnum eða leiða megi af atvikum. Þetta þýðir að lögin eru að einhverju leyti frávíkjanleg sé það gert með samningi milli aðila.

Má nefna t.d. ákvæði 1. mgr. 16. gr. svl. þar sem heimilað er að víkja frá því hvað teljist til veðréttar í fasteign. Orðalag ákvæðisins gefur til kynna að aðilar sammings um veðrétt geti samið um að veðrétturinn skuli vera þrengri en ákvæðið gerir ráð fyrir. Aftur á móti er ekki hægt að semja svo um að veðrétturinn skuli vera rýmri.¹⁴ Hins vegar er 2. mgr. 2. gr. svl. ófrávíkjanleg en hún segir að sammingsveð verði einungis stofnað með heimild í lögnum eða öðrum lögum. Það þýðir að sé ekki lagaheimild í þessum lögum eða öðrum lögum til veðsetningar á verðmæti þá er sú veðsetning ógild, einnig milli aðilanna.¹⁵

Í 3. mgr. 2. gr. svl. er svo gert ráð fyrir að sammingsveðlög víki fyrir sérákvæðum annarra laga um sammingsveðsetningu, er þá helst verið að taka tillit til ákvæða laga um skrásetningu réttinda í loftförum nr. 21/1966 og passa að sérákvæði þeirra gangi framam almennum ákvæðum sammingsveðlaga.¹⁶

4.2 II. kafli um sammingsveð í fasteignum

Í II. kafla er svo fjallað um sammingsveð í fasteignum sem er útgangspunktur þessarar ritgerðar. Í athugasemdum við frumvarp það sem varð að sammingsveðlögum segir að fasteignir séu án efa það verðmæti sem mesta þýðingu hafi við veðsetningar í dag. Þrátt fyrir það skortir að mestu skráð efnisákvæði um veðsetningar þeirra. Í frumvarpinu er tekin afstaða til þess, hvaða réttindi yfir fasteignum verða veðsett og hvernig beri að afmarka veðréttinn. Einnig er fjallað er um veðsetningu í varanlegum afnotarétti fasteigna. Að lokum er fjallað um veðsetningu aðgreindra eignarhluta fasteignar.¹⁷

Í kaflanum eru aðallega tvær lagagreinar sem útskýra hvað felst í fasteignarhugtaki II. kafla laganna og eru það 1. mgr. 16. gr. og 18. gr. svl.

Í 1. mgr. 16. gr. svl. er afmarkað hvað felst í veðrétti yfir fasteign. Ákvæðinu er skipt niður í stafliði a. – d. Fjallað verður um c-lið síðar í ritgerðinni. Í athugasemdum við einstaka

¹⁴ Alþt. 1996-1997, A-deild, bls 2136 og Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 255

¹⁵ Alþt. 1996-1997, A-deild, bls 2136

¹⁶ Alþt. 1996-1997, A-deild, bls 2136

¹⁷ Alþt. 1996-1997, A-deild, bls. 2128

lagagreinar frumvarpsins sem urðu að sammingsveðlögum segir um a-lið að veðréttur í fasteign nái til lands og lóðar. Þetta er í samræmi við hina almennu skilgreiningu eignaréttar á fasteignarhugtakinu, að fasteign sé afmarkað land ásamt eðlilegum hlutum landsins, lífrænum og ólífrænum, og þeim mannvirkjum, sem varanlega eru við landið skeytt.¹⁸

Í b-lið 1. mgr. 16. gr. kemur fram túlkunarregla. Hún nefnir að veðsetning nái til húsa, bygginga og annarra mannvirkja, sem reist hafa verið eða verða á landi eða lóð. Þegar ákvæðið er, hvað séu hús, aðrar byggingar og mannvirki á landi eða lóð í skilningi 1. mgr. 16. gr. frumvarpsins, er litið til þess, hvort byggingarnar eða mannvirkin séu af varanlegri gerð.¹⁹ B-liður 1. mgr. 16. gr. er í samræmi við þá reglu sem talin var gilda fyrir gildistöku sammingsveðlaga, sbr. *Hrd. 1981, bls. 815*, en þar staðfesti Hæstiréttur forsendur héraðsdóms sem sagði:

„Samkvæmt almennum reglum um veðsetningu fasteigna og ákvæðum tryggingarbréfsins um veðsetningu lóðarinnar „í því ástandi sem það nú er í, eða síðar kann að verða í, með hvers konar endurbótum og viðbótum“ verður að líta svo á, að veðsetningin nái til allrar fasteignarinnar, eins og hún er nú, eftir að byggt hefur verið á lóðinni.“

Í þessum dómi er reglu b-liðar 1. mgr. 16. gr. beitt og hún mótuð löngu fyrir gildistöku sammingsveðlaga.

Í d-lið segir svo að ákvæðið taki til sameignarréttinda, afnotaréttinda, félagsréttinda og fleiri réttinda sem tilheyra þeirri fasteign sem er andlag veðs. Nefna má til dæmis upprekstrarrétt jarðar sbr. 7. gr. laga um afreittamálefni, fjallskil o.fl. nr. 6/1986. Til réttinda í skilningi d-liðar teljast ekki persónuleg réttindi eiganda.²⁰

Ljóst er að skilgreining a-liðar og b-liðar 1. mgr. 16. gr. svl. á því hvað felist í hugtakinu fasteign er í algjöru samræmi við þá almennu skilgreiningu eignaréttar á fasteign sem fjallað er um í 3. kafla. Hin almenna skilgreining eignaréttar á fasteign felur aftur á móti einungis í sér hlutræna þætti en þó geta aðrir óhlutrænir þættir einnig talist hluti fasteignarhugtaksins í einhverjum tilvikum.²¹ Það á við í þessu tilfelli þar sem a-liður og b-liður 1. mgr. 16. gr. svl. miða einungis við hlutræna þætti líkt og hin almenna skilgreining eignaréttar en við hana bætist d-liður 1. mgr. 16. gr. og rýmkar fasteignarhugtak 1. mgr. 16. gr. svl. þannig að innan þess rúmast einnig óhlutrænir þættir líkt og sameignarréttindi, afnotaréttindi, félagsréttindi og fleiri slík réttindi.

¹⁸ Alþt. 1996-1997, A-deild, bls 2156 og Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 256

¹⁹ Alþt. 1996-1997, A-deild, bls 2156

²⁰ Alþt. 1996-1997, A-deild, bls. 2156 og Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 263

²¹ Viðar Már Matthíasson: „Fasteignarhugtakið“, bls 23

Í 18. gr. svl. er fjallað um veðsetningu aðgreindra eignarhluta í fasteign. Hún segir í a-lið að veðréttur í eignarhluta í fjöleignarhúsi nái í fyrsta lagi til þeirrar einingar sem veðsali eigi eignarrétt að. Í öðru lagi segir í b-lið að veðréttur í eignarhluta í fjöleignarhúsi nái einnig til tilheyrandi hlutdeildar í sameign, þar eru talin með eignarlóð eða leigulóðarréttindi.

Í athugasemdum við einstaka greinar frumvarpsins sem varð að lögum um sammingsveð er útskýrt að 18. gr taki mið af 11. gr. laga um fjöleignarhús, nr. 26/1994 (hér eftir skammstöfuð fehl.).²² Sú lagagrein skilgreinir fasteign á þann hátt, að hver eignarhluti í fjöleignarhúsi teljist sérstök fasteign, ásamt því sem honum fylgir sérstaklega og eignarhluti í sameign. Í þessari skilgreiningu felst að íbúð í fjöleignarhúsi, eða hlutdeild í atvinnuhúsi, ásamt sameign og leigulóðarréttindum telst sérstök fasteign með því skilyrði að eignin verði skráð sem slík sbr. 1. mgr. 3. gr. laga um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001.²³ Hlutdeild í sameign í fjöleignarhúsi verður því ekki aðgreind frá íbúðunum og af því leiðir að hún verður ekki veðsett sérstaklega. Í 18. gr. er ekki tilvísun til 16. gr. laganna en það breytir því ekki, að um veðrétt sem stofnast á grundvelli 18. gr., gilda einnig ákvæði c-liðar 1. mgr. 16. gr.²⁴

Skilgreining fasteignar í skilningi 18. gr. svl. er þar af leiðandi í samræmi við 11. gr. fehl. og er hún annars vegar hlutræn, þ.e. hver eignarhluti og eignarhluti í sameign og hins vegar óhlutræn sbr. leigulóðarréttindi.

Niðurstaðan er því sú að framansögðu virtu, að ljóst er að skilgreining laga um sammingsveð nr. 75/1997 á hugtakinu fasteign er mjög víðtæk. Hún tekur annars vegar í a-lið og b-lið 1. mgr. 16. gr. svl. mið af hinni almennu skilgreiningu eignaréttar á hugtakinu fasteign og bætir við hana ákveðnum óhlutrænum réttindum sem koma fram í d-lið. 1. mgr. 16. gr svl. Hins vegar tekur hún einnig í 18. gr. svl. mið af skilgreiningu 11. gr. fehl. sem fjallar um að hver séeignarhlutur ásamt sameign sem honum fylgir í fjöleignarhúsi, sé sérstök fasteign ásamt eignarlóð eða leigulóðarréttindum.

5 Fasteign í skilningi laga um fasteignakaup nr. 40/2002

5.1 Gildissvið laga um fasteignakaup

Lögunum er ætlað að gilda um kaup, sölu, skipti og makaskipti á fasteignum og hlutum í fasteignum að því leyti sem ekki leiðir af öðrum lögum eða reglum. Í lögskýringargögnum

²² Alpt. 1996-1997, A-deild, bls 2157

²³ Viðar Már Matthíasson: „Fasteignarhugtakið“, bls 23

²⁴ Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 265-266

með frumvarpi því sem varð að fasteignakaupalögum er í umsögn um 1. gr. þeirra útskýrt að með hugtakinu fasteignakaup, er átt við almenna málvenju orðsins.²⁵

5.2 2. gr. fasteignakaupalaga

Í 1. másl. 2. gr. fkpl. er hefðbundin hlutræn skilgreining á hugtakinu fasteign, eins og hún er sett fram í fræðigreinni eignarétti og fjallað er um í 3. kafla hér að framan.²⁶

Með fasteign er einnig átt við eignarhluta í húsi eða öðru mannvirki sem skiptist í fleiri en einn slíkan, sbr. 2. másl. 2. gr. fkpl.

Ákvæðið er reist á ákvæði 11. gr. fehl., en sú grein felur í sér eins og áður segir að sérstök fasteign sé eignarhlutur í fjöleignarhúsi ásamt sameign og lóðarréttindum, þ.e. bæði hlutræn og óhlutræn réttindi. Í fasteignarviðskiptum, sem fasteignakaupalög fjalla um eru eignarhlutar í fjöleignarhúsum algengasta andlag kaupa. Því er óhjákvæmilegt að leggja til grundvallar rýmri skilgreiningu í fasteignakaupalögum en hina almennu skilgreiningu eignarréttar.²⁷ Þar segir einnig að til hliðsjónar hafi verið höfð 3. gr. laga um skráningu og mat fasteigna nr. 6/2001 en 1. mgr. 3. gr. hennar skilgreinir fasteign á sama hátt og hin almenna skilgreining eignarréttar en bætir við að til hennar taki einnig réttindi sem henni fylgja.

Í *Hrd. 25. mars 2010 (490/2009)* var deilt um eftirstöðvar greiðslu vegna kaupa á fasteign. Stefnu kröfðust sýknu af kröfu um greiðslu á þeim forsendum að um galla á fasteigninni hefði verið að ræða í skilningi fasteignakaupalaga og þeim því rétt að halda eftir greiðslu. Hæstiréttur staðfesti forsendur héraðsdóms sem sagði:

Samkvæmt 2. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup telst fasteign samkvæmt lögnum vera afmarkaður hluti lands, ásamt eðlilegum hlutum þess, lífrænum og ólífrænum, og mannvirki sem varanlega eru við landið skeytt. Bilun sú sem framangreindum flóðum olli var í frárennislögn Kópavogsbæjar, stofnlögn sem liggur um hverfið, og er fyrir utan lóðarmörk fasteignar stefndu. Þessi bilun er nú vöktuð sérstaklega og Kópavogsbær hefur lýst yfir ábyrgð á biluninni og lofað úrbótum. Verður því ekki fallist á þau sjónarmið stefndu að fasteign þeirra sé haldin galla í skilningi 18. eða 19. gr. laga nr. 40/2002.

Í þremur dómum *Hrd. frá 18. apríl 2013, (614/2012), (615/2012) og (616/2012)* var ein af málsástæðum stefnanda að byggingarréttur einn og sér félli undir skilgreiningu 2. gr. fkpl. á hugtakinu fasteign. Þar af leiðandi taldi hann formreglur 7. gr. fkpl. gilda um samning sinn við Reykjavíkurborg og þar sem þeirra hefði ekki verið gætt væri samningurinn ógildur. Ekki var fallist á þessa málsástæðu. Það þýðir að þó að óhlutræn réttindi líkt og byggingaréttur geti verið hluti af fasteign þá eru þau ein og sér ekki fasteign í skilningi 2. gr. fkpl.

²⁵ Alpt. 2001-2002, A-deild, bls. 1451-1452

²⁶ Alpt. 2001-2002, A-deild, bls. 1452

²⁷ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 72

Eftir skoðun á 2. gr. fkpl. kemur í ljós að skilgreining laganna á hugtakinu fasteign er í raun tvíþætt. Hún er í fyrsta lagi samsett úr hinni almennu skilgreiningu eignaréttar og í öðru lagi sértækri skilgreiningu 11. gr. fehl. Þó að orðalag 2. másl. 2. gr. fkpl. sé ekki samhljóma 11. gr. fehl. þá er skýrt tekið fram í lögskýringargögnum með fasteignakaupalögum að stuðst sé við þá skilgreiningu og til hliðsjónar var höfð 3. gr. laga um skráningu og mat fasteigna.

6 Samanburður og munur á skilgreiningum sammingsveðlaga og fasteignakaupalaga

Ljóst er að skilgreiningar laganna á hugtakinu fasteign eru ekki alveg eins orð frá orði. Það helgast ef til vill einna helst af því að löggin eru sett í ólíkum tilgangi og er ætlað að þjóna sitthvoru markmiðinu. Markmið sammingsveðlaga var meðal annars að bæta úr vanköntum sem voru til staðar á þágildandi veðlögum og sameina ýmis ákvæði íslenskrar löggjafar um sammingsveð.²⁸

Tilgangur fasteignakaupalaga var sá að eyða réttaróvissu um viðskipti með fasteignir hér á landi en fyrir gildistöku þeirra voru ekki til lög sem fjölluðu um þennan hluta eignaréttar. Lausafjárkaupalögum nr. 39/1922 var beitt með lögjöfnun auk þess sem almennar reglur kröfuréttar voru notaðar. Þó svo að orðalag skilgreininga laganna sé mismunandi þá er inntak þeirra mjög svipað ef ekki nánast það sama. Lög um sammingsveð og lög um fasteignakaup notast bæði við hina almennu skilgreiningu eignaréttarins um að fasteign sé afmarkaður hluti lands, ásamt eðlilegum hlutum þess, lífrænum og ólífrænum, og mannvirkjum sem varanlega við landið eru skeytt, sem áður hefur verið fjallað um í 3. kafla.

Að sama skapi notast bæði lög við sértæka skilgreiningu 11. gr. fehl. sem fjallað er um í kafla 4.2. Sú skilgreining er mjög praktísk og mikilvæg í báðum lögum enda fjallar hún um algengasta form fasteignar hér á landi sem gengur kaupum og sölum í hinu daglega lífi. Þó svo að hún sé ekki talin til almennrar skilgreiningar eignaréttar þá er ljóst að hún skiptir verulegu máli í fasteignakauparétti.

Það sem einnig er sameiginlegt með lögnum er að þau eru að einhverju leyti frávíkjanleg. Í 1. másl. 1. mgr. 16. gr. svl. er heimilað að vikið sé frá henni með samningi milli aðila og svo segir í 1. mgr. 5. gr. fkpl. að heimilt sé að víkja lögnum frá með samningi, enda sé ekki annað ákveðið í þeim eða leiði með vissu af ákvæðum þeirra. Varnagli er þó settur í 2. mgr. 5. gr. fkpl. þar sem tekið er fram að sé um neytendakaup að ræða séu löggin ófrávíkjanleg í þeim tilfellum sem það yrði óhagstæðara fyrir neytanda.

²⁸ Alþt. 1996-1997, A-deild, bls. 2191

Erfitt er að sjá fyrir að sú aðstaða kæmi upp þar sem eign væri skilgreind sem fasteign í skilningi laga um sammingsveð en ekki laga um fasteignakaup eða öfugt.

7 Almennt um hugtakið fylgifé fasteignar

7.1 Þýðing afmörkunar fylgifjár

Afmörkun þess hvað telst fylgifé fasteignar skiptist í þrennt. Í fyrsta lagi verður við kaup og sölu fasteignar að vera ljóst hvað telst fylgifé hennar og hvað ekki. Í öðru lagi skiptir það máli að vita hvert sé andlag fjárnáms í fasteign. Í þriðja lagi hefur það þýðingu við afmörkun sammingsveðréttar í fasteignum, þ.e. til hvaða verðmæta veðsetning í fasteign taki.²⁹

7.2 Almennt fylgifé fasteignar

Að hlutur sé fylgifé fasteignar þýðir að löggerningar um eignina, t.d. kaup, sala eða veðsetning, eru taldir ná til hlutarins, án þess að sérstaklega þurfi að semja um það í löggerningnum.³⁰ Sömu lagareglur gilda þá um fasteignina og lausaféð sem telst vera fylgifé fasteignarinnar. Ekki er hægt að skilgreina nákvæmlega hvað telst til almenns fylgifjár fasteignar heldur fer það eftir því um hverskonar fasteign er að ræða og hver afnotin af henni komi til með að vera. Að sama skapi fer það eftir því hvað telst venja á þeim stað og tíma sem um ræðir.³¹ Í lögfræðiorðabók er almennt fylgifé fasteignar skilgreint þannig að það séu lausafjármunir sem teljast fylgifé fasteignar samkvæmt almennri venju, án þess að samið hafi verið um það sérstaklega eða lagaákvæði leiði til þess.³² Þessi skilgreining er góð upp að vissu marki en hún segir ekkert til um það hvaða hlutir það raunverulega eru sem teljast til almenns fylgifjár fasteigna. Yfirleitt er fylgifé þó talið ýmsir munir, sem hægt er að skilja frá fasteign og hafa þá sjálfstætt fjárhagslegt gildi.³³ Til þess að fá skýrari mynd um það hvað telst til fylgifjár í raun er nauðsynlegt að skoða dómaframkvæmd.

Í *Hrd. 1955, bls. 134*, var málum þannig háttað að H keypti hálfu húseign í Drápuhlíð af Ó. Húsið var á þeim tíma, er viðskiptin fóru fram, ennþá í byggingu. Miðstöðvarketill var í húsinu en var ótengdur. Þakskífa átti einnig að fylgja sem Ó hafði þegar pantað og ætlaði að setja á þakið. Að tveimur árum liðnum er kaupverðið var að fullu greitt af H, krafðist Ó sérstakrar greiðslu til viðbótar fyrir miðstöðvarketilinn, þakskífuna og uppsetningu hennar.

²⁹ Thor Falkanger: *Fast eiendoms rettsforhold*, bls. 77 og Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 79

³⁰ Þorgeir Örlygsson: *Kaflar úr veðrétti I*, bls. 10 og Ólafur Jóhannesson: *Lög og réttur*, bls. 182

³¹ Ólafur Lárusson: *Eignaréttur I*, bls. 42 og Viðar Már Matthíasson: „Fasteignarhugtakið“, bls 26

³² Páll Sigurðsson: *Lögfræðiorðabók*, bls. 19

³³ Gaukur Jörundsson: *Um eignaréttindi I*, bls. 16 og Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir, helzstu réttarreglur*, bls. 33

Þar sem enginn skriflegur samningur var til staðar þurfti að leggja mat á kröfuna eftir öðrum leiðum. Ó þótti ekki hafa fært sönnur fyrir því, að samið hefði verið um sérstakar greiðslur fyrir þessi verðmæti, enda ljóst, að afhending þeirra hefði staðið í nánnum tengslum við sölu húshlutans. Þar sem Ó náði ekki að sanna að samið hefði verið sérstaklega um hlutina voru þeir taldir til fylgifyrjar húseignarinnar.

Í *Hrd. 1966, bls. 231*, hafði D selt eldavélasamstæðu til A, en áskildi sér eignarrétt að henni þangað til að kaupverð yrði að fullu greitt. Eldavélin var svo felld inn í innréttingu í eldhúsi A. A seldi húsið síðan áður en hann hafði greitt eldavélina að fullu. D krafðist því að fá eldavélina aftur með innsetningargerð. Niðurstaðan var sú að eldavélin hafði verið felld inn í innréttingu eldhússins og væri því orðin hluti af því. Hinir nýju eigendur hefðu keypt fasteignina og fylgifé hennar grandlaus um eignarréttarfyrirvarann, honum yrði því ekki beitt gagnvart þeim. Innsetningargerð var hafnað.

Í *Hrd. 1987, bls. 253*, var deilt m.a. um hvort mjólkurkælir og frystiklefi teldust fylgifé fasteignar við sölu á verslunarhúsnæði. Héraðsdómari taldi svo ekki vera í lagalegum skilningi. Meirihluti Hæstaréttar tók ekki afstöðu til þessa atriðis en í atkvæði minnihlutans sagði að slík tæki fylgdu venjulega ekki verzlunarhúsnæði þó svo að þau væru yfirleitt notuð í sérstakri grein smásöluverslunar. Samkvæmt 2. tl. 6. gr. reglugerðar nr. 406/1978 um fasteignaskráningu og fasteignamat taldi minnihlutinn þessa hluti ekki vera fylgifé með húsinu.

Í *Hrd. 1988, bls. 1307*, voru deilur um uppgjör við lok leigusamnings. Í samningnum var ákvæði þess efnis að innréttingar, sem leigutaki kæmi fyrir í leiguhúsnæðinu og teldust hluti húsnæðisins sem naglfastir, yrðu eign leigusala við lok leigutímans. Við lok leigutímans fjarlægði leigutaki innréttingar, m.a. barborð, vaska, ljósabúnað, rafmagnstöflur og fleira. Deilt var um hvort umræddir munir, og þá aðallega barborðið hefðu verið naglföst og því hluti af innréttingunni. Á það var fallist og kröfur leigusalans um skaðabætur teknar til greina.

7.3 Sérstakt fylgifé fasteignar

Sérstakt fylgifé eða fylgifé í rýmri merkingu eru þeir hlutir sem almennt yrðu ekki taldir til fylgifyrjar eignar en eru með samningi gerðir að fylgifé hennar. Í því felst að ýmis réttindi ná yfir hið sérstaka fylgifé sem ella hefðu ekki gert það, t.d. veðréttindi.³⁴ Það að gera hluti, sem almennt séð yrðu taldir lausafé, að sérstöku fylgifé, getur haft mikla þýðingu við samningsgerð, sér í lagi fyrir veðhafa. Dæmi um þetta eru 44. gr. jarðalaga nr. 81/2004, 1. mgr. 24. gr. og 1. mgr. 29. gr. svl. Í 1. mgr. 24. gr. svl. sem fjallar um heimild til veðsetningar

³⁴ Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 269

rekstrartækja með fasteign segir að þegar rekstraraðili veðsetur fasteign sem varanlega er útbúin með þarfir tiltekins atvinnurekstrar í huga þá nái veðréttur í fasteigninni, ef um það er samið, einnig til rekstrartækja sem tilheyra rekstrinum. Veðsetningin skal gerast samtímis veðsetningu fasteignarinnar.

Þessi heimild var einnig í eldri veðlögum nr. 18/1887 en þar var hún takmörkuð við iðnrekendur, bændur, útgerðaraðila og eigendur loftfara. 1. mgr. 24. gr. svl er almenns eðlis og færir gildandi rétt í átt til nútímans.³⁵

Í 1. mgr. 29. gr. svl. segir svo um heimild til að veðsetja rekstrartæki landbúnaðar með jörð að við veðsetningu jarðar sé heimilt að semja um að henni fylgi rekstrartæki sem notuð eru við atvinnurekstur í landbúnaði. Veðsetning rekstrartækjanna skal gerast samtímis veðsetningu jarðarinnar líkt og í 1. mgr. 24. gr.

7.4 Lögbundið fylgifé fasteignar

Lögbundið fylgifé telst það verðmæti sem með fyrirmælum laga er gert að fylgifé fasteignar. Hvað það er sem telst lögbundið fylgifé getur tekið miklum breytingum eftir því hvaða réttarreglu reynir á í því sambandi.³⁶ Sem dæmi um slíkt má nefna a-lið 23. gr. fkpl. sem nánar verður fjallað um í kafla 8.2.2.

8 Fylgifé fasteignar

8.1 Fylgifé fasteignar samkvæmt lögum um sammingsveð

Þegar stofnað er til veðréttar í fasteign samkvæmt sammingsveðlögum er um leið stofnað til veðréttar í því sem telst til almenns fylgifyjár fasteignar skv. c-lið 1. mgr. 16. gr. Í því ákvæði segir að veðréttur í fasteign nái til lausafjár sem við kaup og sölu telst venjulegt fylgifé þeirrar fasteignar sem veðsetningin nær til.

Við ákvörðun um hvað skuli teljast venjulegt fylgifé fasteignar í skilningi ákvæðisins skal byggja á hefðbundnum sjónarmiðum um það, hvað telst til fylgifyjár fasteigna við kaup og sölu þeirra.³⁷

8.2 Fylgifé fasteignar samkvæmt lögum um fasteignakaup

III. kafli fkpl. fjallar um eiginleika fasteigna, aðallega þó hvenær fasteign teljist gölluð, þ.e. að eiginleikar hennar séu ekki þeir sömu og um var samið eða leiðir af lögnum sjálfum. Í 22.-25.

³⁵ Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*, bls. 177

³⁶ Gaukur Jörundsson: *Um eignaréttindi I*, bls. 16, Ólafur Lárusson: *Eignaréttur I*, bls. 42-43

³⁷ Alþt. 1996-1997, A-deild, bls. 2156

gr. fkpl. er fjallað um fylgifé fasteignar og útskýrt að fasteign teljist gölluð standist hún ekki þær kröfur sem ákvæðin segja til um.³⁸

8.2.1 Fylgifé fasteignar – 22. gr. fkpl.

Í 1. mgr. 22. gr. felast í raun tvær reglur. Í 1. málsl. hennar segir að ef annað leiði ekki af kaupsamningi telst fasteign gölluð ef með henni fylgi ekki réttindi eða búnaður sem tiltekin eru í 23.-25. gr. fkpl. Þau verða aftur á móti að hafa verið til staðar við skoðun, eða átt að fylgja samkvæmt ákvæðum laga, samnings, venju eða öðrum gögnum. Ákvæðið segir ekki til um hvað teljist til fylgifyr fasteignar heldur gefur til kynna hvaða réttaráhrif það hefur að með fasteign komi ekki það fylgifé sem lögin mæla fyrir um.

Í kjölfarið fylgir svo leiðbeiningarregla 2. málsl. 1. mgr. 22. gr. um hvernig ákveða skuli hvað teljist til fylgifyr og hvað ekki, leiki á því vafi.³⁹ Þar segir að leiki vafi á því hvort búnaður eða réttindi teljist til fylgifyr fasteignar skuli litið til þess hvort viðurhlutamikið væri að skilja búnaðinn eða réttindin frá fasteigninni. Einnig skal litið til þess hvort verðmæti búnaðar eða réttinda sé að einhverju leyti háð tengslum við eignina, hvort þau séu nauðsynleg fyrir eðlileg afnot hennar eða nýtist best þar.

Í *Hrd. 2002, bls. 14 (447/2001)* krafðist Ó innsetningar í tiltekna muni, sem voru enn staðsettir í fasteigninni, nánar tiltekið 19 fataskápa, 19 skápa fyrir minibari, 19 skápa fyrir öryggishólf, 19 höfðagafla fyrir rúm og 19 spegla í römmum. Í úrskurði héraðsdóms segir:

Dómurinn hefur skoðað hina umdeildu muni í húsinu við Hafnarstræti 67. Er það mat dómsins, að munirnir geti haft sjálfstætt fjárhagslegt gildi líkt og t.d. bókahillur og venjuleg skrifstofuhúsgögn. Myndi það valda mjög óverulegu tjóni á fasteign varnaraðila Hótel Akureyrar ehf., ef munirnir yrðu fjarlægðir. Það myndi hins vegar að sjálfsögðu hafa töluverðan kostnað í för með sér fyrir varnaraðila Hótel Akureyri ehf. að afla sér sambærilegra muna, en sá kostnaður er máli þessu óviðkomandi. Þá geta hvorki þær festingar, sem settar hafa verið t.a.m. í bak fataskápanna, né sú staðreynd, að munirnir eru allir úr líku smíðaeefni og mynda því samstæða heild, haft áhrif við úrlausn þess, hvort um lausafé sé að ræða eða fast fylgifé fasteignar.

Talið var að munirnir væru lausafé, en ekki fylgifé fasteignarinnar. Með vísan til þessa og að munirnir væru eign Ó ehf. var fallist á kröfu félagsins um að því yrði með beinni aðfarargerð heimilað að taka munina í sínar vörslur. Hæstiréttur staðfesti úrskurð héraðsdóms. Þrátt fyrir að *Hrd. 2002, bls. 14 (447/2001)* gerist fyrir gildistöku fasteignakaupalaga er hægt að sjá hvernig leiðbeiningarreglu 2. málsl. 1. mgr. 22. gr er beitt í framkvæmd.

³⁸ Alþt. 2001-2002, A-deild. bls. 1462

³⁹ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 86

Í 2. mgr. 22. gr. fkpl. er svo áréttað um skyldu seljanda til að afhenda fylgifé fasteignar með henni án endurgjalds, nema um annað hafi verið samið. Sú regla hafði þegar verið mótuð í dómaframkvæmd sbr. *Hrd. 1955, bls. 134*, sem reifaður er í kafla 7.2.

8.2.2 Nánar um fylgifé fasteignar – 23. gr. fkpl.

23. gr. fkpl. er skipt í staflíði a-e. Í þeim eru leiðbeiningarreglur um hvað teljist til fylgifyjár fasteignar. Ekki er tæmandi talið hvað telst til fylgifyjár heldur er upptalningin einungis í dæmaskyni.⁴⁰

Í a-lið 23. gr. segir að hlutir sem tengist fasteign og eigi að gera það lögum samkvæmt, stjórnvaldsreglum eða öðrum ákvörðunum yfirvalds skuli teljast fylgifé. Hér er t.d. verið að meina eftirlits- og öryggisbúnað. Búnaðurinn þarf samt að vera til staðar við skoðun fasteignar því annars telst hann ekki til fylgifyjár sbr. 1. másl. 1. mgr. 22. gr. fkpl.⁴¹

B-liður mælir fyrir um hluti eða búnað sem keyptur er fyrir fjármuni frá hinu opinbera eða annarskonar opinbera aðstoð. Dæmi um slíkt er tekið fyrir í frumvarpi sem varð að fasteignakaupalögum og þar er nefndur búnaður sem komið hefði verið upp með styrk frá Framkvæmdarsjóði fatlaðra til að auðvelda aðgengi þeirra að fasteign sbr. lög nr. 59/1992 um málefni fatlaðs fólks.⁴²

C-liður nefnir hluti í sameign, afnotaréttindi og svo önnur óbein eignaréttindi er fylgja fasteign sem og hluti sem tilheyra rekstri fasteignar. Ekki er útskýrt nánar í lögskýringargögnum hvað átt er við en ljóst er að um víðtækt hugtak er að ræða og geta ýmiss konar réttindi fallið þar undir, t.d. veiðiréttindi, rekaréttindi o.fl.⁴³ Í *Hrd. 2003, bls. 3524*, var talið að réttur fasteignar til ákveðins magns af heitu vatni frá Orkuveitu Reykjavíkur væri fylgifé hennar.

D-liður er töluvert þrengri og fjallar hann um ógreidda leigu og aðrar ógjaldfallnar kröfur sem tilheyra fasteigninni. Að lokum er í e-lið mælt fyrir um inneign í hússjóði, framkvæmdasjóði eða öðrum sambærilegum sjóðum.

8.2.3 Sérstakt fylgifé íbúðarhúsnæðis o.fl. – 24. gr. fkpl.

Gildissvið 24. gr. tekur til húsnæðis sem ætlað er til reksturs t.d. íbúðarhúsnæðis, gistihúsa, veitingahúsa, skrifstofuhúsnæðis og fleira. Hún nefnir varanlegar innréttingar, búnað sem er

⁴⁰ Alpt. 2001-2002, A-deild, bls. 1466

⁴¹ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 86-87 og Alpt. 2001-2002, A-deild, bls. 1466

⁴² Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 86-87, Alpt. 2001-2002, A-deild, bls. 1466 og Viðar Már Matthíasson: „Fasteignarhugtakið“, bls 28

⁴³ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 86-87, Alpt. 2001-2002, A-deild, bls. 1466 og Viðar Már Matthíasson: „Fasteignarhugtakið“, bls 28

annaðhvort skeyttur varanlega við fasteign eða sérstaklega sniðinn að henni. Þetta á m.a. við um fastan búnað og lagnir til hitunar eða vatnsmiðlunar, rafmagnsvirki, leiðslur, loftnet og annan móttökubúnað. Einnig föst gólfefni eða sérsniðin, gluggabúnað og bæði bað- og eldhúsinnréttingar sem og tæki sem felld eru inn í þær innréttingar. Líkt og í 23. gr. er upptalning 24. gr. fkpl. ekki tæmandi. Með þessu ákvæði var lögfest venja sem beitt hafði verið í dómaframkvæmd.⁴⁴ Má í því samhengi nefna *Hrd. 1992, bls. 1551* og *Hrd. 1993, bls. 1931*.

Í *Hrd. 1992, bls. 1551*, kom fram í álitserð dómkvaddra matsmanna, að gólfteppi líkt og þau, sem um ræddi í málinu, teldust ekki hluti fasteignar. Hins vegar var það niðurstaða dómkvaddra matsmanna að teppin teldust eðlilegt fylgifé fasteignar þar sem þau væru sérstaklega sniðin á gólf húsnæðisins.

Í *Hrd. 1993, bls. 1931* deildu R, rafverktaki og þrotabú S. R gerði kröfu um að viðurkenndur yrði eignarréttur hans að öllu efni til raflagna í hótélbyggingu við Skólavörðustíg. R hafði lagt rafmagn í húsið og áskilið sér eignarréttindi að því þar til hann fengi greiðslu fyrir verkið. S varð gjaldþrota áður en uppgjör fór fram og lýsti R því kröfu í búið. Í dómi Hæstaréttar sagði:

Raflagnir í húsi eru að verulegu leyti felldar inn í loft og vegg og verða við það hluti af húsinu, óaðskiljanlegur frá því nema með miklum kostnaði og sóun verðmæta. Af því leiðir, að slíkt efni til húsbyggingar verður ekki svo gilt sé að lögum, selt með svokölluðum eignarréttarfyrirvara, þ.e. áskilnaði um eignarrétt seljanda, unz kaupverð er greitt. Ber af þeirri ástæðu að sýkna varnaraðila af kröfu sóknaraðilja.

8.2.4 Sérstakt fylgifé fasteigna sem ætlaðar eru til landbúnaðar – 25. gr. fkpl.

Tæki og annar búnaður, sem varanlega er festur við fasteign sem ætluð er til landbúnaðar, telst til fylgifjár hennar. Ökutæki og búnaður þeirra fellur hins vegar ekki þarna undir. 25. gr. svl. á einungis við um þær vélar og þau tæki á jörð sem notuð eru til landbúnaðar og eru varanlega skeytt við jörðina. Um fasteign á jörð sem notuð væri til íbúðar myndu eftir atvikum gilda reglur 22.-24. gr. fkpl.⁴⁵

9 Samanburður og niðurstaða

Eftir skoðun á c-lið. 1. mgr. 16. gr. svl. og lögskýringargögnum um það ákvæði er ljóst að þar er einungis verið að vísa til skilgreiningar fasteignakaupalaga á því hvað teljist til fylgifjár fasteignar. Eins og áður hefur verið nefnt er ekki hægt að telja upp tæmandi hvað það er en í

⁴⁴ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 90

⁴⁵ Alþt. 2001-2002, A-deild, bls. 1466 og Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 90

23.-25. gr. fkpl. eru greinargóðar leiðbeiningarreglur um það. Þessum leiðbeiningarreglum var ekki ætlað að skilgreina upp á nýtt hvað fylgifé er heldur styrkja aðallega þá dómaframkvæmd og þær venjur sem myndast hafa á þessu sviði í gegnum tíðina.

Af framangreindu má sjá að reglur fasteignakauparéttar um fylgifé eru þannig lagðar til grundvallar að þessu leyti í veðrétti. Er þar af leiðandi engin ástæða til að fjalla sjálfstætt um sjónarmið veðréttar þegar kemur að fylgifé.⁴⁶ Munurinn er enginn.

Markmið þessarar ritgerðar var annars vegar að skoða fasteignarhugtak laga um sammingsveð og bera saman við fasteignarhugtak laga um fasteignakaup. Hins vegar að skoða hvað teldist til fylgifjár fasteigna samkvæmt sammingsveðlögum og bera saman við fylgifé fasteigna samkvæmt fasteignakaupalögum.

Í 2. kafla var stuttlega fjallað um veðrétt og sammingsveð og útskýrð helstu hugtök veðréttar.

Í 3.-5. kafla var rýnt í hugtakið fasteign út frá hinni almennu skilgreiningu eignaréttar, skilgreiningu sammingsveðlaga og fasteignakaupalaga. Ég bar þessar skilgreiningar saman í 6. kafla og fjallaði um muninn á þeim. Niðurstaðan var sú að inntak skilgreininga laganna er það sama þó svo að orðalag þeirra sé töluvert mismunandi.

Í 7. kafla var fjallað um fylgifé fasteignar, fyrst var gerð grein fyrir hvernig fylgifé er afmarkað og þýðing afmörkunar. Í 8. kafla var hugtakið skoðað í fyrsta lagi út frá sammingsveðlögum og í öðru lagi út frá fasteignakaupalögum. Komst ég að því að um engan mun á skilgreiningum laganna væri að ræða. Út frá þeirri niðurstöðu mætti álykta að um engan mun væri að ræða á því fylgifé fasteignar sem fylgir í fasteignakaupum og því fylgifé fasteignar sem myndi fylgja með við fullnustu veðhafa í sömu eign.

⁴⁶ Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup*, bls. 80-81

HEIMILDASKRÁ

Alþingistíðindi

Björg Thoraransen o.fl.: *Um lög og rétt*. 2. útgáfa 2009

Falkanger, Thor: *Fast eiendoms rettsforhold*. 3. útgáfa, Osló 2005

Gaukur Jörundsson: *Um veðréttindi*. Reykjavík 1984

Gaukur Jörundsson: *Eignaréttur*. Reykjavík 1978-80

Gaukur Jörundsson: *Um eignaréttindi*. Reykjavík 1974

Lögfræðiorðabók með skýringum. Ritstj. Páll Sigurðsson. Reykjavík 2008

Ólafur Jóhannesson: *Lög og réttur*. Reykjavík 1975

Ólafur Lárusson: *Eignaréttur I*. Reykjavík 1950

Viðar Már Matthíasson: *Fasteignakaup, helztu réttarreglur*. Reykjavík 1997

Viðar Már Matthíasson: „Fasteignahugtakið“. *Ársskýrsla Fasteignamats ríkisins 2003*.

Reykjavík 2003

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

Þorgeir Örlygsson: *Kaflar úr veðrétti I*. Reykjavík 1994

Þorgeir Örlygsson: *Veðréttur*. 4. útgáfa, Reykjavík 2010