

EIGNARÉTTUR I

ALMENNUR HLUTI

fons  juris

REYKJAVÍK 2020

© Karl Axelsson, Víðir Smári Petersen og Þorgeir Örlygsson
Fons Juris útgáfa ehf. – Reykjavík – 2020
Bók þessa má ekki afrita með neinum hætti,
svo sem ljósmyndun, prentun, hljóðritun
eða á annan sambærilegan hátt,
að hluta eða í heild, án skriflegs leyfis
allra höfunda og útgefanda.

ISBN 978-9935-9433-6-1

*Rit þetta hefur staðist þær fræðilegu kröfur sem
gerðar eru samkvæmt ritrýnireglum útgefanda.*

EFNISYFIRLIT

I. ÞÁTTUR: INNGANGUR	1
VIÐFANGSEFNIÐ	3
1.1 Réttarreglur, réttindi, fræðigrein	3
1.2 Efnisskipan	5
1.3 Upphaf eignarréttar og eignaskipulags	9
1.3.1 Almenn atriði	9
1.3.2 Grikkland til forna	10
1.3.3 Rómaréttur	11
1.3.4 Germanskur réttur	13
1.4 Stjórnarskrárvernd eignarréttar	14
1.4.1 Fyrsti málsliður 1. mgr. 72. gr. stjórnarskrárinnar	14
1.4.2 Síðari málsliðir 1. mgr. 72. gr. stjórnarskrárinnar	18
1.4.2.1 Lagafyrirmæli	18
1.4.2.2 Almenningsþörf og meðalhóf	19
1.4.2.3 Fullt verð	20
1.5 Hagfræðileg rök fyrir tilvist eignarréttar	21
1.6 Fasteignir og lausafé	24
1.6.1 Fasteignir	24
1.6.2 Lausafé	27
1.7 Fræðilegar spurningar og vangaveltur	28
EIGNARÉTTUR OG STAÐA HANS Í FRÆDIKERFI LÖGFRÆÐINNAR	29
2.1 Inngangur	29
2.2 Einkaréttur og opinber réttur	30
2.3 Skipting einkaréttar í undirgreinar	31
2.4 Takmarkatilvik	34
2.5 Fræðilegar spurningar og vangaveltur	36
FJÁRMUNARÉTTINDI	37
3.1 Almenn atriði	37
3.2 Færanleiki – Framsal – Aðilaskipti	37
3.3 Fjárgildi	41

3.3.1	Verðmætir og verðlausir hlutir	41
3.3.2	Fjárgildi og eignarnámsbætur	42
3.4	Fræðilegar spurningar og vangaveltur	48
SKIPTING FJÁRMUNARÉTTAR Í EIGNARÉTT OG KRÖFURÉTT		49
4.1	Kröfuréttindi og hlutaréttindi	49
4.2	Gagnrýni á skiptingu í kröfuréttindi og hlutaréttindi	50
4.3	Viðfangsefni eignaréttar	54
4.4	Viðfangsefni kröfuréttar	55
4.5	Viðfangsefni hugverka- og auðkennaréttur	57
4.6	Viðfangsefni samninga- og skaðabótaréttar	59
4.7	Fræðilegar spurningar og vangaveltur	60
EIGNARRÉTTUR OG ÍSLENSKT FORRÁÐASVÆÐI		61
5.1	Almenn atriði	61
5.2	Úthafið	65
5.3	Íslenskt landsvæði	65
5.3.1	Almennt	65
5.3.2	Flokkun lands á grundvelli opinberra hagsmuna	66
5.3.3	Flokkun lands á grundvelli eignarhalds	69
5.4	Íslensk hafsvæði	70
5.4.1	Fjara og netlög	70
5.4.2	Hafalmenningar	74
5.4.3	Landhelgi og aðlægt belti	75
5.4.4	Fiskveiðilögsaga	78
5.4.4.1	Inngangur	78
5.4.4.2	Stjórn fiskveiða	78
5.4.4.3	Fiskveiðar utan lögsögu Íslands	79
5.4.4.4	Annars konar atvinnustarfsemi á íslensku hafsvæði	80
5.4.5	Efnahagslögsagan	83
5.4.6	Landgrunn	86
5.5	Skipulag á haf- og strandsvæðum	91
5.6	Loftrýmið	93
5.6.1	Lofthelgi og lögsaga	93
5.6.1	Eignarráð fasteignareiganda ofan fasteignar	94
5.7	Fræðilegar spurningar og vangaveltur	95
II. ÞÁTTUR: EIGNARRÉTTINDI		97
EIGNARRÁÐ OG TAKMARKANIR ÞEIRRA		97
6.1	Eign, eignaréttur og eignaréttindi	99
6.2	Flokkun eignaréttinda	102

6.3	Neikvæðar og jákvæðar skilgreiningar eignarráða	108
6.3.1	Almenn atriði	108
6.3.2	Afstaða íslensks réttar – dæmi úr lögum	109
6.4	Takmarkanir eignarráða	111
6.4.1	Samningsbundnar takmarkanir	111
6.4.2	Lögbundnar takmarkanir	114
6.4.2.1	Almenn atriði	114
6.4.2.2	Takmarkanir á heimild til hagnýtingar eignar	114
6.4.2.3	Takmarkanir á heimild til ráðstöfunar eignar	118
6.5	Takmarkanir eignarráða vegna grenndar	120
6.5.1	Almennt	120
6.5.2	Svið grenndarreglna	121
6.5.3	Mörk fasteignar og athafnafrelsi eiganda	127
6.5.4	Mörk leyfilegra og óleyfilegra athafna	129
6.5.4.1	Almenn atriði	129
6.5.4.2	Þola þarf óþægindi að vissu marki	130
6.5.4.3	Heildarmat á hagsmunum	131
6.5.4.4	Þýðing óvenjulegrar viðkvæmni	133
6.5.4.5	Forgangssjónarmið	134
6.5.5	Úrræði vegna brota á grenndarreglum	134
6.5.5.1	Val á úrræðum	135
6.5.5.2	Aðild og kröfugerð	136
6.5.5.3	Undantekningar frá meginreglunni um að hætta beri starfsemi eða draga úr henni	137
6.5.5.4	Grundvöllur skaðabóta vegna tjóns á fasteign	139
6.6	Skylda eiganda til beinna aðgerða	142
6.7	Fræðilegar spurningar og vangaveltur	143
	BEINN EIGNARRÉTTUR	145
7.1	Inngangur	145
7.2	Vatnsendamál	148
7.3	Umráðaréttur	154
7.4	Hagnýtingarréttur	155
7.5	Ráðstöfunarréttur	156
7.6	Skuldsetningarréttur	159
7.7	Arfleiðsluréttur	160
7.8	Verndarréttur	163
7.9	Samantekt um réttarstöðuna á Vatnsendajörðinni	165
7.10	Fræðilegar spurningar og vangaveltur	166

ÓBEIN EIGNARRÉTTINDI	167
8.1 Inngangur	167
8.2 Óbein eignarréttindi í skjóli beins eignarréttar	168
8.3 Víðtæk óbein eignarréttindi	169
8.4 Stofnunarhættir óbeinna eignarréttinda	169
8.5 Varanleiki óbeinna eignarréttinda	170
8.5.1 Tímabundin óbein eignarréttindi	170
8.5.2 Ótímabundin óbein eignarréttindi	170
8.5.3 Persónubundin óbein eignarréttindi	172
8.6 Afnotaréttindi	172
8.6.1 Almenn atriði	172
8.6.2 Grunnleigusamningar	173
8.6.2.1 Erfðafestusamningar	175
8.6.2.2 Lóðarleigusamningar sveitarfélaga	177
8.6.2.3 Efnisatriði grunnleigusamninga	177
8.6.2.4 Lok grunnleigusamnings og innlausnarréttur	179
8.6.3 Húsaleiga	180
8.6.4 Ábúð jarða	181
8.6.5 Leiga lóða undir frístundabyggð	182
8.6.6 Búseturéttur	184
8.6.7 Afnot af húsnaði í orlofi eða frístundum	185
8.7 Ítaksréttindi	186
8.7.1 Inngangur	186
8.7.2 Nánar um hugtakið ítak	187
8.7.3 Sérstaklega um ískyldur og kvaðir	189
8.7.4 Flokkun ítaka	192
8.7.5 Bannreglur um stofnun ítaka	193
8.7.6 Lausn ítaka	193
8.7.7 Sérstaklega um muninn á afnota- og ítaksréttindum	195
8.8 Réttindi skyld afnota- og ítaksréttindum	196
8.8.1 Afréttareign	196
8.8.2 Vatnsendajörðin	197
8.8.3 Afnot á grundvelli lagareglna sem jafna má til ítaksréttinda	198
8.8.4 Samningar um eignarréttarfyrirvara	200
8.9 Afgjaldsskyldur	201
8.10 Haldrséttur	201
8.11 Réttur samkvæmt kyrretningargerð	203
8.12 Veðréttindi	204
8.13 Forkaupsréttur og kaupréttur	207
8.13.1 Almenn atriði	207
8.13.2 Forkaupsréttur og skyld réttindi	207
8.13.3 Grundvöllur forkaupsréttar	208

8.13.4	Samningsbundinn forkaupsréttur	210
8.13.5	Lögbundinn forkaupsréttur	213
8.13.6	Skilyrði þess að forkaupsréttur verði virkur	216
8.13.6.1	Sala eignar	216
8.13.6.2	Aðilaskipti með öðrum hætti en sölu	220
8.13.7	Nánari skilyrði þess að forkaupsréttur verði virkur við sölu eignar	223
8.13.8	Skilmálar kaupa í skjóli forkaupsréttar	223
8.13.9	Upplýsingaskylda eiganda	226
8.13.10	Skylda forkaupsréttarhafa til svara	227
8.13.11	Höft á eignarráðum vegna forkaupsréttar	229
8.13.12	Framsál forkaupsréttar	229
8.13.13	Tryggingarráðstafanir	230
8.13.14	Brottfall forkaupsréttar	230
8.13.15	Kaupréttur	232
8.14	Fræðilegar spurningar og vangaveltur	233
ANDLAG EIGNARRÉTTAR		235
9.1	Almenn atriði	235
9.2	Einstök réttindi sem geta verið andlag eignarréttar	236
9.2.1	Afnotaréttindi	237
9.2.2	Ítaksréttindi	237
9.2.3	Kröfuréttindi	238
9.2.4	Tryggingarréttindi	239
9.2.5	Hugverka- og auðkennaréttindi	240
9.2.6	Forkaupsréttur og kaupréttur	241
9.2.7	Atvinnuréttindi	242
9.2.8	Aflahæfi	245
9.2.9	Ýmis önnur réttindi	246
9.2.9.1	Laun og skyld réttindi	246
9.2.9.2	Bætur úr almannatryggingum og lífeyrissjóðum	248
9.3	Almannaréttur	252
9.4	Tilkoma nýrra réttinda	255
9.4.1	Breytileiki eignarréttarins	255
9.4.2	Réttur til veiða í hafalmenningum	256
9.4.3	Tilkoma lagareglna um stjórnun fiskveiða	257
9.4.4	Heimildir til íhlutunar í almannaréttinn	258
9.4.5	Samanburður við önnur svið	259
9.4.6	Takmarkanir á rétti löggjafans til íhlutunar	260
9.4.7	Nytjastofnar sem sameign íslensku þjóðarinnar	262
9.4.8	Eignarréttarvernd	263
9.4.9	Breytingar á núverandi kerfi	266
9.5	Fræðilegar spurningar og vangaveltur	270

EIGNARAÐILD	273
10.1 Eignaraðild einstaklinga og lögaðila	274
10.2 Frekari takmarkanir á eignaraðild	275
10.3 Eignaraðild hins opinbera	276
10.4 Almennaréttur og almenningar	280
10.5 Fræðilegar spurningar og vangaveltur	280
EIGNARFORM	283
11.1 Séreignarréttur	286
11.1.2 Inntak séreignarfyrirkomulagsins	286
11.1.3 Fræðiskrif	287
11.1.4 Dómaframkvæmd	288
11.1.5 Löggjöf	289
11.2 Sérstök sameign	292
11.2.1 Almenn atriði – Hugtak og afmörkun	292
11.2.2 Skráðar lagareglur um sérstaka sameign	295
11.2.3 Stofnun sérstakrar sameignar	297
11.2.4 Réttarstaða sameigenda innbyrðis	301
11.2.5 Ráðstöfunar- og nýtingarheimildir sameigenda	306
11.2.5.1 Almenn atriði	306
11.2.5.2 Heimildir sem hver sameigandi nýtur	308
11.2.5.3 Samþykki meirihluta eða allra sameigenda	312
11.2.6 Ábyrgð sameigenda út á við	319
11.2.7 Slit sérstakrar sameignar	322
11.3 Eignarhald í fjöleignarhúsum	328
11.3.1 Almenn atriði	328
11.3.2 Helstu réttindi og skyldur eiganda	330
11.3.3 Hlutfallstala og þýðing hennar	330
11.3.4 Eignaskiptayfirlýsing	331
11.3.5 Séreign í fjöleignarhúsi	331
11.3.6 Sameign í fjöleignarhúsi	333
11.3.7 Húsfélag – Sameiginlegur kostnaður – Ábyrgð	335
11.4 Óðalsréttur	336
11.5 Sjálfseignarstofnanir	342
11.6 Eignarhald í félagslega íbúðakerfinu, búseturéttur og aðild að byggingarsamvinnufélagi	344
11.7 Annars konar eignarform	348
11.8 Fræðilegar spurningar og vangaveltur	349

STOFNUNARHÆTTIR EIGNARRÉTTINDA	351
12.1 Almenn atriði	351
12.2 Nám	353
12.2.1 Inngangur	353
12.2.2 Landnáma	355
12.2.3 Þýðing Landnámu í aðdraganda þjóðlendumála	356
12.2.4 Afstaða Hæstaréttar til Landnámu í þjóðlendumálum	357
12.2.5 Beinn eignarréttur fellur síðar niður	359
12.2.6 Afstaða íslenska ríkisins ósamrýmanleg fyrri athöfnum þess	360
12.3 Annars konar frumstofnun eignarréttinda	360
12.3.1 Veði	360
12.3.1.1 Lax- og silungsveiði	361
12.3.1.2 Dýraveiði	361
12.3.2 Reki og vogrek	362
12.3.3 Fornminjar	364
12.3.4 Res derelictae	364
12.3.5 Res perditae	365
12.3.6 Res communes	365
12.3.7 Framleiðsla – viðskeyting og smíði	366
12.3.8 Venjuréttur	368
12.4 Afleidd stofnun eignarréttinda	369
12.4.1 Almenn atriði	369
12.4.2 Kaupsamningar og afsöl í fasteignakaupum	370
12.4.3 Réttarsamband seljanda og kaupanda	371
12.4.4 Heimildir seljanda	373
12.4.5 Heimildir kaupanda	375
12.5 Útrýmandi stofnun eignarréttar	376
12.5.1 Traustfang	376
12.5.1.1 Inngangur	376
12.5.1.2 Réttarreglur um traustfang	379
12.5.1.3 Traustfangsreglur fasteigna	381
12.5.1.4 Traustfangsreglur peninga	383
12.5.1.5 Traustfangsreglur viðskiptabréfa	384
12.5.1.6 Traustfangsreglur samningalaga	385
12.5.1.7 Inntak grandleysis	386
12.5.1.8 Tímamark grandleysis	389
12.5.1.9 Áhrif náinna tengsla	390
12.5.2 Hefð	391
12.5.2.1 Inngangur	391
12.5.2.2 Tilbrigði hefðar	392
12.5.2.3 Eignarréttindi sem byggð verða á hefð	393
12.5.2.4 Hlutlæg skilyrði hefðar	395

12.5.2.4.1	Hefðartími	395
12.5.2.4.2	Óslitið eignarhald	398
12.5.2.4.2.1	Krafan um eignarhald	398
12.5.2.4.2.1.1	Lausafé	400
12.5.2.4.2.1.2	Fasteignir	401
12.5.2.4.2.2	Krafan um að eignarhaldið sé óslitið	406
12.5.2.4.3	Óslitin notkun	406
12.5.2.5	Huglæg skilyrði hefðar	409
12.5.2.6	Grundvöllur umráða – skuldbindingar hefðanda	412
12.5.2.7	Slit hefðar	414
12.5.2.8	Réttaráhrif hefðar	415
12.5.2.9	Samanburður á hefð og venjurétti	415
12.5.2.10	Réttmætar væntingar	416
12.6	Fræðilegar spurningar og vangaveltur	418
HEIMILDASKRÁ		419
DÓMASKRÁ		430
LAGASKRÁ		445
ATRÍÐISORÐASKRÁ		458
MYNDASKRÁ		464
SUMMARY OF CONTENT		465