

# Héraðsdómur Suðurlands

Dómur 15. maí 2026.

Mál nr. E-492/2025:

**Baldvin og Þorvaldur ehf.**  
**og Efnalaug Suðurlands ehf**  
(Ólafur Björnsson lögmaður)  
**gegn**  
**Samtökum sunnlenskra sveitarfélaga,**  
**VR,**  
**Bárunni stéttarfélagi**  
**og Félagi iðn- og tæknigreina**  
(Leifur Valentín Gunnarsson lögmaður)  
**og gagnsök.**

## Dómur

### I.

Mál þetta var höfðað með birtingu stefnu þann 15. september 2025 og var málið þingfest þann 17. sama mánaðar. Stefnendur eru Baldvin og Þorvaldur ehf., [...] með aðsetur að Austurvegi 56 á Selfossi og Efnalaug Suðurlands ehf., [...], einnig með aðsetur að Austurvegi 56 á Selfossi. Stefndu eru Samtök sunnlenskra sveitarfélaga, [...], með aðsetur að Austurvegi 56 á Selfossi, VR, [...], með aðsetur að Kringlunni 7 í Reykjavík, Báran stéttarfélag, [...], með aðsetur að Austurvegi 56 á Selfossi, og Félag iðn- og tæknigreina, [...], með aðsetur að Stórhöfða 31 í Reykjavík.

Endanlegar dómkröfur stefnenda eru þær að viðurkennt verði með dómi að stefnendur sem þinglýstir eigendur jarðhæðar hússins að Austurvegi 56 á Selfossi (eignarhlutar 0101 og 0102) eigi einkabyggingarrétt (100%) á suðurlóð, L161881, að Austurvegi 56-58 á Selfossi – svæði C, sem skilgreint er á lóðarupprætti í eignaskiptayfirlýsingu dags. 1999 (dskj. 16) í jöfnum hlutföllum sín á milli. Þá krefjast stefnendur greiðslu alls málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefndu, in solidum, samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi eða eftir mati dómsins að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

Stefndu krefjast sýknu af kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hendi stefnanda eftir framlögðum málskostnaðarreikningi eða mati dómsins.

Með gagnstefnu sem birt var 14. október 2025 og þingfest sama dag höfðuðu stefndu gagnsök á hendur stefnendum. Gera stefndu þar kröfur á hendur stefnendum á þá lund að viðurkennt verði með dómi að stefndu eigi í óskiptri sameign með stefnendum byggingarrétt á suðurlóð landeignarinnar nr. L161881 að Austurvegi 56-58, 800 Selfossi, svæði C, sem skilgreint er í lóðaruppdrætti og að byggingarrétturinn skiptist á hvern séreignarhluta á Austurvegi 56, 800 Selfossi eftir jöfnum hlutföllum. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi stefnanda eftir framlögðum málskostnaðarreikningi eða mati dómsins.

Stefndur krefjast sýknu af öllum kröfum stefndu í gagnsök og málskostnaðar úr hendi stefndu in solidum samkvæmt framlögðum málskostnaðarreikningi eða mati dómsins að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

Aðalmeðferð málsins fór fram þann 24. mars síðastliðinn og var málið dómtekið að henni lokinni.

## II.

Mál þetta varðar einkum ágreining um á hvers hendi byggingarréttur sé á lóð fasteignarinnar við Austurveg 56-58 á Selfossi sem merkt er svæði C á lóðauppdrætti, en stefndur telja hann eingöngu tilheyrja þeim en stefndu telja hann vera í óskiptri sameign aðila málsins eins og krafist er í gagnsök. Er í stefnu greint frá hvernig eignarhaldi að fasteigninni er háttað en stefndur séu þinglýstir eigendur að eignarhlutum 0101 og 0102 í fasteigninni að Austurvegi 5. Stefndi, Samtök sunnlenskra sveitarfélaga, sé þinglýstur eigandi 2. hæðar, þ.e. eignarhluta 0201 í sömu fasteign, og stefndu, Félag iðn- og tæknigreina, VR og Báran stéttarfélag séu þinglýstir eigendur 3. hæðar, eignarhluta 0301. Á lóðinni sem er nr. L161881 í landeignaskrá sé einnig fasteignin Austurvegur 58 en lóðin sé sameiginleg með þeirri fasteign og óskipt eftir gildandi eignaskiptayfirlýsingu. Virðist ekki ágreiningur um þetta og er getið um að stefndi, Samtök sunnlenskra sveitarfélaga hafi eignast 2. hæð að Austurvegi 56 með kaupsamningi frá 19. september 1996, en með kaupsamningi frá 9. janúar 1998 hafi Verslunarmannafélag Árnesinga,

Sunniðn og Verkalýðsfélagið Þór eignast þriðju hæð fasteignarinnar Austurvegar 56 en þau félag séu forverar stefndu VR, Félags iðn- og tæknigreina og Bárunnar stéttarfélags.

Eignaskiptasamningur var gerður fyrir húseignina Austurveg 56 og 58 og er hann dagsettur 19. febrúar 1993 og kemur þar fram að lóð húsanna, 4650 fermetrar að stærð, sé sameiginleg. Eru stærðir húsanna greindar og hvernig skipt er í eignarhluta en samningurinn var gerður áður en aðilar málsins eignuðust hluta í eignunum. Um skiptingu lóðar segir að af heildarlóð njóti aðilar hlutdeildar sem nánar er tilgreind þannig að Austurvegur 58 telji 15,4% hennar en hlutdeild Austurvegar 56 er skipt niður þannig að 1. hæð Austurvegar 56 nam 36,1%. Hlutdeild 2. hæðar var 22,1% og 3. hæðar 26,4% af heildarlóðinni. Kemur fram að aðilar séu um það sammála að eigandi Austurvegar 58 og 1. hæðar Austurvegar 56 sem eigi 51% heildarlóðarinnar skuli hafa forgangsrétt að baklóð hússins fyrir iðnaðar- og verslunarstarfsemi. Hins vegar skuli eigandi 2. og 3 hæðar hafa forgang hvað varðar notkun á framlóð hússins og til þess að merkja sér þar bílastæði. Bílastæði meðfram hliðum hússins séu sameiginleg. Undir yfirlýsinguna ritar Steinar Árnason, þáverandi eigandi jarðhæðar Austurvegar 56 og hússins að Austurvegi 58 en einnig er ritað undir af hálfu Landsbanka Íslands. Kveða stefnendur Steinar hafa ritað undir fyrir hönd þinglýstra eigenda Austurvegar 56 og 58.

Eignaskiptayfirlýsing liggur fyrir frá 12. mars 1997 fyrir Austurveg 56, matshluta 01 og Austurveg 58, matshluta 02. Er einnig tilgreint landnúmerið 161881 og greinitala lóðar 0543-0560. Kemur fram í stefnu að þetta hafi verið gert eftir að fasteigninni Austurvegur 56 hafi verið skipt í þrjá eignarhluta eftir hæðum (0101, 0201 og 0301). Segir í yfirlýsingunni að undirritaðir eigendur húseignarinnar Austurvegur 56 ákveði að skipta húsinu í þrjár eignir, Austurveg 58 sem sé sjálfstætt hús og sjálfstæð eign en deili lóð með húsinu nr. 56. Austurvegur 56 sé verslunar- og skrifstofuhús, þrjár hæðir, byggt úr steinsteypu. Birt flatarmál sé 1456,2 fermetrar og brúttórúmmál 5677,8 rúmmetrar. Er einnig vísað til teikninga Verkfræðistofu Suðurlands en þær hafi fyrst verið samþykktar í bygginganefnd Selfoss 27. ágúst 1987 með síðari breytingum frá 2. febrúar 1993 og síðast 17. desember 1996. Þá kemur fram að við gerð yfirlýsingarinnar sé farið eftir ákvæðum laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús og reglugerð nr. 538/1995 um eignaskiptayfirlýsingar, útreikning hlutfallstalna o.fl. í fjöleignarhúsum. Undantekningar séu þó gerðar frá

nefndum lögum um að hlutdeild í lóð sé reiknuð í hlutfalli við afnot og lyfta sé sameign 2. og 3. hæðar. Í yfirlýsingunni segir:

*„Lóðin er sameiginleg fyrir húseignirnar Austurvegur 56 og 58. Afnotaréttur af lóðinni er í aðalatriðum ákveðinn þannig að norðurlóðin (sjá lóðateikningu) er sameiginleg fyrir alla eigendur húsa nr 56 og 58. Austan við húsin eru 9 bílastæði merkt svæði A og 6 bílastæði merkt svæði B. Sérafnot af þeim hafa 2. og 3. hæð hússins sameiginlega, og greiða stofnkostnað og viðhald í samræmi við það í norðurlóð. (Svæði A og B eru innifalin í norðurlóð). Sunnan við húsin er svæði merkt C, suðurlóð. Sérafnotarétt af þessu svæði hafa Austurvegur 58 og 1. hæð Austurvegar 56. Afnotaréttur ásamt hlutdeild í stofnkostnaði og viðhaldi af þessu svæði skiptist í hlutfalli við skiptarúmmál réttthafa. Ef leyft verður að byggja á suðurlóðinni, þá eru aðilar sammála um að sá réttur fylgi 1. hæð í Austurvegi 56. - - Vestari innkeyrslan á lóðina (frá Austurvegi), er sameiginleg með Austurvegi nr. 54. Gert verður skriflegt samkomulag milli eigenda Austurvegar nr. 54, 56 og 58 um nýtingu á lóðinni milli húsanna nr. 54 og 56.“*

Stefnendur vekja einnig athygli á að í yfirlýsingunni komi jafnframt fram að hlutfallstala eignarhluta Austurvegar 56 0101 (jarðhæð) í suðurlóð hafi verið tilgreind 68,1% en hlutfallstölur eignarhluta 0201 (2. hæð) og 0301 (3. hæð) verið tilgreindar 0,00%. Hlutfallstala Austurvegar 58, eignarhluti 01-01, í suðurlóð hafi verið tilgreind 31,90%. Þá vekja stefndu athygli á að í þessum kafla um lýsingu séreigna og hlutfallstölur komi fram vegna matshluta 0101 að ef leyft verði að byggja á suðurlóð fylgi sá réttur eigninni. Mun óumdeilt að allir þinglýstir eigendur Austurvegar 56 og Austurvegar 58 hafi undirritað og staðfest þessa eignaskiptayfirlýsingu.

Í stefnu er getið um að í maí árið 1999 hafi Steinar Árnason selt jarðhæð Austurvegar 58 til Sólningar hf. Er vísað til afsals frá 18. maí það ár sem fyrir liggur en þar segir 1. gr. í lýsingu eignarinnar: *„Baklóð Austurvegs 56-58 sem nú er séreign jarðhæðar sbr. eignaskiptasamning verður með undirskrift afsals þessa sameiginleg til helminga með eignunum Austurveg 56 (jarðhæð) og Austurveg 58 (jarðhæð).“* Þá liggur fyrir afsal frá 10. júní 1999 þar sem Steinar Árnason selur jarðhæð Austurvegar 56 (0102) til stefnanda, Baldvins og Þorvaldar ehf. Í afsali þessu kemur fram að kaupendum sé kunnugt um að byggingaréttur á suðurlóð hússins „skiptist eftir hlutfallstöllum Sólningar, 0101 og 0102 í suðurlóð hússins“. Telja stefnendur að skipting sú sé milli eigenda þ.e. Sólningar

(Austurvegur 58), Austurvegur 56 0101 og Austurvegur 56 0102 í þessari suðurlóð hússins. Einnig liggur fyrir afsal frá 6. júlí 1999 þar sem Steinar Árnason selur eystri hluta jarðhæðar Austurvegar 56 (0101) til stefnanda, Efnalaugar Suðurlands ehf. Kemur einnig fram í því afsali að kaupendum sé kunnugt um „að byggingaréttur skiptist á Sólningu, hluta 0101 og hluta 0102 eftir hlutfallstölum í suðurlóð“, sem stefnendur telja vísa til þess að skiptist eftir eignarhlutföllum eigenda þ.e. Sólningar (Austurvegi 58), Austurvegar 56 (0101) og Austurvegar 56 (0102).

Í júní 1999 var á ný gerð eignaskiptayfirlýsingu fyrir Austurveg 56 og 58 en undir fyrirsögninni segir í sviga „Breytt yfirlýsing frá mars 1997“. Á þessum tíma hafi neðsta hæð Austurvegar 56 verið skipt í tvo hluta, 0101 og 0102 að sögn aðila. Í yfirlýsingunni kemur fram að lóðin sé sameiginleg fyrir húseignirnar Austurvegur 56 og 58. Þá segir að afnotaréttur af lóðinni sé ákveðinn þannig að norðurlóðin, og vísað til lóðateikningar, sé sameiginleg fyrir alla eigendur húsa nr. 56 og 58. Er getið um bílastæði og sérafnot af þeim. Þá segir í yfirlýsingunni:

*„Sunnan við húsinn er svæði merkt C, suðurlóð. Sérafnotaréttur af þessu svæði hafa Austurvegur 58 og 1. hæð Austurvegar 56. Afnotaréttur ásamt hlutdeild í stofnkostnaði og viðhaldi af þessu svæði skiptist að jöfnu milli Austurvegar 58 og 1. hæðar í Austurvegi 56.“ Undir liðnum „kvaðir“ segir síðan: “Ef leyft verður að byggja á suðurlóðinni, þá er samkomulag milli samningsaðila um að sá réttur fylgi Austurvegi 56.“*

Loks er í eignaskiptayfirlýsingunni fjallað um innkeyrslur milli húsanna nr. 54 og 56 og að hún sé sameiginleg fyrir Austurveg 54, 56 og 58 og samkomulag sé um að nota lóðarmörkin sem innkeyrslu fyrir báðar lóðirnar. Þannig leggi báðir aðilar til u.þ.b. tvo metra af sinni lóð undir innkeyrslu milli húsanna.

Stefnendur benda á að hlutfallstölur eignarhluta Austurvegar 56 (0101) og Austurvegar 56 (0102) jarðhæð í suðurlóð hafi verið tilgreindar 25% á hvorn eignarhluta, samanlagt 50%, á móti 50% eignarhlut Austurvegar 58 í suðurlóð, en hlutfallstölur eignarhluta stefndu, þ.e. Austurvegar 56 (0201) og Austurvegar 56 (0301) í suðurlóð hafi verið 0,00%. Allir þinglýstir eigendur, þar á meðal stefndu, hafi undirritað þessa eignaskiptayfirlýsingu. Stefndu telja að með þessari eignaskiptayfirlýsingu hafi verið gerðar meiri háttar breytingar í tengslum við byggingarrétt á þann hátt sem fram hafi komið undir

fyrrgreindum lið „kvaðir“. Hafi það þá verið samkomulag aðila að ef leyft yrði að byggja á suðurlóðinni fylgdi sá réttur Austurvegi 56. Með þessum breytingum telja stefndu að byggingarrétturinn hafi verið færður frá 1. hæði Austurvegar 56 til allra eigenda þeirrar fasteignar. Það komi einnig fram í því að tilvísun um byggingarrétt á suðurlóð hafi verið tekin úr hluta yfirlýsingarinnar um lýsingu séreigna og hlutfallstalna. Fyrir utan nauðsynlegar breytingar vegna skiptingar á 1. hæðinni í tvo eignarhluta og minniháttar breytingar á hlutfallstölum auk orðalags um 3. hæð hússins eftir að hún hafi verið tekin í notkun hafi ekki verið gerðar frekari breytingar á þessum hluta yfirlýsingarinnar miðað við eldri yfirlýsingu frá árinu 1997. Um þetta hverfist þó ágreiningur aðila.

Stefnendur kveða þá eina hafa greitt öll gjöld af suðurlóðinni og staðið einir straum af malbikun hennar. Stefnendur geta um að samkvæmt deiliskipulagstillögu sé lóðin Austurvegur 56-58 4650 fermetrar að stærð og á henni sé byggingarmagn 1691 fermetri en tillagan geri ráð fyrir að mögulegt byggingarmagn geti numið 7905 fermetrum. Samkvæmt gildandi aðalskipulagi sé lóðin skipulögð sem verslunar- og þjónustusvæði.

Stefnendur greina frá yfirlýsingu sem Lögmannsstofa Ólafs Björnssonar hafi unnið fyrir félögin árið 2024 þar sem óskað hafi verið eftir staðfestingu á þeim skilningi að byggingarréttur á suðurhluta lóðarinnar við Austurveg 56 á Selfossi tilheyrði eigendum fyrstu hæðar Austurvegar 56 í samræmi við eignaskiptasamning fyrir Austurveg 56–58 frá júní 1999, sbr. eldri eignaskiptasamninga. Liggja drög að þessari yfirlýsingu fyrir í málinu. Á 614. fundi stjórnar stefnda, Samtaka sunnlenskra sveitarfélaga þann 4. október 2024 hafi minnisblaðið verið samþykkt og framkvæmdastjóra heimilað að undirrita tilheyrandi yfirlýsingu fyrir hönd samtakanna. Telja stefnendur að seinna virðist sem sá stefndi hafa skipt um skoðun hvað þetta varði. Stefnu kveða hins vegar að frá upphafi hafi verið áhöld uppi um þessa afstöðu stefnenda auk þess sem orðalag yfirlýsingarinnar hafi verið verulega villandi varðandi tengsl sérafnotaréttar og byggingaréttar. Eftir frekari skoðun á erindi stefnenda og á viðeigandi gögnum hafi stefndu hafnað afstöðu stefnenda til byggingarréttar á suðurlóðinni með erindi frá 20. nóvember 2024. Höfnun sú hafi meðal annars byggst á því að orðalag gildandi eignaskiptayfirlýsingar og veðbandayfirlita væri mjög skýrt um að rétturinn á suðurlóðinni fylgdi Austurvegi 56 en ekki eingöngu stefnendum og brjóti afstaða stefnenda því í bága við gildandi eignaskiptayfirlýsingu.

Stefnendur hafa hins vegar lagt áherslu á að þrátt fyrir ákvæði í fyrrnefndum þinglýstum eignaskiptayfirlýsingum, sem undirritaðar hafi verið af stefndu, og þá staðreynd að hlutfallstölur þeirra í suðurlóð eru skráðar 0,00%, hafi stefndu tekið upp þá afstöðu að byggingarréttur á suðurlóð sé ekki í einkaeigu stefnenda. Þessi afstaða stefndu hafi leitt til ágreinings um eignarhald á umræddum byggingarrétti.

### III.

Stefnendur byggja kröfur sínar á því að eignarréttur að umræddum byggingarrétti á suðurlóð hússins að Austurvegi 56, svæði C, sé ótvírætt í einkaeign stefnenda að jöfnu, samkvæmt þinglýstum eignaskiptayfirlýsingum sem allir eigendur, þar á meðal stefndu, hafi undirritað. Jafnframt vísa stefnendur til meginreglna samninga og kröfuréttar um að gerða samninga beri að halda.

Stefnendur hafi keypt umþrættan byggingarrétt á suðurlóðinni af seljanda jarðhæðarinnar, Steinari Árnasyni, með kaupsamningum, annars vegar stefnandi Baldvin og Þorvaldur ehf. með afsali dags. 10. júní 1999 vegna eignarhluta 0102 jarðhæð og hins vegar stefnandi Efnalaug Suðurlands ehf. með afsali dags. 6. júlí 1999 vegna eignarhluta 0101, jarðhæð. Stefnendur vísa til þess að seljandi jarðhæðarinnar að Austurvegi 56 hafi verið í fullum rétti til þess að ráðstafa umræddum byggingarrétti til stefnenda, enda sú ráðstöfun í fullu samræmi við þinglýstar eignaskiptayfirlýsingar fasteignarinnar, sem og skráningu í fasteignamati, en þar sé eignarhlutur stefndu í suðurlóð skráður 0,00%.

Byggja stefnendur á því að umþrættur byggingarréttur, sem feli í sér heimild til að reisa mannvirki á suðurlóð Austurvegar 56, verði það leyft af hálfu skipulagsyfirvalda, séu sjálfstæð eignarréttindi í íslenskri réttarframkvæmd. Þessi réttur njóti friðhelgi samkvæmt 72. gr. stjórnarskrár lýðveldisins Íslands nr. 33/1944, sem kveði á um að eignarréttur sé friðhelgur og að engan megi skylda til að láta af hendi eign sína nema almenningsþörf krefji, til þess þurfi lagafyrirmæli og komi fullt verð fyrir.

Eignaskiptayfirlýsing sé lykilskjál um hvernig skiptingu fjöleignarhúsa er háttað. Slík yfirlýsing hafi þann tilgang að lýsa húsinu og lóð þess auk þess að mæla fyrir um skiptingu þess í séreignir, sameign allra og sameign sumra, ásamt hlutfallstölum. Samkvæmt 16. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús skuli eignaskiptayfirlýsing ákvarða hlutdeild hvers

eiganda í sameign og marka þar með grundvöll að réttindum og skyldum eigenda innbýrðis og gagnvart einstökum hlutum húss og lóðar.

Í málinu liggja fyrir tvær þinglýstar eignaskiptayfirlýsingar, frá 12. mars 1997 og júní 1999 sem báðar hafi verið undirritaðar af öllum þinglýstum eigendum, þar á meðal stefndu (eða fyrirsvarsmönnum). Þessi skjöl séu því bindandi samningur milli allra eigenda hússins og eigi að mynda óbyggjandi grundvöll fyrir réttindum og skyldum í húsinu og á lóðinni. Í eignaskiptayfirlýsingunni frá 12. mars 1997 sé skýrt kveðið á um að eigendur Austurvegar 58 og 1. hæðar Austurvegar 56 hefðu sérafnotarétt af suðurlóð, svæði C. Þar komi skýrt fram að ef leyft yrði að byggja á suðurlóð, skyldi sá réttur fylgja 1. hæð Austurvegar 56. Stefnendur reisi kröfur sínar einkum á þessu skjali. Í hlutfallstölum eignarhluta 0101 (sem hafi verið 1. hæð) í suðurlóð hafi verið tilgreind 68,1% en hlutfallstölur eignarhluta 0201 (2. hæð, í eigu stefnda) og 0301 (3. hæð) verið tilgreindar 0,00%. Hlutfallstala Austurvegar 58, eignarhluti 01-01, í suðurlóð hafi verið tilgreind 31,90%. Þetta sýni ótvírætt að byggingarrétturinn hafi verið ætlaður 1. hæð Austurvegar 56 einungis, en ekki efri hæðum þess húss, nú í eigu stefndu.

Þessi afstaða til byggingarréttarins á suðurlóðinni hafi svo verið staðfest í eignaskiptayfirlýsingunni frá júní 1999 þar sem jarðhæð Austurvegar 56 hafði verið skipt í tvo eignarhluta (0101 og 0102). Þar hafi áfram verið kveðið á um að: „*Ef leyft verður að byggja á suðurlóðinni, þá er samkomulagið milli samningsaðila um að sá réttur fylgi Austurvegi 56.*“ Hlutfallstölur eignarhluta 0101 og 0102 Austurvegar 56 í suðurlóð hafi verið tilgreindar á 25% á hvorn eignarhluta á móti 50% eignarhlut Austurvegar 58 í suðurlóð, en hlutfallstölur eignarhluta 0201 og 0301 Austurvegar 56 í suðurlóð hafi enn verið 0,00%. Með þessu hafi verið staðfest að byggingarrétturinn fylgi einungis jarðhæð Austurvegar 56, en ekki Austurvegi 58 né efri hæðum hússins að Austurvegi 56. Stefnendur áréttu enn fremur að stefndu, eða fyrirsvarsmenn þeirra á þeim tíma, hafi undirritað og staðfest báðar framangreindar eignaskiptayfirlýsingar. Þetta merki að þeir hafi sjálfir, með skýrum hætti og í bindandi samningi, samþykkt þá skiptingu sem þar sé lýst, þar á meðal 0,00% hlutfallstölu þeirra í byggingarrétti á suðurlóðinni. Afstaða stefndu núna sé því í beinni andstöðu við eigin fyrri samþykktir og undirskriftir.

Samkvæmt 28. gr. laga nr. 26/1994 verði sérstakur réttur eiganda til byggingar á lóð að byggjast á þinglýstum heimildum. Eignaskiptayfirlýsingarnar séu slíkar þinglýstar heimildir sem skýrt afmarki þennan byggingarrétt.

Samkvæmt 6. gr. laga nr. 26/1994 sé sameign skilgreind sem allir hlutar húss og lóðar sem ekki séu ótvírætt í séreign. Við túlkun á því hvað teljist séreign verði beitt þröngri lögskýringu og vafi skuli túlkaður í samræmi við meginregluna um sameign. Hins vegar þurfi frávik frá þessari meginreglu að vera skýr og ótvíræð og þau séu það í máli þessu. Eignaskiptayfirlýsingarnar afmarki skýrt sérafnotarétt og byggingarrétt á svæði C til eigenda 1. hæðar Austurvegar 56. Þar sem stefndu hafi undirritað skjöl sem sýni 0,00% hlutfallstölur þeirra í suðurlóð hafi þeir sjálfir samþykkt þetta frávik frá almennri sameign og viðurkennt að byggingarrétturinn fylgi ekki þeirra eignarhluta. Stefnendur hafi því einir rétt til að reisa byggingu á suðurlóðinni í samræmi við gildandi deiliskipulag, verði byggingarleyfi veitt af hálfu sveitarfélagsins Árborgar.

Stefnendur áréttu einnig að þeir hafi, í samræmi við þessa skiptingu einir greitt öll gjöld af suðurlóðinni og staðið einir straum af malbikun hennar. Þetta styðji enn frekar málatilbúnað stefnenda um að þeir hafi umráð og réttindi yfir þessum hluta lóðarinnar, auk þess að sýna einnig fram á langvarandi viðurkenningu á þessum réttindum í framkvæmd, þar sem stefndu hafi ekki lagt neitt af mörkum til kostnaðar við suðurlóðina.

Með vísan til framangreindra málsástæðna og lagaákvæða telja stefnendur að kröfur þeirra séu á rökum reistar og hafi fulla lagalega stoð. Afstaða stefndu sé hins vegar í beinni andstöðu við þinglýstar heimildir sem þeir sjálfir hafi samþykkt og undirritað, og sé því óréttmæt og án lagalegrar stoðar. Stefnendur hafi túlkað eignaskiptayfirlýsinguna frá 1999 á þann veg að byggingarrétturinn tilheyri öllum hæðum hússins að Austurvegi 56. Þetta fái ekki staðist þar sem margendurtekið hafi verið staðfest að hann fylgi einungis jarðhæð hússins að Austurvegi 56. Hefði átt að breyta þessu væru hlutfallstölur stefndu í suðurlóð ekki skráðar 0,00% og taka hefði þurft þá breytingu fram að hér eftir fylgdi byggingarrétturinn 0101, 0102 og 201 og 301 í jöfnum hlutföllum.

Um lagarök áréttu stefnendur tilvísun til Stjórnarskrá lýðveldisins Íslands nr. 33/1944 og laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Um málskostnað er vísað til ákvæða XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

#### IV.

Stefndu mótmæla málatilbúnaði stefnenda og þeim málsástæðum og lagarökum sem stefnendur byggja kröfugerð sína á. Stefndu byggja sýknukröfu sína á meginreglum samningaréttar og eignarréttar, 72. gr. stjórnarskrár lýðveldisins Íslands nr. 33/1944, ákvæðum þinglýsingarlaga nr. 39/1978 og laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Stefndu byggja á því að byggingarréttur á suðurlóð Austurvegar 56-58 á Selfossi sé í óskiptri sameign allra þinglýstra eigenda fasteignarinnar Austurvegar 56 í samræmi við ótvírætt orðalag eignarskiptayfirlýsingar, dags. 28. júní 1999 og veðbandayfirlit og að byggingarrétturinn skiptist á hvern séreignarhluta í Austurvegi 56 eftir jöfnun hlutföllum, þ.e. að hver séreignarhluti eigi fjórðungshlut í byggingarréttinum samkvæmt ákvæðum laga um fjöleignarhús. Eignarréttur stefndu sé varinn af 72. gr. stjórnarskrárinnar og byggi á þinglýstum eignarheimildum sem stefnendur geti ekki skert einhliða. Gildandi eignaskiptayfirlýsing hafi verið samin í samræmi við ákvæði laga um fjöleignarhús og teljist til gilds og réttarskapandi sammings fyrir alla aðila hans. Byggja því stefndu á meginreglu samningaréttar um skuldbindingargildi gerðra samninga. Á þessum grundvelli beri að sýkna stefndu af kröfu stefnenda.

Í eignaskiptayfirlýsingunni komi skýrt fram undir „Kvöðum“ að verði leyft að byggja á suðurlóðinni, þá sé samkomulag milli sammingsaðila að sá réttur fylgi Austurvegi 56. Ekki sé hægt að túlka orðalagið öðru vísi en svo að byggingarrétturinn tilheyri öllum þinglýstum eigendum að Austurvegi 56 en ekki eingöngu hluta þeirra eins og stefnendur haldi fram. Ekkert annað komi fram í eignaskiptayfirlýsingunni, dags. 28. júní 1999, sem gefi til kynna að þessi réttur tilheyri eingöngu þinglýstum eigendum fyrstu hæðar fasteignarinnar að Austurvegi 56. Þegar á þessum grundvelli beri að fallast á sýknukröfu stefndu enda í samræmi við ákvæði eignaskiptayfirlýsingar samkvæmt orðanna hljóðan.

Stefndu byggja á því að sérstakur réttur eiganda til byggingar ofan á eða við hús eða á lóð þess verði að byggjast á þinglýstum heimildum, sbr. 1. mgr. 28. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994. Að öðrum kosti teljist slíkur byggingarréttur vera í sameign allra eigenda hússins. Að meginreglu sé byggingarréttur sameign allra, sbr. og 9. tölulið 8. gr. laga um

fjöleignarhús. Undantekningar frá þeirri meginreglu, svo sem þegar haldið er fram að byggingarréttur sé sameign sumra eigenda, verði því að túlka þröngt. Þá mótmæla stefndu því að gildandi eignaskiptayfirlýsing eða önnur þinglýst gögn veiti stefnendum umdeildan byggingarrétt þannig að það uppfylli áskilnað 1. mgr. 28. gr. um að slíkur byggingarréttur byggist á þinglýstum heimildum.

Stefndu telja enga þýðingu hafa að stefnendur ásamt þinglýstum eigendum að Austurvegi 58 hafi sérafnotarétt af suðurlóðinni og að afnotaréttur ásamt hlutdeild í stofnkostnaði og viðhaldi af svæðinu skiptist jafnt á milli þeirra. Það verði að teljast eðlilegt að þeir eigendur sem hafi sérafnot af tilteknum hluta sameignar greiði þann kostnað sem hlýst af viðhaldi hans. Hins vegar myndi slík afmörkuð og óbein eignarréttindi hvorki beinan eignarrétt né veiti þau þeim sem þeirra njóta annan og frekari rétt en sem rúmast innan hinna óbeinu eignarréttinda. Ljóst sé að sérafnotaréttur skapi ekki einn og sér séreign eða byggingarrétt. Enn fremur gildi einu þó að hlutfallstölur í eignaskiptayfirlýsingu kveði á um tiltekna skiptingu hlutfalla á suðurlóðinni á milli stefnenda og eiganda Austurvegar 58 enda tengist þær einkum skiptingu á kostnaði en ekki byggingarrétti. Til viðbótar benda stefndu á að þeir hafi greitt lóðarleigu af allri lóðinni í samræmi við lóðarhlutamat og því sé rangt sem stefnendur hafi haldið fram að þeir hafi einir greitt gjöld af lóðarhlutanum. Stefnendur hafi ekki lagt fram gögn því til stuðnings.

Stefndu áréttu að ákvæði eldri eignaskiptayfirlýsingar, dags. 12. mars 1997 um byggingarrétt á suðurlóð, séu ekki lengur í gildi enda hafi þeim verið breytt með breyttri eignaskiptayfirlýsingu rúmunum tveimur árum síðar. Þær breytingar sem átt hafi sér stað á orðalagi eignaskiptayfirlýsingarinnar í júní 1999 staðfesti að það hafi verið vilji samningsaðila að breyta fyrirkomulagi byggingarréttar á suðurlóð hússins. Í eldri eignaskiptayfirlýsingu frá mars 1997 hafi verið kveðið á um að aðilar væru sammála um að réttur til byggingar á suðurlóðinni fylgdi fyrstu hæð Austurvegar 56 og sá réttur ítrekaður í eignaskiptayfirlýsingu í umfjöllun um þann matshluta í kafla um lýsingu séreigna og hlutfallstölur. Með gildandi eignaskiptayfirlýsingu frá júní 1999 hafi hvoru tveggja aftur á móti verið breytt. Í fyrsta lagi hafi orðalagi um byggingarrétt verið breytt á þann veg að nú tilheyri hann öllum eigendum Austurvegar 56 en ekki einvörðungu eigendum fyrstu hæðar. Í öðru lagi hafi tilvísun í byggingarrétt í kafla um lýsingu séreigna og hlutafallstölur, sem ítrekaði byggingarréttinn í eldri eignaskiptayfirlýsingu frá mars

1997, verið tekin út og því ekkert fjallað um byggingarrétt í þessum kafla í núgildandi eignaskiptayfirlýsingu. Verði ekki annað séð af þessum orðalagsbreytingum en að tilgangur þeirra hafi verið að breyta fyrirkomulagi byggingarréttarins og staðfesta þar með vilja sammingsaðila um að byggingarréttur yrði sameign allra eigenda Austurvegar 56. Hefði það verið vilji þinglýstra eigenda að byggingarréttur á suðurlóð hússins væri eingöngu eign fyrstu hæðarinnar hefði orðalagið þar um haldist óbreytt. Nýtt og yngra ákvæði eignaskiptayfirlýsingar um byggingarrétt hafi auk þess gildi umfram eldra ákvæði um byggingarrétt í eignarskiptayfirlýsingu. Til hliðsjónar verði að taka mið af lögskýringarreglunni *lex posterior derogat legi priori* í þessu samhengi.

Stefndu byggja á því að ekki megi blanda saman afnotarétti og byggingarrétti eins og stefnendur telji sér tækt að gera. Sú túlkun stefnenda standist enga skoðun og byggi á engum viðurkenndum eignarrétti eða lagagrunni. Þrátt fyrir skýrt sérákvæði í eignaskiptayfirlýsingu um að byggingarréttur á suðurlóð tilheyri öllum eigendum Austurvegar 56, hafi stefnendur spyrnt saman annars vegar sérafnotarétti sínum af suðurlóð og hlutfallstölum sem snúa að skiptingu kostnaðar og hins vegar byggingarrétti á þeim hluta lóðarinnar. Um sé að ræða tvenn ólík réttindi sem farið sé með á sitt hvorn hátt í gildandi eignaskiptayfirlýsingu. Stefndu byggja á því að í öllu falli hafi ákvæði sem fjallar beinlínis um byggingarrétt gildi umfram almennt ákvæði sem fjallar fyrst og fremst um afnotarétt og skiptingu kostnaðar. Horfa megi til sjónarmiða um að sérákvæði um tiltekið atvik skuli hafa gildi umfram almenn ákvæði sem birtist meðal annars í reglunni um *lex specialis derogat legi generali*. Yrði fallist á það með stefnendum að byggingarrétturinn tilheyrði eingöngu þeim væri verið að víkja til hliðar skýru ákvæði eignaskiptayfirlýsingar sem stefnendur hafi samþykkt auk þess sem verið væri að líta fram hjá viðteknum lögskýringarsjónarmiðum og meginreglum laga. Ítreka stefndu í tengslum við það síðastnefnda að eignaskiptayfirlýsing er bindandi og vísa til meginreglu samningaréttar um skuldbindingargildi samninga.

Stefndu hafna því að sérafnotaréttur af suðurlóð, hlutfallstölur í eignaskiptayfirlýsingu eða nokkuð annað hafi leitt til þess að suðurlóðin sé orðin að séreign stefnenda. Jafnvel þótt stefnendur telji sig hafa loforð seljenda sinna fyrir því að í kaupsamningum eða afsölum um að lóðarhlutinn eða byggingarrétturinn séu séreign stefnenda, bindi þau hvorki stefndu né aðra en þá sem eru aðilar að þeim. Lóðin sé óskipt og sameign, sbr. 6.

gr. og 5. töluliðar 1. mgr. 8. gr. laga um fjöleignarhús. Byggingarréttur hafi verið skilmerkilega skilgreindur sem sameign eigenda Austurvegar 56 í eignaskiptayfirlýsingu og ekki verði séð að stefnendur hafi öðlast frekari réttar til hans en sem leiði af ákvæðum gildandi eignaskiptayfirlýsingar eftir orðanna hljóðan. Líkt og fram komi í gagnstefnu telji stefndu ljóst að þar sem ekki hafi verið samið sérstaklega um hlutfallstölur sem beri að skipta byggingarréttinum eftir, séu allir séreignahlutar jafnrétt háir og beri jafnar skyldur í tengslum við byggingarréttinn, sbr. 2. mgr. 10. laga um fjöleignarhús.

Þar sem ljóst er að stefnendur eigi ekki einir byggingarrétt á suðurlóð fasteignarinnar að Austurvegi 56 og 58, verði að sýkna stefndu af viðurkenningarkröfu stefnenda og af kröfu stefnenda um málskostnað. Málskostnaðarkröfur styðja stefndu við 129. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

## V.

Stefndu byggja gagnsök í öllum meginatriðum á sömu málsátæðum og lagarökum og færð eru fram fyrir kröfu um sýknu í aðalsök. Er vísað til meginreglna samningaréttar og eignaréttar, 72. gr. stjórnarskrár lýðveldisins Íslands nr. 33/1944 en einnig til ákvæða þinglýsingarlaga nr. 39/1978 og laga um fjöleignarhús nr. 36/1994. Byggingarrétturinn á suðurlóð Austurvegar 56-58 sé í óskiptri sameign allra þinglýstra eigenda Austurvegar 56 í samræmi við ótvírætt orðalag eignarskiptayfirlýsingar frá júní 1999 og veðbandayfirlit eins og krafist sé í gagnsök með vísan til laga um fjöleignarhús. Vísa stefndu til þess að eignaskiptayfirlýsingin hafi verið samin í samræmi við ákvæði laga um fjöleignarhús og teljist til gilds og réttarskapandi sammings fyrir alla aðila hans, sbr. meginreglu samningaréttar um skuldbindingargildi gerðra samninga. Er í gagnstefnu ítrekað að skýrt komi fram undir liðnum „Kvöðum“ að verði leyft að byggja á suðurlóðinni, þá sé samkomulag milli sammingsaðila að sá réttur fylgi Austurvegi 56 sem ekki verði túlkað öðru vísi en að byggingarrétturinn tilheyri öllum þinglýstum eigendum að Austurvegi 56 en ekki stefnendum eingöngu. Beri því að fallast á kröfur stefndu í gagnsök. Stefndu ítreka einnig málsástæður á grundvelli 1. mgr. 28. gr. laga um fjöleignarhús og hann sé í sameign allra eigenda hússins, sbr. meginreglu 9. töluliðar 8. gr. laga um fjöleignarhús, en undantekningar beri að skýra þröngt. Gildandi eignaskiptayfirlýsing eða önnur gögn veiti stefnendum ekki byggingarrétt þannig að uppfylli áskilnað 1. mgr. 28. gr. um að slíkur byggingarréttur byggist á þinglýstum heimildum og skipti engu sérafnotaréttur stefnenda

og eigenda Austurvegar 58 af suðurlóðinni eða kostnaðarskipting þeirra þar. Sérafnotaréttur skapi ekki einn og sér séreign eða byggingarrétt. Eru málsástæður stefndu hér sömu og til stuðnings sýknu í aðalsök. Þá rekja stefndu sömu málsástæður og þar varðandi breytingar sem orðið hafi á eignaskiptayfirlýsingum frá 1997 og 1999.

Víkja stefndu einnig að sömu málástæðum og fyrr er lýst um að ekki megi blanda saman afnotarétti og byggingarrétti eins og stefnendum telji sér tækt að gera. Um er að ræða tvenn ólík réttindi sem farið er með sitt hvorum hætti í gildandi eignaskiptayfirlýsingu. Ákvæði sem fjalli beinlínis um byggingarrétt gildi umfram almennt ákvæði sem fjallar fyrst og fremst um afnotarétt og skiptingu kostnaðar. Þá hafna stefndu því að sérafnotaréttur af suðurlóð, hlutfallstölur í eignaskiptayfirlýsingu eða nokkuð annað hafi leitt til þess að suðurlóðin sé orðin að séreign stefnenda. Jafnvel þótt stefnendur telji sig hafa loforð seljenda sinna fyrir því að í kaupsamningum eða afsölum um að lóðarhlutinn eða byggingarrétturinn séu séreign stefnenda, bindi þau hvorki stefndu né aðra en þá sem séu aðilar að þeim. Lóðin sé óskipt og sameign, sbr. 6. gr. og 5. tölul. 1. mgr. 8. gr. laga um fjöleignarhús. Byggingarréttur hafi verið skilmerkilega skilgreindur sem sameign eigenda Austurvegar 56 í eignaskiptayfirlýsingu og ekki séð að stefnendur hafi öðlast frekari réttar til hans en sem leiðir af ákvæðum gildandi eignaskiptayfirlýsingar eftir orðanna hljóðan. Þar sem ekki hafi verið samið sérstaklega um hlutfallstölur sem ber að skipta byggingarréttinum eftir telja stefndu ljóst að allir séreignahlutar séu jafnrétt háir og bera jafnar skyldur í tengslum við byggingarréttinn, sbr. 2. mgr. 10. laga um fjöleignarhús. Um heimild stefndu til að hafa uppi gagnkröfu til sjálfstæðs dóms er vísað til 2. mgr. 28. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 og málskostnaðarkröfu styðja stefndu við 129. gr. sömu laga.

Stefnendur vísa til fyrri málsástæðna í aðalsök og mótmæla máltilbúnaði stefndu í gagnsök sem röngum og ósönnuðum. Byggingarréttur á suðurlóð Austurvegar 56-58 sé ekki í óskiptri sameign. Þvert á móti fylgi byggingarréttur á umræddri lóð, suðurlóðinni merkt C, eingöngu jarðhæð hússins að Austurvegi 56 (eignarhlutum 0101 og 0102). Þinglýstar eignaskiptayfirlýsingar frá 1997 og 1999 séu bindandi samningar milli allra eigenda fasteignanna Austurvegar 56 og Austurvegar 58 og marki grundvöll að réttindum og skyldum eigenda innbyrðis, sbr. 16. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Þær kveði skýrt á um að byggingarréttur á suðurlóðinni (svæði C) fylgi 1. hæð Austurvegar 56 (0101

og 0102). Yfirlýsingarnar hafi verið undirritaðar af öllum eigendum eða fyrirrennrum þeirra, þ.á m. fyrirrennrum stefndu. Þetta sé í fullu samræmi við meginreglur samningaréttar um efndir samninga og gildi þinglýstra skjala, sbr. einkum 29. gr. þinglýsingarlaga, sem veiti réttaröryggi og fyrirsjáanleika. Með undirritun á eignaskiptayfirlýsingarnar frá 1997 og 1999 hafi stefndu eða fyrirrennarar þeirra samþykkt ákvæði um skiptingu byggingarréttar á suðurlóðinni. Engir fyrirvarar hafi verið gerðir við þessi ákvæði og engin mótmæli komið fram á þeim tíma eða um árabíl eftir það. Þessi samþykki séu bindandi og geti stefndu ekki nú vefengt réttarstöðu sem þeir sjálfir hafi myndað og staðfest og hafi verið þinglýst um áratugaskeið. Skýrt komi fram í eignaskiptayfirlýsingunni frá 1997 að ef leyft verði að byggja á suðurlóðinni þá séu aðilar sammála um að sá réttur fylgi 1. hæð í Austurvegi 56. Mótmæla stefnendur þeirri túlkun stefndu að breytingar á eignaskiptayfirlýsingu frá 1999, þar sem tilvísun um byggingarréttinn hafi verið færð úr kafla um lýsingu séreigna og hlutfallstalna yfir í kafla um kvaðir, hafi haft þann tilgang eða réttaráhrif að færa byggingarréttinn frá 1. hæð Austurvegar 56 til allra eigenda fasteignarinnar. Þvert á móti hafi þær breytingar verið gerðar til að skýra og staðfesta þegar ríkjandi réttarstöðu stefnenda til byggingarréttarins, sbr. eignaskiptayfirlýsinguna frá 1997. Með breytingunni hafi því fyrst og fremst verið staðfest að byggingarrétturinn ætti einungis að fylgja Austurvegi 56 en ekki Austurvegi 58. Ekki hafi verið að auka við rétt 2. og 3. hæðar Austurvegar 56 frá því sem áður hafi gilt, sem hafi verið þinglýst og allir samþykkt. Hefði slík breyting þurft að koma skýrt fram í orðalagi yfirlýsingarinnar sem ótvíræð og samþykkt af öllum eigendum. Stefndu hafi heldur aldrei greitt fyrir umrædd réttindi hafi umrædd eignayfirfærsla átt sér stað, sem sýni að hún hafi aldrei farið fram.

Þá byggja stefnendur á að sú staðreynd að hlutfallstölur stefndu (eigenda 2. og 3. hæðar Austurvegar 56) í suðurlóð séu tilgreindar 0,00% í eignaskiptayfirlýsingunum frá 1997 og 1999 hafi verulegt vægi við mat á því að byggingarrétturinn fylgi eingöngu 1. hæð hússins. Bendi það til þess að stefndu eigi engin réttindi til lóðarinnar, þ.m.t. byggingarréttar. Þvert á móti sé vísað til þess að hlutfallstölur séu mælikvarði á eignarhlutdeild í sameign, sbr. 4. tölulið 15. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Jafnframt njóti viðkomandi ekki réttinda eða beri skyldur sem tengist lóðinni ef hlutdeildin er engin, sbr. 1. og 2. tölulið 15. gr. laga nr. 26/1994. Túlkun stefndu á þessum hlutfallstölum sem einungis afnotarétti sé röng og stangist á við skýrt orðalag og tilgang

eignaskiptayfirlýsinganna sem ætlað sé að skilgreina eignar- og afnotarétt á skýran hátt. Þá sé því ranglega haldið fram að stefnendur séu að blanda saman afnotarétti og byggingarrétti. Fullyrðingum um slíkt sé mótmælt. Sérafnotarétturinn af suðurlóðinni séu sjálfstæð réttindi sem, samkvæmt eignaskiptayfirlýsingunni frá 1999, fylgi eingöngu 1. hæð Austurvegar 56 og Austurvegar 58. Sú skipting á afnotaréttinum, samhliða hlutfallstölum, bendi til ákveðinnar skiptingar á lóðinni. Í gagnstefnu sé ranglega vísað til álagningarseðla yfir fasteignagjöld og að þeir séu að greiða lóðarleigu af allri lóðinni í samræmi við lóðarhlutamat. Misskilningurinn virðist byggja á því að í álagningarseðlum sé vísað til bókstafanna B og C, sem stefndu sýnist telja að sé tilvísun til B og C matshluta lóðarinnar. Umræddir bókstafir í álagningarseðlum vísi hins vegar til b- og c-liða 3. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga eins og fram komi í tölvupósti 5. nóvember 2025 frá sveitarfélaginu Árborg vegna fasteignagjalda en ekki umræddra svæða á lóðinni, þ.e. svæðis C. Stefndu greiði ekkert fyrir C-hluta lóðarinnar, enda eigi þeir ekki í þeim hluta. Fasteignaskattur sé lagður á eigendur fasteigna, sbr. 1. mgr. 3. gr. laga nr. 4/1995. Samkvæmt upplýsingum frá skipulagsfulltrúa Árborgar frá 1. desember 2025 fari álagning fasteignagjalda og lóðarleigu fram eftir hlutdeild í húsinu en ekki sérstaklega miðað við skiptingu lóðarinnar eins og hún er skilgreind í eignaskiptayfirlýsingu. Þetta eigi einnig við um upplýsingar frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun um að stærð lóðar skipti ekki máli í útreikningi fyrir skrifstofur og verslanir í atvinnumati, sbr. tölvupóst frá skipulagsfulltrúa Árborgar og tölvupóst frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun vegna fasteignagjalda, einnig frá 1. desember 2025. Þá vísa stefnendur til þess að þeir hafi um árabíl staðið einir straum af öllum gjöldum og viðhaldi á suðurlóðinni þar á meðal malbikun hennar. Þetta hafi verið gert í góðri trú um einkarétt stefnenda á byggingarréttindum í samræmi við eignaskiptayfirlýsingarnar. Þessi óslitna framkvæmd styðji kröfu stefnenda um einkarétt þeirra á lóðinni, m.a. á byggingarréttindum, og hafi skapað réttmætar væntingar um óslitin og óskoruð réttindi.

Eignarréttur stefnenda sé varinn af 72. gr. stjórnarskrár lýðveldisins Íslands og byggi á þinglýstum eignarheimildum sem stefndu geti ekki skert einhliða án skýrs lagalegs grundvallar. Þær þinglýstu eignaskiptayfirlýsingar sem liggi til grundvallar réttindum stefnenda hafi verið óbreyttar og óvefngdar af hálfu stefndu um áratugaskeið og hafi því skapað traustan og varinn eignarrétt sem beri að virða.

## VI.

Við aðalmeðferð málsins gáfu skýrslur þeir Helgi Kristinn Marvinsson, fyrirvarsmaður stefnanda, Efnalaugar Suðurlands ehf., og Guðmundur Árnason, fyrirvarsmaður stefnanda, Baldvins og Þorvaldar ehf. Þá gáfu skýrslu vitnin Örn Bragi Tryggvason, varaformaður stefnda Bárunnar stéttarfélags, Þorvarður Hjaltason, Ragna Gissurardóttir Larsen, Steinar Árnason og Bárður Guðmundsson.

Í skýrslu Helga Kristins Marvinssonar kom fram að málið hafi byrjað fyrir um tveimur árum þegar Halldóra hjá Bárunni á efstu hæðinni hafi rætt um að húsnæðið væri meira en fullnýtt og þá hafi rifjast upp að árið 2010 hafi verið áform um að stækka húsið og sátt verið um það. Hann og Guðmundur Árnason hafi verið búnir að láta teikna 200 fermetra stækkun á hverri hæð sem eigendur hinna hæðanna gætu keypt. Síðan hafi eigandi miðhæðar hætt við og málið þá dagað uppi. Þegar Halldóra hafi borið þetta í tal hafi Helgi Kristinn talið að endurvekja mætti hugmyndina og byggja hús á bak við. Hafi hann þá rætt við Halldóru og þau farið yfir málið og henni hafi litist vel á hugmyndina. Þeir Guðmundur hafi þá áformað að fela verktaka að sjá um framkvæmdina. Síðan hafi komið upp vankantar og einnig komið fram álit lögfræðings um að þeir ættu ekki byggingarréttinn einir en svo hefði alltaf verið að þeirra og allra áliti án efasemda. Spurður um hvernig þeir hefðu nýtt þessa lóð kvað Helgi Kristinn þá hafa nýtt hana, t.d. fyrir gáma undir aðföng í rekstri. Aðrir hafi nýtt hana fyrir bílastæði. Í raun hefðu þeir Guðmundur frá upphafi verið þeir einu sem nýtt hefðu lóðina fyrir annað en bíla. Þeir hafi látið malbika lóðina á þeirra kostnað og alltaf hefði verið sameiginlegur skilningur um að suðurlóðin eða baklóðin tilheyrði þeim. Aldrei á þessum langa tíma hefðu þeir heyrt efasemdir um annað en að þeir ættu byggingarréttinn fyrr en nýlega. Hann og Guðmundur hafi upphaflega einungis ætlað að stækka jarðhæðina sem síðan hafi orðið kveikjan að því að aðrir hafi viðrað hugmyndina um að byggja upp þrjár hæðir og það hafi verið teiknað upp. Hvort tekið hafi verið fram í afsali þegar Helgi Kristinn hafi keypt af Steinari Árnasyni að byggingarrétturinn fylgdi kvað hann svo hafa verið en á þessum tíma hafi þetta ekki verið verðmæti í huga neins en Steinar hafi nefnt við sig að byggingarréttur á bak við fylgdi með, sem Helgi Kristinn hafi vitað vegna notkunarinnar. Á þeim tíma hafi ekki verið áform um að byggja en það komið til síðar. Kvað Helgi Kristinn einkennilega afstaða stefndu enda hefði eignaskiptasamningurinn verið skýr þegar þau hafi keypt – skýrt hafi verið tekið fram að byggingarréttur fylgdi jarðhæð eins og verið hefði þegar

Þeir Guðmundur hefðu keypt af Steinari. Hvorki Steinar né þeir hafi látið þennan byggingarrétt af hendi. Spurður um breytingar á eignaskiptayfirlýsingum frá 1997 og 1999 varðandi byggingarrétt og breytinguna sem kæmi fram í köflum um séreignir og hlutfallstölur kvað Helgi Kristinn um hvort seljandi hefði upplýst hann þar um vera langt um liðið og það myndi hann ekki enda ekki haft vit né þekkingu á. Hann hefði þó treyst því að það sem látið hefði verið í hendur hans væri í lagi. Spurður um hver hefði samið afsal til hans félags kvaðst hann ekki vita en það hefði farið fram á fasteignasölu. Um að þar standi að kaupendum væri kunnugt um að byggingarréttur skiptist á Sólningu, hluta 0101 og 0102 eftir hlutföllum og hvort byggingarrétturinn hefði einhvern tíma verið á Austurvegi 58 kvað Helgi Kristinn að Steinar gæti gert betur grein fyrir því enda hafi hann verið eigandi að öllu saman. Þetta hefði gerst fyrir kaup sín. Í reynd hafi átt að tryggja að byggingarréttur fylgdi starfsemi Steinars enda mikils virði fyrir hann að hafa lóðina. Síðan þegar Helgi Kristinn og Guðmundur hafi keypt hafi hinir á efri hæðinni verið búnir að kaupa. Þá hafi verið ákveðið að þeim yrði seldur þessi réttur með jarðhæðinni, merkt 01 og 02 sitt hvoru megin. Aldrei hafi verið unnt að skilja öðru vísi en svo að verið væri að selja þennan rétt þótt ekki hafi sérstaklega verið falast eftir honum. Helga Kristni væru þó minnisstæð ummæli um að rétturinn fylgdi með – þeir hafi verið að kaupa húsnaði og hitt hafi fylgt með. Í fyrri eignaskiptasamningi hafi komið skýrt fram að rétturinn tilheyrði jarðhæðinni í húsinu nr. 56 á þeim tíma sem efri hæðirnar hafi verið keyptar og sem Þorvarður Hjaltason hafi ritað undir. Þannig væri ekki unnt að líta svo á að Sólning væri með byggingarrétt og ítarlega verið farið yfir. Sá sem keypt hafi Sólningarhúsið hafi fest þau kaup til að gera upp og skýrt hafi komið fram að hann teldi sig ekki eiga rétt á þessu. Þeir sem ættu málningarverslunina hefðu ekkert yfir þessu að segja. Byggingarrétturinn fylgdi ekki húsinu nr. 58.

Guðmundur Árnason fyrirvarmaður Baldvins og Þorvaldar kvað framburð Helga Kristins horfa líkt við sér. Steinar Árnason hefði komið að máli við sig vorið 1999 og boðið sér húsnaði en því hafi verið skipt í tvennt og þeir Helgi Kristinn átt baklóðina og því sem henni fylgdi. Suðurlóðin hefði verið þeirra og þeir nýtt hana fyrir gáma og annað. Hafi Guðmundi komið gríðarlega á óvart er andstæð sjónarmið hafi komið fram. Kannaðist Guðmundur við afsal félagi hans til handa en spurður um kaupsamning sem þar væri minnst á mundi hann það ekki glögg. Mundi hann ekki hvaða eignaskiptasamningur hefði legið til grundvallar þegar gengið hafi verið frá afsölum til

stefnenda. Nefndi Guðmundur aðspurður varðandi hlut Sólningar og að það fyrirtæki hafi átt byggingarrétt með þeim að um það hefði verið rætt en Sólning hefði verið með starfsemi þarna á bak við. Ekki mundi Guðmundur aðspurður um hverjar hlutfallstölur hefðu verið eða að hlutfallstala efri hæðar hefði engin verið í þeim samningi en það hefði þó verið það sem hann hefði horft til í gegnum tíðina. Spurður um hvort Steinar hafi við sölu nafnt að byggingarréttur fylgdi kvað Guðmundur svo hafa verið. Byggingarrétturinn hafi frekar verið útskýrður vegna lánamála að eignin væri líklegri til sölu með honum. Síðan hafi komið fram þessar hugmyndir um stækkun hússins en engar athugasemdir hafi komið frá eigendum 2. og 3. hæðar annað en að stefnendur væru þar í forsvari og húsnæði yrði keypt af þeim, en áðurnefnd Halldóra hefði hvatt þá mest til að byggja og selja. Síðan hafi allt breyst og það hafi komið Guðmundi algerlega í opna skjöldu. Stefndi, Samtök sunnlenskra sveitarfélaga hafi einnig ætlað að vera með en síðan dregið sig út úr þessu. Af hálfu þess stefnda hefðu ekki verið gerðar athugasemdir við að stefnendur ættu byggingarréttinn – allir hefðu verði reiðubúnir að kaupa. Aldrei hefðu komið athugasemdir frá þeim á efri hæðunum að stefnendur væru eigendur að baklóðinni. Þeir hefðu verið hvattir til að byggja og selja þeim. Aldrei hefðu verið gerðar athugasemdir þótt margsinnis hefði þetta verið rætt á húsfundum. Spurður um hvort Steinar hefði einhvern tíma bent á breytingar á eignaskiptagerningum frá 1997 og 1999 kvaðst Guðmundur ekki muna.

Örn Bragi Tryggvason, varaformaður stefnda, Bárunnar stéttarfélags, kvaðst hafa komið þar inn í stjórn árið 2003. Mundi hann ekki til þess að rætt hefði verið um byggingarrétt eða að hann væri á hendi stefnenda einungis á suðurlóðinni á stjórnarfundum áður en erindi kom frá lögmanni stefnenda árið 2024. Það hefði alltaf verið sá skilningur að Bárann stéttarfélag ætti hús og lóð með öðrum. Erindi lögmannsins hafi komið á óvart því litið hefði verið svo á að réttur félagsins væri jafn á við aðra og í samræmi við hlut í eigninni, ekki yrði byggt nema að allir væru um það sammála. Aðspurður kvaðst Örn Bragi ekki hafa séð eignaskiptasamningana frá 1993, 1997 og 1999 og mundi ekki eftir að rætt hefði verið um þá. Minnti hann þó að rætt hefði verið um stækkun á húsinu en þá hafi ekki komið til tals að stefndu, stéttarfélögin þar, ættu ekki rétt heldur væri verið að fara í framkvæmdir sameiginlega á lóðinni. Ármann Ægir, þá formaður Sunniðnar, hafi verið áhugamaður um þetta og þætti vitninu ótrúlegt ef hann hefði ekki upplýst um stöðu mála.

Í skýrslu Þorvarðar Hjaltasonar kom fram að hann hefði verið framkvæmdastjóri stefnda, Samtaka sunnlenskra sveitarfélaga frá 1995 til 2015. Mundi hann aðspurður eftir eignaskiptayfirlýsingunni frá 1999 og minnti að skrifað hafi verið undir hana í fundarsal samtakanna á 2. hæðinni. Fundurinn hafi örugglega verið stuttur þótt hann myndi ekki glögg eftir honum en þar hefðu verið fulltrúar annarra eigenda í húsinu. Aðspurður mundi Þorvarður ekki eftir að rætt hefði verið um byggingarétt í tengslum við eignaskiptingu. Þorvarður var spurður um hvort hann myndi eftir að afstaða hefði komið fram í stjórnartíð hans um að stefnendur ættu einir byggingarrétt og kvað hann muna eftir einhverjum fyrri samtölum við Steinar Árnason um að hann ætti aðgang að lóðinni en að öðru leyti hefði þetta ekki verið rætt enda skipt samtökin litlu á þessum tíma. Spurður um hvort hann myndi eftir að samtökin hefðu viðurkennt að stefnendur ættu byggingarréttinn kvað hann ekki svo vera. Þorvarður var einnig spurður um hvort hann myndi eftir breytingum sem orðið hefðu á eignaskiptum í skjali frá 1997 og 1999 en kvaðst ekki muna eftir því sértaklega. Þá kvaðst Þorvarður aðspurður ekki kannast við að samtökin hefðu keypt byggingarrétt af Steinari Árnasyni. Mundi hann heldur ekki eftir að skráð væri um enga hlutfallstölu í skjalinu frá 1999.

Ragna Gissurardóttir Larsen kvaðst fyrir dómi hafa unnið hjá verkalýðsfélaginu Þór þegar félagið hafi keypt 3. hæðina. Hafi hún verið skipuð í að vera umsjónaramaður með því sem kallað hefði verið A56 og verið húsfélag. Kvaðst hún aðspurð hafa lesið eignaskiptagerningana frá 1997 og 1999 og kannaðist við undirskrift sína á hinum síðarnefnda. Um hvort verið hefði að breyta ákvæði um byggingarrétt í því skjali kvað Ragna svo ekki hafa verið en í sínum huga hefði byggingarrétturinn á suðurlóðinni alltaf tilheyrt neðstu hæðinni – það hafi verið á hreinu að þau hjá félaginu ættu ekki rétt á baklóðunum. Þau hafi litið svo á að þetta væri óbreytt frá fyrri samningi nema þannig að þau væru orðnir hluti af þessu, þau hafi ekki verið búin að kaupa árið 1997. Aldrei hafi verið inni í umræðu annað en að 1. hæðin ætti byggingarréttinn að baklóðinni. Hvernig hún skýrði orðalagsbreytinguna svaraði Ragna því til að það hljóti að hafa verið mistök enda ekki verið skilningur þeirra að þau ættu orðið hluta af baklóðinni miðað við fyrri gerninginn. Aðspurður mundi Ragna ekki til þess að þetta hefði verið rætt á stjórnarfundum hjá Báranni en verið rætt í þessu félagi A56. Formaður Sunniðnar á þessum tíma hefði verið ósáttur við að þau ættu ekki í baklóðinni en verið meðvitaður um að þar ættu þau ekki hlut. Stjórnarmenn Bárunnar hlytu að hafa vitað um þetta enda verið rætt þegar þau

keyptu. Ekki hefði verið aflað lögfræðilegrar greiningar á þessu svo vitnið vissi til. Vitnið kannaðist einnig við þar sem hlutfallstölur fyrir 2. og 3. hæði væru skráðar sem 0,00%. Þau hefðu aldrei upplifað það þannig að um breytingu á eignarhlutum á baklóðinni væri að ræða. Meðan hún hafi starfað þarna þá hafi suðurlóðin verið nýtt fyrir skúr, gáma og drasl sem þau hefðu ekki verið sátt við, einkanlega ekki formaður Sunniðnar. Þau hafi hins vegar ekki talið að þau gætu gert eitthvað með það enda ekkert átt í lóðinni. Aðspurð kvaðst Ragna ekki muna að þau hefðu borgað kostnað af þessari lóð, skatta eða gjöld. Spurð um hvort hún kannaðist við að byggingaráform hefðu verið rædd eða komið til umræðu vegna suðurlóðarinnar kvaðst Ragna hafa heyrt af umræðum um grenndarkynningu eftir að hún hafi komið úr leyfi. Spurð um hvort Ragna ætti vinatengsl við fyrirsvarsmenn stefnenda kvað hún ekki vera en heilsaði þeim ef svo bæri undir.

Steinar Árnason kvaðst þekkja eignaskiptagerningana frá 1997 og 1999. Hann hafi keypt húsið árið 1993 og þá hafi fyrst verið gerður eignaskiptasamningur. Hann hafi svo selt 1999 og þá verið gerður eignaskiptasamningur að nýju þar sem hann hafi selt og einnig Sólningu hluta af húsinu. Hann hafi átt alla jarðhæðina og suðurlóðina samkvæmt fyrsta gerningnum eða haft afnotarétt af henni einn. Hann hafi verið að setja upp byggingavörverslun en Landsbankinn selt sér neðri hæðina en enginn annar verið kominn í húsið sem þá hafi verið fohelt. Hann hafi átt bæði húsin nr. 56 og 58 við götuna, verið sjálfur í húsinu nr. 56 en leigt út húsið nr. 58. Vegna verslunarinnar hafi hann verið með alla baklóðina og séð um hana alla tíð öðrum að kostnaðarlausu. Þegar Steinar hafi selt hafi verið gerður eignaskiptasamningur aftur og alltaf staðið til að byggt yrði þarna á bak við enda um tugur gáma þar og timbur og ekki snyrtilegt. Ekki hafi verið byggt enda hafi hann selt og farið annað. Eignaskiptayfirlýsingin frá 1999 hafi verið gerð í samráði við alla í húsinu og tiltekið að 2. og 3. hæðin hefði forgang að ákveðnum stæðum norðan eða austan við en hann hefði suðurlóðina. Henni hafi þá verið skipt milli Austurvegar 56 og 58 því Sólning hafi keypt það hús. Lóðinni hafi verið skipt milli húsanna og byggingarrétturinn áfram fylgt húsinu nr. 56. Tók Steinar fram að á þessum tíma hefði almennt lítið verið hugað að byggingarrétti samanborið við nú þessum áratugum síðar. Spurður um orðalagsmun sem væri á þessum eignaskiptayfirlýsingum frá 1997 og 1999 þar sem vísað væri til 1. hæðar í hinu fyrra en Austurvegar 56 í því síðara kvað Steinar það hafa verið mistök hjá þeim sem skjalið hefði gert – tilvísun til 1. hæðar hefði dottið út. Byggingarrétturinn hefði alls ekki verið færður öðrum og það sæist á skjölunum frá

1993. Eitthvað hefði þurft til að koma ef hann hefði verið að færa byggingaréttinn öðrum en svo hafi ekki verið. Steinar var einnig spurður út í að ekki væri fjallað um byggingarrétt í kafla um lýsingu séreigna og hlutfallstalna vegna eignarhluta 0101 og 0102 í skjalinu frá 1999 en kvaðst ekki geta skýrt það öðru vísi en að þar hefðu mannleg mistök ráðið. Þetta hefði komið fram í fyrri samningum og hann vissi ekki af hverju þetta hefði breyst. Ekkert lægi fyrir um að hann hefði samþykkt breytinguna, hann hefði aldrei afhent öðrum suðurlóðina. Spurður um af hverju væri tekið fram í afsali til Sólningar að baklóð sem séreign yrði sameiginleg með jarðhæð Austurvegar 56 og hússins nr. 58 kvaðst hann ekki muna sérstaklega en þegar selt hefði verið hafi Sólning verið þarna til húsa og verið með mikil umsvif í dekkjaskiptum og þurft pláss. Þess vegna hafi fyrirtækið fengið að halda ákveðnum hluta baklóðar en jafnframt hafi verið tryggt að efri hæðunum fylgdi aðgangur að bílastæðum austanmegin. Gerð hafi verið sér bílastæði þar til að mæta kröfum þeirra sem ekki vildu hafa þau á baklóð. Aldrei hafi verið rætt um byggingarrétt við Sólningarmenn enda sitt hvor hlutur og þegar Steinar hafi verið með verslunina hafi hann ætlað að byggja við húsið nr. 56. Það hefði ekki verið ætlun þeirra hjá Sólningu. Ítrekaði Steinar að sitthvað væri umræða um byggingarrétt í dag og á þessum tíma sem þá hafi skipt litlu. Spurður um með tilliti til afsala til stefnenda um að byggingarréttur skiptist eftir hlutfallstölum Sólningar 0101 og 0102 og hvort Sólning hefði þá átt byggingarrétt kvaðst Steinar ekki viss en muna að þeir hafi fengið um helminginn af lóðinni – að öðru leyti væri hann ekki viss um þetta. Þegar Steinar hafi selt neðri hæðina að Austurvegi 56 hafi hún verið seld með byggingarrétti. Sólning hafi keypt á allt öðrum forsendum og bara til að fá lóð, en ekkert verið að spá í byggingarrétt. Gat Steinar ekki sagt til um af hverju þetta hafi verið í samningi. Er Steinar hafi keypt þá hafi hann fengið alla baklóðina með húsinu þótt hún sé eign sveitarfélagsins. Þegar hann hafi selt hafi hann selt „strákunum“ réttinn á baklóðinni og þá hafi um leið verið gerður eignaskiptasamningur til að tryggja efri hæðunum bílastæði austan og sunnan megin og þeir sem ráðið hafi yfir efri hæðunum hafi ritað undir að hann væri með baklóðina, einnig í nýrri eignaskiptasamningum.

Bárður Guðmundsson, áður skipulags- og byggingarfulltrúi, kvaðst ekki hafa komið að gerð þeirra eignaskiptasamninga sem fyrir liggja en farið yfir þá og undirritað eins og honum hafi borið skylda til. Nefndi hann nafn Erlings Ingvarssonar heitins sem hefði gert skjölin úr garði. Bárður kvaðst muna eftir þessum eignaskiptagerningum frá 1997 og 1999. Nýr eignaskiptasamningur hefði verið gerður þegar Steinar hefði selt og kannaðist

Bárður við undirskriftir sínar þar og að hann hefði farið yfir. Spurður um hlutfallstölur þar sem tilgreint væri 0,00% kvað Bárður lóðina vera eign sveitarfélagsins og þarna væri verið að fjalla um afnotarétt, skipti í einhverja hluta, suðurlóð eða norðurlóð. Jarðhæðirnar í húsunum nr. 56 og 58 hefðu haft allan afnotarétt af lóðinni vegna starfsemi sinnar, þ.e. Sólningar og byggingavörverslunar. Byggingarrétturinn hafi fyrst verið nefndur í kaupsamningi þegar Steinar hefði keypt af Landsbankanum og hann fylgt neðri hæðinni í húsinu nr. 56 og Sólningu en Steinar hefði átt þetta allt. Þetta hefði fylgt 1. hæðinni eða starfseminni sem þar hefði verið og verið ítrekað í samningnum frá 1997. Taldi Bárður að þessi byggingarréttur hefði fylgt neðri hæðunum og svo flust yfir á neðri hæðina í húsinu nr. 56. Spurður um hvort þetta hefðu verið mistök að ekki hafi verið haft sama orðalagið og í samningnum frá 1997 kvaðst Bárður halda að hann hefði átt þetta orðalag í fyrri samningum enda væri oft ruglað saman byggingarrétti og byggingarleyfi. Hann hafi viljað hafa þetta rétt svo menn héldu ekki að byggingarleyfi væri í höfn en ekkert deiliskipulag hafi verið á þessum tíma. Byggingarrétturinn hafi alltaf fylgt neðri hæðinni og óheppilegt hefði verið að það hafi verið felld niður í seinni samningnum – það hafi þó ekki valdið því að 2. og 3. hæðin eignaðist þennan byggingarrétt eða hlut í honum. Í því tilviki hefði þurft að breyta afnotarétti lóðarinnar sem ekki hefði verði gert. Kvað Bárður aðspurður ekki halda að menn hefðu verið að breyta nokkru. Aðspurður kvaðst hann kannast við að eigendur neðri hæðarinnar hafi haft áform um að byggja og þeir hafi sent fyrirspurn um það en ekkert deiliskipulag verið fyrir lóðina. Skipulags- og byggingarnefnd hafi óskað eftir að það yrði gert eða fullnægjandi gögnum skilað til grenndarkynningar og það hafi verið gert. Minnti Bárð þó að þetta hefði aldrei farið í grenndarkynningu. Þeir á neðri hæðinni hefðu rætt byggingaráform en mundi Bárður ekki eftir að af hálfu efri hæðanna hefðu slík áform verið uppi. Nánar spurður um hvernig Bárður skýrði þann mun á orðalagi sem væri milli gerningsins frá 1997 og þess frá 1999 um byggingarrétt endurtók hann að óheppilegt hefði verið að hann skyldi ekki hafa verið látinn fylgja 1. hæð og að þetta hefði ekki í för með sér að rétturinn tilheyrði einnig 2. og 3. hæð. Ekki væri hægt að flytja slíkan rétt með einhverjum brellum þangað – til þess þyrfti að liggja fyrir einhver samningur eða slíkt ef hlutdeild í þessum rétti hefði átt að færast yfir á efri hæðirnar. Milli samninganna tveggja hefði afnotaréttur lóðarinnar á suðurhlutanum ekkert breyst. Í því tilviki hefði allt átt að stokkast upp á nýtt, þ.e. afnotarétturinn. Ekki gæti hann lesið út úr þessu að byggingarréttur lóðarinnar hafi færst yfir á 2. og 3. hæð. Um af hverju þessi breyting hefði komið til kvað Bárður þá enga hafa verið – það hefði bara vantað að segja 1. hæð – að

öðru leyti væru hlutfallstölurnar reiknaðar upp á nýtt en engar aðrar breytingar gerðar. Um að ákvæðið um byggingarrétt hafi verið tekið út í kafla um séreignir og hlutfallstölur kvað Bárður það vera í samræmi við viðeigandi lög og reglugerð, ekki ætti að tilgreina eitthvað um eignarréttindi á þeim stað. E.t.v. hefði þannig verið vandað betur til seinna skjalsins því breytingin fjalli ekki um byggingarréttinn og ekki eigi að gera það í þessum hluta eignaskiptasamnings heldur ætti um hann að fjalla í sambandi við kvaðir og því um líkt.

## V.

Aðilar málsins deila um hvort byggingarréttur á suðurlóð húsanna nr. 56 og 58 við Austurveg á Selfossi sé á hendi stefnenda eingöngu eða í óskiptri sameign eigenda Austurvegar 56. Í málinu liggja fyrir þrjár eignaskiptagerningar frá árunum 1993, 1997 og 1999. Samningur um eignaskipti frá 1993 er undirritaður af Steinari Árnasyni og af hálfu Landsbanka Íslands fyrir báðar húseignirnar nr. 56 og 58 en eignunum er þar skipt í eignahluta. Kemur þar fram að eigandi hússins nr. 58 og Austurvegar 56, 1. hæðar, skuli hafa forgangsrétt að baklóð hússins fyrir iðnaðar- og verslunarstarfsemi sína. Hins vegar skuli eigandi 2. og 3. hæðar hafa forgang hvað varðar notkun á framhlið hússins og til að merkja sér þar bílastæði. Bílastæði meðfram hliðum hússins skuli vera sameiginleg. Þá er kveðið á um að eignarhlutar greiði skatta, skyldur og gjöld vegna lóðar í samræmi við skiptinguna. Ekki er í þessum eignaskiptasamningi vikið sérstaklega að byggingarrétti. Eins og fyrr hefur komið fram var gerð eignaskiptayfirlýsing í mars 1997 um Austurveg 56 og 58. Er hún undirrituð af eigendum beggja húseignanna en eignarhlutar eru þar tilgreindir. Steinar Árnason undirritar þar vegna hússins nr. 58, en einnig sem eigandi eignarhluta 0101 að Austurvegi 56. Í samningi þessum kemur fram að sunnan við húsin sé svæði merkt C, suðurlóð. Sérafnotarétt af því svæði hafi Austurvegur 58 og 1. hæð Austurvegar 56. Kemur fram að afnotaréttur ásamt hlutdeild í stofnkostnaði og viðhaldi af þessu svæði skiptist í hlutfalli við skiptarúmmál rétthafa. Segir síðan að ef leyft verði að byggja á suðurlóðinni séu aðilar sammála um að sá réttur fylgi 1. hæð í Austurvegi 56. Kemur þetta einnig fram í kafla samningsins um lýsingu séreigna og hlutfallstölur varðandi eign 0101, þ.e. að ef leyft verði að byggja á suðurlóð þá fylgi sá réttur eigninni.

Fyrir liggur afsal Steinars Árnasonar til Sólningar frá 18. maí 1999 fyrir fasteigninni nr. 58 við Austurveg ásamt tilheyrandi hlutdeild í sameign og leigulóð. Er þar nánar tiltekið

að baklóð Austurvegar 56-58 sé þá séreign jarðhæðar. Segir í afsalinu: „*Baklóð Austurvegs 56-58 sem nú er séreign jarðhæðar sbr. Eignaskiptasamning verður með undirskrift afsals þessa sameiginleg til helminga með eignunum Austurveg 56 (jarðhæð) og Austurveg 58 (jarðhæð).*“

Þann 10. júní 1999 afsalaði Steinar Árnason stefnanda, Baldvin og Þorvaldi ehf., vestari hluta jarðhæðarinnar að Austurvegi 56 (0102) og var vísað til eignaskiptayfirlýsingar. Segir í skjali þessu að kaupendum sé kunnugt um að byggingarréttur á suðurlóð hússins skiptist eftir hlutfallstölum Sólningar, 0101 og 0102 í suðurlóð hússins. Steinar Árnason gaf út afsal þann 6. júlí 1999 stefnanda, Efnalaug Suðurlands ehf., til handa fyrir verslunarhúsnæði að Austurvegi 56, eystri hluta og var þar einnig vísað til eignaskiptayfirlýsingar. Sagði þar einnig að kaupendum væri kunnugt um að byggingarréttur skiptist á Sólningu, hluta 0101 og hluta 0102 eftir hlutfallstölum í suðurlóð. Er ekki unnt að skilja afsölin með öðrum hætti en þeim að með hinum keyptu eignarhlutum hafi stefnendum verið veittur byggingarrétturinn ásamt Sólningu og fær það stoð í framburði Steinars Árnasonar sem seldi eignirnar.

Eignaskiptayfirlýsing frá 1999 er undirrituð í júní það ár og er samþykkt af skipulags- og byggingarfulltrúa Árborgar 30. júní 1999. Segir einnig að eignaskiptayfirlýsingin sé unnin af Erlingi Ingvarssyni, byggingartæknifræðingi og er undirritun hans á skjalinu frá 28. júní sama ár. Í afsalinu til Sólningar er ekki vísað í hvaða eignaskiptayfirlýsingu átt sé við. Eignaskiptayfirlýsing þessi frá júní 1999 er undirrituð af eigendum Austurvegar 56 og af hálfu Sólningar sem eiganda Austurvegar 58. Eins og fyrr er getið um sagði undir liðnum „Kvaðir“: „*Ef leyft verður að byggja á suðurlóðinni, þá er samkomulag milli samningsaðila um að sá réttur fylgi Austurvegi 56.*“ Af þessum eignaskiptagerningum er er að mati dómsins óhætt að leggja til grundvallar að hinn umdeildi byggingarréttur fylgi hvað sem öðru liður ekki lengur Austurvegi 58.

Sakarefni málsins, jafnt í aðal- og gagnsök, varðar einkum það hvort sú breyting hafi orðið á hverjum byggingarrétturinn tilheyrir í ljósi eignaskiptayfirlýsingarinnar frá júní 1999 og hvort hann tilheyrir nú eigendum hússins nr. 56 við Austurveg eða einungis stefnendum sem eigendum 1. hæðar í því húsi.

Í febrúar 1993 seldi Landsbankinn Steinari Árnasyni 1. hæð Austurvegar 56 og Austurveg 58 en í sama mánuði var gengið frá eignaskiptasamningi þeim sem fyrr greinir. Í september árið 1996 keypti stefndi, Samtök sunnlenskra sveitarfélaga 2. hæð hússins við Austurveg 56 og var afsal gefið út til handa þeim stefnda 3. október 1997. Var kaupsamningur um þennan eignahluta til þessa stefnda þannig undirritaður áður en gengið var frá eignaskiptayfirlýsingu í mars 1997. Með kaupsamningi sem undirritaður var 9. janúar 1998 seldi Landsbanki Íslands Verslunarmannafélagi Árnassýslu, Sunniðn og Verkalýðsfélaginu Þór 3. hæð hússins við Austurveg 56 og var afsal gefið út 28. sama mánaðar. Er fram komið að félög þessi séu forverar stefndu, VR, Félags iðn- og tæknigreina og Bárunnar stéttarfélags.

Eignaskiptasamningurinn frá 1993 og eignaskiptayfirlýsingarnar frá mars 1997 og júní 1999 bera með sér að þeim hafi verið þinglýst og er ekki ágreiningur þar um. Verður því að ganga út frá að stefndu eða forverar þeirra hafi þekkt eignaskiptasamninginn frá 1997 en undir hann er einnig að því er best verður séð ritað af hálfu stefnda, Samtökum sunnlenskra sveitarfélaga, sem keypt höfðu 2. hæð í húsinu nr. 56 við Austurveg. Undir eignaskiptayfirlýsinguna frá júní 1999 ritaði Steinar Árnason en einnig var ritað undir hana af hálfu stefndu, Samtökum sunnlenskra sveitarfélaga og forverum annarra stefndu auk Sólningar sem fyrr segir. Afsöllum til stefnenda fyrir eignarhlutum þeim til handa í Austurvegi 56 var einnig þinglýst.

Í 28. gr. laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús er fjallað um byggingarrétt. Segir þar að sérstakur réttur eiganda til byggingar ofan á eða við húsið eða á lóð þess verði að byggjast á þinglýstum heimildum. Að öðrum kosti sé slíkur byggingarréttur í sameign allra eigenda hússins. Segir í 2. mgr. 28. gr. að ef ekki leiði annað af þinglýstum heimildum sé slík bygging, sem um ræði í 1. mgr. háð samþykki allra eigenda nema gert hafi verið ráð fyrir henni í upphafi á samþykkttri teikningu. Af þessum ákvæðum laganna, sbr. einnig 2. gr. þeirra, leiðir að unnt er að semja um aðra tilhögun en þá að byggingarréttur sé í sameign allra eigenda fjöleignahúss þrátt fyrir ákvæði 9. töluliðar 8. gr. laganna. Ekki er mælt fyrir um að byggingarréttur sé mældur sérstaklega með hlutfallstölum samkvæmt 15. gr. laganna en þar er í 5. tölulið mælt fyrir um að sá gangi að öðru jöfnu fyrir um rétt til byggingar ofan á eða við fjöleignarhús eða á lóð sem stærri hlut á í því. Verður þó að ganga út frá því að frá því megi horfa með löggerningum samkvæmt framansögðu eða að

slíkur réttur byggji á öðrum þinglýstum heimildum eins og af orðalaginu leiðir. Þá er ekki sérstaklega vikið að í 16. laganna eða áður gildandi reglugerðum nr. 538/1995 um eignaskiptayfirlýsingar, útreikning hlutfallstalna o.fl. eða reglugerð nr. 471/1997 um sama efni að geta skuli um byggingarrétt í slíkum gerningum þótt ákvæði þar að lútandi geti fallið þar undir þegar kveðið er á um heimildir tengdum séreignum, sameignum allra eða sumra og hvað hverjum tilheyrir. Að sama skapi kann að vera fjallað um byggingarrétt þar í formi kvaða, takmarkana eða yfirfærslu eignarréttinda eða hvað fylgi eignarhluta. sbr. 2. mgr. 16. gr. Hins vegar er í 6. tölulið 17. gr. mælt fyrir um að í eignaskiptayfirlýsingu skuli getið um hvort séreignarhluta fylgi annars sérstakur réttur til byggingar ofan á eða við hús eða á lóð þess. Er þetta meðal þeirra atriða sem fram skuli koma í eignaskiptayfirlýsingu á skýran og skilmerkilegan hátt samkvæmt upphafsákvæði 1. mgr. 17. gr., sbr. nú 8. gr. reglugerðar nr. 910/2000 um eignaskiptayfirlýsingar, útreikning hlutfallstalna o.fl. í fjöleignarhúsum.

Líta verður svo á að byggingarréttur, sem skilgreindur er í fjöleignarhúsalögum, teljist til óbeinna eignarréttinda og að unnt sé að fá dóm um viðurkenningu á því hverjum hann tilheyrir. Reynir því á í málinu hvernig beri að túlka ákvæði gildandi eignaskiptayfirlýsingar frá júní 1999 sem og þýðingu annarra gagna við mat á því hvort breyting hafi orðið á fyrri eignaskiptayfirlýsingu eða réttindum aðila þannig að byggingarrétturinn tilheyrir öllum eigendum hússins nr. 56 við Austurveg en ekki bara stefnendum. Hefur komið fram í dómafrankvæmd að eignaskiptayfirlýsing feli í sér samning eigenda fjöleignarhúss og marki grundvöll að réttindum þeirra og skyldum innbyrðis.

Eignaskiptayfirlýsingin frá júní 1999 tók breytingum og var þar undir liðnum kvaðir sagt að byggingarréttur tilheyrði Austurvegi 56 en í eignaskiptayfirlýsingu frá mars 1997 var byggingarréttur sagður tilheyrir 1. hæð í því húsi. Þá var getið um hið sama í þeirri eldri undir kafla um séreignir og hlutfallstölur varðandi jarðhæðina en ekki í sambærilegum kafla hinnar yngri. Steinar Árnason sem ritaði undir yfirlýsinguna frá 1999 bar fyrir dómi að þetta hafi í reynd verið mistök. Steinar hefði heldur ekki afhent öðrum suðurlóðina. Er framburður Bárðar Guðmundssonar sem mundi vel eftir gerð yfirlýsingarinnar á sömu lund. Verður framburður þeirra ekki skilinn öðru vísi en svo að ekki hafi staðið til að gera breytingar á því hverjum byggingarrétturinn á suðurlóðinni tilheyrði frá því sem verið

hefði fyrir og hann hefði átt að tilheyra eignarhaldi á jarðhæðinni. Af framburði annarra vitna verður ekki ráðið að rætt hafi verið um að gerð yrði breyting á því hverjum byggingarrétturinn tilheyrði en framburður Arnar Braga Tryggvasonar, sem var í stjórn Bárunnar stéttarfélags, verður ekki skilinn þannig að hann hafi munað sérstaklega eftir umræðum um byggingarréttinn eða hvernig honum hafi verið háttað. Mundi Þorvarður Hjaltason, sem var framkvæmdastjóri stefnda, Samtaka sunnlenskra sveitarfélaga ekki eftir því að rætt hefði verið um byggingarrétt né mundi hann eftir umræddum breytingum. Í framburði Rögnu Gissurardóttur Larsen kom fram að hún kannaðist við undirskrift sína á eignaskiptayfirlýsingunni frá júní 1999. Kvað hún ekki hafa staðið til að breyta ákvæði um byggingarréttinn á suðurlóðinni en hann hefði alltaf tilheyrt neðstu hæð hússins. Ekki hefði verið til umræðu annað en að 1. hæðin ætti byggingarréttinn.

Af hálfu stefnenda voru send til stefndu drög að yfirlýsingu um að aðilar málsins legðu þann skilning í orðalag í eignaskiptayfirlýsingu að byggingarréttur tilheyrði stefnendum. Kemur fram í fundargerð stjórnar stefnda, Samtaka sunnlenskra sveitarfélaga, frá 4. október 2024 að minnisblað lögmanns stefnenda um þetta efni hafi verið kynnt. Segir í fundargerðinni, að því er virðist í tengslum við minnisblaðið, að samkvæmt eignaskiptasamningi fyrir Austurveg 56-58 frá í júní 1999, eigi aðilar á fyrstu hæð Austurvegar 56 byggingarréttinn á suðurhluta lóðarinnar. Segir síðan í fundargerðinni: „Stjórn SASS gerir ekki athugasemdir við framkomið minnisblað og heimilar framkvæmdastjóra að undirrita yfirlýsingu sem því fylgir fyrir hönd samtakanna.“ Liðlega mánuði síðar eða með bréfi, dags. 20. nóvember 2024, ritaði lögmaður stefndu bréf til lögmanns stefnenda um að erindi hans hefði verið til skoðunar. Kom þá fram að ekki væri fallist á skilning stefnenda og að áliti þeirra væri að svonefnt svæði C væri í sameign fasteignarinnar og að byggingarréttur tilheyrði einnig þeirra matshlutum en ekki eingöngu eignarhlutum stefnenda. Af þessu leiddi að umræddir eigendur myndu ekki skrifa undir yfirlýsingu um byggingarrétt á svæði C. Hafði stefndi, Samtök sunnlenskra sveitarfélaga, sent lögmanni stefnenda tölvupóst 30. júní 2025 þess efnis að niðurstaða stjórnarfundar í þeim mánuði væri sú að best væri að samtökin sem eigandi 2. hæðar fylgdu eigendum 3. hæðar til þess að fá úr þessu skorið enda væri ekki forsvaranlegt að gefa eftir byggingarréttinn án þess að skorið væru úr um með lögbundnum hætti. Verður ekki séð að ágreiningur um byggingarrétt hafi komið upp fyrir en tæpt var á málinu haustið

2024 en stefndi, Samtök sunnlenskra sveitarfélaga, hafi fyrst fallist á skilning stefnenda en síðan breytt um afstöðu.

Framburður Steinars Árnasonar sem seldi stefnendum eignahluta í Austurvegi 56 er allskýr um að byggingarrétturinn hafi átt að tilheyra þeim við söluna en ekki stefndu enda var að honum vikið í afsölum stefnendum til handa, þó þannig að hann væri einnig á hendi Sólningar. Í eignaskiptasamningum er þó skýrt að það fyrirtæki taldi hann ekki fylgja Austurvegi 58. Þegar til þess er litið og framburða Bárðar Guðmundssonar og Rögnu Gissurardóttur Laresen er ljóst að ekkert er komið fram um að ætlun eigenda húsanna hafi verið sú að breyting yrði á hverjum byggingarrétturinn tilheyrði frá því sem hafði verið ákveðið í eignaskiptayfirlýsingu frá mars 1997. Stefndu hafa réttilega byggt á að sérafnotaréttur af lóð og byggingarréttur á henni séu aðskilin réttindi. Á hinn bóginn telur dómurinn að þar sem óumdeilt er að afnotaréttur stefndu að suðurlóðinni hafi enginn verið hljóti það að styðja þá túlkun að ekki hafi staðið til að breyta með eignaskiptayfirlýsingu að byggingarrétturinn hafi einungis tilheyrt eigendum 1. hæðar í Austurvegi 56. Er það að mati dómsins vísbending um að byggingarréttur fylgi ekki þeim sem engan afnotarétt eiga að lóð. Breytir þá ekki þótt ákvæði þar að lútandi hafi verið tekið út í kafla yfirlýsingarinnar frá 1999 um lýsingu séreigna og hlutfallstölur en þar var einnig kveðið á um að hlutdeild eigenda 2. og 3. hæðar í suðurlóð væri engin. Þá verða ekki dregnar aðrar ályktanir af veðbandayfirlitum en ráða má af gerningum þeim sem þau grundvallast á eins og þeir horfa við aðilum málsins. Ráða heldur ekki úrslitum í þessu efni með hvaða hætti skattar og gjöld hafa verið lögð á eigendur vegna lóða húsanna margnefndu við Austurveg.

Að öllu framansögðu virtu verður að leggja til grundvallar að hinn umþrætti byggingarréttur hafi stofnast stefnendum til handa er gefin voru út afsöl til félaganna fyrir eignarhlutum sínum í Austurvegi 56 á Selfossi eins og síðan var lagt til grundvallar í eignaskiptayfirlýsingu þeirri sem gerð var í mars 1997. Er það niðurstaða dómsins að ekki hafi verið ætlun þeirra sem rituðu undir eignaskiptayfirlýsingu þá sem gerð var í júní 1999 að breyting yrði þar á og að byggingarréttur yrði færður yfir á hendur annarra eigenda Austurvegar 56 þannig að fallast mætti á kröfur stefndu í gagnsök. Verður að ætla að skýrar hefði þurft að koma fram í eignaskiptayfirlýsingunni frá 1999 ef ætlunin hefði verið að breyta byggingarrétti á suðurlóðinni þannig að hann yrði sameiginlegur og að sama

skapi tekinn af stefnendum. Verður því ekki lagður sá skilningur í eignaskiptayfirlýsinguna frá júní 1999 að byggingarrétturinn, sem stofnað hafði verið til stefnendum til handa, hafi færst eftir eignarhlutföllum til stefnenda og stefndu sameiginlega og stefnendur þannig gefið þau réttindi eftir. Verður heldur ekki séð að slík tilfærsla réttinda hafi verið tilgangur með eignaskiptayfirlýsingunni frá 1999 í ljósi 16. gr. fjöleignarhúsalaga.

Með vísan til alls framangreinds verður því fallist á kröfur stefnenda á þann hátt sem í dómsorði greinir.

Verður stefndu gert að greiða stefnendum málskostnað til samræmis við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og telst hann hæfilega ákveðinn 800.000 krónur til hvors stefnenda. Ekki eru efni til að taka tillit til greiðslu virðisaukaskatts af málflutningsþóknun enda verður að ætla að stefnendur séu virðisaukaskattsskyldir.

Einar Karl Hallvarðsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

#### **Dómsorð:**

Viðurkennt er að stefnendur, Baldvin og Þorvaldur ehf. og Efnalaug Suðurlands ehf., sem þinglýstir eigendur jarðhæðar hússins að Austurvegi 56 á Selfossi (eignarhlutar 0101 og 0102) eigi einir byggingarrétt á suðurlóð, merkt L161881, að Austurvegi 56-58 á Selfossi, svæði C, sem skilgreint er á lóðaruppdrætti í eignaskiptayfirlýsingu fyrir eignirnar frá júní 1999, í jöfnum hlutföllum sín á milli.

Stefnendur eru sýknaðir af kröfum stefndu, Samtökum sunnlenskra sveitarfélaga, VR, Bárunnar stéttarfélags og Félagi iðn- og tæknigreina, í gagnsök.

Stefndu greiði sameiginlega hvorum stefnenda um sig 800.000 krónur í málskostnað.

Einar Karl Hallvarðsson