



# ÚLFLJÓTUR

## VEFRIT

# Um málsmeðferð vegna breytinga á fasteignaskráningu\*

Eftir Þorvald Hauksson, starfandi skrifstofustjóra á sviði kvartana hjá umboðsmanni Alþingis og stundakennara við Háskóla Íslands.

### Efnisyfirlit

1 Inngangur .....	3
1.1 Nýleg réttarframkvæmd .....	3
1.2 Efni greinarinnar .....	4
2 Opinber skráning upplýsinga um fasteignir .....	5
2.1 Réttaráhrif fasteignaskráningar .....	5
2.2 Um þróun fasteignaskráningar á 20. öldinni .....	6
2.3 Um fasteignaskráningu samkvæmt gildandi lögum .....	7
3 Um málsmeðferð vegna breytinga á fasteignaskráningu .....	9
3.1 Heimildir stjórnvalda til að breyta fasteignaskráningu .....	9
3.2 Ákvarðanir um breytingu á fasteignaskráningu .....	11
3.3 Nánar um málsmeðferðina .....	13
4 Lokaorð .....	14
Heimildaskrá .....	16
Dómaskrá .....	16

---

\* Grein þessi hefur verið ritrýnd og staðist þær fræðilegu kröfur sem gerðar eru samkvæmt reglum Vefrits Úlfljóts.

### **Útdráttur**

Í greininni er fjallað um málsmeðferð vegna breytinga á fasteignaskráningu í ljósi réttarframkvæmdar, einkum dóms Landsréttar 22. október 2021 í máli nr. 417/2020 og álits umboðsmanns Alþingis 11. nóvember 2020 í máli nr. 10480/2020.

### **Abstract**

This article explains the administrative procedure for amending property registrations in light of a recent judgement rendered by the Court of Appeals (*Landsréttur*) and an opinion from Althingi Ombudsman.

## 1 Inngangur

### 1.1 Nýleg réttarframkvæmd

Í dómi Landsréttar 22. október 2021 í máli nr. 417/2020 (Barónsstígur) var fjallað um málsmeðferð stjórnvalda í tilefni af beiðni um að fasteignaskráningu yrði breytt. Atvik voru þau að Reykjavíkurborg forskráði upplýsingar um breytta notkun fasteignar í fjöleignarhúsi 6. júní 2017, að kröfu þáverandi formanns húsfélagsins, sem Þjóðskrá Íslands staðfesti 11. júlí sama ár. Í framhaldi tilkynnti Þjóðskrá eiganda fasteignarinnar um breytta skráningu og var tekið fram að stofnunin hefði fært upplýsingar frá byggingarfulltrúa sveitarfélagsins í fasteignaskrá. Einnig var getið frests til að óska rökstuðnings fyrir breytingunni samkvæmt 21. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993. Fyrir héraðsdómi krafðist eigandi fasteignarinnar þess að felldar yrðu úr gildi ákvarðanir sveitarfélagsins 6. júní 2017 og stofnunarinnar 11. júlí sama ár.

Samkvæmt því sem kom fram í dómi héraðsdóms tefldi Reykjavíkurborg fram þeirri málsástæðu að hana bæri að sýkna sökum aðildarskorts, enda hefði Þjóðskrá verið það stjórnvald sem hefði tekið umrædda ákvörðun. Athafnir sveitarfélagsins hefðu einungis verið liður í lögbundinni málsmeðferð sem yrði ekki jafnað við að það hefði tekið stjórnvaldsákvörðun um að breyta skráningu á samþykktri notkun fasteignarinnar, auk þess sem þær athafnir hefðu ekki verið í ósamræmi við málsmeðferðarreglur stjórnarsýslulaga. Sýknukrafa Þjóðskrár byggðist á hinn bóginn á því að stofnunin væri skráningarstofnun sem tæki ekki sjálfstæða ákvörðun um fasteignaskráningu heldur væru upplýsingar um fasteignir skráðar af sveitarfélögum. Stofnunin staðfesti nýjar skráningar og breytingar á eldri skráningum frá þeim í þeirri röð sem þær bærust. Ástæða þess að skráningar sveitarfélaga í fasteignaskrá tækju ekki gildi strax og þær bærust væri að Þjóðskrá bæri lögum samkvæmt að meta fasteignir. Þegar skráningu væri breytt gæti slíkt haft áhrif á fasteignamatið og væru breytingarnar því skoðaðar með það að leiðarljósi. Stofnunin staðfesti síðan ákvörðun sveitarfélags um breytt fasteignamat eða ekki en endurskoðaði ekki ákvörðun byggingarfulltrúa um breytingu á skráningu fasteignar heldur staðfesti hana í fasteignaskrá.

Með dómi héraðsdóms var fallist á kröfur eiganda fasteignarinnar. Sú niðurstaða byggðist á þeirri forsendu að ákvörðun Reykjavíkurborgar 6. júní 2017 hefði verið stjórnvaldsákvörðun sem væri haldin verulegum annmörkum þar sem ákvæða stjórnarsýslulaga hefði ekki verið gætt. Af þessu leiddi að „skráningu“ Þjóðskrár bæri einnig að fella úr gildi. Sveitarfélagið áfrýjaði dóminum til Landsréttar en stofnunin undi honum. Þótt réttarfarsleg álitaefni kunni að hafa leitt af þessari stöðu verður ekki fjallað nánar um þau hér. Í dómi Landsréttar sagði um málstað Reykjavíkurborgar að sýknukrafa sveitarfélagsins fyrir réttinum byggðist „aðallega á því að

ákvörðun um leiðréttingu á skráningu eignarhluta stefndu úr íbúðarherbergi í vinnustofur [hefði] ekki verið stjórnvaldsákvörðun í skilningi stjórnslulaga“. Í niðurstöðukafla dómsins kom síðan fram „að breyting á skráningu í fasteignamati“ væri stjórnvaldsákvörðun og málsmeðferð Reykjavíkurborgar hefði verið í ósamræmi við tilgreind ákvæði stjórnslulaga. Að þessu áréttuðu og með vísan til forsendna héraðsdóms var hann staðfestur. Af dóminum verður ályktað að það hafi verið afstaða Landsréttar að sveitarfélagið hafi tekið stjórnvaldsákvörðun þegar það forskráði upplýsingar um breytta notkun fasteignar í fasteignaskrá.

Líkt og þessi reifun ber með sér var málstaður stjórnvalda, annars vegar þess stjórnvalds sem fer með yfirstjórn fasteignaskráningar samkvæmt lögum nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna og hins vegar stærsta sveitarfélags landsins, ósamrýmanlegur í grundvallaratriðum um stjórnslu fasteignaskráningar. Einnig gefur málsatvikalýsingin til kynna að Þjóðskrá hafi ekki talið það vera á forræði stofnunarinnar að breyta fasteignaskráningunni á ný, þegar eigandi fasteignarinnar leitaðist eftir því að hún yrði leiðrétt, og að sveitarfélagið hafi talið sér heimilt að forskrá upplýsingar um breytta notkun fasteignarinnar að eigin frumkvæði eða að kröfu annars en eigandans.

Umboðsmaður Alþingis fjallaði einnig um málsmeðferð stjórnvalda á þessu sviði í álit 11. nóvember 2020 í máli nr. 10480/2020. Af afstöðu stjórnvalda sem áttu hlut að því máli leiðir að samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytið taldi það vera stjórnvaldsákvörðun, sem væri kæránleg til þess, þegar Þjóðskrá synjaði beiðni eiganda fasteignar um að láta endurskoða fasteignaskráningu. Einnig að annað sveitarfélag en Reykjavíkurborg taldi rétt að leiðbeina eigandanum um að leita til stofnunarinnar með beiðni um að skráningu fasteignar yrði breytt.

## 1.2 Efni greinarinnar

Í þessari grein er fjallað um málsmeðferð stjórnvalda þegar til greina kemur að breyta fasteignaskráningu og þá með hliðsjón af því að stjórnvöld sem koma að þessum málaflokki hafa samkvæmt framangreindu ekki verið samstíga í þeim efnum. Tilgangur greinarinnar er annars vegar að varpa ljósi á hvort sú niðurstaða í *L 417/2020 (Barónsstígur)*, að viðkomandi sveitarfélag en ekki Þjóðskrá taki stjórnvaldsákvörðun um að breyta fasteignaskráningu, samræmist ákvæðum laga nr. 6/2001 og almennum reglum stjórnsluréttar.<sup>1</sup> Hins vegar er markmiðið að greina nánar álitaefni sem snerta málsmeðferð vegna breytinga á fasteignaskráningu.

---

<sup>1</sup> Samkvæmt upplýsingum frá Hæstarétti óskaði Reykjavíkurborg ekki eftir leyfi til að áfrýja dóminum til réttarins.

Í þessu skyni er í öðrum kafla greinarinnar fjallað almennt um opinbera skráningu upplýsinga um fasteignir. Þar er vikið að réttaráhrifum fasteignaskráningar fyrir eigendur fasteigna, þeim sjónarmiðum sem þróun lagaákvæða um það efni byggist á og ákvæðum gildandi laga um fasteignaskrá sem og hvernig upplýsingum í þeim verður breytt. Því næst er í þriðja kafla fjallað nánar um málsmeðferð vegna breytinga á fasteignaskráningu. Að lokum eru niðurstöður dregnar saman í fjórða kafla.

## 2 Opinber skráning upplýsinga um fasteignir

### 2.1 Réttaráhrif fasteignaskráningar

Upplýsingar um fasteignir í fasteignaskrá, sem rekin er af Þjóðskrá Íslands, eru grundvöllur ýmissa ákvarðana sem byggjast á mati á fasteignum, svo sem um fasteignaskatta, brunatryggingar og lántöku, auk þess sem áreiðanleg fasteignaskrá liðkar fyrir öruggum viðskiptum með fasteignir og er forsenda fullnægjandi þinglýsingakerfis.<sup>2</sup> Fasteignaskráning hefur því áhrif á bæði opinbera og einkaréttarlega hagsmuni þótt þeir fyrrnefndu séu fremur í forgrunni.<sup>3</sup> Um hagsmuni af einkaréttarlegum toga nægir þó að nefna að iðulega er stuðst við upplýsingar úr fasteignaskrá í skiptum borgara þeirra á milli og geta upplýsingar þaðan til dæmis haft áhrif á sönnun um eignaréttarlega stöðu fasteignar, sbr. til dæmis *UA 6345/2011 (kærufræstur vegna breytingar á fasteignaskráningu)*.<sup>4</sup> Þá er þekkt að upplýsingarnar liggi oft til grundvallar hefðbundnum fasteignaviðskiptum og er þá meðal annars litið til þeirra um helstu eiginleika fasteignar, svo sem stærð og gerð, enda er fasteignaskrá aðgengileg og hefur að geyma samræmdar upplýsingar um fasteignir.<sup>5</sup> Ef þær reynast rangar kann hins vegar að vera að íslenska ríkið eða eftir atvikum sveitarfélag sé skaðabótaskyld vegna tjóns sem leiðir af því að stuðst var við upplýsingarnar, enda eiga þær að vera nýjustu upplýsingar sem á hverjum tíma eru tiltækar um fasteign.<sup>6</sup> Það er því ótvírætt að skráðar upplýsingar um fasteign í fasteignaskrá geta haft áhrif á réttarstöðu fasteignareigenda í ýmsu tilliti.

---

<sup>2</sup> Alpt. 1962-63, A-deild, bls. 1702, Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup* (2008), bls. 32 og 113, Eyvindur G. Gunnarsson og Þorgeir Örlygsson: *Þinglýsingalög* (2011), bls. 76, og Karl Axelsson: „Flatskalli, fuglsbringa og maður á hesti“ (2015), bls. 457.

<sup>3</sup> Sjá t.d. Margrét Hauksdóttir: „Fasteignaskráning á Íslandi“ (2004), bls. 21 og 44, Þorgeir Örlygsson o.fl.: *Eignaréttur I* (2020), bls. 25, og Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger: *Tingsrett* (2016), bls. 93.

<sup>4</sup> Sjá einnig til hliðsjónar *Héraðsdómur Reykjavíkur 17. desember 2020 í máli nr. E-2377/2020 og H 85/2006*.

<sup>5</sup> Sjá til hliðsjónar Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger: *Tingsrett* (2016), bls. 85.

<sup>6</sup> Margrét Hauksdóttir: „Fasteignaskráning á Íslandi“ (2004), bls. 29 og 44, og Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup* (2008), bls. 268. Sjá nánar um það efni t.d. *H 549/2005 og Héraðsdómur Reykjavíkur 23. janúar 2013 í máli nr. E-4872/2011*.

## 2.2 Um þróun fasteignaskráningar á 20. öldinni

Þróun fasteignaskráningar er samofin gerð fasteignamats, en fyrstu heildstæðu lögini um það efni hér á landi voru lög nr. 22/1915 um fasteignamat. Framkvæmd þeirra var að meginstefnu til verkefni staðbundinna stjórnvalda sem skyldu meðal annars gera skýrslu um fasteignir í sínu umdæmi til undirbúnings og fyrirgreiðslu við mat fasteigna. Skýrslurnar skyldu fylgja matsgerðum samkvæmt lögnum sem síðar urðu grundvöllur fasteignabókar fyrir landið allt sem landsstjórnin léti semja. Ákvæði um þessi efni voru að mestu leyti efnislega óbreytt næstu áratugi, þótt ýmsar lagabreytingar væru gerðar á þeim tíma sem einkenndust af tilraunum til að samræma mat á fasteignum á landsvísu, sbr. meðal annars lög nr. 41/1931 um breytingu á lögum nr. 22/1915 og lög nr. 3/1938 um fasteignamat sem voru endurútgefin sem lög nr. 70/1945.

Upplýsingum um fasteignir var því fyrst og fremst safnað saman í þágu fasteignamats. Breytingar á fasteignum milli aðalmata kölluðu að jafnaði ekki á sérstakar ráðstafanir nema þær hefðu í för með sér að verðmæti þeirra breyttist verulega. Þá var það einkum verkefni staðbundinna stjórnvalda að safna saman upplýsingum í aðdraganda fasteignamats þótt stjórnvöld á vegum ríkisins hefðu síðar í ferlinu möguleika á að kalla eftir nánari upplýsingum þar að lútandi eftir því sem gerð fasteignamats krafðist.<sup>7</sup>

Með lögum nr. 28/1963 um fasteignamat og fasteignaskráningu kvað hins vegar við nýjan tón, líkt og heiti laganna ber merki um. Þótt ekki væri stigið það skref til fulls að koma á fót heildstæðri fasteignaskrá á landsvísu voru fyllri ákvæði í lögnum um söfnun upplýsinga um fasteignir, sbr. meðal annars 6., 7. og 13. gr. laganna. Um fasteignaskráningu var fjallað sérstaklega í III. kafla laganna. Þar sagði að fasteignamat ríkisins, sem væri sérstök deild í fjármálaráðuneytinu, skyldi varðveita öll gögn, er vörðuðu fasteignamat, og gæfi upplýsingar um það þeim er þess óskuðu, sbr. 25. gr. Í 26. gr. laganna var því næst mælt fyrir um að við aðalmat það, sem í undirbúningi væri við gildistöku laganna, skyldi hafist handa um að koma upp sem nákvæmasti skráningu fasteigna í landinu („matrikel“), og væri heimilt að verja fé úr ríkissjóði meðal annars til mælinga á löndum og til jarðvegskannana samkvæmt tillögum yfirfasteignamatsnefndar. Í athugasemdum við umrætt ákvæði þess frumvarps er varð að lögnum sagði meðal annars að tilkynna ætti fasteignaskrá um breytingar sem yrðu á fasteign svo að upplýsingar um eign væru hverju sinni áreiðanlegar.<sup>8</sup>

<sup>7</sup> Sjá til hliðsjónar Margrét Hauksdóttir: „Fasteignaskráning á Íslandi“ (2004), bls. 17.

<sup>8</sup> Alþt. 1962-63, A-deild, bls. 1701-1702.

Með lögum nr. 28/1963 var kominn vísir að heildstæðri fasteignaskráningu sem síðar var útfærð nánar með lögum nr. 94/1976 um skráningu og mat fasteigna. Sú stefnubreyting var mörkuð með síðarnefndu lögunum að aðaláhersla þeirra hvíldi á haldgóðri skráningu fasteigna og upplýsinga um þær en mat á verðmæti fasteigna kæmi í annarri röð. Um það sagði nánar í athugasemdum við frumvarp það sem varð að lögunum að ákvæði laganna fælu í sér einfalt kerfi til að viðhalda og leiðrétta fasteignaskrá eins og hún væri á hverjum tíma. Þessi breyting bæri vott um að skráning upplýsinga um fasteignir hefði sívaxandi gildi fyrir fleiri og fleiri aðila í nútímaþjóðfélagi, ekki einungis í sambandi við skattheimtu og fjármál heldur í vaxandi mæli í tengslum við önnur atriði við stjórn málefna opinberra aðila, áætlunargerð og skipulagningu svo og í viðskiptum einkaaðila og við rannsóknir. Enn fremur sagði að með ákvæðum laganna væri reynt að virkja þá aðila, eigendur, sveitarfélög eða aðra, sem ættu hagsmuna að gæta í skráningu og mati fasteigna til að skráin væri á hverjum tíma eins rétt og frekast yrði tæknilega við komið.<sup>9</sup>

### 2.3 Um fasteignaskráningu samkvæmt gildandi lögum

Lög nr. 94/1976 voru endurútgefin sem lög nr. 6/2001 um skráningu og mat fasteigna. Um það að hverju skuli stefnt með skráningu upplýsinga og hvenær upplýsingar skuli skrá er fjallað í ákvæðum 4. og 5. gr. laga nr. 6/2001 en þau má rekja til 3. og 4. gr. laga nr. 94/1976. Skráning á fasteignum skal fela í sér nýjustu upplýsingar, sem á hverjum tíma eru tiltækar og fasteignina varða, auk nauðsynlegra greinitalna hverrar fasteignar. Upplýsingarnar skal skrá og skráningu þeirra breytt þegar landsstærðir breytast, notkun lands breytist, svo sem við gerð lóðarsamnings eða úthlutun lóðar, en ella á byggingartíma mannvirkis, þegar mannvirki er tekið í notkun og loks þegar mannvirki er breytt eða eytt. Einnig skal skrá upplýsingar við eignaskipti eða breytingu á notkun eignar svo og umráðum eignar. Í athugasemdum við ákvæði þess frumvarps er varð að 4. gr. laga nr. 94/1976, sbr. nú 5. gr. laga nr. 6/2001, sagði að í greininni væri mælt fyrir um hvenær skráning og breyting skráningar skyldi fram fara og af sjálfu sér leiddi að gert væri ráð fyrir að aðrar breytingar á eignum og réttindum yfir þeim yrðu skráðar jafnóðum og þær ættu sér stað.<sup>10</sup>

Framkvæmd laga nr. 6/2001 er að meginstefnu til verkefni Þjóðskrár Íslands og sveitarfélaga. Þjóðskrá, sem starfar á ábyrgð samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytisins og undir umsjón þess, fer með yfirstjórn fasteignaskráningar og rekstur fasteignaskrár. Í því felst

<sup>9</sup> Alþt. 1975-76, A-deild, bls. 444-445.

<sup>10</sup> Alþt. 1975-76, A-deild, bls. 446.

meðal annars að annast um gerð og viðhald þeirrar skráningar sem um ræðir í lögnum, sbr. 1. og 7. gr. þeirra og einnig b-lið 3. gr. laga nr. 70/2018 um Þjóðskrá Íslands. Á undanförunum árum hefur þróunin fremur verið í þá átt að stofnunin sé skráarhaldari og þróunar- og samræmingaraðili frekar en skráningarstofnun, svo sem gerð var grein fyrir í athugasemdum við frumvarp sem varð að lögum nr. 83/2008 um breytingu á lögum nr. 6/2001.<sup>11</sup>

Það er að jafnaði verkefni sveitarfélaga að gæta þess að skráningarskyldar upplýsingar berist Þjóðskrá. Þannig er sú meginregla lögfest í 19. gr. laga nr. 6/2001 að viðkomandi sveitarstjórn, sem yfirleitt felur byggingarfulltrúa hlutverk sitt á grundvelli 2. mgr. ákvæðisins, sé ábyrg fyrir því að stofnuninni berist þær upplýsingar sem mælt er fyrir um í lögnum. Í athugasemdum við ákvæði 9. gr. frumvarps þess er varð að lögum nr. 94/1976, sem 19. gr. gildandi laga byggist á, sagði meðal annars að vegna þeirra hagsmuna sem sveitarfélög hefðu af því að allar upplýsingar um breytingar landa og mannvirkja kæmu til skráningar og mats og til tryggingar upplýsingaábyrgð sveitarfélaganna þætti rétt að þau sæju um raunverulega endurskoðun á gefnum upplýsingum. Væri þá gert ráð fyrir að sveitarfélög fengju í hendur gögn frá Fasteignamati ríkisins, sem þá fór með framkvæmd laganna, til endurskoðunar. Endurskoðun þessi myndi aðallega snúast um hvort upplýsingar hefðu borist en eftir sem áður væru byggingarfulltrúar eða sá aðili annar sem sveitarstjórn hefði tilnefnt ábyrgur fyrir að þær væru efnislega réttar.<sup>12</sup> Í samræmi við þetta skal til að mynda leggja fram umsókn um stofnun fasteignar í fasteignaskrá í viðkomandi sveitarfélagi auk þess sem eigandi, sem óskar eftir að breyta fyrirliggjandi upplýsingum um fasteign, skal sækja um breytingu hjá því, sbr. 14. gr. laganna.

Þótt mælt sé fyrir um framangreint í 14. gr. laga nr. 6/2001, eftir að henni var breytt með 6. gr. laga nr. 83/2008, segir í 1. mgr. 21. gr. sömu laga að Þjóðskrá geti, hvenær sem hún telur þörf á, látið endurskoða upplýsingar sem fyrir liggja um einstakar fasteignir, einstakar tegundir fasteigna eða fasteignir á tilteknum svæðum. Samkvæmt 2. mgr. sama ákvæðis skal slík endurskoðun jafnan fara fram ef sýnt er að upplýsingar í fasteignaskrá gefi ekki rétta lýsingu á fasteign eða fasteignum sem um ræðir. Í 3. mgr. 21. gr. er kveðið á um að eigandi fasteignar eða annar aðili, sem telur sig eiga hagsmuna að gæta í lýsingu fasteignar eða mati, geti krafist endurskoðunar samkvæmt 1. mgr. Séu þessir hagsmunir að mati stofnunarinnar svo miklir að réttlæti endurskoðun skuli hún fara fram svo fljótt sem við verði komið. Að lokum segir í 4.

<sup>11</sup> Alþt. 2007-08, A-deild, bls. 4806 og 4808-4809.

<sup>12</sup> Alþt. 1975-76, A-deild, bls. 447-448, og til hliðsjónar UA 4343/2005.



mgr. 21. gr. laga nr. 6/2001 að breyting á fasteignaskrá, hvernig sem til hennar er stofnað, skuli tilkynnt skráðum eiganda fasteignar bréflega strax og hún hefur verið gerð.

Ákvæði 21. gr. laga nr. 6/2001 voru fyrst fest í lög með 11. gr. laga nr. 94/1976. Í athugasemdum við ákvæðið í því frumvarpi sem varð að síðarnefndu lögnum sagði:

„Greinin fjallar efnislega um endurskoðun þeirra upplýsinga sem á hverjum tíma eru skráðar í fasteignaskrá. Fjalla tvær fyrstu málsgreinarnar um heimildir Fasteignaskrár sjálftrar en hin þriðja fjallar um heimildir eiganda eða annarra hagsmunaaðila, t.d. sveitarstjórna, til að krefjast endurskoðunar af þessu tagi.

Stefna laganna er að upplýsingar skrárinnar séu á hverjum tíma eins nálægt sanni og kostur er og því er þessi heimild tilraun til að virkja hagsmunum mismunandi aðila til að koma þessu til leiðar.

Loks er í 4. mgr. greinarinnar almennt ákvæði um skyldu Fasteignaskrár til að tilkynna eiganda fasteignar bréflega hverja þá breytingu sem gerð er á skráningu upplýsinga um eign hans.“<sup>13</sup>

### 3 Um málsmeðferð vegna breytinga á fasteignaskráningu

#### 3.1 Heimildir stjórnvalda til að breyta fasteignaskráningu

Samkvæmt ákvæðum 2. mgr. 14. gr. laga nr. 6/2001 skal eigandi sækja um breytingu á skráningarupplýsingum um fasteign í fasteignaskrá hjá viðkomandi sveitarfélagi. Í 21. gr. laganna er hins vegar fjallað um heimild Þjóðskrár Íslands til að láta endurskoða upplýsingar ef þær gefa ekki rétta lýsingu á fasteign og að eigandi fasteignar og aðrir hagsmunaaðilar, þar á meðal sveitarfélög, geti krafist slíkrar endurskoðunar.

Þótt hér sé rætt um heimildir stjórnvalda leiðir af öðrum ákvæðum laga nr. 6/2001 að þeim er skylt að bregðast við verði þau þess áskynja að upplýsingar í fasteignaskrá séu rangar, enda skulu þær fela í sér nýjustu upplýsingar sem á hverjum tíma eru tiltækar um fasteign og stefnt er að því að þær séu eins nálægt sanni og kostur er. Þá leiðir af lögmatísreglu stjórnsýsluréttar og því að fasteignaskrá er ætlað að vera áreiðanlegur grundvöllur ákvarðana sem byggjast á mati á fasteignum að ýmsar skorður eru reistar við því að unnt sé að hrófla við upplýsingum í fasteignaskrá.<sup>14</sup> Þannig verði upplýsingum ekki breytt nema af þeim sem til þess hafa lögboðna heimild og það geti þeir aðeins gert að undangenginni málsmeðferð og uppfylltum skilyrðum sem kveðið er á um í lögum.

Í samræmi við þessi sjónarmið verður að miða við að í fyrrnefndum ákvæðum 2. mgr. 14. gr. og 21. gr. laga nr. 6/2001 sé tæmandi talið upp hverjir eigi rétt á að krefjast þess að

<sup>13</sup> Alþt. 1975-76, A-deild, bls. 448.

<sup>14</sup> Sjá til hliðsjónar um lögmatísregluna t.d. Páll Hreinsson: „Lögmatísreglan í aldarsspegli Hæstaréttar“ (2020), bls. 359-400, og Hafsteinn Dan Kristjánsson: „Stjórnskipuleg lögmatísregla“ (2009), bls. 421-494.

upplýsingum í fasteignaskrá verði breytt og hvaða stjórnvöld hafi heimild til þess að verða við því. Af samspili þessara lagaákvæða leiðir að eigandi fasteignar getur sótt um að upplýsingum í fasteignaskrá verði breytt hjá bæði viðkomandi sveitarfélagi og Þjóðskrá. Öðrum, sem telja sig eiga hagsmuna að gæta í því hvernig fasteign er lýst eða metin, þar á meðal sveitarfélögum, ber hins vegar samkvæmt ákvæðum 21. gr. laga nr. 6/2001 að beina kröfu sinni til Þjóðskrár. Sú stofnun getur síðan að eigin frumkvæði, hvenær sem hún telur þörf á, látið endurskoða fyrirliggjandi upplýsingar og þá í samráði við viðkomandi sveitarfélag. Samkvæmt þessu er hvergi kveðið á um það í lögum að sveitarfélag geti að eigin frumkvæði eða að beiðni annars en eiganda fasteignar breytt fasteignaskráningu, heldur er gert ráð fyrir að ef sveitarfélag telur hana ranga geti það krafist endurskoðunar hjá Þjóðskrá, svo sem kom fram í áðurröktum athugasemdum við 11. gr. þess frumvarps er varð að lögum nr. 94/1976.<sup>15</sup>

Í ljósi framangreindra ályktana vekur athygli hvernig *L 417/2020 (Barónsstígur)* bar að. Það var sem fyrr segir með þeim hætti að Reykjavíkurborg forskráði breyttar upplýsingar um fasteign í fasteignaskrá eftir að þáverandi formaður húsfélags viðkomandi fjöleignarhúss krafðist þess að þær yrðu leiðréttar. Þar sem eigandi fasteignarinnar stóð ekki að umræddri kröfu verður ekki annað ráðið en að Reykjavíkurborg hafi skort valdheimildir til að forskrá umrædda breytingu og sú athöfn hafi því verið ólögmat, en þó verður ekki séð að málsástæðu þess efnis hafi verið teflt fram í umræddu dómsmáli.<sup>16</sup> Ef sveitarfélagið taldi að upplýsingarnar sem fyrir lágu væru þess eðlis að þær kölluðu á að skráðum upplýsingum yrði breytt sökum þess að þær væru rangar gat það hins vegar leitað með kröfu þess efnis til Þjóðskrár sem legði þá mat á það hvort rétt væri að láta endurskoða skráninguna.

Af 21. gr. laga nr. 6/2001 leiðir að ef Þjóðskrá fellst á að upplýsingar í fasteignaskrá gefi ekki rétta lýsingu á fasteign og hagsmunir réttlæti að þær verði endurskoðaðar lætur hún gera það. Þetta orðalag sem og önnur ákvæði laganna um hlutverk stjórnvalda ber þess merki að endurskoðunin eigi lögum samkvæmt að fara fram með því að Þjóðskrá leiti til viðkomandi sveitarfélags um hvort breyta eigi skráningu, eins og nefnt var í *UA 10480/2020 (fjöldi eignarhluta)*. Er ljóst að þessi verkaskipting stjórnvalda, sem lög nr. 6/2001 byggjast á, styður við áreiðanleika fasteignaskrár, enda er þá ekkert eitt stjórnvald sem getur breytt upplýsingum í henni án aðkomu annars.

<sup>15</sup> Alþt. 1975-76, A-deild, bls. 448.

<sup>16</sup> Sjá til hliðsjónar t.d. Páll Hreinsson: *Stjórnsýsluréttur – málsmeðferð* (2013), bls. 244-246, þar sem fjallað er um réttaráhrif valdþurrðar.

### 3.2 Ákvarðanir um breytingu á fasteignaskráningu

Líkt og slegið var föstu í *L 417/2020 (Barónsstígur)* er ákvörðun um að breyta upplýsingum í fasteignaskrá stjórnvaldsákvörðun enda er hún til þess fallin að hafa ýmis konar réttaráhrif fyrir fasteignareiganda, sbr. einnig það sem var rakið í öðrum kafla. Stjórnvöld hafa hins vegar verið á öndverðum meiði um hvort það sé viðkomandi sveitarfélag, sem forskráir breyttar upplýsingar í fasteignaskrá, eða Þjóðskrá, sem staðfestir breytta skráningu sveitarfélags, sem tekur stjórnvaldsákvörðunina. Verður nú nánar vikið að þessu og hvaða ákvarðanir aðrar, sem teknar eru í tilefni af beiðni um að upplýsingum verði breytt, séu ákvarðanir um rétt eða skyldu manna í skilningi 2. mgr. 1. gr. stjórnslulaga.

Sem kunnugt er telst það meðal hugtaksskilyrða „stjórnvaldsákvörðunar“ að ákvörðun sé beint út á við að borgaranum, hún hafi bindandi réttaráhrif fyrir þá sem henni er beint að sem og stjórnvaldið sjálft og bindi enda á stjórnslumál.<sup>17</sup> Á hinn bóginn eru aðrar ákvarðanir sem stjórnvöld taka við meðferð stjórnslumáls ekki stjórnvaldsákvörðanir, þar á meðal ákvörðun um að taka mál til meðferðar. Þannig er til að mynda ákvörðun um að fallast á beiðni um endurupptöku máls ákvörðun um meðferð stjórnslumáls en ákvörðun um að synja slíkri beiðni að jafnaði stjórnvaldsákvörðun.<sup>18</sup> Enn fremur eru umsagnir, álit, tillögur og fleira þess háttar frá öðrum stjórnvöldum en því sem tekur ákvörðunina við meðferð stjórnslumáls almennt ekki stjórnvaldsákvörðanir.<sup>19</sup>

Í ljósi framangreindra sjónarmiða er eftirtektarverð sú niðurstaða í *L 417/2020 (Barónsstígur)* að það teldist stjórnvaldsákvörðun þegar Reykjavíkurborg forskráði breyttar upplýsingar um fasteign í fasteignaskrá, enda lá fyrir í málinu að forskráningin öðlaðist ekki gildi fyrr en Þjóðskrá hafði staðfest þær. Þótt ráða megi af endursögn á afstöðu síðarnefnda stjórnvaldsins í málinu, að það liti svo á að staðfestingin væri að jafnaði formsatriði og tengdist því að meta yrði hvort breytingarnar hefðu áhrif á fasteignamat viðkomandi fasteignar, verður ekki séð að það hafi nokkur áhrif á að það var Þjóðskrá sem ákvað hvort af breytingunni yrði. Það var einnig sú stofnun sem tilkynnti eiganda fasteignarinnar um breytta skráningu í samræmi við áðurnefnd ákvæði 4. mgr. 21. laga nr. 6/2001, en samkvæmt meginreglu 20. gr. stjórnslulaga skal það stjórnvald, sem hefur tekið ákvörðun, tilkynna aðila máls um hana.<sup>20</sup>

<sup>17</sup> Sjá nánar t.d. Ólafur Jóhannesson: *Stjórnarfarsréttur* (1955), bls. 156-159, Páll Hreinsson: *Stjórnsluréttur – málsmeðferð* (2013), bls. 117-162, og Trausti Fannar Valsson: *Stjórnslukerfið* (2019), bls. 153-170.

<sup>18</sup> Páll Hreinsson: *Stjórnsluréttur - málsmeðferð* (2013), bls. 140, Kjartan Bjarni Björgvinsson: „Rétturinn til endurupptöku stjórnslumáls“ (2015), bls. 511-515, og Trausti Fannar Valsson: „Upphaf stjórnslumála“, bls. 427 og 447.

<sup>19</sup> Sjá t.d. Páll Hreinsson: *Stjórnsluréttur – málsmeðferð* (2013), bls. 128-132.

<sup>20</sup> Sjá einnig athugasemdir við ákvæði 20. gr. frumvarps þess er varð að stjórnslulögum, sbr. Alpt. 1992-93, A-deild, bls. 3300, og Páll Hreinsson: *Stjórnsluréttur – málsmeðferð* (2013), bls. 865. Þar segir m.a. að skyldan til að tilkynna ákvörðun hvíli á því stjórnvaldi sem ákvörðun tekur, nema það hafi með lögum verið falið öðrum.

Styðst framangreint jafnframt við 19. gr. laga nr. 6/2001 þar sem kveðið er á um að viðkomandi sveitarstjórn, sem að jafnaði felur byggingarfulltrúa hlutverk sitt, sé ábyrg fyrir því að Þjóðskrá „berist“ upplýsingar sem á að færa í fasteignaskrá.<sup>21</sup> Væri það nokkurt afturhvarf frá áðurlýstri þróun löggjafar um fasteignaskráningu á 20. öldinni ef valdið til þess að breyta fasteignaskráningu væri ekki í höndum miðlægrar ríkisstofnunar, heldur hvers sveitarfélags fyrir sig. Gera verður ráð fyrir að slík breyting frá þeirri stefnu sem var mörkuð þegar með lögum nr. 28/1963 yrði að styðjast við skýr lagaákvæði. Í því efni má þó nefna að samkvæmt 2. mgr. 11. gr. laga nr. 6/2001, sbr. 4. gr. laga nr. 83/2008, er Þjóðskrá heimilt að framselja vald sitt og fela sveitarfélögum að fullskrá upplýsingar í fasteignaskrá.<sup>22</sup> Enn fremur má til hliðsjónar líta til þess að í athugasemdum við það frumvarp sem varð að lögum nr. 47/2000 sagði að með „forskráningu“ væri átt við að efni skjals væri fært til bráðabirgða á svokallaða biðskrá en réttaráhrif væru bundin við staðfestingu.<sup>23</sup>

Að framangreindu virtu er vandséð að niðurstaðan í *L 417/2020 (Barónsstígur)* samræmist ákvæðum laga nr. 6/2001 um valdheimildir Þjóðskrár og sveitarfélaga við framkvæmd fasteignaskráningar eða viðteknum sjónarmiðum stjórnarsýsluréttar um hugtaksskilyrði stjórnvaldsákvörðunar. Að óbreyttum lögum telur höfundur að það hefði verið nærtækara að líta svo á að lög nr. 6/2001 byggist á því að það sé að jafnaði Þjóðskrá sem taki þá stjórnvaldsákvörðun að breyta fasteignaskráningu, sbr. til hliðsjónar *UA 6345/2011 (kærufrestur vegna breytingar á fasteignaskráningu)*, en ekki viðkomandi sveitarfélag.

Aftur á móti má líta svo á að ákvörðun sveitarfélags um að synja umsókn um að breyta skráningarupplýsingum samkvæmt 2. mgr. 14. gr. laga nr. 6/2001 sé stjórnvaldsákvörðun, enda lýkur þá viðkomandi stjórnarsýslumáli. Af sömu ástæðum er það stjórnvaldsákvörðun ef Þjóðskrá synjar kröfu um endurskoðun á grundvelli 3. mgr. 21. gr. laga nr. 6/2001, sbr. *UA 10480/2020 (fjöldi eignarhluta)*. Ef Þjóðskrá „lætur“ hins vegar endurskoða upplýsingar í fasteignaskrá, annaðhvort að eigin frumkvæði eða að kröfu hagsmunaaðila samkvæmt 1. eða 3. mgr. 21. gr., er það ákvörðun um upphaf stjórnarsýslumáls. Slík ákvörðun felur enda aðeins í sér að tilefni sé til að endurskoða hvort upplýsingar gefi rétta lýsingu á fasteign án þess að þá hafi verið ákveðið að breyta þeim.<sup>24</sup>

<sup>21</sup> Sjá til hliðsjónar Margrét Hauksdóttir: „Fasteignaskráning á Íslandi“ (2004), bls. 29.

<sup>22</sup> Í athugasemdum við 4. gr. frumvarps þess sem varð að lögum nr. 83/2008 segir að það sé markmið greinarinnar að ná fram einfaldari og hraðari skráningu fasteigna með því að ætla sveitarfélögum aukið hlutverk við fullnaðarskráningu upplýsinga í fasteignaskrá, sbr. Alþt. 2007-08, A-deild, bls. 4809. Gera verður ráð fyrir að hafi þessi heimild verið nýtt hafi Þjóðskrá framselt sveitarfélagi vald til að taka stjórnvaldsákvörðun.

<sup>23</sup> Alþt. 1999-2000, A-deild, bls. 2992.

<sup>24</sup> Sjá til hliðsjónar Margrét Hauksdóttir: „Fasteignaskráning á Íslandi“ (2004), bls. 29 og 44.

### 3.3 Nánar um málsmeðferðina

Stjórnsýslulög, ásamt öðrum almennum reglum stjórnsýsluréttar, gilda um þá málsmeðferð sem fer fram í tilefni af umsókn um breytingu eða kröfu um endurskoðun á grundvelli 2. mgr. 14. gr. og 21. gr. laga nr. 6/2001. Af því leiðir að viðkomandi sveitarfélagi, sem berst umsókn, eða Þjóðskrá er skylt að setja meðferð málsins í viðhlítandi farveg samkvæmt lögum, sbr. *UA 823/1993 (eigendaskráning ræktaðs lands)* og *UA 10480/2020 (fjöldi eignarhluta)*.

Í því felst meðal annars að því stjórnvaldi sem fer með meðferð málsins ber í upphafi að afmarka hverjir kunni að eiga slíkra hagsmuna að gæta af úrlausn þess að þeir eigi aðild að því. Í framhaldinu verður, eftir því sem við á, að vekja athygli aðila máls á því, ef hann á rétt á að tjá sig um efni þess, að mál hans sé til meðferðar, nema ljóst sé að hann hafi fengið vitneskju um það fyrir fram, sbr. ákvæði IV. kafla stjórnsýslulaga. Auk þess skal málið nægjanlega upplýst áður en ákvörðun er tekin í því, sbr. 10. gr. sömu laga, en með tilliti til þeirra lagaákvæða sem gilda um fasteignaskrá verður að gera nokkuð ríkar kröfur til þess að skýrar og ótvíræðar upplýsingar liggi fyrir ef það á að breyta upplýsingum um fasteign á grundvelli þeirra, sbr. *UA 823/1993 (eigendaskráning ræktaðs lands)*. Í því efni verður einnig að gæta þess að hlutverk stjórnvalda á grundvelli laga nr. 6/2001 er ekki að leysa úr ágreiningi um eignarréttarlega stöðu fasteigna og verða þau því að gæta varúðar ef til greina kemur að breyta skráningu, sbr. til dæmis *UA 10480/2020 (fjöldi eignarhluta)*.

Líkt og áður greinir er það afstaða höfundar að ákvörðun viðkomandi sveitarfélags um að forskrá breyttar upplýsingar um fasteign í fasteignaskrá sé að jafnaði ekki stjórnvaldsákvörðun, heldur einungis liður í lögbundinni málsmeðferð sem lýkur með slíkri ákvörðun Þjóðskrár um að breyta skráningu. Þrátt fyrir það er ótvírætt að þáttur sveitarfélagsins í málsmeðferðinni hefur verulega þýðingu fyrir efnisleg afdrif málsins. Það er því full ástæða til að ætla að sveitarfélagi, sem hefur til meðferðar umsókn samkvæmt 2. mgr. 14. gr. laga nr. 6/2001 eða beiðni frá Þjóðskrá á grundvelli 21. gr. sömu laga, sé skylt að gæta að til dæmis kröfum sem leiða af rannsóknarreglu 10. gr. stjórnsýslulaga og ákvæðum IV. kafla sömu laga um andmælarétt aðila máls þegar það hefur málið til meðferðar. Sýnist rétt að gera samsvarandi kröfur til málsmeðferðar sveitarfélags að þessu leyti og gerðar eru til álitsgjafa sem veitir bindandi umsögn samkvæmt almennum reglum stjórnsýsluréttar um álitsumleitan, enda er gengið út frá því að „raunveruleg endurskoðun“ fari fram á vegum sveitarfélagsins, eins og það var orðað í greinargerð með frumvarpi því er varð að lögum nr. 94/1976.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> Alþt. 1975-76, A-deild, bls. 448, og Páll Hreinsson: *Stjórnsýsluréttur – málsmeðferð* (2013), bls. 541-567.

Þá má að lokum nefna að stjórnvaldsákvörðanir sveitarfélaga, þ.e. um að synja umsókn samkvæmt 2. mgr. 14. gr. laga nr. 6/2001, og Þjóðskrár eru kærarlegar til ráðuneytisins.<sup>26</sup> Kæruheimild 111. gr. sveitarstjórnarlaga nr. 138/2011 á við um ákvörðanir sveitarfélaga en ákvörðanir Þjóðskrár eru kærarlegar til ráðuneytisins á grundvelli 26. gr. stjórnsýslulaga, sbr. einnig 6. gr. laga nr. 70/2018.<sup>27</sup> Í samræmi við almennar reglur um úrræði kærustjórnvalds eru valdheimildir ráðuneytisins rýmri til að endurskoða ákvörðanir Þjóðskrár, sem er lægra sett stjórnvald gagnvart ráðuneytinu, heldur en ákvörðanir sveitarfélaga, sem eru sjálfstæð stjórnvöld.<sup>28</sup>

#### 4 Lokaorð

Opinber skráning upplýsinga um fasteignir í fasteignaskrá gegnir þýðingarmiklu hlutverki í nútímabþjóðfélagi. Stjórnvöld reiða sig á upplýsingar þaðan í margvíslegum skiptum sínum við borgarana. Þeir styðjast enn fremur við fasteignaskrá í samskiptum sín á milli. Upplýsingar í fasteignaskrá hafa því ýmiss konar réttaráhrif fyrir fasteignareigendur, bæði í allsherjar- og einkaréttarlegu tilliti. Mikilvægi þess að fasteignaskrá sé aðgengileg og hafi að geyma réttar, áreiðanlegar upplýsingar verður því varla dregið í efa, en núverandi staða er afrakstur aldalangrar löggjafarþróunar sem hefur stefnt að miðlægri skráningu hjá ríkinu.

Í lögum um skráningu og mat fasteigna er fjallað um það hvernig fasteignaskráningu verði breytt. Í nýlegum úrlausnum Landsréttar og umboðsmanns Alþingis hefur verið fjallað um þær kröfur sem verða gerðar til málsmeðferðar stjórnvalda þegar það kemur til greina. Málátlíbúnaður stjórnvalda sem komu að umræddum málum ber þess merki að nokkur réttaróvissa hafi ríkt um það efni, þar á meðal um hvert sé hið bæra stjórnvald til að breyta skráningu. Slíkt er bagalegt, ekki síst með tilliti til réttaröryggis fasteignareigenda, enda hafa málsmeðferðarreglur stjórnsýsluréttarins einkum það að markmiði að tryggja réttaröryggi borgaranna gagnvart stjórnvöldum.

Í greininni voru rök leidd að því að það væri Þjóðskrá Íslands sem tæki þá stjórnvaldsákvörðun að breyta upplýsingum um fasteign í fasteignaskrá, en ekki viðkomandi sveitarfélag, ólíkt því sem lagt var til grundvallar í *L 417/2020 (Barónsstígur)*. Einnig var fjallað um að sveitarfélagi væri ekki heimilt að forskrá breyttar upplýsingar í fasteignaskrá nema að beiðni eiganda viðkomandi fasteignar, en telji sveitarfélag að öðrum kosti efni til að

<sup>26</sup> Sjá til hliðsjónar Margrét Hauksdóttir: „Fasteignaskráning á Íslandi“ (2004), bls. 18, og Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup* (2008), bls. 116.

<sup>27</sup> Sjá til hliðsjónar Páll Hreinsson: *Stjórnsýslulögin – skýringarrit* (1994), bls. 259-266, og Trausti Fannar Valsson: *Sveitarstjórnarréttur* (2014), bls. 312-317.

<sup>28</sup> Hafsteinn Þór Hauksson: „Stjórnsýslukæra“ (2015), bls. 170.

skráningu verði breytt þurfi það að leita með kröfu þess efnis til Þjóðskrár. Þá var meðal annars gerð grein fyrir því að þótt höfundur teldi rök hníga í þá átt að það teldist ekki stjórnvaldsákvörðun þegar sveitarfélag forskráði breyttar upplýsingar í fasteignaskrá hefði sú athöfn veigamikla þýðingu. Í málsmeðferð sinni bæri sveitarfélagi því að gæta ýmissa ákvæða stjórnsýslulaga, eins og ætti til dæmis við um álitsgjafa sem gæfi bindandi umsögn við meðferð stjórnsýslumáls.

## Heimildaskrá

### *Alþingistíðindi.*

- Eyvindur G. Gunnarsson og Þorgeir Örlygsson: *Pinglýsingalög. Skýringarrit.* Reykjavík 2011.
- Hafsteinn Dan Kristjánsson: „Stjórnskipuleg lögmætisregla“. *Úlfljótur*, 4. tbl. 2009, bls. 421-494.
- Hafsteinn Þór Hauksson: „Stjórnsýslukæra“. *Úlfljótur*, 2. tbl. 2015, bls. 141-178.
- Karl Axelsson: „Flatskalli, fuglsbringa og maður á hesti – um túlkun landamerkjalyfinga; forgengileg og forvitnileg viðmið í landamerkjabréfum“. *Afmælisrit. Tryggvi Gunnarsson sextugur 10. júní 2015.* Formaður ritnefndar Hans Gammeltoft-Hansen. Reykjavík 2015, bls. 453-493.
- Kjartan Bjarni Björgvinsson: „Rétturinn til endurupptöku stjórnsýslumáls“. *Afmælisrit. Tryggvi Gunnarsson sextugur 10. júní 2015.* Formaður ritnefndar Hans Gammeltoft-Hansen. Reykjavík 2015, bls. 495-522.
- Margrét Hauksdóttir: „Fasteignaskráning á Íslandi“. *Ársskýrsla Fasteignamats ríkisins 2004*, bls. 17-45.
- Ólafur Jóhannesson: *Stjórnarfarsréttur. Almennur hluti.* Reykjavík 1955.
- Páll Hreinsson: „Lögmætisreglan í aldarspegli Hæstaréttar“. *Hæstiréttur í hundrað ár. Ritgerðir.* Ritnefnd Þorgeir Örlygsson o.fl. Reykjavík 2020, bls. 359-400.
- Páll Hreinsson: *Stjórnsýslulögin – skýringarrit.* Reykjavík 1994.
- Páll Hreinsson: *Stjórnsýsluréttur – málsmeðferð.* Reykjavík 2013.
- Thor Falkanger og Aage Thor Falkanger: *Tingsret.* 8. útg. Osló 2016.
- Trausti Fannar Valsson: *Stjórnsýslukerfið.* Reykjavík 2019.
- Trausti Fannar Valsson: *Sveitarstjórnarréttur.* Reykjavík 2013.
- Trausti Fannar Valsson: „Upphaf stjórnsýslumála“. *Afmælisrit. Lagadeild Háskóla Íslands. Ritstj. María Thejll.* Reykjavík 2008, bls. 421-452.
- Viðar Már Matthíasson: *Fasteignir og fasteignakaup.* Reykjavík 2008.
- Þorgeir Örlygsson, Karl Axelsson og Víðir Smári Petersen: *Eignaréttur I. Almennur hluti.* Reykjavík 2020.

## Dómaskrá

### *Dómar Hæstaréttar Íslands*

H 549/2005  
H 85/2006

### *Dómur Landsréttar*

L 417/2020

### *Héraðsdómar*

Héraðsdómur Reykjavíkur 23. janúar 2013 í máli nr. E-4872/2011  
Héraðsdómur Reykjavíkur 17. desember 2020 í máli nr. E-2377/2020

### *Álit umboðsmanns Alþingis*

UA 823/1993  
UA 4343/2005  
UA 6345/2011  
UA 10480/2020