

Reykjavík, 20. desember 2019



Þórdís Lóa Þórhallsdóttir, formaður borgarráðs,
Ráðhúsinu,
Tjarnargata 11,
101 Reykjavík.

Thordis.Loa.Thorhallsdottir@reykjavik.is

Sent með tölvupósti og almennum pósti

Efni: Elliðavatnsblettur 3. Ósk um viðræður um réttarstöðu lóðarhafans, Hrafns Gunnlaugssonar

Hrafn Gunnlaugsson, fer með réttindi yfir lóðinni nr. 3 við Elliðavatnsblett, en við þeim réttindum tók hann úr hendi foreldra sinna, þeirra Herdísar Þorvaldsdóttur og Gunnlaugs Þórðarsonar. Á lóðinni stóð upphaflega timburhús, sem brann til grunna. Reykjavíkurborg, þinglesinn eigandi jarðarinnar, sem lóðin er úr, heimilaði byggingu nýs steyppts húss á lóðinni.

Orkuveita Reykjavíkur eignaðist umrædda jörð eftir að Reykjavíkurborg heimilaði byggingu varanlegs steinsteyppts húss á lóðinni. Svo virðist sem Orkuveitan vilji að húsið hverfi sem fyrst af lóðinni og verði rífið löngu áður en komið er að lokum eðlilegs endingartíma þess.

Af þessu tilefni hef ég ritað að ósk Hrafns Gunnlaugssonar meðfylgjandi umsögn dagsetta 13. nóvember 2019 um réttarstöðu hans sem lóðarhafa gagnvart Reykjavíkurborg.

Þess er óskað að Reykjavíkurborg taki mál þetta til athugunar og eigi uim það viðræður við undirritaðan og Hrafn Gunnlaugssonleiti í því skyni að leysa vanda umbj.m., Hrafns Gunnlaugssonar, þannig að hagsmunir hans verði ekki fyrir borð bornir.

Ég er reiðubúinn til að koma á framfæri hverjum þeim gögnum sem óskað kann að verða eftir og koma ásamt umbj.m. til viðræðna um málið hvenær sem hentar og útskýra það nánar.

Virðingarfyllt,

Ragnar Aðalsteinsson, lögmaður

Innlagt: Umsögn 19.11.2019

Til Hrafns Gunnlaugssonar
Frá Ragnari Aðalsteinssyni, lögmanni
Réttur, Aðalsteinsson & Partners
Efni Umsögn um réttarstöðu lóðarhafa Elliðavatnsblettis 3, Reykjavík
Dags. 13.11.2019

1. Tilgangurinn með umsögn þessari er að gera grein fyrir atvikum sem varða handhöfn lóðarinnar nr. 3 við Vatnsendablett í Reykjavík og réttarstöðu lóðarhafans gagnvart Reykjavíkurborg eftir að borgin heimilaði lóðarhafanum að byggja hús úr varanlegu efni á lóðinni árið 2004.
2. Verulegur hluti jarðarinnar Elliðavatns eða 7/8 hlutar voru í eigu þriggja manna og var einn þeirra Þórður Sveinsson, afi núverandi lóðarhafa, Hrafns Gunnlaugssonar. Eigendurnir afsöluðu Reykjavíkurborg eign sinni hinn 30. júní 1927.
3. Fyrr nefndum Þórði var áskilinn í kaupsamningnum réttur til að fá allt að einn hektara lands til að byggja á sumarhús „og hafi hann afnotin meðan hann lifir, kona hans og börn“. Sonur Þórðar, dr. Gunnlaugur Þórðarson, og koma hans Herdís Þorvaldsdóttir, foreldrar Hrafns Gunnlaugssonar, byggðu sumarhús á lóðinni allöngu síðar. Hús þetta brann til grunna veturinn 2003/2004. Herdís Þorvaldsdóttir og síðar Hrafn Gunnlaugsson tóku við handhöfn lóðarinnar að Gunnlaugi látnum
4. Reykjavíkurborg var þinglesinn eigandi að Elliðavatnsjörðinni allt til 8. nóvember 2004, en þann dag var þinglesin eignaryfirlýsing dagsett 25. október 2004 til handa Orkuveitu Reykjavíkur fyrir jörðinni.
5. Hrafn Gunnlaugsson/Herdís Þorvaldsdóttir sneri sér til Reykjavíkurborgar og óskaði leyfis til að byggja varanlegt steinsteypt hús á lóðinni á sökklum og kjallara eldra hússins. Samþykkti Reykjavíkurborg það hinn 28. september 2004 með fyrirvara um greiðslu byggingarleyfisgjalda og staðfestingu borgarstjórnar.
6. Hrafn Gunnlaugsson greiddi byggingarleyfisgjöldin hinn 18. október 2004 og hafði þar með efnt skyldur sínar gagnvart borginni.
7. Þegar byggingarleyfið var gefið út og byggingarleyfisgjöldin greidd var Reykjavíkurborg enn þinglesinn eigandi Vatnsendarjarðarinnar og ekki gátu aðrir ráðstafað réttindum sem tengdust jörðinni en borgin.
8. Lóðarhafinn, sem sótti um byggingarleyfið til Reykjavíkurborgar, var óhjákvæmilega í þeirri góðu trú að ekki væri við aðra að semja um réttindi tengd lóðinni en þinglesinn eiganda jarðarinnar, sem lóðin er úr. Það átti einnig við um varanleika afnota af lóðinni. Á þeim tíma gat borgin ein ráðstafað réttindum yfir lóðinni sem þinglesinn eigandi jarðarinnar.

9. Hafa verður í huga að Reykjavíkurborg, eigandi Vatnsendajarðarinnar, féllst á að Hrafn Gunnlaugsson og móðir hans Herdís Þorvaldsdóttir, byggðu steinsteypt hús á lóðinni, en líftími slíks húss er verulegur og allt að eitt hundrað ár. Reykjavíkurborg var fullljóst að ekki var tjaldað til einnar nætur, heldur til langs tíma.

10. Með því að Reykjavíkurborg gaf út byggingarleyfi fyrir hús úr varanlegu efni á lóðinni, sem er úr jörð, sem borgin var þinglesinn eigandi að, hafði lóðarhafinn ástæðu til að ætla að borgins hefði samþykkt að húsið fengi að standa í eðlilegan endingartíma þess. Hjá lóðarhafanum sköpuðust **réttmætar væntingar** til þess að borgin hefði veitt honum heimild til afnota lóðarinnar út endingartíma hússins. Slíkar réttmætar væntingar njóta verndar eignarréttarákvæðis stjórnarskrárinnar.

11. Við mat á því hvort til slíkra réttmætra væntinga hafi stofnast hjá lóðarhafanum ber að hafa í huga að hann hefði ekki af litlum efnum ráðist í stórfelldar fjárfestingar með byggingu steinssteypts húss á lóðinni, ef hann hefði talið að hann yrði fljótlega að rífa húsið til grunna og myndi ekki hafa afnot þess nema í örfá ár.

12. Þá styðjast hinar réttmætu væntingar lóðarhafans og við það, að hann fékk þær upplýsingar hjá Reykjavíkurborg að vatnsverndarsvæði borgarinnar stafaði engin mengunarhætta af fyrirhuguðu húsi og notum þess, enda væri gengið forsvaranlega frá frárennismálum o.þ.h.

13. Tilefni þess að lóðarhafinn ræddi málefni endurbyggingar hússins á lóðinni við Orkuveitu Reykjavíkur var að huga þurfti sérstaklega að vatnsvernd á svæðinu og þar hafði Orkuveita Reykjavíkur hlutverki að gegna sem hagsmunaaðili og eftirlitsaðili. Orkuveitan féllst á þær vatnsverndarlausnir sem lóðarhafinn og umboðsmenn veitunnar komu sér saman um. Að þeirri niðurstöðu fenginni gerði Orkuveita Reykjavíkur ekki athugasemdir við fyrirhugaðar byggingarframkvæmdir á lóðinni. Orkuveitu Reykjavíkur var því kunnugt um að til stæði að byggja varanlegt hús á lóðinni og taldi ekki ástæðu til að koma á framfæri athugasemdum við að Reykjavíkurborg gæfi út byggingarleyfi fyrir varanlegu húsi á lóðinni. Þessi afstaða Orkuveitunnar var að sjálfsögðu til þess fallin að auka góða trú lóðarhafans um að fyrirhugað hús fengi að standa á lóðinni eðlilegan endingartíma þess.

14. En fleira var til þess fallið að treysta góða trú lóðarhafans. Hann fékk Þorvald S. Þorvaldsson, arkitekt, til að teikna hið nýja hús. Þorvaldur var fyrrverandi yfirmaður borgarskipulagsins og því öllum hnútum kunnugur. Ætla verður að hann hafi ekki vitað um neina meinbugi á fyrirhugaðri húsbyggingu og lóðarréttindum hússins. Hann hefði vart stuðlað að tugmilljóna fjárfestingu nema

honum hafi verið kunnugt að öll leyfi viðeigandi stjórnvalda í borginni væru fyrir hendi.

15. Þessu til viðbótar liggur fyrir tölvupóstur frá arkitektinum til lóðarhafans dagsettur 24. ágúst 2004 þar sem segir m.a. þegar fjallað er um lóðarsamninginn: „...og hafa Magnús Sædal og Hjörleifur Kvaran farið yfir hann og er hann í fullu gildi. Þeir hafa lýst yfir að þeir telji eðlilegt að leyfa endurreisn byggingar eftir brunann á samþykktum sökklum sem eru á staðnum. Hjörleifur telur rétt að endurnýja samning þegar liggur fyrir samþykkt á endurbyggingu með þeim áherslubreytingum sem orðið hafa á svæðinu.“ Menn þessir voru fulltrúar reykvískra byggingaryfirvalda og Orkuveitu Reykjavíkur. Mátti arkitekt og lóðarhafi treysta orðum þeirra, enda staðfesti hið fyrirvaralausar byggingarleyfi afstöðu þeirra..

16. Af framangreindu leiðir að telja verður að Reykjavíkurborg beri ábyrgð gagnvart lóðarhafanum á því tjóni, sem hann verður fyrir, ef hann neyðist til að rífa húsið löngu fyrr en endingartíma þess lýkur.

17. Einkum koma tvær leiðir til álíta til lausnar þeirri stöðu sem upp er komin. Í fyrsta lagi gæti Reykjavíkurborg gert nauðsynlegar ráðstafanir til að tryggja að lóðarhafi hafi afnot lóðarinnar út eðlilegan endingartíma hússins. Í öðru lagi mætti semja um að Reykjavíkurborg leysi til sín húsið og lóðarréttindin á matsverði annað hvort nú eða þegar lokið er þeim afnotum sem lóðarhafi hefur skv. samningi við Orkuveitu Reykjavíkur 26. febrúar 2018, þar sem miðað er við 15 ára afnot frá dagsetningu samningsins, en þó ekki lengur en lóðarhafinn lifir.

18. Til skýringar skal þess getið að lóðarhafi höfðaði dómsmál á hendur Orkuveitu Reykjavíkur til viðurkenningar á afnotarétti að lóðinni og byggði kröfur sína á að komist hefði á samkomulag við OR um framtíðarafnot. Ekki var þess gætt að OR hafði ekki á þeim tíma þinglesna heimild að Vatnsendajörðinni og gat því ekki ráðstafað réttindum henni tengdum. Hæstiréttur taldi (mál nr. 555/2016) að vilji hefði verið fyrir hendi hjá OR til slíks samkomulags en formlega hafi ekki verið gengið frá samningi og réði það úrslitum.

19. Samskipti lóðarahafa og OR fóru fram áður en OR fékk formlegar heimildir á Vatnsendajörðinni, enda var Reykjavíkurborg enn þinglesinn eigandi hennar á þeim tíma. OR gat því ekki gert samning við lóðarhafann um afnotin vegna heimildarbrests. Það gat Reykjavíkurborg ein gert og gerði með því að heimila byggingu varanlegs húss á lóðinni, sem borgin hafði forræði á. Samskipti lóðarhafans við OR breyta því engu um réttarstöðu lóðarahafa gagnvart Reykjavíkurborg.