



UMSÖGN

Viðtakandi: Borgarráð

Sendandi: Borgarlögmaður og skrifstofustjóri borgarstjóra og borgarritara

Umsögn um Elliðavatnsblett 3

Vísað er til bréfs Ragnars Aðalsteinssonar lögmanns til formanns borgarráðs, dags. 20. desember 2019, f.h. umbjóðanda hans Hrafns Gunnlaugssonar, varðandi lóðina Elliðavatnsblett 3. Með tölvuskeyti skrifstofu borgarstjórnar, dags. 8. janúar 2020 var málinu vísað til umsagnar skrifstofu borgarstjóra og borgarritara og embættis borgarlögmanns.

Með framangreindu bréfi lögmannsins fylgir umsögn hans, dags. 13. nóvember 2019, um mögulega réttarstöðu lóðarhafa Elliðavatnsblettis 3. Samkvæmt málsatvikum sem reifuð eru í umsögninni er tilgreint að Reykjavíkurborg hafi verið þinglesinn eigandi að Elliðavatnsjörðinni allt til 8. nóvember 2004, en þann dag hafi verið þinglesin eignayfirlýsing, dags. 25. október 2004, til handa Orkuveitu Reykjavíkur fyrir jörðinni. Talið er að Reykjavíkurborg hafi enn verið þinglesinn eigandi þegar byggingarleyfi var gefið út. Reykjavíkurborg mótmælir því sem röngu þar sem byggingarleyfi var gefið út þann 13. desember 2004, þegar Reykjavíkurborg hafði selt Orkuveitu Reykjavíkur jörðina og þinglýst skjali þess efnis. Afrit af framangreindu byggingarleyfi fylgir umsögn þessari.

Í framangreindi umsögn, dags. 13. nóvember 2019, er komist að þeirri niðurstöðu að Reykjavíkurborg beri ábyrgð gagnvart lóðarhafanum á því tjóni, sem hann verður fyrir, ef hann neyðist til að rífa húsið löngu áður en endingartíma þess lýkur. Gengið er út frá í umsögninni að endingartími húss sé allt að 100 ár.

Í umsögninni eru lagðar til tvær leiðir til lausnar á þeirri stöðu sem upp er komin hjá lóðarhafa. Annars vegar að Reykjavíkurborg geri nauðsynlegar ráðstafanir til að tryggja að lóðarhafi hafi afnot lóðarinnar Elliðavatnsblett 3 út eðlilegan endingartíma hússins og hins vegar að Reykjavíkurborg leysi til sín húsið sem stendur á lóðinni og lóðarréttindin á matsverði.

Því er hafnað að Reykjavíkurborg geti gert nauðsynlegar ráðstafanir til að tryggja að lóðarhafi hafi afnot lóðarinnar út eðlilegan endingartíma hússins með vísan til þess að Reykjavíkurborg hefur hvorki eignar- né ráðstöfunarrétt yfir lóðinni sem er í eigu Orkuveitu Reykjavíkur, sbr. eignaryfirlýsingu, dags. 25. október 2004.

Með sömu rökum er því hafnað að Reykjavíkurborg leysi til sín húsið og lóðarréttindin á Elliðavatnsbletti 3. Í dómi Héraðsdóms Reykjavíkur í máli nr. E-3441/2015, sem varðar m.a. rétt lóðarhafa til afnota af Elliðavatnsbletti 3 ótímabundið eða til 75 ára, kemur fram sú

afstaða Orkuveitu Reykjavíkur að mannvirki á grannsvæði vatnsverndar skuli víkja. Fyrir liggur að lóðin Elliðavatnsblettur 3 er staðsett á grannsvæði vatnsverndar. Auk þessa kemur fram í tilvitnuðum dómi að Orkuveita Reykjavíkur hafi sent öllum þeim sem áttu sumarhús við Elliðavatn bréf, dags. 27. desember 2004, þar sem greint sé frá því að það sé markmið Orkuveitu Reykjavíkur að sumarhúsum við Elliðavatn verði fækkað skipulega, m.a. með samningum við eigendur. Niðurstaða framangreinds dóms var sú að lóðarhafa var heimil afnot af lóðinni í 15 ár frá uppkvaðningu dómsins. Rétturinn var bundin við lóðarhafa og félli niður að honum látnum. Niðurstaða Héraðsdóms Reykjavíkur var staðfest með dómi Hæstaréttar í máli nr. 555/2016.

Lóðarhafi telur að Reykjavíkurborg beri ábyrgð á því tjóni sem hann telur sig verða fyrir ef hann neyðist til að rífa hús sitt sem stendur á lóðinni Elliðavatnsblettur 3. Því er hafnað af hálfu Reykjavíkurborgar. Í fyrsta lagi er vísað til þess í framangreindri umsögn að lóðarhafinn hafi verið í þeirri góðu trú að ekki væri við aðra en Reykjavíkurborg að semja um réttindi tengd lóðinni þar sem byggingarleyfið var gefið út. Reykjavíkurborg hafnar því. Eignaryfirlýsing, dags. 25. október 2004, til handa Orkuveitu Reykjavíkur fyrir jörðinni, var þinglesin 8. nóvember 2004. Byggingarleyfið var gefið út þann 13. desember 2004. Jafnframt er á það bent að samkvæmt málsatvikum sem tilgreind eru í fyrrnefndum dómi Héraðsdóms Reykjavíkur í máli nr. E-3441/2015, var móðir lóðarhafa, sem stóð með lóðarhafa að byggingu sumarhússins sem stendur á lóðinni, í samskiptum við Orkuveitu Reykjavíkur hinn 24. maí 2004. Þá sendi móðir lóðarhafa Orkuveitu Reykjavíkur tölvuskeyti þar sem óskað var eftir því að afnotaréttur sem henni og börnum hennar hefði verið tryggður í afsalsbréfi frá 30. júní 1927 yrði framlengdur. Samkvæmt framangreindu tölvuskeyti var móður lóðarhafa og lóðarhafa sjálfum þá kunnugt um að eignarréttur lóðarinnar skyldi færast til Orkuveitu Reykjavíkur.

Lóðarhafi byggir jafnframt á því að hjá honum hafi skapast réttmætar væntingar til þess að Reykjavíkurborg veitti honum heimild til afnota lóðarinnar út endingartíma hússins sem hann telur vera allt að eitt hundrað ár. Reykjavíkurborg hafnar því. Fyrir liggur að við útgáfu byggingarleyfisins hinn 13. desember 2004 hafði lóðarhafi afnotarétt af lóðinni skv. kaupsamningi, dags. 30. júní 1927. Samkvæmt kaupsamningnum afsöluðu Þórður Sveinsson, afi lóðarhafa, auk tveggja annarra manna lóðinni til Reykjavíkurborgar. Í kaupsamningnum var Þórði áskilinn réttur til að fá allt að einn hektara lands til að byggja á sumarhús og segir í kaupsamningnum „hafi hann afnotin meðan hann lifir, kona hans og börn“. Við útgáfu byggingarleyfisins árið 2004 voru þrír synir Þórðar enn á lífi og afnotasamningurinn því enn í gildi. Skilyrði fyrir útgáfu byggingarleyfis á þessum tíma var að finna í ákvæðum IV. kafla þágildandi skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Við umsókn um byggingarleyfi bar byggingarfulltrúa Reykjavíkur að ganga úr skugga um að ákvæði IV. kafla þágildandi skipulags- og byggingarlaga væru uppfyllt og að lóðarhafar lóðarinnar hefðu óskað eftir eða samþykkt útgáfu byggingarleyfisins. Útgáfa byggingarleyfis var og er ekki háð því að þeir samningar sem eru til grundvallar leigu lóðar hverju sinni gildi til ákveðins tíma. Byggi lóðarhafi varanlegt mannvirki á lóð án þess að vera með lóðarréttindi tryggð til lengri tíma liggur ljóst fyrir að lóðarhafinn gerir það á eigin ábyrgð. Dómstólar hafa slegið þessu föstu til að mynda í dómi Hæstaréttar í máli nr. 561/2011, þar sem segir að gerðarþoli í málinu verði „sjálfur að bera þann kross að hafa reist varanleg mannvirki á leigulandinu, vitandi það að leigutímanum væri markaður ákveðinn lokadagur“. Til viðbótar þessu er einnig rétt að benda á að Orkuveita Reykjavíkur hafði með bréfi, dags. 27. desember 2004, eða tveimur vikum eftir útgáfu byggingarleyfis hinn 13. desember 2004, upplýst lóðarhafa um að hann gæti ekki vænst þess að fá langtímaheimild til nýtingar lóðarinnar. Það væri því engin trygging til staðar fyrir því að samningar yrðu framlengdir að loknu því fimm ára samningstímabili sem þá stóð

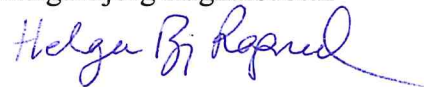
lóðarhafa til boða líkt og öðrum sumarhúsaeigendum í landi Elliðavatns.

Í ljósi framangreinds er lagt til að borgarráð hafni framkomnum óskum lóðarhafa sem tilgreindar eru í bréfi, dags. 20. desember 2019, og getið er um hér að framan.

Virðingarfyllst
Ebba Schram



Helga Björg Ragnarsdóttir



Hjálagt:

1. Eignaryfirlýsing, dags. 25. október 2004.
2. Byggingarleyfi dags. 13. desember 2004.
3. Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur í máli nr. E-3441/2015; Hrafn Gunnlaugsson gegn Orkuveitu Reykjavíkur.
4. Dómur Hæstaréttar Íslands í máli nr. 555/2016; Hrafn Gunnlaugsson gegn Orkuveitu Reykjavíkur.

Eignaryfirlýsing.

Með lögum nr. 139/2001 var Reykjavíkurborg, Akraneskaupstað, Hafnarfjarðar-kaupstað, Borgarbyggð, Garðabæ og Borgarfjarðarsveit, veitt heimild til að stofna sameignarfyrirtæki um rekstur Orkuveitu Reykjavíkur, Akranesveitu, Andakílsár-virkjunar og Hitaveitu Borgarness, er nefnist Orkuveita Reykjavíkur.

Sameignarfyrirtækið Orkuveita Reykjavíkur, kt. 551298-3029, Bæjarhálsi 1, 110 Reykjavík, var stofnað með samningi aðila hinn 12. desember 2001.

Samkvæmt 9. gr. ofangreindra laga tók Orkuveita Reykjavíkur til starfa 1. janúar 2002 og yfirtók allar eignir, réttindi, skuldir og skuldbindingar borgarstofnunarinnar Orkuveitu Reykjavíkur, Akranesveitu, Andakílsárvirkjunar og Hitaveitu Borgarness frá sama tíma. Borgarstofnunin Orkuveita Reykjavíkur varð til með samruna Rafmagns-veitu Reykjavíkur, Hitaveitu Reykjavíkur og síðar Vatnsveitu Reykjavíkur. Í þágu ofangreindra stofnana hefur Reykjavíkurborg komið fram sem kaupandi af ýmsum réttindum, lóðum og lendum. Reykjavíkurborg hefur þar af leiðandi verið skráð sem þinglýstur eigandi, þótt kaupverð hafi verið greitt af viðkomandi stofnun, sem hirt hefur arð viðkomandi eignar, greitt af henni skatta og skyldur og talið hana sem sína eign í reikningum sínum.

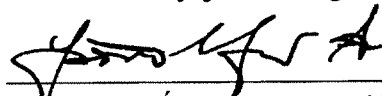
Með vísan til ofangreinds, er þess hér með óskað, að eignaryfirlýsingu þessari verði þinglýst sem fullgildri eignarheimild Orkuveitu Reykjavíkur kt. 551298-3029, Bæjarhálsi 1, Reykjavík, á neðangreinda fasteign:

Jörðin Elliðavatn, Landnúmer 113489.

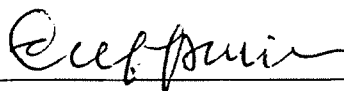
Skjal þetta er stimpilfrjálst skv. 10. gr. laga 139/2001.

Reykjavík, 25. október 2004.

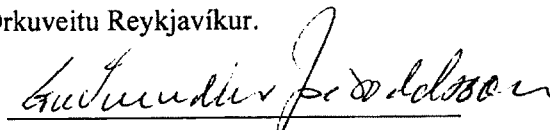
f.h. Reykjavíkurborgar


Þóroldur Árnason, borgarstjóri.
ORKUVEITA REYKJAVÍKUR
f.h. Orkuveitu Reykjavíkur.



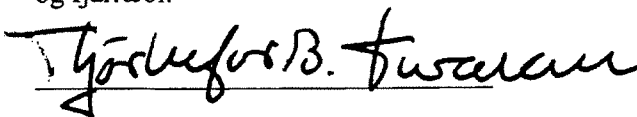


Alfreð Þorsteinsson, stjórnarformaður.



Guðmundur Þóroddsson, forstjóri.

Vottar að rétttri dags. undirskrift,
og fjárræði:



Ólafur Hjörleifsson
Ráðhúsi Reykjavíkur
150 REYKJAVÍK

Málsnr.: <i>R04/10015</i>
Skjalasafn Ráðhúss
- 2 NOV. 2004
Bréfalykill: <i>D-143</i>

Reykjavík, 2.11.2004
HBK/is

Eignayfirlýsing Elliðavatns

Meðfylgjandi er eignayfirlýsing yfir Elliðavatn sem ég vil biðja þig um að láta borgarstjóra undirrita og stimpa síðan með stimpli Reykjavíkurborgar. Vinsamlegast sendið mér til baka tvö eintök á löggiltum skjalapappír og eitt á hvítu. Reykjavíkurborg heldur eftir einu eintaki.

Kveðja,

Ólafur B. Tvaran

Elliðavatnsblettur 101

Með vísan til ákvæða 44. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, sbr. einnig 13. og 14. gr. byggingarreglugerðar nr. 441/1998 og samþykkt á byggingarleyfisumsókn nr BN029876, sem staðfest var í borgarstjórn þann 5. október 2004, er Hrafni Gunnlaugssyni kt. 170648-3669 veitt byggingarleyfi til þess að byggja nýtt sumarhús á kjallara og sökklum sem eftir stóðu við Helluvatn þegar fyrra sumarhús á lóðinni nr. 101 við Elliðavatnsblett brann ofan af þeim. Húsið verði að hluta byggt úr steinsteypu með torfi á þaki og að hluta úr timbri með vatnslæðningu að utan.

Öll framkvæmdin skal unnin eftir samþykktum aðal- og séruppdráttum, byggingar- og verklýsingum og gildandi lögum og reglugerðum um skipulags- og byggingarmál.

BYGGINGARSTJÓRI OG IÐNMEISTARAR

Þórarinn Scheving, byggingastjóri, kt. 230666-4239

Þórarinn Scheving, húsasmíðameistari, kt. 230666-4239

Davíð Egill Guðmundsson, múrarmeistari, kt. 280467-8399

Rafn Magnús Hjaltason, pípulagningameistari, kt. 300666-3459

Gestur Arnarson, rafvirkjameistari, kt. 150456-5339

Hafi framkvæmd ekki hafist fyrir 13. desember 2005 fellur leyfið sjálfkrafa úr gildi.

Reykjavík, 13. desember 2004

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur, þriðjudaginn 14. júní 2016, í máli nr. E-3441/2015:

Hrafn Gunnlaugsson

(*Jón Steinar Gunnlaugsson hrl.*)

gegn

Orkuveitu Reykjavíkur

(*Elín Smáradóttir hdl.*)

Þetta mál, sem var tekið til dóms 3. maí 2016, er höfðað af Hrafn Gunnlaugssyni, Laugarnestanga 65, Reykjavík, með stefnu birtri 5. október 2015 á hendur Orkuveitu Reykjavíkur sef., Bæjarhálsi 1, Reykjavík.

Stefnandi krefst þess að viðurkennt verði með dómi að hann eigi afnotarétt af þeirri lóð sem sumarhús hans stendur á að Elliðavatnsbletti 3 í Reykjavík, aðallega ótímabundinn en til vara til 75 ára, í báðum tilvikum talið frá uppkvaðningu dóms í málinu.

Stefnandi krefst jafnframt málskostnaðar sér að skaðlausu úr hendi stefnda.

Stefndi krefst aðallega sýknu af öllum kröfum stefnanda.

Hann krefst þess til vara að afnotaréttur stefnanda af lóðinni nr. 3 við Elliðavatnsblett verði tímabundinn til 15 ára. Rétturinn verði bundinn við stefnanda og falli niður að honum látnum.

Stefndi krefst málskostnaðar úr hendi stefnanda.

Málsatvik

Þetta mál varðar það hvort stefnandi eigi rétt til afnota af lóð við Helluvatn, en það er lítið vatn austan við Elliðavatn og samtengt því. Reiturinn er auðkenndur sem Elliðavatnsblettur 3 (einnig lóð nr. 101 við Elliðavatnsblett) og munu ytri mörk hans óumdeild.

Forsaga þessa álitæfnis er sú að 30. júní 1927 afsöluðu Emil Rokstad kaupmaður, Þórður Sveinsson læknir og Cristen Zimsen konsúll bæjarstjórn Reykjavíkur 7/8 hlutum jarðarinnar Elliðavatns í Seltjarnarneshreppi. Í afsalsbréfinu eru ýmsir skilmálar settir þeirra á meðal svofellt ákvæði: „Þórði Sveinssyni er sömuleiðis áskilinn rjettur til að fá allt að 1 hektara til að byggja á sumarhús með sama hætti og E. Rokstad og hafi hann afnotin meðan hann lifir, kona hans og börn.“

Gunnlaugur Þórðarson hæstaréttarlögmaður var sonur Þórðar. Rétturinn til lóðarinnar gekk til hans og konu hans Herdísar Þorvaldsdóttur, en stefnandi er sonur þeirra. Um 1960 byggðu Gunnlaugur og Herdís sumarhús á reitnum. Það mun hafa verið fullbúið árið 1962. Við andlát Gunnlaugs árið 1998 urðu Herdís og stefnandi aðaleigendur sumarhússins. Síðar varð stefnandi einn eigandi þess.

Í febrúar 2004 brann sumarhús þeirra mæðgina sem stóð á lóðinni. Síðar á því ári leituðu þau leyfis hjá Reykjavíkurborg til að byggja nýtt hús í stað hins brunna. Á þessum tíma mun stefndi, Orkuveita Reykjavíkur, sem var og er að langstærstum hluta í eigu Reykjavíkurborgar, hafa tekið við eignarhaldi á því landi, sem afsalið frá 1927 tók til. Herdís og stefnandi áttu í samskiptum við fyrirsvarsmenn stefnda meðal annars í því skyni að tryggja áframhaldandi afnotarétt að lóðinni sem sumarhúsið hafði staðið á og þau hugðust endurreisa með varanlegri byggingu. Herdís sendi meðal annars Guðjóni Magnússyni, sem hafði með málið að gera af hálfu stefnda, tölvubréf 25. maí 2004. Í bréfinu er lýst atvikum í tengslum við byggingu sumarhússins 1962. Þar segir einnig svo:

Það er hins vegar ljóst að ef ráðast á í þessa framkvæmd, þarf að vera ljóst hver réttur minn og barna minna er. Ég leyfi mér því að óska eftir að fallist verði á að sá réttur sem Þórði Sveinssyni var tryggður með afsalsbréfinu frá 30. júní verði framlengdur þannig að hann nái til barna minna og barnabarna.

Herdís ræddi málið einnig við Alfred Þorsteinsson sem á þessum tíma var formaður stjórnar stefnda. Í vottorði Alfreds um þessi samskipti dagsettu 2. júlí 2015 segir m.a. svo:

Á sínum tíma ræddi Herdís við mig í nokkur skipti vegna fyrirætlana um endurbyggingu sumarhússins, en húsið sem þar stóð hafði orðið eldi að bráð. Mér þótti ljúft að verða við ósk Herdísar um endurbygginguna, en man jafnframt vel að Herdís nefndi við mig að hún hefði áhyggjur af því að í afsali landsins, sem húsið var byggt á, væri erfðafestuákvæði sem myndi renna út með láti síðasta barns Þórðar heitins Sveinssonar yfirlæknis á Kleppi. Óskaði Herdís eftir að sá réttur yrði framlengdur til barna hennar og barnabarna. Að vandlega skoðuðu máli tjáði ég Herdís að ég vildi verða við þessari beiðni og benti henni á að Hjörleifur Kvaran gengi frá málum sem þessum fyrir Orkuveitu Reykjavíkur. Vissi ég ekki betur en Herdís hefði haft samband við hann og að frá málinu hefði verið gengið á þann hátt sem hún óskaði eftir og ég hafði samþykkt.

Fyrirverandi forstjóri stefnda, Guðmundur Þóroddsson, hefur með yfirlýsingu 28. ágúst 2015 staðfest að Alfred hafi rætt málið við sig á þessum tíma. Kveðst hann hafa verið sammála stjórnarformanninum „um að litlu máli skipti þótt samningurinn væri endurnýjaður, þar sem fjöldi bústaða væri þarna í kring, bústaðurinn væri á fjarsvæði vatnsverndar og neðan aðrennslisstrauma vatnstökusvæða þannig að ekki væri ástæða til að leggjast gegn afstöðu formannsins.“ Þrátt fyrir þessa afstöðu fyrirsvarsmanna stefnda á þessum tíma fórst fyrir að ganga frá nýjum skriflegum samningi um rétt stefnanda og móður hans til afnota af lóðinni áður en hafist var handa við að endurbygga sumarhúsið.

Eftir að hafa fengið þessi svör sóttu þau mæðgin Herdís og Hrafn um byggingarleyfi fyrir hinu nýja húsi til Reykjavíkurborgar. Fengu þau bróður Herdísar, Þorvald S. Þorvaldsson arkitekt, til að teikna húsið sem reist skyldi á lóðinni.

Samkvæmt bréfi byggingarfulltrúans í Reykjavík til stefnanda voru frumteikningar að húsinu gerðar 21. júlí 2004. Erindi um heimild til byggingar hússins var samþykkt á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 21. september 2004. Byggingarleyfi var gefið út 13. desember 2004. Þar segir m.a.: „Húsið verði að hluta byggt úr steinsteypu með torfi á þaki og að hluta úr timbri með vatnasklæðningu að utan.“

Að sögn stefnanda var hafist handa við byggingu hússins strax haustið 2004 og hafi henni lokið að mestu í apríl 2005.

Stefndi mótmælir því að framkvæmdir hafi farið svona snemma af stað. Stefnanda hafi ekki verið heimilt að hefja framkvæmdir fyrr en eftir 18. október 2004 það er eftir að hann hafði greitt byggingarleyfisgjöld, sbr. ákvæði 1. mgr. 44. gr. og 1. mgr. 43. gr. þágildandi skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997.

Stefndi sendi stefnanda bréf 27. desember 2004. Eins bréf var sent öllum eigendum húsa á svonefndu fjarsvæði B. Þá var nýbygging sumarhússins að sögn stefnanda vel á veg komin. Stefnandi mótmælir því að framkvæmdir hafi verið komnar svo langt einungis rúnum tveimur mánuðum eftir að byggingarleyfisgjöld voru greidd og framkvæmdir máttu hefjast enda sé veturinn ekki besti tími fyrir byggingarframkvæmdir.

Í bréfinu var því lýst að stefndi væri reiðubúinn að gera við viðtakanda bréfsins leigusamning til fimm ára um land undir bústað hans. Bréfinu fylgdu drög að slíkum samningi. Stefnandi svaraði þessu bréfi ríflega sex mánuðum síðar, 11. júlí 2005. Hann vísar þar meðal annars til þess að heimildin til landsins samkvæmt samningnum frá 1927 væri ennþá í gildi, þar sem þrjú barna Þórðar Sveinssonar væru enn á lífi. Þeirra á meðal væri Sverrir sem ætti lítinn hlut í húsinu sem verið væri að byggja á lóðinni. Stæðu ekki efni til að gera nýjan formlegan samning um afnotin meðan svona stæði.

Stefndi bendir einnig á að í þessu bréfi stefnanda í júlí 2005 segi að gert sé ráð fyrir að húsið „verði tilbúið síðla næsta ár [2006] eða upp úr áramótum 2007“. Það grafi einnig verulega undan þeirri málsatvikalýsingu stefnanda að húsið hafi verið vel á veg komið í lok árs 2004. Langlífasta barn Þórðar, Sverrir, lést í janúar 2013 og lauk þá afnotarétti samkvæmt afsali gerðu 1927. Tæplega þremur mánuðum síðar lést Herdís, móðir stefnanda.

Átta árum eftir að sumarhúsið var fullbyggt samþykkti byggingarfulltrúi reyndarteikningu af húsinu, í apríl 2013. Starfsmaður byggingarfulltrúa skoðaði húsið 2. maí 2014 að stefnanda viðstöddum. Lokaúttekt var staðfest með athugasemdum og vottorð um hana gefið út 13. ágúst 2014.

Þá um haustið 2014 óskaði stefnandi eftir því að fá að reisa litla viðbyggingu (55 fm) norðan við sumarhúsið innan áður samþykks byggingarreits. Í bréfi umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar 5. desember 2014 er því erindi synjað. Þar er vísað til umsagnar Orkuveitu Reykjavíkur 2. desember 2014 og sagt um hana: „OR vekur athygli á að því að tímabundin lóðarréttindi seljenda sem fólust í kaupsamningnum eru útrunnin og hafa ekki verið endurnýjuð. Þegar af þeirri ástæðu standa ekki efni til að veita byggingarleyfi á Elliðavatnsbletti 3 án aðkomu OR að því máli, sem þinglýsts eiganda jarðarinnar.“ Stefnanda virtist samkvæmt þessu liggja fyrir sú afstaða stefnda og byggingaryfirvalda í Reykjavík að nýbyggt húsið nyti ekki lóðarréttinda. Í viðræðum við fyrirsvarsmenn stefnda á árinu 2015 hafi komið fram sama afstaða og hafi þeir synjað ósk um að tryggja húsinu rétt til að minnsta kosti einhverrar framtíðar. Þeir hafi einnig hafnað hugmynd stefnanda um að málið yrði leyst með því að stefndi leysti sumarhúsið til sín á sanngjörnu verði.

Til viðbótar við það sem þegar er komið fram vill stefndi, Orkuveita Reykjavíkur, árétta ábyrgð og skyldur fyrirtækisins til að tryggja neysluvatn fyrir höfuðborgarsvæðið. Reykjavíkurborg, sem stefndi leiði rétt sinn frá, hafi keypt jörðina Elliðavatn vegna þarfa vatnsveitu í Reykjavík og nágrenni. Reykjavíkurborg hafi falið Orkuveitu Reykjavíkur skyldur sínar og réttindi til að starfrækja vatnsveitu í þeim tilgangi að fullnægja vatnsþörf almennings, heimila og fyrirtækja. Kalt vatn sé því ein þeirra náttúruauðlinda sem fyrirtækið ráði fyrir og hafi umsjón með, sbr. lög nr. 32/2004 um vatnsveitur sveitarfélaga og lög nr. 136/2013 um Orkuveitu Reykjavíkur. Hlutverk og markmið fyrirtækisins sé að fullnægja neysluvatnsþörf íbúa og atvinnureksturs og tryggja aðgang að hreinu vatni til allrar framtíðar. Dótturfélag stefndu, Orkuveita Reykjavíkur vatns- og fráveita sf., sinni rekstri vatnsveitu, en stefndi hafi með höndum ýmsa stoðþjónustu við vatnsveituna, eins og umhverfismál, öryggismál o.fl. Móðurfélagið, stefndi, eigi öll lönd og lóðir sem séu nýttar í þágu hinnar ýmsu starfsemi sem dótturfélag hafa með höndum.

Nýlega hafi tekið gildi nýtt svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins, Höfuðborgarsvæðið 2040, ásamt nýrri vatnsverndarsamþykkt, nr. 555 frá 19. júní 2015. Þar segi í 15. gr. að framkvæmdir og starfsemi sem ógnað geta öryggi vatnsöflunar séu bönnuð á grannsvæði. Í 16. gr. segi að óheimilt sé að skipuleggja íbúðabyggð, frístundabyggð eða atvinnustarfsemi á grannsvæðinu sem ekki fellur að 15. gr. Óheimilt sé að leyfa nýjar byggingar, sumarbústaði eða þess háttar á svæðinu. Í samræmi við framangreint er það afstaða Orkuveitu Reykjavíkur að byggð og mannvirki á grannsvæði vatnsverndar skuli víkja. Elliðavatnsblettur 3 er á grannsvæði vatnsverndar samkvæmt framangreindu skipulagi.

Stefndi bendir á að við Elliðavatn í Reykjavík sé fjöldi sumarhúsa, sem séu öll án lóðarréttinda, því lóðarleigusamningar hafi ýmist runnið út og ekki verið endurnýjaðir, eða erfðafesturétti hafi lokið, eins og í tilviki stefnanda.

Þetta mál er höfðað með stefnu birtri 5. október 2015 og þingfest 22. október. Næsta dag, 23. október 2015, sendi stefndi öllum eigendum sumarhúsa við Elliðavatn bréf og með því skjalið „Samkomulag um skil á lóð“. Með bréfinu var eigendum mannvirkja við Elliðavatn tilkynnt sú ákvörðun stefnda að endurnýja ekki leigusamninga á svæðinu. Jafnframt var eigendum húsa, sem eru illa á sig komin, boðið að stefndi kostaði brottflutning húsanna.

Þeim sem eiga hús í notkun og sæmilegu ásigkomulagi hefur stefndi boðið til viðræðna um lok afnota af þeirri lóð sem þeir hafa nýtt, stefnanda þar á meðal. Í bréfinu frá 23. október segir að stefndi sé

tilbúinn að ræða við þig um lok afnota lóðarinnar, þ.e. að þér verði heimilt að nýta lóðina á meðan þér endist ævin, ánægja og önd til að dvelja í húsínu. Við þetta verða þó sett tímamörk. Tilboð þetta miðast eingöngu við þinglýstan eiganda hússins þann 1. október 2015. Að loknu slíku tímabili myndi þér bjóðast sambærilegt tilboð og nefnt hefur verið, þ.e. að mannvirkið verði eftir það flutt af lóðinni, þér að kostnaðarlausu. Hafir þú hins vegar ekki áhuga á að nýta lóðina lengur undir mannvirki þitt og/eða mögulega gera samning um afnot við Orkuveitu Reykjavíkur, stendur þér til boða að láta fjarlægja mannvirkið af lóðinni nú þegar en Orkuveita Reykjavíkur er tilbúin til að taka þátt í slíkum kostnaði þ.e. sem næmi kostnaði við að fjarlægja mannvirkið og farga því.

Mánuði eftir að bréfið og samkomulag um skil á lóð var sent eigendum sumarhúsa við vatnið, stefnanda þeirra á meðal, lagði stefndi fram greinargerð í þessu máli.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi byggir á því að árið 2004 hafi í reynd komist á samningur um afnotarétt hans að lóðinni, þótt láðst hafi að ganga frá honum skriflega. Fyrir liggir að fyrirsvarsmenn stefnda hafi fallist á ósk stefnanda og móður hans um þetta, sbr. fram lagðar yfirlýsingar stjórnarformanns og forstjóra. Það liggir raunar í hlutarins eðli að stefnandi hefði ekki ráðist í afar kostnaðarsamar byggingarframkvæmdir á lóðinni með varanlegu byggingarefni nema í trausti þess að fallist hefði verið á þessi réttindi.

Í tengslum við þetta vísar stefnandi einnig til þess að yfirvöld byggingarmála hjá Reykjavíkurborg hafi veitt byggingarleyfi fyrir hinu nýja húsi, án þess nokkurn tíma einu sinni að nefna efasemdir um frambúðarrétt stefnanda til lóðarinnar. Hafa verði í huga það nána samband sem sé milli stefnda og Reykjavíkurborgar, sem muni eiga um það bil 93,5% hluta í stefnda. Borgin hafi ein átt lóðina áður en stefnda var komið á fót, líklega á árinu 2001.

Þessi málssókn miðist við að stefnda sé skylt að efna samningsskuldbindingu sem stefnandi telur stefnda hafa tekist á hendur árið 2004. Afstaða stefnda til erindis stefnanda geri það nauðsynlegt að fá dómstól til að viðurkenna þessi réttindi stefnanda.

Stefnandi krefjist aðallega ótímabundins afnotaréttar. Sú krafa byggist á því að stefnandi hafi öðlast réttinn úr hendi stefnda án þess að stefndi hafi sett það skilyrði að hann yrði bundinn í tíma. Til vara er þess krafist að afnotarétturinn verði til 75 ára en sá tími muni vera tíðkanlegur í samningum Reykjavíkurborgar við eigendur fasteigna í borginni, sem standi á lóðum sem hún eigi.

Komist dómurinn að þeirri niðurstöðu að fallast beri á afnotarétt stefnanda að lóðinni en setja beri réttinum einhver skilyrði eða takmarkanir, sem stefndi kunni að færa fram, tekur stefnandi fram að dómsniðurstaða um slíkt rúmist innan kröfugerðar hans, þar sem krafist er ítrasta réttar.

Kröfu sína um málskostnað úr hendi stefnanda byggir stefndi á [XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála](#), einkum 130. gr.

Málsástæður og lagarök stefnda

Stefndi mótmælir þeirri málsástæðu stefnanda að sumarhúsið hafi verið endurbyggt með samþykki Orkuveitu Reykjavíkur. Stefnda sé ekki kunnugt um að aflað hafi verið samþykkis hans fyrir byggingunni, sem þó bar að gera skv. 4. mgr. 43. gr. þágildandi skipulags- og byggingarlaga, nr. 73/1997. Þetta sé einnig staðfest í fram lagðri yfirlýsingu Hjörleifs B. Kvaran, fyrrverandi forstjóra stefnda, dags. 2. september sl.

Stefndi byggir kröfu sína um sýknu á því megin sjónarmiði samningaréttar að samninga beri að halda samkvæmt efni þeirra. Sá aðili sem stefndi leiðir réttindi sín frá, Reykjavíkurborg, hafi samið um það við afa stefnanda, Þórð Sveinsson, að Þórður sjálfur, kona hans og börn hefðu heimild til að nýta lóðina Elliðavatnsblett 3, endurgjaldslaust. Þegar þeim erfðafesturétti, sem kveðið var á um í kaupsamningi og afsali fyrir jörðinni Elliðavatni, dags. 30. júní 1927, lauk í ársbyrjun 2013, við lát langlífasta barns Þórðar Sveinssonar, hafi fallið niður öll afnotaréttindi stefnanda að lóðinni. Hús stefnanda standi því í raun í algeru heimildarleysi á henni og hafi gert frá árinu 2013. Stefndi hafi efnt sinn hluta samningsins, og veitt afnot af lóðinni endurgjaldslaust í áratugi, en stefnandi virðist telja samninginn eiga að gilda langt umfram efni hans og gildistíma.

Í samningnum sé tekið fram að ekki skuli koma greiðsla fyrir afnotarétt að lóðinni, en ekkert sé tekið fram um hvernig með skuli fara að erfðafesturéttindum loknum. Úr því ekki hafi verið samið um annað, beri stefnda engin skylda til athafna að erfðafestutíma loknum og beri stefnanda þá að fjarlægja mannvirki af lóðinni. Í þessu sambandi vísar stefndi t.d. til dóma Hæstaréttar í málum nr. 561/2011, nr. 240/2003 og nr. 135/1988.

Ábyrgð á því að hafa byggt hús á lóðinni, án þess að tryggja sér áframhaldandi réttindi yfir henni, beri stefnandi en geti ekki varpað henni yfir á stefnda. Stefndi hafi gert stefnanda það ljóst, þegar í upphafi byggingarframkvæmda stefnanda, með bréfinu frá 27. desember 2004 að hann gæti ekki vænst þess að fá langtímaheimild til nýtingar lóðarinnar því engin trygging væri fyrir því að samningar yrðu framlengdir að loknu því fimm ára samningstímabili sem þá stóð stefnanda eins og öðrum sumarhúsaeygendum í landi Elliðavatns til boða.

Stefndi vitnar til orðalags dóms Hæstaréttar í máli nr. 561/2011 og gerir að sínum þau orð að gerðarþoli verði „sjálfur að bera þann kross að hafa reist varanleg mannvirki á leigulandinu, vitandi það að leigutímanum væri markaður ákveðinn lokadagur“.

Stefndi mótmælir þeirri staðhæfingu stefnanda að í raun hafi komist á samningur um afnot af lóðinni árið 2004. Þvert á móti telur stefnandi ljóst að enginn samningur hafi stofnast milli aðila, enda hafi stefnandi hafnað samningstilboði stefnda, með bréfi 11. júlí 2005. Minnisþingar, undirritaðir af Alfreð Þorsteinssyni, dags. 2. júlí 2015 hafi enga þýðingu í því sambandi. Hefði verið vilji til að gera samning við stefnanda eða móður hans heitna, hefði slíkur samningur að sjálfsögðu verið gerður. Bréfið sem stefndi sendi stefnanda 27. desember 2004 staðfesti að aldrei stóð til af hálfu stefnda að gera langtímasamning við stefnanda. Í því sambandi bendir stefndi einnig á að það sé hvorki í verkahring né á valdsviði stjórnarformanns að hlutast til um einstaka samninga fyrirtækja. Slíkt mál séu annaðhvort á valdsviði stjórnar, og þurfi þá að bera undir stjórn í heild, sem ekki var gert í þessu tilviki, eða þau eru á forræði stjórnenda fyrirtækis, eins og hér á við og staðfest er með því bréfi sem Orkuveitan sendi eigendum sumarhúsa 27. desember 2004 og svari Guðjóns Magnússonar fyrrverandi framkvæmdastjóra umsýslu og almannatengsla stefnda frá 8. ágúst 2015.

Stefndi mótmælir einnig varakröfu stefnanda og telur 75 ár allt of langan tíma, sem takmarki óhæfilega forræði og eignarrétt stefnda sem landeiganda og brjóti gegn stjórnarskrárbundnum eignarréttindum stefnda, sbr. [72. gr. stjórnarskrárinnar](#), og sem ábyrgðaradila vatnsverndar og vatnsöflunar fyrir höfuðborgarsvæðið skv. [lögum nr. 32/2004](#) um vatnsveitur sveitarfélaga og [lögum nr. 136/2013](#) um Orkuveitu Reykjavíkur.

Til stuðnings varakröfu sinni vísar stefndi til þess að hann hafi boðið stefnanda, eins og öllum öðrum sumarhúsaeygendum við Elliðavatn, til viðræðna um lok afnota af lóðum á jörðinni Elliðavatni með bréfi sendu 23. október 2015. Stefndi hafi verið boðið að nýta lóðina á meðan honum endist ævin, ánægja og önd til að dvelja í húsinu sem á lóðinni stendur. Við þetta verði þó sett tímamörk, sem stefndi telur eðlilegt að verði 15 ár að

hámarki, sbr. drög að samkomulagi um skil á lóð, sem stefnanda standi til boða og sé efnislega sambærilegt því samkomulagi sem öðrum eigendum sumarhúsa við Elliðavatn hafi verið boðið með bréfi sendu 23. október 2015. Þegar hafi verið gengið frá slíku samkomulagi við sumarhúsaeygendur við Elliðavatn. Að 15 ára afnotatíma loknum muni stefnandi hafa náð 82 ára aldri. Að loknum þeim afnotatíma standi honum til boða aðstoð við að fjarlægja mannvirki af lóðinni. Stefndi telur framangreint tilboð meira en sanngjarnt í ljósi þess að stefnandi hafi ekki haft heimild til afnota af lóðinni í ríflega þrjú ár og ekki heldur greitt af henni leigu þann tíma.

Stefndi byggir á meginreglum samningaréttar um skuldbindingargildi samninga. Hann vísar til [stjórnarskrárinnar](#), skipulags- og bygg^{◆◆}ingarlaga nr. 73/1997, laga nr. 32/2004, um vatnsveitur sveitarfélaga, og laga nr. 136/2013, um Orkuveitu Reykjavíkur. Krafa hans um málskostnað styðst við 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991.

Niðurstaða

Eigandi sumarhúss, stefnandi, og eigandi landsins sem húsið stendur á, stefndi, deila um það hvort komist hafi á samningur um afnot húseygandans af landinu á grundvelli munnlegs vilyrðis þáverandi formanns stjórnar landeigandans.

Í stefnu er þess ekki krafist að stefndi greiði stefnanda fyrir húsið og stefndi hefur ekki heldur gagnstefnt til þess að fá húsið fjarlæggt. Af þessum ástæðum þykir dómnum ekki þörf á að taka afstöðu til þess hvort húsið hafi verið reist án fullnægjandi samráðs við stefnda og hvort leyfi byggingaryfirvalda í Reykjavík árið 2004 var ólöglegt þar eð leyfi stefnda hafði ekki verið aflað eins og áskilið er í skipulags- og byggingarlögum. Afnotarétturinn er sjálfstætt málefni því sá sem hefur rétt til afnota af lóðinni gæti allt eins hafst þar við í húsbíl svo framarlega sem kröfur um frárennsli og mengunarvarnir eru uppfylltar, sem þær munu vera.

Ekki liggur fyrir undirritað það bréf sem móðir stefnanda, Herdís Þorvaldsdóttir, sem átti húsið með honum, ritaði starfsmanni Orkuveitu Reykjavíkur 25. maí 2004. Efni þess var tekið upp í tölvuskeyti sem stefnandi ritaði í tengslum við endurbyggingu sumarhússins.

Í bréfi Herdísar til Orkuveitunnar óskaði hún eftir því að fyrirtækið féllist á að réttur sem tengdaföður hennar, Þórði Sveinssyni, var veittur með afsali 1927 yrði framlengdur þannig að hann næði til barna hennar og barnabarna.

Skriflegt svar við þessu bréfi hefur ekki verið lagt fram. Bréfið var stílað á Guðjón Magnússon sem þá hafði umsjón með þeim eignum Orkuveitunnar sem ekki tengdust veitustarfsemi. Í skriflegri yfirlýsingu, sem hann staðfesti fyrir dómi, segir að það hafi þá verið og sé enn yfirlýst stefna Orkuveitunnar að draga sem mest úr byggð á vatnsverndarsvæðum veitunnar. Þar eð Herdís hafi ekki verið barn Þórðar Sveinssonar hafi hann talið að hafna bæri beiðninni en hafi lagt til að Hjörleifur Kvaran, sem þá var framkvæmdastjóri lögfræðisviðs fyrirtækisins, afgreiddi málið.

Í skriflegri yfirlýsingu Alfreðs Þorsteinssonar sem var formaður stjórnar Orkuveitunnar á þessum tíma og hann staðfesti fyrir dómi segir að hann hafi sagt Herdísu að hann vildi verða við þessari beiðni hennar og hafi bent henni á að Hjörleifur Kvaran gengi frá málum sem þessum fyrir Orkuveituna. Vitnið stóð í þeirri trú að það hefði verið gert.

Vitnið Guðmundur Þóroddsson, sem var forstjóri fyrirtækisins á þessum tíma, staðfesti það sem kemur fram í skriflegri yfirlýsingu að hann hefði ekki haft önnur afskipti af málinu en að formaður stjórnar hefði rætt það lauslega við hann. Hann hefði verið sammála stjórnarformanninum um það að litlu máli skipti þótt samningurinn væri endurnýjaður þar eð fjöldi bústaða væri þarna í kring, bústaðurinn væri á fjarsvæði vatnsverndar og neðan aðrennslisstrauma vatnstökusvæða þannig að ekki væri ástæða til að leggjast gegn afstöðu formannsins.

Vitnið Hjörleifur Kvaran minntist þess ekki að Herdís hefði rætt við hann. Hann minntist þess hins vegar að stefnandi hefði rætt við hann um leigusamning. Stefndi hafi hins vegar ekki viljað greiða leigu fyrir afnot af landinu á meðan eitthvert barna afa hans, Þórðar Sveinssonar, væri á lífi. Þeir hafi hins vegar rætt um það hvort greiða ætti leigu fyrir landið í framtíðinni en í þeim umræðum hafi leigusamningsgerðin fjaráð út.

Á svipuðum tíma og þessar viðræður Hrafns og Hjörleifs stóðu ritaði Orkuveitan öllum þeim sem áttu sumarhús við Elliðavatn bréf, 27. desember 2004. Þar segir:

Það er markmið Orkuveitu Reykjavíkur að sumarhúsum á fjarsvæði B vatnsbóla verði fækkað skipulega m.a. með samningum við eigendur, eða í samráði við þá, á komandi árum. Í því sambandi vill Orkuveitan hafa frjálslari hendur en nú er varðandi skipulag og alla þróun svæðisins. Það er einnig markmið Orkuveitunnar að samningum um lóðir sumarhúsa á fjarsvæði B vatnsbóla á Elliðavatni verði ekki framlengt lengur en til 5 ára í senn.

...

Í þessu felst einnig að engin trygging er fyrir því að einstakir samningar verði endurnýjaðir þegar næsta 5 ára samningstímabili lýkur.

Samkvæmt bréfi Herdísar vildi hún fá einhverja tryggingu fyrir því að hús sem hún hafði hug á að reisa ofan á þeim grunni sem eftir stóð eftir að eldra húsið brann gæti staðið til einherrar framtíðar. Hugsanlega má fallast á það að hún hafi gengið fram af kappi fremur en forsjá með því að hefjast handa við að fá teiknað og byggt hús áður en skriflegt samþykki lá fyrir. Hins vegar mun hafa verið mjög auðvelt að hefja byggingarframkvæmdir þar eð nýja húsið var reist á gamla sökklinum.

Að mati dómsins þykir framganga hennar þó sýna að hún hafi lagt traust á það að formaður stjórnar stefnda hafi gefið henni nægjanlega áreiðanlegt vilyrði fyrir því að húsið gæti staðið um einhverja framtíð.

Þar fyrir utan voru á þessum tíma þrjú börn Þórðar Sveinssonar á lífi og lögðu afkomendur Þórðar þann skilning í orðalag afsalsins frá 1927 að væri afkomandi hans á lífi hefðu þau afnotarétt af lóðinni þótt sá afkomandi ætti ekki húsið sem stæði á lóðinni.

Dómurinn getur því hvorki fallist á þá afstöðu stefnda að húsið hafi verið byggt í algerri óvissu um heimild húseigenda til frekari afnota af lóðinni né á þá afstöðu stefnanda að bindandi samningur um ævilöng afnot hafi verið kominn á.

Samkvæmt framburði formanns stjórnar Orkuveitunnar stóð aldrei annað til en að það vilyrði sem hann veitti Herdísi yrði fært í skriflegan búning. Miðað við framburð yfirmanns lögfræðisviðs Orkuveitunnar átti sá búningur að vera leigusamningur.

Afstaða Orkuveitunnar var sú að fækka skipulega sumarbústöðum á vatnsverndarsvæði sem nefnt var fjarsvæði B og gera einungis og alfarið skammtímasamninga, til 5 ára. Vilyrði stjórnarformannsins, sem virðist hafa átt að taka til ævi barna og barnabarna Herdísar, var því ósamrýmanlegt þessu tímaviðmiði í stefnu stofnunarinnar sem hann stýrði.

Þrátt fyrir velvild einstaka stjórnanda í garð einstaka sumarhúsa eiganda gilda meginreglur stjórnsýsluréttar um Orkuveitu Reykjavíkur enda er hún opinbert fyrirtæki. Vegna meginreglunnar um jafnræði borgaranna hefði fyrirtækið að mati dómsins aldrei getað gert lengri samning, munnlegan eða skriflegan, gegn gjaldi eða án gjalds, hvort heldur er við Herdísi eða stefnanda, en við aðra eigendur sumarhúsa á fjarsvæði B, það er til fimm ára í senn. Ekki verður séð að nein sérstök atvik réttlæti að vikið sé frá jafnræðisreglunni, jafnvel ekki þótt bústaðurinn kunni að liggja neðan aðrennslisstrauma vatnstökusvæða. Á þá fullyrðingu hafa reyndar ekki verið færðar neinar sönnur.

Sé litið svo á að réttur til afnota af lóðinni hafi staðið þar til langlífasta barn Þórðar Sveinssonar væri fallið frá hefði nýr samningur um afnot ekki þurft að komast á fyrr en í janúar 2013.

Ekki liggur fyrir hversu margir bústaðir voru við vatnið í desember 2004 en í júní 2015 munu þeir hafa verið um 25. Af því verður ekki annað séð en að sá fimm ára samningur sem Orkuveitan gerði við sumarbústaðaeigendur árið 2005 hafi verið framlengdur árið 2010 til ársins 2015.

Sá samningur sem var gerður við sumarhúsa eigendur við Elliðavatn árið 2010 hefur ekki verið lagður fram. Í 3. gr. samningsins sem gildi á árunum 2005-2010 segir að leigusali geti sagt leigunni upp hvenær sem er á leigutímanum með sex mánaða fyrirvara, þurfi hann á landinu að halda til eigin nota. Miðað við þá yfirlýstu stefnu Orkuveitunnar í bréfinu, sem var sent eigendum sumarhúsa 27. desember 2004, að fækka skipulega sumarhúsum á svæðinu, má fastlega gera ráð fyrir að sambærilegt ákvæði hafi verið í leigusamningum sem giltu frá árinu 2010 til 2015.

Í þeim leigusamningi sem stefnanda var sendur í lok desember 2004 segir jafnframt í 10. gr. að framsal leiguréttinda sé óheimilt nema með heimild leigusala.

Eins og segir í lýsingu málavaxta sendi stefndi öllum sem eiga sumarhús við Elliðavatn bréf 23. október 2015 og með því skjalið „Samkomulag um skil á lóð“. Í 1. gr. þess er tekið fram að stefndi, Orkuveita Reykjavíkur, hafi ákveðið að endurnýja ekki afnota- eða leigusamninga vegna stefnu um skipulag og vatnsvernd á svæðinu. Þeim sem áttu hús sem voru að falli komin var boðin aðstoð við að fjarlægja þau.

Í því samkomulagi sem öllum þeim sem áttu sumarhús í þokkalegu ásigkomulagi var sent segir í 5. mgr. 2. gr. að afnotahafa sé óheimilt að framselja afnotarétt sinn samkvæmt samkomulaginu og öll aðilaskipti að afnotum landsins séu bönnuð.

Dómurinn hefur áður bent á það að vilji og vald stjórnvalda og stjórnenda opinberra fyrirtækja sé bundinn af lögum, jafnræðisreglu þeirra á meðal. Þannig verður stefndi að gera sambærilega samninga við þá sumarhúsa eigendur sem eru í sambærilegri stöðu. Dómurinn fær ekki séð að nein þau atvik eða aðstæður stefnanda réttlæti að vikið sé frá þeim skilmálum sem aðrir þeir sem eiga sumarhús við Elliðavatn eru bundnir eða verða innan tíðar bundnir af samkvæmt samkomulagi um skil á lóð.

Dómurinn fær því ekki séð að unnt sé að gefa því vilyrði, sem formaður stjórnar fyrirtækisins gaf Herdísi, annað efni en þeim skriflegu samningum sem gerðir voru við aðra eigendur sumarhúsa á því landi sem Orkuveitan á við vatnið. Þetta þýðir að afnotaréttur stefnanda af lóðinni Elliðavatnsblettur 3 getur ekki staðið lengur en í 15 ár frá því að þessi dómur er kveðinn upp og jafnframt að óheimilt sé að framselja þann afnotarétt og öll aðilaskipti að afnotum landsins séu bönnuð. Þetta þýðir að afnotarétturinn er bundinn við stefnanda.

Með þessu hefur verið fallist á varakröfu stefnda. Þar eð báðir málsaðilar hafa náð nokkru fram af kröfum sínum þykir rétt að hvor beri sinn kostnað af málinu.

Ingiríður Lúðvíksdóttir, settur héraðsdómari, kveður upp þennan dóm.

D Ó M S O R Ð

Stefnanda, Hrafni Gunnlaugssyni, eru heimil afnot af lóðinni Elliðavatnsbletti 3 í eigu stefnda, Orkuveitu Reykjavíkur, í 15 ár talið frá uppkvaðningu þessa dóms. Rétturinn er bundinn við stefnanda og fellur niður að honum látnum.

Hvor málsaðili um sig beri sinn kostnað af málinu.

Ingiríður Lúðvíksdóttir

Rétt endurrit staðfestir,

Héraðsdómi Reykjavíkur 14. júní 2016



Mál nr. 555/2016

Fimmtudaginn 12. október 2017

Hrafn Gunnlaugsson (Jón Steinar Gunnlaugsson hrl.)

gegn

Orkuveitu Reykjavíkur (Jóhannes Karl Sveinsson hrl.) og gagnsök

Lykilorð

- Samningur
- Afnotaréttur
- Fasteign

Reifun

Afi H, P, og meðeigendur hans að jörðinni Elliðavatni í Seltjarnarneshreppi seldu R 7/8 hluta jarðarinnar á árinu 1927. Í afsali var P áskilinn réttur til að fá hluta úr landi jarðarinnar til að byggja á sumarhús og skyldi hann hafa afnotin meðan hann, eiginkona hans og börn lifðu. Það barna P sem lengst lifði lést á árinu 2013. Í málinu krafðist H viðurkenningar á afnotarétti sínum af lóðinni og byggði á því að í kjölfar viðræðna við fyrirsvarsmenn OR á árinu 2004 hefði komist á samningur um afnotarétt hans þótt ekki hefði verið gengið frá honum skriflega. Hæstiréttur vísaði til þess að vilji hefði verið til staðar af hálfu fyrirsvarsmanna OR til að yfirfæra réttindi sem P, konu hans og börnum voru tryggð með afsalinu frá 1927 til móður H, barna hennar og barnabarna. Á hinn bóginn hefði aldrei verið gengið frá samningi milli aðila um þessi réttindi. Þá var ekki fallist á að með því að byggingaryfirvöld hefðu veitt samþykki til endurbyggingar sumarhússins á árinu 2004 hefði OR samþykkt afnot H af lóðinni til framtíðar. Var OR því sykknuð af kröfu H.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómaramir Helgi I. Jónsson, Greta Baldursdóttir og Viðar Már Matthíasson.

Aðaláfrýjandi skaut málinu til Hæstaréttar 2. ágúst 2016. Hann krefst þess að viðurkennt verði að hann eigi afnotarétt af lóð að Elliðavatsbletti 3 í Reykjavík, aðallega ótímabundinn en til vara til 75 ára, í báðum tilvikum frá uppkvaðningu dóms Hæstaréttar í málinu. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi áfrýjaði héraðsdómi fyrir sitt leyti 28. september 2016. Hann krefst aðallega sýknu, en til vara staðfestingar hins áfrýjaða dóms. Þá krefst hann málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti.

Dómendur fóru á vettvang 29. september 2017.

I

Málavextir eru raktir í hinum áfrýjaða dómi. Eins og þar greinir er forsaga máls þessa sú að afi aðaláfrýjanda, Þórður Sveinsson, og meðeigendur hans að jörðinni Elliðavatni í Seltjarnarneshreppi, seldu Reykjavíkurborg með afsali 30. júní 1927, 7/8 hluta jarðarinnar. Í afsalinu var ákvæði þess efnis að Þórði Sveinssyni væri áskilinn réttur til að fá allt að 1 hektara úr landi jarðarinnar til að byggja á sumarhús og að hann hefði afnotin meðan hann, eiginkona hans og börn lifðu. Þá var tekið fram að réttindi þessi væru án endurgjalds. Landspilda þessi er nefnd Elliðavatsblettur 3 og er ekki ágreiningur um ytri mörk hennar. Þá er og ágreiningslaust að gagnáfrýjandi er núverandi eigandi landspildunnar.

Framangreind landspilda gekk síðan til sonar Þórðar, Gunnlaugs, og konu hans, Herðisar Þorvaldsóttur, foreldra aðaláfrýjanda. Bygðu þau hjón sumarhús á henni sem mun hafa verið fullbyggt á árinu 1962. Faðir aðaláfrýjanda lést á árinu 1998 og urðu þá aðaláfrýjandi og móðir hans eigendur sumarhússins. Í febrúar 2004 brann sumarhúsið og fengu eigendur þess leyfi byggingaryfirvalda í Reykjavík til að byggja nýtt hús á grunni þess eldra, en byggingarleyfi mun hafa verið gefið út 13. desember 2004. Ber aðilum ekki saman um hvenær byggingu hins nýja sumarhúss lauk en vottorð um lokaúttekt á húsinu var ekki gefið út fyrr en 13. ágúst 2014.

Móðir aðaláfrýjanda fór þess á leit í bréfi 25. maí 2004 til Guðjóns Magnússonar, starfsmanns gagnáfrýjanda, að fallist yrði á að réttur sá sem Þórði Sveinssyni hafði verið tryggður með afsalinu 30. júní 1927 yrði framlengdur þannig að hann næði jafnframt til barna hennar og barnabarna. Þá bera gögn málsins með sér að aðaláfrýjandi hafi einnig verið í samskiptum við Guðjón vegna þessa. Móðir aðaláfrýjanda bar erindið einnig upp við þáverandi stjórnarformann gagnáfrýjanda, Alfreð Þorsteinsson, sem ræddi málið við þáverandi forstjóra félagsins, Guðmund Þóroddsson. Þá liggur fyrir að aðaláfrýjandi var í samskiptum varðandi þetta málefni við Hjörleif Kvaran hæstaréttarlögmann en hann var á þeim tíma starfsmaður gagnáfrýjanda.

Með bréfi 27. desember 2004 tilkynnti gagnáfrýjandi aðaláfrýjanda að réttur sá sem fyrrgreint afsal veitti Þórði og fjölskyldu hans væri ekki lengur fyrir hendi og að gagnáfrýjandi væri reiðubúinn til að gera leigusamning við hann um lóðina með ýmsum skilyrðum. Aðaláfrýjandi svaraði bréfi þessu 11. júlí 2005 og mótmælti því að rétturinn samkvæmt afsalinu væri

fallinn niður enda væru þeir synir Þórðar enn á lífi og einn þeirra, Sverrir, meðeigandi að umræddu sumarhúsi. Sverrir var það barn Þórðar sem síðast lést en það mun hafa verið í byrjun árs 2013.

II

Aðaláfrýjandi reisir málatilbúnað sinn á því að á árinu 2004 hafi komist á samningur um afnotarétt hans að lóðinni þótt láðst hafi að ganga frá honum skriflega og vísar hann einkum til vitnisburðar þáverandi stjórnarformanns og forstjóra gagnáfrýjanda máli sínu til stuðnings. Þá vísar hann jafnframt til þess að yfirvöld byggingarmála í Reykjavík hafi veitt byggingarleyfi fyrir húsinu án þess að nefna efasemdir um rétt aðaláfrýjanda til lóðarinnar.

Vitnið Alfreð Þorsteinsson, þáverandi stjórnarformaður gagnáfrýjanda, staðfesti fyrir héraðsdómi skriflega yfirlýsingu sem hann gaf út 2. júlí 2015 að ósk lögmanns aðaláfrýjanda. Þar kom fram að móðir aðaláfrýjanda, Herdís, hefði óskað eftir því við hann að réttur sá sem Þórði Sveinssyni og börnum hans var tryggður með afsalinu frá árinu 1927 yrði framlengdur „til barna hennar og barnabarna“ og hafi hann tjáð henni að hann vildi verða við þessari beiðni hennar og bent henni á að Hjörleifur Kvaran hæstaréttarlögmaður væri sá starfsmaður gagnáfrýjanda sem gengi frá málum sem þessum. Þá kvaðst hann ekki hafa vitað betur en að gengið hefði verið frá málinu á þann hátt sem Herdís hafði óskað eftir og hann samþykkt. Aðspurður fyrir dómi kvað hann að meiriháttar ákvarðanir hefðu verið teknar á stjórnarfundum gagnáfrýjanda en „svona smærri mál eins og þetta voru ekki afgreidd á stjórnarfundum.“ Þegar hann var spurður um hvort það hafi verið vaninn að stjórnarformaður einn tæki ákvarðanir um að ráðstafa hagsmunum fyrirtækisins án þess að slíkar ákvarðanir væru lagðar fyrir stjórn þess svaraði hann því til að ekki hefði verið hægt að leggja öll mál fyrir stjórn félagsins þar sem gagnáfrýjandi væri griðarlega stórt fyrirtæki „þannig að það var margt sem rak á fjórur stjórnarformanns svona til þess að gefa svona einhverja leiðsögn eða leiðbeiningar ef borgarbúar leituðu til hans og í þessu tilviki var það þannig að ég tók vel í þetta en eðli málsins samkvæmt þá vísaði ég viðkomandi á lögfræðing Orkuveitunnar svona til frekari meðhöndlunar. Ef eitthvað yrði meira úr málinu þá myndi það koma fyrir stjórn Orkuveitunnar.“ Spurningu lögmanns gagnáfrýjanda um hvort skilja mætti orð hans með þeim hætti að ákvörðunin hefði ekki verið tekin, heldur að hann hefði tekið vel í málið og vísað því áfram svaraði vitnið: „Já mér fannst þetta bara sanngjörn ósk sem þarna kom fram og lýsti því yfir að ég væri því hlynntur og það viðkomandi bara um að hafa samband við Hjörleif Kvaran sem þá var lögfræðingur Orkuveitunnar til svona frekari vinnslu málsins.“

Þáverandi forstjóri gagnáfrýjanda, Guðmundur Þóroddsson, lýsti aðkomu sinni að málinu í skriflegri yfirlýsingu 28. ágúst 2015 sem hann staðfesti fyrir dómi. Þar kom fram að hann hefði engin persónuleg afskipti haft af málinu en þó minntist hann þess að Alfreð Þorsteinsson hefði rætt málið lauslega við sig sumarið 2004. Hafi vitnið verið sammála Alfreð um að litlu máli skipti þótt samningurinn yrði endurnýjaður þar sem fjöldi bústaða væri þarna í kring, bústaðurinn væri á fjarsvæði vatnsverndar og neðan aðrennslisstrauma vatnstökusvæða þannig að ekki væri ástæða til að leggjast gegn afstöðu formanns. Að öðru leyti kvaðst hann ekki reka minni til þess að hafa haft afskipti af málinu.

Hjörleifur Kvaran hæstaréttarlögmaður gaf skýrslu fyrir dómi og kvaðst minnst þess að hafa átt í viðræðum við aðaláfrýjanda á þessum tíma og að vel hefði getað komið til greina að gera leigusamning við hann en það mál hafi aldrei klárast. Hann kvaðst minnst þess að þeir hefðu rætt um leigusamning en að aðaláfrýjandi hefði ekki verið þeirrar skoðunar að hann ætti að borga leigu ef gerður yrði leigusamningur. Hafi umræður þeirra meðal annars snúist um það hvort greiða ætti leigu fyrir landið í framtíðinni en það mál hafi aldrei klárast. Sérstaklega spurður um hvort hann teldi að í raun hafi komist á langtímasamningur við aðaláfrýjanda sagði hann: „Nei það kláraðist aldrei.“

Af því sem nú hefur verið rakið er ljóst, að á þeim tíma sem aðaláfrýjandi og móðir hans áttu í viðræðum við fyrirsvarsmenn gagnáfrýjanda um þær óskir að réttindi þau sem Þórði Sveinssyni, konu hans og börnum, voru tryggð með afsalinu frá 1927 myndu yfirferast á börn hennar og barnabörn, að vilji var til staðar af þeirra hálfu að samþykkja það. Á hinn bóginn er ljóst af gögnum þessum að aldrei var gengið frá samningi milli aðila um þessi réttindi. Þá verður ekki fallist á þá málsástæðu aðaláfrýjanda að með því að byggingaryfirvöld hafi veitt samþykki til endurbyggingar sumarhússins á árinu 2004 hafi gagnáfrýjandi samþykkt afnot aðaláfrýjanda af umræddri lóð til framtíðar, en á þeim tíma sem byggingarleyfið var gefið út voru þau réttindi sem tryggð voru með afsalinu 1927 enn í gildi. Runnu þau ekki út fyrr en við andlát Sverris Þórðarsonar. Að öllu framangreindu virtu verður gagnáfrýjandi sýknaður af kröfum aðaláfrýjanda.

Aðaláfrýjandi greiði gagnáfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, sem ákveðinn verður í einu lagi eins og í dómsorði greinir.

Dómsorð:

Gagnáfrýjandi, Orkuveita Reykjavíkur, er sýkn af kröfum aðaláfrýjanda, Hrafns Gunnlaugssonar.

Aðaláfrýjandi greiði gagnáfrýjanda málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti, samtals 1.000.000 krónur.

Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur, þriðjudaginn 14. júní 2016

Þetta mál, sem var tekið til dóms 3. maí 2016, er höfðað af Hrafn Gunnlaugssyni, kt. [...], Laugarnestanga 65, Reykjavík, með stefnu birtri 5. október 2015 á hendur Orkuveitu Reykjavíkur sef., kt. [...], Bæjarhálsi 1, Reykjavík.

Stefnandi krefst þess að viðurkennt verði með dómi að hann eigi afnotarétt af þeirri lóð sem sumarhús hans stendur á að Elliðavatnsbletti 3 í Reykjavík, aðallega ótímabundinn en til vara til 75 ára, í báðum tilvikum talið frá uppkvaðningu dóms í málinu.

Stefnandi krefst jafnframt málskostnaðar sér að skaðlausu úr hendi stefnda.

Stefndi krefst aðallega sýknu af öllum kröfum stefnanda.

Hann krefst þess til vara að afnotaréttur stefnanda af lóðinni nr. 3 við Elliðavatsblett verði tímabundinn til 15 ára. Rétturinn verði bundinn við stefnanda og falli niður að honum látnum.

Stefndi krefst málskostnaðar úr hendi stefnanda.

Málsatvik

Þetta mál varðar það hvort stefnandi eigi rétt til afnota af lóð við Helluvatn, en það er lítið vatn austan við Elliðavatn og samtengt því. Reiturinn er auðkenndur sem Elliðavatsblettur 3 (einnig lóð nr. 101 við Elliðavatsblett) og munu ytri mörk hans óumdeild.

Forsaga þessa álítaefnis er sú að 30. júní 1927 afsöluðu Emil Rokstad kaupmaður, Þórður Sveinsson læknir og Cristen Zimsen konsúll bæjarstjórn Reykjavíkur 7/8 hlutum jarðarinnar Elliðavats í Seltjarnarneshreppi. Í afsalsbréfinu eru ýmsir skilmálar settir þeirra á meðal svofellt ákvæði: „Þórði Sveinssyni er sömuleiðis áskilinn rjettur til að fá allt að 1 hektara til að byggja á sumarhús með sama hætti og E. Rokstad og hafi hann afnotin meðan hann lifir, kona hans og börn.“

Gunnlaugur Þórðarson hæstaréttarlögmaður var sonur Þórðar. Rétturinn til lóðarinnar gekk til hans og konu hans Herdísar Þorvaldsdóttur, en stefnandi er sonur þeirra. Um 1960 byggðu Gunnlaugur og Herdís sumarhús á reitnum. Það mun hafa verið fullbúið árið 1962. Við andlát Gunnlaugs árið 1998 urðu Herdís og stefnandi aðaleigendur sumarhússins. Síðar varð stefnandi einn eigandi þess.

Í febrúar 2004 brann sumarhús þeirra mæðgina sem stóð á lóðinni. Síðar á því ári leituðu þau leyfis hjá Reykjavíkurborg til að byggja nýtt hús í stað hins brunna. Á þessum tíma mun stefndi, Orkuveita Reykjavíkur, sem var og er að langstærstum hluta í eigu Reykjavíkurborgar, hafa tekið við eignarhaldi á því landi, sem afsalið frá 1927 tók til. Herdís og stefnandi áttu í samskiptum við fyrirsvarsmenn stefnda meðal annars í því skyni að tryggja áframhaldandi afnotarétt að lóðinni sem sumarhúsið hafði staðið á og þau hugðust endurreisa með varanlegri byggingu. Herdís sendi meðal annars Guðjóni Magnússyni, sem hafði með málið að gera af hálfu stefnda, tölvubréf 25. maí 2004. Í bréfinu er lýst atvikum í tengslum við byggingu sumarhússins 1962. Þar segir einnig svo:

Það er hins vegar ljóst að ef ráðast á í þessa framkvæmd, þarf að vera ljóst hver réttur minn og barna minna er. Ég leyfi mér því að óska eftir að fallist verði á að sá réttur sem Þórði Sveinssyni var tryggður með afsalsbréfinu frá 30. júní verði framlengdur þannig að hann nái til barna minna og barnabarna.

Herdís ræddi málið einnig við Alfreð Þorsteinsson sem á þessum tíma var formaður stjórnar stefnda. Í vottorði Alfreðs um þessi samskipti dagsettu 2. júlí 2015 segir m.a. svo:

Á sínum tíma ræddi Herdís við mig í nokkur skipti vegna fyrirætlana um endurbyggingu sumarhússins, en húsið sem þar stóð hafði orðið eldi að bráð. Mér þótti ljúft að verða við ósk Herdísar um endurbygginguna, en man jafnframt vel að Herdís nefndi við mig að hún hefði áhyggjur af því að í afsali landsins, sem húsið var byggt á, væri erfðafestuákvæði sem myndi renna út með láti síðasta barns Þórðar heitins Sveinssonar yfirlæknis á Kleppi. Óskaði Herdís eftir að sá réttur yrði framlengdur til barna hennar og barnabarna. Að vandlega skoðuðu máli tjáði ég Herdís að ég vildi verða við þessari beiðni og benti henni á að Hjörleifur Kvaran gengi frá málum sem þessum fyrir Orkuveitu Reykjavíkur. Vissi ég ekki betur en Herdís hefði haft samband við hann og að frá málinu hefði verið gengið á þann hátt sem hún óskaði eftir og ég hafði samþykkt.

Fyrirverandi forstjóri stefnda, Guðmundur Þóroddsson, hefur með yfirlýsingu 28. ágúst 2015 staðfest að Alfreð hafi rætt málið við sig á þessum tíma. Kveðst hann hafa verið sammála stjórnarformanninum „um að litlu máli skipti þótt samningurinn væri endurnýjaður, þar sem fjöldi bústaða væri þarna í kring, bústaðurinn væri á fjarsvæði vatnsverndar og neðan aðrennslistrauma vatnstökusvæða þannig að ekki væri ástæða til að leggjast gegn afstöðu formannsins.“ Þrátt fyrir þessa afstöðu fyrirsvarsmanna stefnda á þessum tíma fórst fyrir að ganga frá nýjum skriflegum samningi um rétt stefnanda og móður hans til afnota af lóðinni áður en hafist var handa við að endurbyggja sumarhúsið.

Eftir að hafa fengið þessi svör sóttu þau mæðgin Herdís og Hrafn um byggingarleyfi fyrir hinu nýja húsi til Reykjavíkurborgar. Fengu þau bróður Herdísar, Þorvald S. Þorvaldsson arkitekt, til að teikna húsið sem reist skyldi á lóðinni.

Samkvæmt bréfi byggingarfulltrúans í Reykjavík til stefnanda voru frumteikningar að húsinu gerðar 21. júlí 2004. Erindi um heimild til byggingar hússins var samþykkt á afgreiðslufundi byggingarfulltrúa 21. september 2004. Byggingarleyfi var gefið út 13. desember 2004. Þar segir m.a.: „Húsið verði að hluta byggt úr steinsteypu með torfi á þaki og að hluta úr timbrum með vatnasklæðningu að utan.“

Að sögn stefnanda var hafist handa við byggingu hússins strax haustið 2004 og hafi henni lokið að mestu í apríl 2005.

Stefndi mótmælir því að framkvæmdir hafi farið svona snemma af stað. Stefnanda hafi ekki verið heimilt að hefja framkvæmdir fyrr en eftir 18. október 2004 það er eftir að hann hafði greitt byggingarleyfisgjöld, sbr. ákvæði 1. mgr. 44. gr. og 1. mgr. 43. gr. þágildandi skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997.

Stefndi sendi stefnanda bréf 27. desember 2004. Eins bréf var sent öllum eigendum húsa á svonefndu fjarsvæði B. Þá var nýbygging sumarhússins að sögn stefnanda vel á veg komin. Stefndi mótmælir því að framkvæmdir hafi verið komnar svo langt einungis rúmum tveimur mánuðum eftir að byggingarleyfisgjöld voru greidd og framkvæmdir máttu hefjast enda sé veturinn ekki besti tími fyrir byggingarframkvæmdir.

Í bréfinu var því lýst að stefndi væri reiðubúinn að gera við viðtakanda bréfsins leigusamning til fimm ára um land undir bústað hans. Bréfinu fylgdu drög að slíkum samningi. Stefndi svaraði þessu bréfi ríflega sex mánuðum síðar, 11. júlí 2005. Hann vísaði þar meðal annars til þess að heimildin til landsins samkvæmt samningnum frá 1927 væri ennþá í gildi, þar sem þrjú barna Þórðar Sveinssonar væru enn á lífi. Þeirra á meðal væri Sverrir sem ætti lítinn hlut í húsinu sem verið væri að byggja á lóðinni. Staðu ekki efni til að gera nýjan formlegan samning um afnotin meðan svona stæði.

Stefndi bendir einnig á að í þessu bréfi stefnanda í júlí 2005 segi að gert sé ráð fyrir að húsið „*verði tilbúið síðla næsta ár [2006] eða upp úr áramótum 2007*“. Það grafi einnig verulega undan þeirri málsatvikalýsingu stefnanda að húsið hafi verið vel á veg komið í lok árs 2004.

Langlífasta barn Þórðar, Sverrir, lést í janúar 2013 og lauk þá afnotarétti samkvæmt afsali gerðu 1927. Tæplega þremur mánuðum síðar lést Herdis, móðir stefnanda.

Átta árum eftir að sumarhúsið var fullbyggt samþykkti byggingarfulltrúi reyndarteikningu af húsinu, í apríl 2013. Starfsmaður byggingarfulltrúa skoðaði húsið 2. maí 2014 að stefnanda viðstöddum. Lokaúttekt var staðfest með athugasemdum og vottorð um hana gefið út 13. ágúst 2014.

Þá um haustið 2014 óskaði stefndi eftir því að fá að reisa litla viðbyggingu (55 fm) norðan við sumarhúsið innan áður samþykks byggingarreits. Í bréfi umhverfis- og skipulagssviðs Reykjavíkurborgar 5. desember 2014 er því erindi synjað. Þar er vísað til umsagnar Orkuveitu Reykjavíkur 2. desember 2014 og sagt um hana: „OR vekur athygli á að því að tímabundin lóðarréttindi seljenda sem fólust í kaupsamningnum eru útrunnin og hafa ekki verið endurnýjuð. Þegar af þeirri ástæðu standa ekki efni til að veita byggingarleyfi á Elliðavatsbletti 3 án aðkomu OR að því máli, sem þinglýsts eiganda jarðarinnar.“ Stefndi virtist samkvæmt þessu liggja fyrir sú afstaða stefnda og byggingaryfirvalda í Reykjavík að nýbyggt húsið nyti ekki lóðarréttinda. Í viðræðum við fyrirsvarsmenn stefnda á árinu 2015 hafi komið fram sama afstaða og hafi þeir synjað ósk um að tryggja húsinu rétt til að minnsta kosti einhvern framtíðar. Þeir hafi einnig hafnað hugmynd stefnanda um að málið yrði leyst með því að stefndi leysti sumarhúsið til sín á sanngjörnu verði.

Til viðbótar við það sem þegar er komið fram vill stefndi, Orkuveita Reykjavíkur, áréttta ábyrgð og skyldur fyrirtækisins til að tryggja neysluvatn fyrir höfuðborgarsvæðið. Reykjavíkurborg, sem stefndi leiði rétt sinn frá, hafi keypt jörðina Elliðavatn vegna þarfa vatnsveitu í Reykjavík og nágrenni. Reykjavíkurborg hafi falið Orkuveitu Reykjavíkur skyldur sínar og réttindi til að starfrækja vatnsveitu í þeim tilgangi að fullnægja vatnsþörf almennings, heimila og fyrirtækja. Kalt vatn sé því ein þeirra náttúruauðlinda sem fyrirtækið ráði fyrir og hafi umsjón með, sbr. lög nr. 32/2004 um vatnsveitur sveitarfélaga og lög nr. 136/2013 um Orkuveitu Reykjavíkur. Hlutverk og markmið fyrirtækisins sé að fullnægja neysluvatnsþörf íbúa og atvinnureksturs og tryggja aðgang að hreinu vatni til allrar framtíðar. Dótturfélag stefndu, Orkuveita Reykjavíkur vatns- og fráveita sf., sinni rekstri vatnsveitu, en stefndi hafi með höndum ýmsa stoðþjónustu við vatnsveituna, eins og umhverfismál, öryggismál o.fl. Móðurfélagið, stefndi, eigi öll lönd og lóðir sem séu nýttar í þágu hinnar ýmsu starfsemi sem dótturfélag hafa með höndum.

Nýlega hafi tekið gildi nýtt svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins, Höfuðborgarsvæðið 2040, ásamt nýrri vatnsverndarsamþykkt, nr. 555 frá 19. júní 2015. Þar segi í 15. gr. að framkvæmdir og starfsemi sem ógnað geta öryggi vatnsöflunar séu bönnuð á grannsvæði. Í 16. gr. segi að óheimilt sé að skipuleggja íbúðabyggð, fristundabyggð eða atvinnustarfsemi á grannsvæðinu sem ekki fellur að 15. gr. Óheimilt sé að leyfa nýjar byggingar, sumarbústaði eða þess háttar á svæðinu. Í samræmi við framangreint er það afstaða Orkuveitu Reykjavíkur að byggð og mannvirki á grannsvæði vatnsverndar skuli vikja. Elliðavatsblettur 3 er á grannsvæði vatnsverndar samkvæmt framangreindu skipulagi.

Stefndi bendir á að við Elliðavatn í Reykjavík sé fjöldi sumarhúsa, sem séu öll án lóðarréttinda, því lóðarleigusamningar hafi ýmist runnið út og ekki verið endurnýjaðir, eða erfðafesturétti hafi lokið, eins og í tilvikum stefnanda.

Þetta mál er höfðað með stefnu birtri 5. október 2015 og þingfest 22. október. Næsta dag, 23. október 2015, sendi stefndi öllum eigendum sumarhúsa við Elliðavatn bréf og með því skjalið „Samkomulag um skil á lóð“. Með bréfinu var eigendum mannvirkja við Elliðavatn tilkynnt sú ákvörðun stefnda að endurnýja ekki leigusamninga á svæðinu. Jafnframt var eigendum húsa, sem eru illa á sig komin, boðið að stefndi kostaði brottflutning húsaanna.

Þeim sem eiga hús í notkun og sæmilegu ásigkomulagi hefur stefndi boðið til viðræðna um lok afnota af þeirri lóð sem þeir hafa nýtt, stefnanda þar á meðal. Í bréfinu frá 23. október segir að stefndi sé

tilbúinn að ræða við þig um lok afnota lóðarinnar, þ.e. að þér verði heimilt að nýta lóðina á meðan þér endist ævin, ánægja og önd til að dvelja í húsinu. Við þetta verða þó sett tímamörk. Tilboð þetta miðast eingöngu við þinglýstan eiganda hússins þann 1. október 2015. Að loknu slíku tímabili myndi þér bjóðast sambærilegt tilboð og nefnt hefur verið, þ.e. að mannvirkið verði eftir það flutt af lóðinni, þér að kostnaðarlausu. Hafir þú hins vegar ekki áhuga á að nýta lóðina lengur undir mannvirki þitt og/eða mögulega gera samning um afnot við Orkuveitu Reykjavíkur, stendur þér til boða að láta fjarlægja mannvirkið af lóðinni nú þegar en Orkuveita Reykjavíkur er tilbúin til að taka þátt í slíkum kostnaði þ.e. sem næmi kostnaði við að fjarlægja mannvirkið og farga því.

Mánuði eftir að bréfið og samkomulag um skil á lóð var sent eigendum sumarhúsa við vatnið, stefnanda þeirra á meðal, lagði stefndi fram greinargerð í þessu máli.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Stefndi byggir á því að árið 2004 hafi í reynd komist á samningur um afnotarétt hans að lóðinni, þótt láðst hafi að ganga frá honum skriflega. Fyrir liggir að fyrirsvarsmenn stefnda hafi fallist á ósk stefnanda og móður hans um þetta, sbr. fram lagðar yfirlýsingar stjórnarformanns og forstjóra. Það liggir raunar í hlutarins eðli að stefndi hefði ekki ráðist í afar

kostnaðarsamar byggingarframkvæmdir á lóðinni með varanlegu byggingarefni nema í trausti þess að fallist hefði verið á þessi réttindi.

Í tengslum við þetta vísar stefnandi einnig til þess að yfirvöld byggingarmála hjá Reykjavíkurborg hafi veitt byggingarleyfi fyrir hinu nýja húsi, án þess nokkurn tíma einu sinni að nefna efasemdir um frambúðarrétt stefnanda til lóðarinnar. Hafa verði í huga það nána samband sem sé milli stefnda og Reykjavíkurborgar, sem muni eiga um það bil 93,5% hluta í stefnda. Borgin hafi ein átt lóðina áður en stefnda var komið á fót, líklega á árinu 2001.

Þessi málssókn miðist við að stefnda sé skylt að efna samningsskuldbindingu sem stefnandi telur stefnda hafa tekist á hendur árið 2004. Afstaða stefnda til erindis stefnanda geri það nauðsynlegt að fá dómstól til að viðurkenna þessi réttindi stefnanda.

Stefnandi krefjist aðallega ótímabundins afnotaréttar. Sú krafa byggist á því að stefnandi hafi öðlast réttinn úr hendi stefnda án þess að stefndi hafi sett það skilyrði að hann yrði bundinn í tíma. Til vara er þess krafist að afnotarétturinn verði til 75 ára en sá tími muni vera tíðkanlegur í samningum Reykjavíkurborgar við eigendur fasteigna í borginni, sem standi á lóðum sem hún eigi.

Komist dómurinn að þeirri niðurstöðu að fallast beri á afnotarétt stefnanda að lóðinni en setja beri réttinum einhver skilyrði eða takmarkanir, sem stefndi kunnir að færa fram, tekur stefnandi fram að dómsniðurstaða um slíkt rúmist innan kröfugerðar hans, þar sem krafist er ítrasta réttar.

Kröfu sína um málskostnað úr hendi stefnanda byggir stefndi á XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, einkum 130. gr.

Málsástæður og lagarök stefnda

Stefndi mótmælir þeirri málsástæðu stefnanda að sumarhúsið hafi verið endurbyggt með samþykki Orkuveitu Reykjavíkur. Stefnda sé ekki kunnugt um að aflað hafi verið samþykkis hans fyrir byggingunni, sem þó bar að gera skv. 4. mgr. 43. gr. þágildandi skipulags- og byggingarlaga, nr. 73/1997. Þetta sé einnig staðfest í fram lagðri yfirlýsingu Hjörleifs B. Kvaran, fyrrverandi forstjóra stefnda, dags. 2. september sl.

Stefndi byggir kröfu sína um sýknu á því meginsjónarmiði samningaréttar að samninga beri að halda samkvæmt efni þeirra. Sá aðili sem stefndi leiðir réttindi sín frá, Reykjavíkurborg, hafi samið um það við afa stefnanda, Þórð Sveinsson, að Þórður sjálfur, kona hans og börn hefðu heimild til að nýta lóðina Elliðavatnsblett 3, endurgjaldslaust. Þegar þeim erfðafesturétti, sem kveðið var á um í kaupsamningi og afsali fyrir jörðinni Elliðavatni, dags. 30. júní 1927, lauk í ársbyrjun 2013, við lát langlíf-asta barns Þórðar Sveinssonar, hafi fallið niður öll afnotaréttindi stefnanda að lóðinni. Hús stefnanda standi því í raun í algeru heimildarleysi á henni og hafi gert frá árinu 2013. Stefndi hafi efnt sinn hluta samningsins, og veitt afnot af lóðinni endurgjaldslaust í áratugi, en stefnandi virðist telja samninginn eiga að gilda langt umfram efni hans og gildistíma.

Í samningnum sé tekið fram að ekki skuli koma greiðsla fyrir afnotarétt að lóðinni, en ekkert sé tekið fram um hvernig með skuli fara að erfðafesturéttindum loknum. Úr því ekki hafi verið samið um annað, beri stefnda engin skylda til athafna að erfðafestutíma loknum og beri stefnanda þá að fjarlægja mannvirki af lóðinni. Í þessu sambandi vísar stefndi t.d. til dóma Hæstaréttar í málum nr. 561/2011, nr. 240/2003 og nr. 135/1988.

Ábyrgð á því að hafa byggt hús á lóðinni, án þess að tryggja sér áframhaldandi réttindi yfir henni, beri stefnandi en geti ekki varpað henni yfir á stefnda. Stefndi hafi gert stefnanda það ljóst, þegar í upphafi byggingarframkvæmda stefnanda, með bréfinu frá 27. desember 2004 að hann gæti ekki vænst þess að fá langtímaheimild til nýtingar lóðarinnar því engin trygging væri fyrir því að samningar yrðu framlengdir að loknu því fimm ára samningstímabili sem þá stóð stefnanda eins og öðrum sumarhúsaeigendum í landi Elliðavatns til boða.

Stefndi vitnar til orðalags dóms Hæstaréttar í máli nr. 561/2011 og gerir að sínum þau orð að gerðarþoli verði „sjálfur að bera þann kross að hafa reist varanleg mannvirki á leigulandinu, vitandi það að leigutímanum væri markaður ákveðinn lokadagur“.

Stefndi mótmælir þeirri staðhæfingu stefnanda að í raun hafi komist á samningur um afnot af lóðinni árið 2004. Þvert á móti telur stefnandi ljóst að enginn samningur hafi stofnast milli aðila, enda hafi stefnandi hafnað samningstilboði stefnda, með bréfi 11. júlí 2005. Minnisþingur, undirritaðir af Alfreð Þorsteinssyni, dags. 2. júlí 2015 hafi enga þýðingu í því sambandi. Hefði verið vilji til að gera samning við stefnanda eða móður hans heitna, hefði slíkur samningur að sjálfsögðu verið gerður. Bréfið sem stefndi sendi stefnanda 27. desember 2004 staðfesti að aldrei stóð til af hálfu stefnda að gera langtímasamning við stefnanda. Í því sambandi bendir stefndi einnig á að það sé hvorki í verkahring né á valdsviði stjórnarformanns að hlutast til um einstaka samninga fyrirtækja. Slík mál séu annaðhvort á valdsviði stjórnar, og þurfi þá að bera undir stjórn í heild, sem ekki var gert í þessu tilviki, eða þau eru á forræði stjórnenda fyrirtækis, eins og hér á við og staðfest er með því bréfi sem Orkuveitan sendi eigendum sumarhúsa 27. desember 2004 og svari Guðjóns Magnússonar fyrrverandi framkvæmdastjóra umsýslu og almannatengsla stefnda frá 8. ágúst 2015.

Stefndi mótmælir einnig varakröfu stefnanda og telur 75 ár allt of langan tíma, sem takmarki óhæfilega forræði og eignarétt stefnda sem landeiganda og brjóti gegn stjórnarskrárbundnum eignaréttindum stefnda, sbr. 72. gr. stjórnarskrárinnar, og sem ábyrgðaraðila vatnsverndar og vatnsöflunar fyrir höfuðborgarsvæðið skv. lögum nr. 32/2004 um vatnsveitur sveitarfélaga og lögum nr. 136/2013 um Orkuveitu Reykjavíkur.

Til stuðnings varakröfu sinni vísar stefndi til þess að hann hafi boðið stefnanda, eins og öllum öðrum sumarhúsaeygendum við Elliðavatn, til viðræðna um lok afnota af lóðum á jörðinni Elliðavatni með bréfi sendu 23. október 2015. Stefnandi hafi verið boðið að nýta lóðina á meðan honum endist ævin, ánægja og önd til að dvelja í húsinu sem á lóðinni stendur. Við þetta verði þó sett tímamörk, sem stefndi telur eðlilegt að verði 15 ár að hámarki, sbr. drög að samkomulagi um skil á lóð, sem stefnandi standi til boða og sé efnislega sambærilegt því samkomulagi sem öðrum eigendum sumarhúsa við Elliðavatn hafi verið boðið með bréfi sendu 23. október 2015. Þegar hafi verið gengið frá slíku samkomulagi við sumarhúsaeygendum við Elliðavatn. Að 15 ára afnotatíma loknum muni stefnandi hafa náð 82 ára aldri. Að loknum þeim afnotatíma standi honum til boða aðstoð við að fjarlægja mannvirki af lóðinni. Stefndi telur framangreint tilboð meira en sanngjarnt í ljósi þess að stefnandi hafi ekki haft heimild til afnota af lóðinni í ríflega þrjú ár og ekki heldur greitt af henni leigu þann tíma.

Stefndi byggir á meginreglum samningaréttar um skuldbindingargildi samninga. Hann vísar til stjórnarskrárinnar, skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, laga nr. 32/2004, um vatnsveitur sveitarfélaga, og laga nr. 136/2013, um Orkuveitu Reykjavíkur. Krafa hans um málskostnað styðst við 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991.

Niðurstaða

Eigandi sumarhúss, stefnandi, og eigandi landsins sem húsið stendur á, stefndi, deila um það hvort komist hafi á samningur um afnot húseigandans af landinu á grundvelli munnlegs vilýrðis þáverandi formanns stjórnar landeigandans.

Í stefnu er þess ekki krafist að stefndi greiði stefnanda fyrir húsið og stefndi hefur ekki heldur gagnstefnt til þess að fá húsið fjarlægt. Af þessum ástæðum þykir dóminum ekki þörf á að taka afstöðu til þess hvort húsið hafi verið reist án fullnægjandi samráðs við stefnda og hvort leyfi byggingaryfirvalda í Reykjavík árið 2004 var ólöglegt þar eð leyfi stefnda hafði ekki verið aflað eins og áskilið er í skipulags- og byggingarlögum. Afnotarétturinn er sjálfstætt málefni því sá sem hefur rétt til afnota af lóðinni gæti allt eins hafst þar við í húsbil svo framarlega sem kröfur um frárennsli og mengunarvarnir eru uppfylltar, sem þær munu vera.

Ekki liggur fyrir undirritað það bréf sem móðir stefnanda, Herdís Þorvaldsdóttir, sem átti húsið með honum, ritaði starfsmanni Orkuveitu Reykjavíkur 25. maí 2004. Efni þess var tekið upp í tölvuskeyti sem stefnandi ritaði í tengslum við endurbyggingu sumarhússins.

Í bréfi Herðisar til Orkuveitunnar óskaði hún eftir því að fyrirtækið féllist á að réttur sem tengdaföður hennar, Þórði Sveinssyni, var veittur með afsali 1927 yrði framlengdur þannig að hann næði til barna hennar og barnabarna.

Skriflegt svar við þessu bréfi hefur ekki verið lagt fram. Bréfið var stílað á Guðjón Magnússon sem þá hafði umsjón með þeim eignum Orkuveitunnar sem ekki tengdust veitustarfsemi. Í skriflegri yfirlýsingu, sem hann staðfesti fyrir dómi, segir að það hafi þá verið og sé enn yfirlýst stefna Orkuveitunnar að draga sem mest úr byggð á vatnsverndarsvæðum veitunnar. Þar eð Herdís hafi ekki verið barn Þórðar Sveinssonar hafi hann talið að hafna bæri beiðninni en hafi lagt til að Hjörleifur Kvaran, sem þá var framkvæmdastjóri lögfræðisviðs fyrirtækisins, afgreiddi málið.

Í skriflegri yfirlýsingu Alfreðs Þorsteinssonar sem var formaður stjórnar Orkuveitunnar á þessum tíma og hann staðfesti fyrir dómi segir að hann hafi sagt Herðisi að hann vildi verða við þessari beiðni hennar og hafi bent henni á að Hjörleifur Kvaran gengi frá málum sem þessum fyrir Orkuveituna. Vitnið stóð í þeirri trú að það hefði verið gert.

Vitnið Guðmundur Þóroddsson, sem var forstjóri fyrirtækisins á þessum tíma, staðfesti það sem kemur fram í skriflegri yfirlýsingu að hann hefði ekki haft önnur afskipti af málinu en að formaður stjórnar hefði rætt það lauslega við hann. Hann hefði verið sammála stjórnarformanninum um það að litlu máli skipti þótt samningurinn væri endurnýjaður þar eð fjöldi bústaða væri þarna í kring, bústaðurinn væri á fjarsvæði vatnsverndar og neðan aðrennslisstrauma vatnstökusvæða þannig að ekki væri ástæða til að leggja gegn afstöðu formannsins.

Vitnið Hjörleifur Kvaran minntist þess ekki að Herdís hefði rætt við hann. Hann minntist þess hins vegar að stefnandi hefði rætt við hann um leigusamning. Stefnandi hafi hins vegar ekki viljað greiða leigu fyrir afnot af landinu á meðan eitthvert barna afa hans, Þórðar Sveinssonar, væri á lífi. Þeir hafi hins vegar rætt um það hvort greiða ætti leigu fyrir landið í framtíðinni en í þeim umræðum hafi leigusamningsgerðin fjaráð út.

Á svipuðum tíma og þessar viðræður Hrafns og Hjörleifs stóðu ritaði Orkuveitan öllum þeim sem áttu sumarhús við Elliðavatn bréf, 27. desember 2004. Þar segir:

Það er markmið Orkuveitu Reykjavíkur að sumarhúsum á fjarsvæði B vatnsbóla verði fækkað skipulega m.a. með samningum við eigendur, eða í samráði við þá, á komandi árum. Í því sambandi vill Orkuveitan hafa frjálsari hendur en nú er varðandi skipulag og alla þróun svæðisins. Það er einnig markmið Orkuveitunnar að samningum um lóðir sumarhúsa á fjarsvæði B vatnsbóla á Elliðavatni verði ekki framlengt lengur en til 5 ára í senn.

...

Í þessu felst einnig að engin trygging er fyrir því að einstakir samningar verði endurnýjaðir þegar næsta 5 ára samningstímabili lýkur.

Samkvæmt bréfi Herðisar vildi hún fá einhverja tryggingu fyrir því að hús sem hún hafði hug á að reisa ofan á þeim grunni sem eftir stóð eftir að eldra húsið brann gæti staðið til einhverrar framtíðar. Hugsanlega má fallast á það að hún hafi gengið fram af kappi fremur en forsjá með því að hefjast handa við að fá teiknað og byggt hús áður en skriflegt samþykki lá fyrir. Hins vegar mun hafa verið mjög auðvelt að hefja byggingarframkvæmdir þar eð nýja húsið var reist á gamla sökklinum.

Að mati dómsins þykir framgangna hennar þó sýna að hún hafi lagt traust á það að formaður stjórnar stefnda hafi gefið henni nægjanlega áreiðanlegt vilyrði fyrir því að húsið gæti staðið um einhverja framtíð.

Þar fyrir utan voru á þessum tíma þrjú börn Þórðar Sveinssonar á lífi og lögðu afkomendur Þórðar þann skilning í orðalag afsalsins frá 1927 að væri afkomandi hans á lífi hefðu þau afnotarétt af lóðinni þótt sá afkomandi ætti ekki húsið sem stæði á lóðinni.

Dómurinn getur því hvorki fallist á þá afstöðu stefnda að húsið hafi verið byggt í algerri óvissu um heimild húseigenda til frekari afnota af lóðinni né á þá afstöðu stefnanda að bindandi samningur um ævilöng afnot hafi verið kominn á.

Samkvæmt framburði formanns stjórnar Orkuveitunnar stóð aldrei annað til en að það vilyrði sem hann veitti Herdísar yrði fært í skriflegan búning. Miðað við framburð yfirmanns lögfræðisviðs Orkuveitunnar átti sá búningur að vera leigusamningur.

Afstaða Orkuveitunnar var sú að fækka skipulega sumarbústöðum á vatnsverndarsvæði sem nefnt var fjarsvæði B og gera einungis og alfarið skammtimasamninga, til 5 ára. Vilyrði stjórnarformannsins, sem virðist hafa átt að taka til ævi barna og barnabarna Herdísar, var því ósamrýmanlegt þessu tímaviðmiði í stefnu stofnunarinnar sem hann stýrði.

Þrátt fyrir velvild einstaka stjórnanda í garð einstaka sumarhúsa eigenda gilda meginreglur stjórnsýsluréttar um Orkuveitu Reykjavíkur enda er hún opinbert fyrirtæki. Vegna meginreglunnar um jafnræði borgaranna hefði fyrirtækið að mati dómsins aldrei getað gert lengri samning, munnlegan eða skriflegan, gegn gjaldi eða án gjalds, hvort heldur er við Herdísar eða stefnanda, en við aðra eigendur sumarhúsa á fjarsvæði B, það er til fimm ára í senn. Ekki verður séð að nein sérstök atvik réttlæti að vikið sé frá jafnræðisreglunni, jafnvel ekki þótt bústaðurinn kunnist að liggja neðan aðrennslisstrauma vatnstökusvæða. Á þá fullyrðingu hafa reyndar ekki verið færðar neinar sönnur.

Sé litið svo á að réttur til afnota af lóðinni hafi staðið þar til langlífasta barn Þórðar Sveinssonar væri fallið frá hefði nýr samningur um afnot ekki þurft að komast á fyrr en í janúar 2013.

Ekki liggur fyrir hversu margir bústaðir voru við vatnið í desember 2004 en í júní 2015 munu þeir hafa verið um 25. Af því verður ekki annað séð en að sá fimm ára samningur sem Orkuveitan gerði við sumarbústaðaeigendur árið 2005 hafi verið framlengdur árið 2010 til ársins 2015.

Sá samningur sem var gerður við sumarhúsa eigendur við Elliðavatn árið 2010 hefur ekki verið lagður fram. Í 3. gr. samningsins sem gilti á árunum 2005-2010 segir að leigusali geti sagt leigunni upp hvenær sem er á leigutímanum með sex mánaða fyrirvara, þurfi hann á landinu að halda til eigin nota. Miðað við þá yfirlýstu stefnu Orkuveitunnar í bréfinu, sem var sent eigendum sumarhúsa 27. desember 2004, að fækka skipulega sumarhúsum á svæðinu, má fastlega gera ráð fyrir að sambærilegt ákvæði hafi verið í leigusamningum sem giltu frá árinu 2010 til 2015.

Í þeim leigusamningi sem stefnanda var sendur í lok desember 2004 segir jafnframt í 10. gr. að framsal leiguréttinda sé óheimilt nema með heimild leigusala.

Eins og segir í lýsingu málavaxta sendi stefndi öllum sem eiga sumarhús við Elliðavatn bréf 23. október 2015 og með því skjalið „Samkomulag um skil á lóð“. Í 1. gr. þess er tekið fram að stefndi, Orkuveita Reykjavíkur, hafi ákveðið að endurnýja ekki afnota- eða leigusamninga vegna stefnu um skipulag og vatnsvernd á svæðinu. Þeim sem áttu hús sem voru að falli komin var boðin aðstoð við að fjarlægja þau.

Í því samkomulagi sem öllum þeim sem áttu sumarhús í þokkalegu ásigkomulagi var sent segir í 5. mgr. 2. gr. að afnotahafa sé óheimilt að framselja afnotarétt sinn samkvæmt samkomulaginu og öll aðilaskipti að afnotum landsins séu bönnuð.

Dómurinn hefur áður bent á það að vilji og vald stjórnvalda og stjórnenda opinberra fyrirtækja sé bundinn af lögum, jafnræðisreglu þeirra á meðal. Þannig verður stefndi að gera sambærilega samninga við þá sumarhúsa eigendur sem eru í sambærilegri stöðu. Dómurinn fær ekki séð að nein þau atvik eða aðstæður stefnanda réttlæti að vikið sé frá þeim skilmálum sem aðrir þeir sem eiga sumarhús við Elliðavatn eru bundnir eða verða innan tíðar bundnir af samkvæmt samkomulagi um skil á lóð.

Dómurinn fær því ekki séð að unnt sé að gefa því vilyrði, sem formaður stjórnar fyrirtækisins gaf Herdísar, annað efni en þeim skriflegu samningum sem gerðir voru við aðra eigendur sumarhúsa á því landi sem Orkuveitan á við vatnið. Þetta þýðir að afnotaréttur stefnanda af lóðinni Elliðavatnsblettur 3 getur ekki staðið lengur en í 15 ár frá því að þessi dómur er kveðinn upp og jafnframt að óheimilt sé að framselja þann afnotarétt og öll aðilaskipti að afnotum landsins séu bönnuð. Þetta þýðir að afnotarétturinn er bundinn við stefnanda.

Með þessu hefur verið fallist á varakröfu stefnda. Þar eð báðir málsaðilar hafa náð nokkru fram af kröfum sínum þykir rétt að hvor beri sinn kostnað af málinu.

Ingiríður Lúðvíksdóttir, settur héraðsdómari, kveður upp þennan dóm.

D Ó M S O R Ð

Stefnanda, Hrafní Gunnlaugssyni, eru heimil afnot af lóðinni Elliðavatnsbletti 3 í eigu stefnda, Orkuveitu Reykjavíkur, í 15 ár talið frá uppkvaðningu þessa dóms. Rétturinn er bundinn við stefnanda og fellur niður að honum látnum.

Hvor málsaðili um sig beri sinn kostnað af málinu.