



Viðtakandi: Borgarráð
Sendandi: Borgarlögmaður

Reykjavík, 20. nóvember 2025

MSS25010069

MINNISBLAÐ

Grásleppuskúr við Ægisíðu

Á fundi menningar- og ferðamálaráðs Reykjavíkurborgar 11. september 2006 var samþykkt tillaga um verndun menningarminja á Grímsstaðavör við Ægisíðu. Nánar tiltekið var samþykkt að hefja vinnu við varðveislu menningarminja á svæðinu, meðal annars grásleppuskúra. Fram kom í tillögunni að í þeim tilgangi ætti að hefja viðræður við eigendur þeirra skúra á svæðinu sem væru í einkaeigu og að skipaður yrði starfshópur á vegum ráðsins meðal annars í þeim sama tilgangi. Sviðsstjóra var falið að vinna að framgangi málsins og var starfshópurinn skipaður 23. október 2006.

Á útmánuðum 2007 auglýsti starfshópurinn í fjölmiðlum eftir eigendum grásleppuskúranna og gaf sig þá meðal annarra fram Magnús Ingólfsson (hér eftir nefndur gefandi) sem kvað föður sinn, Ingólf Jóhannesson, hafa átt vestasta skúrinn en Ingólfur var þá látinn. Gefandi var reiðubúinn til þess að afsala skúrnum til Reykjavíkurborgar sem hann gerði með afsali, dags. 11. apríl 2007. Í afsalinu kemur fram að gefandi afsali til Reykjavíkurborgar, án endurgjalds, þeim mannvirkjum í og við Grímsstaðavör, sem töldust eigur hans. Þá kemur fram að tilefni afsalsins sé að Reykjavíkurborg muni annast varðveislu og viðhald minja um grásleppuúttgerð frá Grímsstaðavör. Til að auðvelda framgang þessa hafi verið heppilegast að minjarnar yrðu allar í eigu Reykjavíkurborgar. Skúrinn er án allra lóðarréttinda og stendur á landi í eigu Reykjavíkurborgar. Þá er hann ekki tengdur neinum lögnum og telst ekki fasteign í skilningi laga.

Á fundi borgarstjórnar 5. desember 2017 var samþykkt að gera áætlun um viðhald og endurgerð grásleppuskúranna við Ægisíðu. Borgarsögusafni Reykjavíkur var falið að hefja undirbúning að framkvæmdum og til verkefnisins yrði varið að lágmarki fimm milljónum króna á því næsta ári svo hægt yrði að hefjast handa við fyrsta áfangann. Á fundi menningar- og ferðamálaráðs 14. maí 2018 var samþykkt að fela Borgarsögusafni Reykjavíkur ábyrgð á manngerðum minjum svæðisins. Árin 2020-2021 var endurgerður grásleppuskúr sá er gefandi afsalaði til Reykjavíkurborgar og kostaði endurgerð hans um fjóra og hálf milljón króna.

Samkvæmt upplýsingum frá safnstjóra Borgarsögusafns Reykjavíkur fékk gefandi aðgang að grásleppuskúrnum haustið 2021. Í maí 2024 virðist sem Vala Baldursdóttir hafa komist í samband við gefanda og falast eftir því að kaupa grásleppuskúrinn til þess



að reka þar gufubað. Þá hafi Vala Baldursdóttir einnig átt í samskiptum við fjölda skrifstofa og sviða innan Reykjavíkurborgar í sama tilgangi, þ.e. að eignast eða fá afnot af skúrnum til þess að reka þar gufubað, en Reykjavíkurborg hefur ekki orðið við beiðni hennar.

Með bréfi, dags. 16. desember 2024, lýsir gefandi yfir riftun á fyrrgreindu afsali sínu og er ástæða riftunar sögð vera sú að Reykjavíkurborg hafi vanefnt þá forsendu hans fyrir gjöfinni að setja á laggirnar fræðslusetur fyrir almenning. Þeirri riftunaryfirlýsingu var mótmælt af Reykjavíkurborg meðal annars með ábyrgðarbréfi, dags. 5. mars 2025. Í bréfi Reykjavíkurborgar kemur fram að þess sé hvergi getið að stofnun fræðsluseturs hafi verið forsenda gefanda fyrir gjöfinni heldur komi þar eingöngu fram í afsalinu að Reykjavíkurborg muni annast varðveislu og viðhald minja um grásleppuútgerð frá Grímsstaðavör, eins og áður greinir, og Reykjavíkurborg hefur gert. Þá hafi ýmsar framkvæmdir farið fram á svæðinu á vegum Reykjavíkurborgar til að auka upplýsingagjöf um sögu svæðisins til almennings. Þannig hefur Reykjavíkurborg meðal annars sett upp fræðsluskilti og bætt aðgengi að svæðinu, skipt um jarðveg á svæðinu og samhliða því framkvæmt fornleifarannsókn. Á þeim tíma sem endurgerð grásleppuskúrsins fór fram áttu Borgarsögusafn Reykjavíkur og gefandi í samskiptum og voru þá af hálfu gefanda engar athugasemdir gerðar við ætlaðar vanefndir Reykjavíkurborgar í málinu. Afrit af tilvitnuðu ábyrgðarbréfi Reykjavíkurborgar var sent á Völu Baldursdóttur. Átti borgarlögmaður í kjölfarið í tölvupóstsamskiptum við gefanda þar sem hann bar ýmsu við, meðal annars því að afsal hans hafi ekki uppfyllt kröfur laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, en því hefur verið mótmælt af hálfu Reykjavíkurborgar með vísan til þess að grásleppuskúrin telst ekki til fasteignar.

Vala Baldursdóttir virðist hafa innréttað gufubað í grásleppuskúrnum í mars 2025 og hafið rekstur þess í apríl á þessu ári án þess að hafa til þess tilskilin leyfi frá Reykjavíkurborg sem eiganda grásleppuskúrsins eða starfsleyfi frá Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur. Fyrir liggur að Vala Baldursdóttir hefur auglýst gufuböð í skúrnum á samfélagsmiðlum gegn greiðslu. Borgarlögmaður hefur átt í skriflegum samskiptum sem og átt símtöl við Völu Baldursdóttur vegna málsins og gert henni grein fyrir því að skúrin tilheyri Reykjavíkurborg og að hún hafi enga heimild til að nota hann eða reka þar gufubað. Þá hefur borgarlögmaður tilkynnt umrædda starfsemi til Heilbrigðiseftirlits Reykjavíkur sem hefur brugðist við með því að senda Völu Baldursdóttur bréf þar sem bent er á að ef um sé að ræða atvinnustarfsemi þá sé slíkt óheimilt nema að fengnu starfsleyfi frá Heilbrigðiseftirliti Reykjavíkur.

Safnstjóri Borgarsögusafns Reykjavíkur hefur aflað umsagnar Urban arkitekta um áhrif gufubaðsstarfsemi í grásleppuskúrnum á hann, dags. 22. maí 2025. Í umsögninni kemur meðal annars fram að grásleppuskúrin sé ekki smíðaður og endurgerður með það í huga að þar sé gufubað. Slík starfsemi hafi áhrif á líftíma hans og veki upp spurningar um hver eigi að kosta viðgerð hans vegna þeirrar starfsemi og beri ábyrgð á honum sem menningarminjum. Ekki sé mælt með því að hann sé notaður sem gufubað.



Með vísan til framangreindrar umfjöllunar er hvorki gefanda né Völu Baldursdóttur heimilt að fara með umráð grásleppuskúrsins. Ítrekað hefur verið reynt, bæði skriflega og munnlega, að gera þeim grein fyrir því að þau eigi ekkert tilkall til skúrsins og að þeim beri að færa umráð hans aftur til Reykjavíkurborgar. Þær tilraunir hafa ekki borið árangur. Í ljósi þess á Reykjavíkurborg þann kost einan að leita atbeina dómstóla við að færa aftur grásleppuskúrin í hendur Reykjavíkurborgar.

Önnur úrræði eða lausnir eru ýmist ekki ákjósanlegar að mati borgarlögmans eða ólíklegar til þess að skila árangri. Þannig myndi kæra til lögreglu ólíklega leiða af sér sterk viðbrögð þar sem sennilega myndi lögregla vísa til þess að um sé að ræða einkaréttarlegan ágreining og því ekki þörf á aðkomu lögreglu að málinu. Að ætla að selja gefanda eða Völu grásleppuskúrin myndi setja slæmt fordæmi, þ.e. að einstaklingur geti sölsað undir sig eignir borgarinnar með þeim hætti sem gert hefur verið og af þeim sökum gefið tækifæri til að kaupa eignina. Þá er ljóst að ekki er unnt að gefa út starfsleyfi fyrir rekstri gufubaðs í skúrnum nema til komi bæði heimild þess efnis í deiliskipulag fyrir svæðið og hreinlætis- og salernisaðstaða.

Samantekt á helstu atriðum:

1. Riftun gefanda á afsalinu er ólögmæt.
2. Hvorki gefandi né Vala Baldursdóttir hafa heimild til þess að fara með umráð grásleppuskúrsins þar sem hann er eign Reykjavíkurborgar.
3. Reykjavíkurborg á þann kost einan að leita atbeina dómstóla til að færa grásleppuskúrin aftur í hendur Reykjavíkurborgar.

Virðingarfyllt fyrir hönd borgarlögmans



Theodor Kjartansson
lögmaður

Hjálagt:

1. Afsal, dags. 11. apríl 2007.
2. Riftunaryfirlýsing, dags. 16. desember 2024.
3. Mótmæli við riftun, dags. 5. mars 2025.
4. Umsögn Urban arkitekta, dags. 22. maí 2025.

AFSAL

Ég undirritaður Magnús Ingólfsson, kt. 250654-7669, Trönuhólum 19, Reykjavík, afsala mér þeim mannvirkjum í og við Grímsstaðavör, sem teljast eigur mínar, til Reykjavíkurborgar án endurgjalds.

Tilfni þessa gjörnings er að ákveðið hefur verið að Reykjavíkurborg muni annast varðveislu og viðhald minja um grásleppuútgærð frá Grímsstaðavör. Til að auðvelda framgang þessa máls er heppilegast að minjarnar verði allar í eigu Reykjavíkurborgar og í því skyni afsala ég mér öllu tilkalli til þeirra.

Reykjavík 11. apríl 2007.



Magnús Ingólfsson

Vitundarvottar:

Helga Mureen Gylfsdóttir, kt-100174-5029

RIFTUN

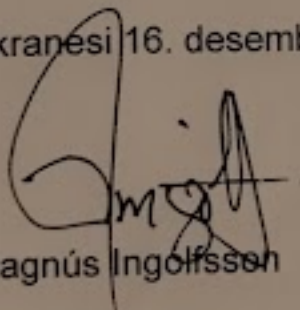
Ég, Magnús Ingólfsson, kt: 250654-7669, tilkynni hér með formlega riftun þess gjafagjörnings sem gerður var við Reykjavíkurborg þann 11. apríl 2007. Riftun þessi byggir á vanefndum af hálfu Reykjavíkurborgar, sem ekki hefur staðið við lykilforsendur samkomulagsins.

Í janúar 2007 hafði safnstjóri Árbæjarsafns, Guðný Gerður Guðjónsdóttir, samband við mig og óskaði eftir því að ég afsalaði Reykjavíkurborg aðstöðu í Grímstaðarvör, sem ég erfði eftir foreldra mína. Aðstöðunni fylgdi meðal annars gamall grásleppuskúr. Þrátt fyrir að ég hafði upphaflega ekki áhuga á að láta eignina af hendi, samþykkti ég gjöfina að loknum fundi með safnstjóra. Þar voru kynntar áætlanir Reykjavíkurborgar um að gera skúrana upp og setja á laggirnar fræðslusetur fyrir almenning, einkum börn.

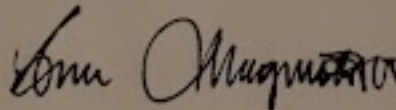
Ákvörðun mín um að undirrita gjafagjörninginn byggði á þeirri skýru forsendu að stofnun fræðslusetursins yrði framkvæmd. Þessi forsenda hefur ekki verið uppfyllt. Nú, tæpum 20 árum síðar, hefur ekkert fræðslusetur verið stofnað, og samkvæmt upplýsingum frá Reykjavíkurborg mun það ekki verða gert í náninni framtíð. Þetta kom fram á fundi sem ég sótti nýverið hjá Reykjavíkurborg vegna málsins.

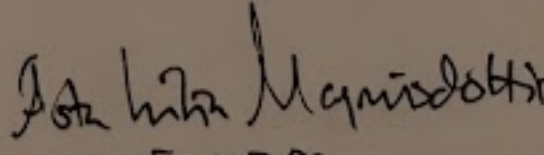
Á grundvelli vanefnda Reykjavíkurborgar á þeim skuldbindingum sem liggja til grundvallar gjafagjörningnum, tel ég mig ekki bundinn af samningnum og lýsi því hér með yfir riftun hans.

Akranesi 16. desember 2024.


Magnús Ingólfsson

Vitundarvottar;


170174-3579


191275-4389

Magnús Ingólfsson
Kirkjubraut 33
300 Akranesi

Reykjavík, 5. mars 2025
MSS25010069

Efni: Mótmæli við riftunaryfirlýsingu, dags. 16. desember 2024

Með bréfi, dags. 16. desember 2024, lýsir Magnús Ingólfsson (hér eftir gefandi) yfir riftun á afsali, dags. 11. apríl 2007, til Reykjavíkurborgar á mannvirkjum í og við Grímsstaðavör. Þar á meðal var gamall grásleppuskúr. Í riftunaryfirlýsingu er ástæða riftunar sögð vera sú að Reykjavíkurborg hafi vanefnt þá forsendu gefanda fyrir gjöfinni að setja á laggirnar fræðslusetur fyrir almenning.

Reykjavíkurborg hafnar því að hafa vanefnt umrætt gjafaafsal og vísar til fyrri samskipta um mótmæli Reykjavíkurborgar á lögmæti riftunaryfirlýsingarinnar. Í gjafaafsalinu er þess hvergi getið að stofnun fræðsluseturs hafi verið forsenda gefanda fyrir gjöfinni heldur kemur þar eingöngu fram að Reykjavíkurborg muni annast varðveislu og viðhald minja um grásleppuútgerð frá Grímsstaðavör. Það hefur Reykjavíkurborg sannarlega gert en borgin endurgerði umræddan grásleppuskúr á árunum 2020-2021 á eigin kostnað. Þá hafa ýmsar framkvæmdir farið fram á svæðinu á vegum Reykjavíkurborgar til að auka upplýsingagjöf um sögu svæðisins til almennings. Þannig hefur Reykjavíkurborg meðal annars sett upp fræðsluskilti og bætt aðgengi að svæðinu, skipt um jarðveg á svæðinu og samhliða því framkvæmt fornleifarannsókn. Á þeim tíma sem endurgerð grásleppuskúrsins fór fram áttu Borgarsögusafn Reykjavíkurborgar og gefandi í samskiptum og engar athugasemdir gerðar við efndir Reykjavíkurborgar.

Í ljósi þess sem að framan er rakið er því mótmælt að nokkrar forsendur séu til riftunar. Þá er til þess vísað að tæp átján ár eru frá því gefandi afsalaði eigninni til Reykjavíkurborgar og því ætluð riftunarheimild einnig fallin niður fyrir tómlæti gefanda. Skýrt skal fram tekið að gefandi hefur ekki heimild til þess að selja eða framselja umræddan grásleppuskúr með nokkrum hætti.

Fyrir hönd Reykjavíkurborgar,



Theodór Kjartansson lögmaður

Afrit: Vala Baldursdóttur, Rauðarárstíg 22, 105 Reykjavík

Reykjavík 22. maí 2025

Guðbrandur Benediktsson
Borgarsögusafn Reykjavíkur
Árbæjarsafn
Kistuhyl
110 Reykjavík

Með erindi sínu þann 8. maí sl. óskaði Guðbrandur Benediktsson safnstjóri Borgarsögusafns Reykjavíkur eftir álitni undirritaðrar á starfsemi gufubaðs í nýuppgerðum grásleppuskúr við Grímsstaðavör við Ægissíðu.

Undirrituð fór í vettvangsferð og skoðaði grásleppuskúrinn ásamt Tausta Sigurðssyni smið, sem gerði skúrinn upp nú fyrir skemmstu sem Borgarsögusafn kostaði. Í framhaldi af vettvangsferðinni sendi T.S. ljósmyndir sem varpa ljósi á hversu vandlega skúrinn hefur verið gerður upp þar sem allt ferlið var skráð og myndað.

Mikilvægt er að húsnæði fái hlutverk, hins vegar þarf það að vera í takt við burði og getu. Nú er starfsrækt gufubað í grásleppuskúrnum sem orkar tvímælis ef horft er til þess hversu miklu hefur verið kappkostað til að varðveita og endurgera skúrinn.

Upphaflegur skúr var smíðaður að mestu leyti úr kassafjöllum. Við endurgerð hans var reynt eftir fremsta megni að nýta allt efni sem hægt var. Margar fjalirnar voru illa farnar en tekist hefur að varðveita nokkurn fjölda þeirra sem prýða nú veggj innan grásleppuskúrsins. Lagt var mikið kapp á að fjalirnar fengju að njóta sín og má sjá áletrun á nokkrum þeirra sem er skemmtileg minning um eldri tíma.

Þegar saunuhús eru gerð er viður sérstaklega valinn til þess. Sá viður sem er í skúrnum er ekki heppilegur. Úr honum vellur harpex, sem er náttúruleg vörn timbursins, og gefur til kynna að viðurinn er feitur. Við mikinn hita losnar um harpexið í viðnum og hann byrjar að leka. Hitabreytingar hafa áhrif á timbrið sem ýmist þenst út eða dregur sig saman við hita og kulda. Við mikla kyndingu, líkt og í gufubaði/saunu, þenst viðurinn út með þeim afleiðingum að dyra og gluggakarmar skekkjast og það geta myndast glufur. Í gufubaði sem byggt er sem slíkt er gert ráð fyrir slíkri þenslu en auk þess er efniviðurinn sér valinn og er þá magurt timbur notað. Jafnframt er gert ráð fyrir loftun til að tryggja gott streymi og minnka uppsöfnun raka innan veggja gufubaðanna.

Settur hefur verið skorsteinn á skúrinn sem seint getur talist til upphaflegrar gerðar. Ástæða er til að skoða frágangi á þeirri framkvæmd og meta áhrif þess að opna þakið m.t.t. þeirra vandamála sem kunna að verða og snúa að regnvatni og raka.

Nú er grásleppuskúrin óeinangraður og má því velta fyrir sér hvaða afleiðingar miklar hitabreytingar hafa á timbrið í skúrnum. Sannarlega eru til úti-saunur og í sumum tilvikum hafa menn jafnvel útbúið slíkt í tilbúnum skúrum sem kaupa má í hinum ýmsu byggingarvöruverslunum. Munurinn á þeim og grásleppuskúrnum er hins vegar sá að þeir teljast hvorki til sögulegra minja né varðveisluverðir.

Mislitun verður einnig á veggjum í gufuböðum sem skiptir í flestum tilfellum litlu máli, enda er um sérútbúið gufubað að ræða og fletir þá meðhöndlaðir skv því og annað lagfært þegar þurfa þykir. Annað gildir um veggi grásleppuskúrsins þar sem búið er að kosta miklu til, til að miðla sögu skúrþyrpingarinnar áfram og gera upp svo að hann geti staðið sem lengst.

Umræddur grásleppuskúr er ekki smíðaður og endurgerður með það í huga að þar sé gufubað / sauna. Slík starfsemi hefur áhrif á líftíma hans og varpa verður fram þeirri spurningu hver eigi þá að kosta viðgerðir á grásleppuskúrnum og einnig hver ber þá ábyrgð á þeim menningaminjum sem eru þar á ferð?

Sé alvara í því að varðveita skúrinn um ókomna tíð bera að leggja við það sömu alúð og gerð var við endurgerð hans og finna honum hlutverk við hæfi.

Ekki er mælt með að grásleppuskúrin sé notaður undir gufubaðsstafssemi.

gunnþóra guðm.
Gunnþóra Guðmundsdóttir arkitekt



Reykjavíkurborg

Vala Baldursdóttir
Rauðarárstígur 22
105 Reykjavík

Magnús Ingólfsson
Kirkjubraut 33
300 Akranesi

Reykjavík, 13. maí 2026
MSS25010069

Efni: Krafa um afhendingu umræða yfir grásleppuskúr við Ægissíðu

Vísað er til bréfs Reykjavíkurborgar, dags. 5. mars 2025, þar sem mótmælt var riftunaryfirlýsingu Magnúsar Ingólfssonar, dags. 16. desember 2024, á gjafaafsali um grásleppuskúr, dags. 11. apríl 2007, til Reykjavíkurborgar á mannvirkjum í og við Grímsstaðavör, þ.m.t. grásleppuskúr, en Reykjavíkurborg endurgerði umræddan skúr á sinn kostnað.

Með vísan til þess að umræddur grásleppuskúr er eign Reykjavíkurborgar samkvæmt framangreindu afsali og þið hafið farið með yfirráð og afnot af honum í óleyfi er þess krafist að þið yfirgefið umræddan grásleppuskúr, tæmið hann, komið honum í upprunalegt horf og afhendið lykla að honum í afgreiðslu Ráðhúss Reykjavíkur merkta undirrituðum innan 10 daga frá dagsetningu bréfs þessa. Verðið þið ekki við þessari kröfu innan framangreinds frests mun Reykjavíkurborg höfða mál á hendur ykkur fyrir dómstólum í því skyni að endurheimta yfirráð grásleppuskúrsins án frekari aðvarana.

Fyrir hönd Reykjavíkurborgar,

Theodor Kjartansson
Lögmaður

Bréf sent með ábyrgðarpósti.