

D Ó M U R

Héraðsdóms Austurlands mánudaginn 11. mars 2019 í máli nr. E-66/2017:

VBS eignasafn hf.

(Jón Þór Ólason lögmaður)

gegn

Fljótsdalshéraði

(Jón Jónsson hrl.)

Mál þetta, sem dómtekið var 15. janúar sl., er höfðað af VBS eignasafni hf., Suðurlandsbraut 6, Reykjavík, gegn sveitarfélaginu Fljótsdalshéraði, Lyngási 12, Egilsstöðum, með stefnu birtri 2. október 2017.

Dómkröfur stefnanda eru þær að viðurkennt verði með dómi að í gildi sé lóðarleigusamningur til 50 ára, frá 16. nóvember 2012 að telja, milli stefnanda og stefnda um fasteignina Skógarlönd 3c, fastanúmer 232-5350.

Til vara krefst stefnandi þess að viðurkennd verði skaðabótaskylda stefnda vegna ólögðmætrar stjórnvaldsákvörðunar bæjarstjórnar Fljótsdalshéraðs þann 6. maí 2015 um að hafna beiðni stefnanda um að framlengja lóðarleigusamning um Skógarlönd 3c, fastanúmer 232-5350, upphaflega frá 16. nóvember 1962.

Þá krefst stefnandi málskostnaðar að skaðlausu samkvæmt mati dómsins.

Stefndi krefst sýknu af kröfum stefnanda, en jafnframt málskostnaðar úr hans hendi.

Í öndverðu krafðist stefndi frávísunar málsins, en með úrskurði dómsins var þeirri kröfu hafnað þann 28. mars 2018.

I.

Yfirlit helstu málsatvika og ágreiningsefna samkvæmt stefnu, greinargerð og málgögnum svo og því sem kom fram við aðalmeðferð málsins.

1. Samkvæmt gögnum verður forsaga þessa máls helst rakin til ársins 1962 er gerður var „lóðarleigusamningur“ um byggingarlóð úr landi ríkissjóðs í Egilsstaðahreppi, Suður-Múlasýslu, nú Skógarlönd 3 í Fljótsdalshéraði. Samningurinn var gerður af Jarðeignum ríkisins, fyrir hönd íslenska ríkisins, sem landeiganda, en leigutakar eru tilteknir hrepparnir á Fljótsdalshéraði og þá vegna fyrirhugaðrar byggingar félagsheimilis héraðsbúa, sbr. dskj. nr. 3. Í samningnum er legu lóðarinnar að nokkru lýst, en þar um segir að hún sé við Félagsheimili Héraðsbúa samkvæmt skipulagsupprætti frá árinu 1952, samtals 12.600 fermetrar. Samningurinn var undirritaður 12. og 16. nóvember 1962, í Reykjavík og á Egilsstöðum.

Í 1. gr. lóðarleigusamningsins segir að umrædd lóð sé leigð til 50 ára frá útgáfudegi lóðarleigusamnings, en síðan segir: „Ef leigutaki óskar eftir að fá nýjan lóðarleigusamning að 50 árum liðnum, þá skal leiga ákveðin af ráðuneytinu eða eftir mati óvilhallra, dómkvaddra manna, ef ráðuneytið samþykkir.“

Í 2. gr. samningsins er kveðið á um árlega leigu, og er tekið fram að hún skuli aldrei vera lægri en 5% af fasteignamati.

Í 3. gr. segir að lóðin sé leigð leigutaka til íbúðarhúsbyggingar og annarra löglegra afnota til eigin þarfa.

Í 4. gr. er kveðið á um þá aðstöðu vilji leigutaki láta lóðina, eða hluta hennar af hendi, áður en hann hefur byggt hús á henni, en um það segir nánar: „og er honum þá óheimilt að framselja eða láta á annan hátt til einstaklings, stofnana eða félaga leigurétt sinn til lóðarinnar. Ber honum að tilkynna það ráðuneytinu, ef hann vill losna við lóðina, og fellur lóðin þá aftur til ríkisins, án endurgjalds. Veðsetning á lóðarréttindum er leigutaka óheimil, áður en hann hefur byggt íbúðarhús á lóðinni. Framsal eða veðsetning á lóðarréttindum af hálfu leigutaka að óbyggðri lóð gegn ákvæðu þessu er ógild og lóðin fallin aftur til ríkisins.“

Í 5. gr. samningsins er kveðið á um „að leigutaka sé enn fremur óheimilt, eftir að hann hefur byggt á lóðinni, að framselja eða láta af hendi á annan hátt, hluta af óbyggðri lóð þessari. Vilji leigutaki láta af hendi hluta af óbyggðri lóð, þá ber honum að tilkynna það ráðuneytinu. Telji ráðuneytið þá rétt að taka við óbyggðum hluta af lóðinni, fellur hann aftur til ríkisins, þó að óskertum rétti veðhafa í lóðarréttindum.“

Í 7. gr. samningsins segir að hvenær sem ríkið telji þörf fyrir lóðina undir opinber mannvirki ríkis, hrepps- eða bæjarfélaga svo og til sérstaks atvinnureksturs, sé leigutaka skylt að láta leigurétt sinn og lóðina af hendi að nokkru eða að öllu leyti. Tekið er fram að fyrir byggingar og önnur mannvirki á lóðinni skulu þá greiða leigutaka eftir mati, nema öðruvísi semjist, en að fyrir leiguréttinn greiðist hins vegar ekkert endurgjald, en að slík afhending á lóðinni eða hluta af henni skuli þó í engu skerða rétt veðhafa.

Í 8. gr. samningsins segir, að hafi leigutaki eigi byggt íbúðarhús á lóðinni að liðnum 6-12 mánuðum frá þeim degi sem að ráðuneytið staðfesti samninginn, sé leiguréttur hans til lóðarinnar og lóðarleigusamningsins fallinn út gildi og falli þá lóðin aftur til ríkisins, en að bæjarstjórn geti sett leigutaka styttri frest til byggingar á lóðinni.

Í 9. gr. samningsins segir að með ofangreindum takmörkunum „sé leigutaka heimilt að framselja og veðsetja leigurétt sinn til lóðarinnar í heild, ásamt húsum og mannvirkjum þeim sem á lóðinni verða gerð og sem eigi fara í bága við lóðarleigusamning þennan. Réttur veðhafa til veðs í leiguréttinum skal haldast að

öllu leyti óskertur, þótt leigutaki hafi ekki fullnægt skuldbindingum gagnvart lóðareiganda samkvæmt lóðarleigusamningi, enda hvíli skuldbindingar á lóðinni og færist yfir á veðhafa eða aðra, sem öðlast leiguréttinn úr höndum hins upphaflega lóðarleigutaka. Brot á leiguréttinum varða því þá, sem síðar fá lóðina til afnota, hinum sömu viðurlögðum og hina upphaflegu leigutaka.“

Í 10., 11. og 12. gr. samningsins er kveðið á um skyldur leigutaka til að halda uppi girðingu og merkjum, sem leigusalinn metur fullnægjandi, en jafnframt segir að leigutaki skuli greiða alla skatta og skyldur sem hvíli á lóðinni eða sem kunni að verða lagðir á lóðina til annarra þarfa leigusala að kostnaðarlausu. Tekið er fram að byggingar og önnur mannvirki séu að veði fyrir skilvísri leigu, en að óskertum rétti löglegra samningsveðhafa.

Í 15. gr. lóðarleigusamningsins segir að leigutaki hafi fyrirgert lóðarleigurétti sínum, og að lóðin falli aftur til ríkisins, greiði hann ekki leigu á gjalddaga, samkvæmt 2. gr., brjóti ákvæði 3.-5. gr. og greiði ekki skatta og skyldur samkvæmt 11. gr.

2. Af gögnum verður ráðið að á árinu 1966 hafi núverandi félagsheimili, Valaskjálfi, verið byggt á hluta lóðarinnar Skógarlönd 3 af nefndum hreppum, en einnig hafi þá verið byggð tengibygging, en báðar eru þessar húseignir með fastanr. 217-6161. Fyrir liggur að fáum árum síðar, árið 1977, byggðu hrepparnir þriggja hæða hótélbyggingu vegna mikillar aukningar ferðafólks til héraðsins, en fastanr. hennar er 217-6163.

Óumdeilt er að Egilsstaðahreppur, og síðar Egilsstaðabær, tók við eignarráðum umrædds lands og lóðar og fékk sveitarfélagið þar með stöðu landeiganda og þar með leigusala á umræddri lóð. Við síðari sameiningar sveitarfélaga tóku Austur-Hérað og loks stefndi, Fljótsdalshérað, við þessum réttindum.

Við flutning kom m.a. fram að hluti húseigna að Skógarlöndum 3 hafi verið seldur á árinu 1990, þ.e. hótélalman, og þá til félagsins Hótel Valaskjálfi hf. Þá hafi félagsheimilið og tengibyggingin einnig verið seldar nefndu félagi á árinu 1998. Þá hafi allar þessar húseignir verið seldar um síðustu aldamót til félagsins Í efra ehf.

3. Í stefnu er áréttað að lóðin Skógarlönd 3 hafi fyrir árið 2005 verið tvær eignir, þ.e. annars vegar matshlutar 01 og 02, félagsheimili og tengibygging (Fastanr. 217-6161) og hins vegar matshluti 03, Hótel (Fastanr. 217-6163).

Stefnandi staðhæfir að deiliskipulagstillaga fyrir Skógarlönd 3 hafi verið samþykkt af stefnda, Fljótsdalshéraði, áður Austur-Héraði, þann 2. júní 2004 og

með áritun byggingarfulltrúa stefnda, þann 15. apríl sama ár, sbr. dskj. Nr. 4.

4. Samkvæmt gögnum seldi Í efra ehf., með kaupsamningi, dagsettu 5. maí 2005, félaginu Kass ehf. nefndar húseignir sínar að Skógarlöndum 3 ásamt tilheyrandi leigulóðarréttindum. Fram kemur að með í þessum kaupum hafi m.a. fylgt samþykktur byggingarréttur vegna fyrirhugaðrar viðbyggingar við hótelið. Í kaupsamningi þessum er áréttað að lóðareigandinn sé sveitarfélagið Fljótsdalshérað, en tiltekið er að lóðin sé 11.903 fm, og beri landnúmerið 157968.

Stefnandi bendir á að þann 7. september 2005 hafi verið gerð eignaskiptayfirlýsing fyrir lóðina Skógarlönd 3 og að með þeirri gjörð hafi fyrrnefndum eignum á lóðinni verið gefin ný heiti. Þannig hafi matshlutar 01 og 02, þ.e. félagsheimilið og tengibyggingin, verið skráð sem Skógarlönd 3a. Matshluti 03, þ.e. hótélbygging, hafi verið skráð sem Skógarlönd 3b. Þá hafi nýr hluti þ.e. matshluti 4, fengið heitið Skógarlönd 3c.

Um tilefni greindra ráðstafana segir í stefnu, að ætlunin hafi verið að byggja 15.000 rúmmetra viðbyggingu við hótelið á lóðinni.

Nefnd eignaskiptayfirlýsing er undirrituð af þáverandi eigendum húseigna á lóðinni Skógarlöndum 3, þ.e. fyrirsvarsmönnum Í efra ehf. og Kass ehf., þann 7. september 2005. Þá er vísað til þess í stefnu að nefnd yfirlýsing hafi verið staðfest af byggingarfulltrúa sveitarfélagsins þann 9. september 2005.

Stefnandi bendir á að nefnd eignaskiptayfirlýsing hafi falið í sér að stofnað hafi verið til sérstakrar fasteignar, þ.e. matshluta 04, sem hafi átt 62,66% hlutdeild í lóðinni. Hafi þessi skipting tekið mið af fyrrnefndum áætlunum um hlutfallslega stærð fyrirhugaðrar nýbyggingar á lóðinni. Þá hafi hinn nýi matshluti fengið fastanúmerið 232-5350. Í eignaskiptayfirlýsingunni er staðhæft að engar kvaðir hvíli á lóðinni.

Af hálfu stefnda er þessari síðustu málavaxtalýsingu stefnanda að nokkru andmælt, en ekki er þó ágreiningur um fyrrnefnda áritun byggingarfulltrúa sveitarfélagsins á eignaskiptayfirlýsinguna. Stefndi staðhæfir á hinn bóginn að eignaskiptayfirlýsingin hafi aldrei komið til umfjöllunar hjá þáverandi bæjarstjórn hans og þá ekki heldur síðari eigendaskipti á nefndum matshluta 04, þ.e. að Skógarlöndum 3c. Jafnframt staðhæfir stefndi að þegar eignaskiptayfirlýsing var undirrituð, þann 7. september 2005, hafi sami eigandi verið að öllum mannvirkjum og eignarhlutum á lóðinni Skógarlöndum 3. Loks bendir stefndi á að engin mannvirki hafi fylgt þeim eignarhluta sem eignaskiptayfirlýsingin stofnaði, þ.e. Skógarlöndum 3c.

Stefndi vísar einnig til þess að ekki sé ágreiningur með málsaðilum um að aldrei hafi átt sér stað nokkrar byggingarframkvæmdir á þeim hluta lóðar sem

nefndur hafi verið Skógarlönd 3c. Vegna þessa vefengir stefndi að slíkar framkvæmdir hafi verið fjármagnaðar af Verðbréfastofunni hf., þ.e. forvera VBS fjárfestingarbanka hf., og þar með einnig forvera stefnanda, sbr. það sem síðar verður rakið.

5. Samkvæmt gögnum og málatilbúnaði málsaðila fyrir dómi, og þá einnig málavaxtalýsingu stefnanda, var ofangreindur matshluti 04, þ.e. lóðarleiguréttindin að Skógalundi 3c, veðsettur á 1. veðrétti með skuldabréfi að fjárhæð 2.400.000 krónur, þann 22. september 2005. Á veðskuldabréfi þessu kemur fram að skuldari hafi verið HM – Festir 5 ehf. og kröfuhafi Verðbréfastofan hf. Þá er þar árituð yfirlýsing á bréfinu um samþykki fyrirsvarsmanns þinglýsts eiganda matshlutans, sbr. dskj. nr. 6, en samkvæmt því sem fram kom fyrir dómi var hann eigandi nefnds skuldara en einnig fyrrnefnds félags Kass ehf. Nefndu veðskuldabréfi var þinglýst hjá Sýslumanninum á Seyðisfirði, en samhliða voru 214 sams konar veðskuldabréf gefin út, sem einnig voru tryggð með 1. veðrétti í matshlutanum, og þinglýst, og því hvíldu þar á 516.000.000 króna.

6. Með afsali, dagsettu 2. ágúst 2006, afsalaði Kass ehf. til Straumáss ehf. eignarhluta sínum í Skógarlöndum 3b, þ.e. hótélbyggingu, fastanúmer 217-6163, auk tilfallandi hótélreksturs. Fram kemur að með kaupum þessum hafi fylgt tilheyrandi lóðarréttindi, en einnig byggingarréttur á lóð nr. 3 við Skógarlönd, þ.e. Skógarlönd 3c. Var afsal vegna þessara viðskipta innfært til þinglýsingar þann 21. september sama ár.

7. Samkvæmt áritun á *Samkomulag*, sem dagsett er 14. september 2006, samþykkti fyrirsvarsmáður Straumáss ehf. að setja að handveði afsal „fyrir byggingarétti við Skógarlöngd 3, Egilsstöðum ...“ vegna fasteignaviðskipta millum Hítarness ehf., sem kaupanda, og M.H.M., sem seljanda. Í málavaxtalýsingu sinni staðhæfir stefnandi að um hafi verið að ræða afsal vegna byggingarréttarins að Skógarlöndum 3c, og að afsalið hafi verið afhent nefndum seljanda sem frekari trygging fyrir efndum á greiðslu víxils, sem kaupandinn hafði lagt fram sem greiðslu vegna fasteigna að Fossvegi 8 og 10 á Selfossi. Í nefndu *samkomulagi* segir m.a. í niðurlagi að það öðlist gildi „þegar afsali vegna byggingarréttar skv. hér að ofan hefur verið þinglýst til M.H.M. efh athugasemdarlaust.“ Stefnandi staðhæfir að nefndum handveðssamningi hafi verið þinglýst á eignina.

Samkvæmt afsali, dagsettu 15. september 2006, var byggingarlóðinni að Skógarlöndum 3c afsalað frá Straumráss ehf. til M.H.M. ehf. í samræmi við ofangreint *samkomulag*. Afsalið var móttakið til þinglýsingar 22. september sama

ár.

8. Fyrir liggur að þann 19. júní 2007 seldi uppboðshaldarinn á Seyðisfirði lóðina Skógalönd 3c, með fastanr. 111-7112, Fljótsdalshéraði á nauðungarsölu, en hæsta boðið, 1.000.000 króna, í eignina átti stefnandi þessa máls, þá VBS fjárfestingarbanki hf. Samkvæmt málavaxtalýsingu stefnanda hafði hann fjármagnað byggingarframkvæmdir á árinu 2005 á nefndri lóð, en til tryggingar þeim lánveitingunum hefðu lóðarleiguréttindin verið sett að veði.

Með uppboðsafsali sýslumanns, dagsettu 24. ágúst nefnt ár, var VBS fjárfestingarbanki hf. lýstur löglegur eigandi Skógarlanda 3c (lóð).

9. Í málavaxtalýsingu sinni vísar stefnandi til þess að lóðarleiguréttindin vegna Skógarlanda 3a og 3b, þ.e. Félagsheimilið Valaskjálfr og samnefnd hótélbygging, hafi skipt um hendur í gegnum tíðina, en að auki hafi þau réttindi verið veðsett á umliðnum árum.

Í þessu viðfangi er til þess að líta að fyrir liggur kaupsamningur, dagsettur 25. september 2014, þar sem fram kemur að Hömlur 1 ehf. hafi selt félaginu Gráa hundinum hin síðastgreindu mannvirki, auk tengibyggingar, þ.e. Skógarlönd 3a og 3b, og þar á meðal sameignar- og leigulóðarréttindi nr. 157-968. Í kaupsamningi þessum, sem þinglýst var 1. október nefnt ár, segir m.a. að kaupanda sé ljóst að Skógarlönd 3c séu í eigu þriðja aðila. Tekið er fram að við undirskrift kaupgerningsins hafi legið fyrir heimildarskjöl um hinar afsöluðu eignir, en í því sambandi er m.a. getið um eignaskiptayfirlýsingu, en einnig er þess getið að lóðarleigusamningur sé útrunninn.

10. Við meðferð málsins upplýsti stefndi, vegna áskorunar stefnanda, að lóðarleigusamningur vegna Skógarlanda 3a og 3b hefði ekki verið endurnýjaður og þá sökum þess að afráðið hefði verið að bíða átekta vegna þess ágreinings sem hér sé til umfjöllunar. Í því viðfangi vísaði stefndi til þess að þau mannvirki sem séu á lóðinni Skógarlönd 3, nánar tiltekið á eignarhlutum 3a og 3b, hafi verið reist í samræmi við ákvæði hins upphaflega grunnlóðarleigusamnings frá árinu 1962 og að hann hafi vegna þessa innheimt tíðkanleg fasteignagjöld og lóðarleigu af eiganda Skógarlanda 3a og 3b.

11. Samkvæmt málatilbúnaði stefnanda var VBS fjárfestingarbanki hf. tekinn til slitameðferðar þann 9. apríl 2010. Og með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur um gjaldþrotaskipti þann 11. september 2015 hafi slitameðferð félagsins, nú VBS eignasafns hf., lokið.

12. Stefnandi vísar til þess að fljótlega í kjölfar þess að forveri hans, VBS fjárfestingarbanki hf., keypti hin umþrætt lóðarréttindi, Skógarlönd 3c, hafi stefndi farið að beina til hans innheimtuseðlum vegna fasteignagjalda og lóðarleigu, þ.e. allt frá árinu 2011. Hafi lóðarleigugjöldin verið innheimt allt til loka ársins 2014 og fasteignaskattur allt til loka ársins 2016.

13. Óumdeilt er að þann 24. nóvember 2014 óskaði stefnandi, sem handhafi lóðarinnar að Skógarlöndum 3c, með formlegum hætti eftir endurnýjun á lóðarleigusamningi um lóðina. Þar um vísaði hann til þess að samkvæmt áðurröktu ákvæði lóðarleigusamningsins frá árinu 1962 hafi einungis verið heimilt að óska eftir framlengingu að liðnum 50 árum frá útgáfudegi hans.

Fyrir liggur að umhverfis- og framkvæmdanefnd stefnda brást við ofangreindu erindi stefnanda og þá á þann hátt að þann 10. desember 2014 lagði nefndin til að skipulags- og byggingarfulltrúi sveitarfélagsins kallaði eftir afstöðu stefnanda til mögulegrar höfnunar á endurnýjun lóðarleigusamningsins. Með bréfi, dagsettu 6. janúar 2015, gerði stefndi frekari grein fyrir nefndri afstöðu, en af því tilefni var stefnanda jafnframt veittur andmælaréttur. Í bréfaskiptum sem fóru á milli aðila af þessu tilefni staðhæfði stefndi m.a. að ekki hefði tíðkast í sveitarfélaginu að byggingarréttur væri framseljanlegur og hefði hann því sem slíkur ekkert verðgildi. Jafnframt staðhæfði stefndi í nefndu bréfi að í sveitarfélaginu væri lóðum almennt úthlutað svo til endurgjaldslaust og almennt væri framkvæmdin á lóðamálum á landi í eigu/umráðum sveitarfélagsins þannig háttáð að óbyggðar lóðir gengju ekki kaupum og sölum heldur féllu á ný til sveitarfélagsins, og þá á grundvelli lóðaúthlutunarreglna eða skilmála lóðarsamnings. Þessu til viðbótar vísaði stefndi til ákvæða grunnlóðarleigusamningsins frá árinu 1962, og þá einkum til 4.-6. gr.

Með bréfi dagsettu 10. mars 2015 andmælti stefnandi með rökstuddum hætti ofangreindum sjónarmiðum stefnda og þá ekki síst mögulegri höfnun hans á endurnýjun á lóðarleigusamningi.

Samkvæmt gögnum var tillaga um höfnun á endurnýjun nefnds lóðarleigusamnings við stefnanda vegna Skógarlanda 3c staðfest með bókun af hálfu bæjarstjórnar stefnda þann 6. maí 2015. Þar um var vísað til fyrrnefnds ferils, þ. á m. að stefnanda hefði verið veittur andmælaréttur og að honum hefðu verið kynntar forsendur fyrir höfnuninni. Í því viðfangi stafhæfir stefndi að með því hafi ekki falist viðurkenning á því að stefnandi hafi í raun getað verið aðili að hinum upprunalega lóðarleigusamningi frá árinu 1962.

Fyrir liggur að stefnandi brást við ákvörðun og höfnun stefnda með því að kæra hana til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála þann 12. ágúst 2015. Kærurindið var framsent til innanríkisráðuneytisins þar sem talið var að ágreiningur um lóðarleigusamninga heyrði ekki undir úrskurðarnefndina en gæti eftir atvikum átt undir ráðuneyti sveitarstjórnarmála, sbr. 11. gr. sveitastjórnarlaga. Með úrskurði ráðuneytisins, þann 29. júlí 2016, var komist að þeirri niðurstöðu að ekki væri tilefni til þess að taka málið til formlegrar umfjöllunar á grundvelli 112. gr. sveitarstjórnarlaga, þar sem ágreiningur málsaðila félli hvorki undir gildissvið stjórnarsýslulaga né ákvæði sveitarstjórnarlaga, enda væri um að ræða einkaréttarlegan ágreining.

14. Með bréfi stefnanda, dagsettu 4. maí 2017, fór stefnandi fram á það við stefnda að hann staðfesti framlengingu á margnefndum lóðarleigusamningi, en til vara að hann féllist á bótaskyldu vegna ólögmatrar höfnunar og endurgreiddi honum samhliða og jafnframt gjöld vegna lóðarinnar. Þann 26. maí 2017 hafnaði stefndi kröfum þessum, en afréð þess í stað að greiða stefnanda „oftekin fasteignagjöld.“ Fyrir liggur að áður en þetta gerðist hafði stefnandi gert stefnda grein fyrir þeirri afstöðu sinni, að hvers konar viðtaka hans á greiðslum fæli ekki í sér viðurkenningu á röksemdum stefnda né eftirgjöf krafna að nokkru leyti.

Stefnandi byggir á því að núverandi staða mála sé óviðunandi í ljósi réttmætrar réttinda hans, en af þeim sökum hafi hann verið knúinn til að höfða mál þetta.

II.

Málsástæður stefnanda.

1. Stefnandi byggir aðalkröfuna sína á því að hann sé lögmaður rétthafi lóðarleigusamningsins frá árinu 1962 vegna lóðarinnar að Skógarlöndum 3. Hann byggir og á því að stefndi hafi viðurkennt réttindin, m.a. með álagningu lóðarleigugjalda og fasteignaskatta.

Stefnandi byggir á því að stofnast hafi óbein eignaréttindi þegar nefnd lóðarleiguréttindi voru tekin að veði til tryggingar áður tilgreindra skuldabréfa. Eignin hafi síðar verið lögð honum út á nauðungaruppboði, en með því móti hafi hann orðið réttur og löglegur eigandi Skógarlanda 3c (lóð), sem áður hefði verið þinglýst eign félagsins M.H.M. ehf.

Stefnandi byggir á því að í ljósi áður rakinnar atburðarásar hafi stefndi með skuldbindandi hætti viðurkennt hann sem réttan og löglegan réttthafa umræddra lóðarleiguréttinda og geti þar af leiðandi ekki, líkt og raunin hafi orðið, dregið í efa réttmæti og lögmæti þeirra réttinda.

2. Stefnandi byggir á því að þrátt fyrir framsals- og veðsetningarbann samkvæmt 4. og 5. gr. umrædds grunnlóðarleigusamnings hafi hann mátt líta svo á að stefndi myndi ekki bera þau bannákvæði fyrir sig, enda hefðu réttindin ítrekað verið framseld og veðsett án athugasemda af hans hálfu eða með beinu samþykki hans, sbr. áðurnefnda eignaskiptayfirlýsingu um lóðina frá árinu 2005. Allt að einu sé þó ljóst að hafi stefndi talið slíkt óheimilt hafi honum verið í lófa lagið að bera úrlausn um þinglýsingu slíkra heimildarskjala undir héraðsdóm og þá innan þess frests sem greinir í 3. gr. þinglýsingalaganna nr. 39/1978. Sá frestur hafi hins vegar liðið án viðbragða af hans hálfu. Stefnandi byggir enn fremur á því að í ljósi lögbundins hlutverks hafi stefndi og mátt vita um umrædd framsöl og veðsetningar, sbr. að því leyti ákvæði 2. mgr. 7. gr. þinglýsingalaganna.

Stefnandi byggir á því að í ljósi ofangreinds geti stefndi ekki með réttu hafnað því að framlengja lóðarleigusaminginn og að hann hafi í raun mátt líta svo á að einungis væri um formsatriði að ræða í ljósi lýstra eignarréttinda.

3. Stefnandi byggir á því að hin umþrætta lóð, Skógarlönd 3c, sé í raun ný fasteign, og því sé ekki nægilegt að líta í öllum tilvikum bókstaflega til lóðarleigusamningsins frá árinu 1962. Vísar stefnandi til þess að samningurinn hafi í öndverðu grundvallast á allt öðrum forsendum en þegar stofnað var til hinnar nýju lóðar og fasteignar að Skógarlöndum 3c. Stefnandi byggir á því að af þessum sökum sé nauðsynlegt að líta til venju á milli aðila og enn fremur hvað hafi viðgengist með samþykki og/eða athugasemdalausri framkvæmd stefnda, þ.m.t. hvort hann hafi í raun viðurkennt stefnanda sem lögmætan réttthafa.

4. Stefnandi byggir á því að líta beri til þess að bannákvæði 5. gr. nefnds samnings sé ekki fortakslaust, sbr. þegar sú aðstaða komi upp þegar vilji leigusala standi ekki til þess að taka við hluta af óbyggðri lóð, að þá sé heimilt að framselja, sbr. einnig ákvæði 9. gr. samningsins. Stefnandi staðhæfir í þessu sambandi að stefndi hafi aldrei óskað eftir því að taka við lóðinni. Þá hafi hann aldrei mótmælt með nokkrum hætti framsali og veðsetningu réttindanna þrátt fyrir fulla vitneskju þar um. Af þessum sökum séu síðar tilkomin mótmæli hans þýðingarlaus enda hafi hann sem sveitarfélag sýnt af sér verulegt tómlæti hvað þetta varði.

Stefnandi áréttar að af ofangreindu virtu megi ljóst vera að hann sé réttur og lögættur rétthafi lóðarleiguréttinda að Skógarlöndum 3c.

5. Stefnandi byggir á því að umræddur grunnlóðarleigusamningur hafi framlengst árið 2012 og að þá hafi jafnframt hafist nýr 50 ára lóðarleigusamningur í samræmi við ákvæði hans. Í þessu samhengi vísar stefnandi til þess að stefndi hafi haldið áfram að innheimta lóðarleigu og fasteignagjöld vegna lóðarinnar, og hafi hann greitt þau og þar af leiðandi hafi báðir aðilar haldið áfram að efna samninginn eftir að hann rann út í lok árs 2012 og þannig í raun báðir samþykkt að framlengja hann.

6. Stefnandi byggir á því að óskráðar meginreglur og venjur um leigusamninga leiði einnig til ofangreindrar niðurstöðu og þá þannig að lóðarleigusamningurinn hafi framlengst um það sem nemur hinni upphaflegu tímalengd. Að því leyti skírskotar stefnandi einnig til óskráðra reglna samninga- og kröfuréttar.

7. Stefnandi byggir á því að í ljósi ofangreindra aðstæðna hafi hann mátt hafa réttmætar væntingar um að grunnlóðarleigusamningurinn frá árinu 1962 væri ennþá í gildi, og þá m.a. vegna innheimtuaðgerða stefnda, en einnig sökum þess að hann hefði aldrei nokkurn tímann látið í ljós annars konar skilning á því réttarsambandi. Stefnandi byggir á því að með þessari framgöngu hafi stefndi gefið til kynna með formlegum hætti að ætlun hans væri að lóðarleigusamningur milli aðila yrði að lokum gerður með skriflegum hætti og framlengdist því í samræmi við ákvæði hans.

Stefnandi byggir á því að málsaðilum hafi ekki getað dulist ofangreind atburðarás. Þar um vísar hann m.a. til þess að forverar hans hafi greitt þau gjöld sem til þeirra var beint, en þannig hafi stefndi, og með athöfnum sínum og athafnaleysi eftir atvikum, samþykkt að hinn eldri lóðarleigusamningur framlengdist og að hann væri samþykktur áframhaldandi notum lóðarinnar, enda aldrei sent frá sér tilkynningu um annað. Stefnandi byggir á því að vegna þessa alls sé í gildi samningur milli aðila um lóðarréttindi að Skógarlöndum 3c og þá til 50 ára, og frá 16. nóvember 2012 að telja.

8. Stefnandi byggir og á því að nýr lóðarleigusamningur hafi stofnast með lögjöfnun frá 59. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994. Stefnandi bendir á að stefndi hafi ekki innan þess frests sem í lagagreininni sé tiltekinn og þá í framhaldi af lokum grunnleigusamnings skorað á hann að hætta afnotum sínum á lóðinni, og þvert á

móti hafi hann haldið áfram innheimtu gjalda og látið sem svo að í gildi væri áframhaldandi samningur.

Að ofangreindu virtu byggir stefnandi á því að fyrir hendi sé gildur lóðarleigusamningur milli aðila.

9. Stefnandi byggir varakröfu sína á því að ákvörðun bæjarstjórnar stefnda, þann 6. maí 2015, um að hafna framlengingu umrædds lóðarleigusamnings hafi verið ólögmæt. Byggir stefnandi á því að hin ólögmæta höfnun hafi bakað stefnda bótaskyldu.

Kröfu sína um viðurkenningu á bótaskyldu styður stefnandi við 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

-

10. Stefnandi reisir varakröfu sína um ólögmæti ákvörðunar bæjarstjórnar stefnda einkum á því að stefndi hafi virt grundvallarreglur stjórnsýslulaga að vettugi, sem og á því að stefndi hafi skapað réttmætar væntingar honum til handa um að lóðarleigusamningurinn yrði framlengdur, og þá með athöfnun sínum og athafnaleysi á fyrri stigum. Þar um vísar stefnandi m.a. til áðurrakinna málsástæðna hér að framan eftir því sem við eigi.

11. Stefnandi staðhæfir að sú meginregla sé í gildi að sveitarfélög endurnýi almennt lóðarleigusamninga þegar gildistími þeirra rennur út. Staðhæfir hann að reglan grundvallist á málefnalegri stjórnsýslu, eignaréttarlegri stöðu lóðarleigusamningshafa og réttmætum væntingum. Þá bendir hann á að í grunnlóðarleigusamningi aðila sé gert ráð fyrir því að samningurinn framlengist sé óskað eftir því að 50 árum liðnum, sbr. áðurrakin ákvæði 1. gr.

12. Stefnandi byggir á því að af orðlagi nefndrar 1. gr. leiði, að ekki sé gert ráð fyrir því að ráðuneytið, og síðar stefndi sem síðari rétthafi lóðar, geti hafnað ósk um framlengingu samningsins. Í þess stað sé einungis vísað til þess í greininni að berist slík ósk skuli leiga ákvörðuð að nýju. Verði stefndi að bera allan halla af óskýrleika ákvæðisins hvað þetta varði. Stefndi byggir á því að í algjörum undantekningartilvikum kunni að vera réttlæt看legt að víkja frá nefndri meginreglu, en þegar slíkt gerst sé það yfirleitt tengt vel kynntum og fyrirhuguðum skipulagsbreytingum á viðkomandi svæði. Stefnandi byggir á því að vandséð sé hvernig slíkar undantekningarástæður geti hafa átt við í þessu máli, enda hafi stefndi ekkert látið uppi um afstöðu sína fyrr en eftir að stefnandi hafði óskað eftir því að framlengja samninginn.

13. Stefnandi vísar til þess að þó svo að lóðarleigusamningar séu í eðli sínu einkaréttarlegir samningar og lúti sem slíkir einkaréttarlegum lögmálum megi gera þær kröfur að málsmeðferð og ákvarðanataka stjórnvalds falli í þann ramma sem bæði lögfestar og ólögfestar reglur setji starfsháttum stjórnvalda almennt.

Stefnandi bendir á að vegna þess misræmis sem sé milli aðila, og þá með hliðsjón af hlutverki stjórnvalda, sterkri samningsstöðu þeirra í krafti lögmæltrar stöðu og opinberra fjárveitinga, geti stjórnvald ekki hagað ákvörðun sinni um samningsgerð að eigin vild. Sveitarfélag, líkt og stefndi, sé því ávallt bundið af kröfum stjórnsýsluréttarins og að samningagerð og ákvörðun um að ganga ekki til samnings verði að byggjast á málefnalegum sjónarmiðum.

Stefnandi bendir jafnframt á að hið tvíþætta eðli úthlutunar lóða og framlenging slíkra samninga hafi í raun takmarkað gildi, þar sem sveitarfélög séu oftast bundin af meginreglum stjórnsýsluréttar við ráðstöfun einkaréttarlegra réttinda líkt og staðfest hafi verið í dómaframkvæmd.

Stefnandi byggir á því og árættar, að fyrrnefnd ákvörðun stefnda um höfnun erindis hans um framlengingu lóðarleigusamnings, þann 6. maí 2015, hafi verið ólögæt bæði út frá stjórnsýslulegum og einkaréttarlegum sjónarmiðum. Hann byggir á því að við ákvörðunina hafi stefndi ekki gætt sjónarmiða um vandaða stjórnsýsluhætti og hafi ákvörðunin ekki verið reist á málefnalegum sjónarmiðum. Að auki hafi skráðar og óskráðar meginreglur stjórnskipunar- og stjórnsýsluréttar um jafnræði og meðalhóf verið þverbrotnar. Loks hafi verið um að ræða verulega breytingu á stjórnsýsluframkvæmd, sem ekki hafi verið kynnt stefnanda með nokkrum hætti og án réttmætra ástæðna, en af þeim sökum hafi fyrrnefnd sjónarmið um réttmætar væntingar haft alveg sérstaka þýðingu.

Nánar byggir stefnandi á því að lýst ákvörðun stefnda hafi verið ólögæt, og þá sökum þess að mál hans hafi ekki fengið sambærilega meðferð og aðrar beiðnir um framlengingu lóðarleigusamninga. Að því leyti hafi verið brotið gegn jafnræði, sem hafi verið í andstöðu við 11. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993, en að auki hafi stefndi með þessu athæfi brotið gegn jafnræðisreglu stjórnskipunarréttar auk óskráðra reglna um jafnræði. Þá hafi stefndi heldur ekki sýnt fram á réttmætar ástæður, sem réttlætt hafi það að hann hafi vikið frá áðurgreindri meginreglu um framlengingu lóðarleigusamninga og þeirri framkvæmd sem viðhöfð hefði verið í sveitarfélagi hans og þá með hliðsjón af efnisákvæðum nefnds grunnleigusamnings um bann við veðsetningu, framsali lóðar og um niðurfall réttinda í þeim tilfellum þegar mannvirki hefðu ekki verið reist á lóð. Stefnandi andmælir og sjónarmiðum stefnda að þessu leyti og byggir hann á því að gengið hafi verið fram hjá nefndum bannákvæðum áður en hann eignaðist lóðarleiguréttindin á uppboði á árinu 2007

með hæsta boði. Stefnandi byggir á því að stefnda hafi og mátt vera fullkunnugt um þessar aðstæður, en að hann hafi þrátt fyrir það ekki brugðist við með andmælum eða athugasemdum. Stefnandi byggir á því að af þessum sökum hafi hann mátt líta svo á að þegar hann eignaðist hin umþrættu lóðarleiguréttindi myndi stefndi ekki bera fyrir sig margnefnd bannákvæði lóðarleigusamningsins frá árinu 1962 og þá í ljósi þess sem áður er rakið og áður hafði tíðkast átölulaust, þ. á m. bæði hvað varðaði hina umþrættu lóð auk aðliggjandi lóða, að Skógarlöndum 3a og 3b, eftir því sem stefnandi hafi næst komist að.

Að öllu ofangreindu virtu og til stuðnings fyrrnefndum málsástæðum, sbr. og umfjöllun um aðalkröfuna, byggir stefnandi á því að atvik hafi verið með þeim hætti að fyrst hafi nefnd lóðarréttindi færst til fyrir framsal með eignaskiptayfirlýsingunni þann 7. september 2005. Með þessum hætti hafi verið stofnað til nýrrar fasteignar og að lóðarréttindin (byggingarétturinn) hafi þannig yfirfærst á þá fasteign, sem þannig hafi fengið sinn fyrsta eiganda, en af þeim sökum hafi verið um eiginlegt framsal að ræða.

Stefnandi áréttar máli sínu til stuðnings fyrrgreindar málsástæður varðandi aðalkröfuna hér að framan og bendir m.a. á að stefnda hefði verið í lófa lagið á fyrri stigum að árétta og kveða skýrt á um gildi bannákvæða grunnleigusamningsins. Þar sem stefndi hafi ekki gert það hafi réttahafar hverju sinni mátt líta svo á að þeim væru umræddar aðgerðir heimilar. Hafi þar af leiðandi skapast ákveðin framkvæmd sem stefnandi mátti treysta að viðhöfð yrði áfram nema vel kynntar og sérstakar ástæður leiddu til annarrar niðurstöðu.

Í þessu samhengi og til hliðsjónar ofangreindu vísar stefnandi einnig til samþykktar um úthlutun lóða á Fljótsdalshéraði, sbr. fyrrnefnt dskj. nr. 29. Vísar stefnandi til þess að í 4. gr. segir að lóðarhafa sé óheimilt að framselja lóðarréttindi sín eða selja mannvirki á lóðinni áður en lóðarsamningur er frágenginn eða bygging fókheld, „*nema samþykki bæjarstjórnar Fljótsdalshéraðs liggja fyrir.*“ Þannig sé ljóst að bann við framsali samkvæmt téðum samþykktum sé ekki fortakslaust og þarfnist mats hverju sinni að teknu tilliti til atvika sérhvers máls.

Byggir stefnandi á því að fyrrgreind félög og réttahafar lóðar hafi mátt líta svo á að stefnandi samþykkti veðsetningu og framsal réttinda og staðhæfir hann jafnframt að bæjarstjórn stefnda hafi aldrei nokkurn tímann gert athugasemdir þar um þrátt fyrir skýra vitneskju um tíð framsöl og veðsetningar.

14. Í ljósi ofangreinds kveðst stefnandi furða sig á þeirri rökleysu sem stefndi haldi fram þess efnis að réttahafa hverju sinni hafi verið óheimilt að ráðstafa óbyggðri lóð samkvæmt grunnlóðarleigusamningnum og að samningar vegna slíkra lóða séu yfirleitt ekki framlengdir. Byggir stefnandi á því að röksemdir þessar geti

ekki átt við í tilviki hans og í þessu tiltekna máli, að teknu tilliti til atvika. Í því samhengi áréttar hann að nefndri lóð, óbyggðri, hafi ítrekað verið ráðstafað áður en hann varð eigandi að réttindunum. Þar af leiðandi hafi hann mátt líta svo á að stefndi myndi ekki bera fyrir sig téð ákvæði, sem væru úr gildi fallin, enda algjörlega ótækt að stjórnvald hagi meðferð sinni á mismunandi hátt eftir því hver rétthafi lóðarleiguréttinda sé á hverjum tíma. Slíkt samræmist vart grundvallarsjónarmiðum um vandaða og góða stjórnsýsluhætti.

Stefnandi vísar til þess, ofangreindu til stuðnings, að umrædd lóð hafi fyrir fyrrgreinda skiptingu verið byggð í samræmi við grunnlóðarleigusamninginn, en þegar stofnað hafi verið til fasteignarinnar Skógarlönd 3c hafi eðlilega verið um nýja óbyggða lóð að ræða, en að fyrir þá tíð hafi lóðarréttindin hins vegar verið framseld og veðsett átölulaust, en einnig í kjölfar áðurlýstrar skiptingar hennar. Byggir stefnandi á því að hafi stefndi talið áður nefnd ákvæði lóðarleigusamningsins frá árinu 1962 enn virk gagnvart honum og vegna hinnar nýstofnuðu fasteignar hafi honum borið að tilkynna stefnanda það með skýrum hætti eða láta það í ljós þannig að enginn vafi væri þar um. Það hafi stefndi ekki gert og geti því ekki borið fyrir sig téð ákvæði enda hafi það verið á skjön við skýra síðari stjórnsýslufrákvæmd.

Í þessu samhengi vísi stefnandi jafnframt til 8. gr. lóðarleigusamningsins þar sem kveðið sé á um að leiguréttur falli niður sé eigi byggt íbúðarhús á lóðinni að liðnum 6-12 mánuðum frá staðfestingu leigusamningsins. Stefndi hafi ekki séð ástæðu til að bera umrætt ákvæði fyrir sig en af þeim sökum hafi stefnandi mátt líta svo á að ákvæði samningsins frá 1962, er varða slíka aðstöðu, giltu ekki í lögskiptum málsaðila.

15. Stefnandi byggir á því að þegar stjórnvald líkt og stefndi ákveði að breyta frákvæmd, sem aðilar hafi mátt líta svo á að í gildi væri, sé því ávallt skylt á grundvelli almennra reglna stjórnsýsluréttar, skráðra sem óskráðra, að gæta að viðurkenndum málsmeðferðar- og formsatriðum. Í samræmi við þetta þurfi stjórnvöld að gæta sérstaklega að hagsmunum þeirra sem þess háttar breytingar hafa áhrif á. Og ef slíkar breytingar séu verulega íþyngjandi, líkt og í tilviki þessa máls, verði stjórnvöld almennt að kynna breytinguna fyrir fram með skýrum og glöggum hætti og með nægjanlegum fyrirvara þannig að aðilar sem málið snertir hafi tækifæri til að gera viðeigandi ráðstafanir og bregðast við. Byggir stefnandi á því að þegar stjórnsýslufrákvæmd hafi tíðkast geti stjórnvald ekki breytt henni með íþyngjandi hætti, jafnvel á þeim grunni einum að málefnalegar ástæður búi þar að baki. Þegar svo sé í pottinn búið sé ákvörðun sem haldin sé slíkum ágalla ólögumæt, sbr. dómafrákvæmd Hæstaréttar.

Stefnandi bendir á að hann hafi við meðferð þessa máls fyrir dómi skorað á stefnda að upplýsa um hversu oft sveitarfélagið hefði hafnað að framlengja lóðarleigusamninga á síðustu 20 árum og á hvaða grundvelli þær hafnanir hefðu verið byggðar. Stefnandi vísar til þess að stefndi hafi ekki orðið við áskoruninni og því sé það álit hans að engum beiðnum um framlengingu lóðarleigu hafi verið hafnað. Stefnandi vísar í þessu samhengi til þess að í samræmi við grunnreglur um sönnun í íslensku réttarfari verði að líta svo á að stefndi hafi aldrei hafnað framlengingu lóðarleigusamnings áður. Því sé umþrætt tilvik einsdæmi og á skjön við alla fyrri framkvæmd á svæðinu og því hafi stefnandi hlotið ósambærilega meðferð miðað við aðra aðila í hans stöðu.

Ofangreindu til enn frekari stuðnings vísar stefnandi til áður nefnds kaupsamnings frá 25. september 2014, sem varði fasteignir á lóðunum Skógarlönd 3a og 3b, millum Hamla 1 ehf., sem seljanda, og Gráa hundsins ehf., sem kaupanda, sbr. dskj. nr. 12. Vísar stefnandi til þess að sami grunnlóðarleigusamningur taki til nefndra lóða, líkt og lóðin Skógarlönd 3c. Bendi stefnandi á að af þessu megi sjá að lóðarréttindin hafi verið framseld, en ekkert liggja fyrir um að nefndum rétthöfum lóðarréttinda hafi verið neitað eða hafnað að framlengja lóðarsamninginn.

Stefnandi byggir á því að fyrrgreind höfnun stefnda frá 6. maí 2015 hafi því verið ómálefnaleg, ólögmat og andstæð lögum og óskráðum reglum um stjórnvöld og starfshætti þeirra.

16. Stefnandi byggir á því að stefndi hafi gerst brotlegur við reglur um meðalhóf, sbr. 12. gr. stjórnsýslulaganna, meðalhófsreglu stjórnskipunaréttarins og farið gegn óskráðum reglum á þessu sviði. Vísar hann til þess að ef markmið stefnda hafi verið að koma á byggð á lóðinni, sbr. röksemdir þess efnis að lóðarleigusamningar vegna óbyggðra lóða verði ekki framlengdir, hefði mátt ná því markmiði með öðrum hætti. Til dæmis hefði stefndi getað gert það að skilyrði að byggt yrði á lóðinni innan ákveðins tíma eða sett önnur sanngjörn skilyrði fyrir frekari framlengingu. Stefnanda hafi þvert á móti ekki verið veitt neitt svigrúm né möguleiki til að nýta téðan byggingarétt.

B,9. Stefnandi byggir á því að við mat á ofangreindum atriðum verði ekki litið fram hjá því að hann hafi eignast hin umþrættu réttindi á uppboði hjá sýslumanni á árinu 2007. Fljótlega í kjölfarið hafi orðið hrun á íslenskum fjármálamarkaði sem leitt hafi til þess að hvers konar byggingarstarfsemi reyndist óarðbær og afar dýr fjárfesting um nokkurra ára skeið. Í ljósi þessara staðreynda hafi verið enn ríkari ástæða fyrir stefnda til að gæta meðalhófs við ákvarðanir sínar sem tengdust framlengingu margnefnds lóðarleigusamnings og því hafi honum borið að gæta að

Því að brjóta ekki á stjórnarskrárvörðum réttindum stefnanda. Byggir stefnandi því á að stefnda hafi með athöfnum sínum ekki virt þetta, en einnig hafi hann gerst brotlegur við reglur um meðalhóf sem og almennt góða stjórnsýsluhætti með ákvörðun um höfnum á framlengingu lóðarleigusamningsins á þeim forsendum sem þar getur.

17. Stefnandi byggir á því að stefndi hafi ekki uppfyllt skyldur sínar um rannsókn málsins, sbr. 10. gr. stjórnsýslulaganna, en þar um vísar hann til þess að af lestri ákvörðunar stefnda og þeim röksemdum sem hann tefli fram í máli þessu sé augljóst að stefndi hafi ekki sinnt þessum skyldum, sbr. það sem hér að framan hafi verið rakið, og hafi hann því með háttsemi sinni vikið frá fyrri og þekktri stjórnsýsluframkvæmd án réttmætra ástæðna.

18. Stefnandi byggir og á því að leyfisveitingar af hálfu stjórnvalda, s.s. byggingaréttindi tengd lóðarleigusamningi, teljist til stjórnvaldsákvörðunar og svipting slíks réttar feli í sér íþyngjandi stjórnvaldsákvörðun. Stefnandi byggir jafnframt á því að almenn venja og háttsemi stefnda, Fljótsdalshéraðs, sbr. ákvæði lóðarleigusamningsins, hafi gefið honum réttmætar væntingar um að lóðarleigusamningurinn yrði framlengdur að loknu leigutímabili nema sérstakar ástæður kæmu til, sem réttlætt hafi aðra niðurstöðu og þá sérstaklega í ljósi þess að stefndi hafi haldið áfram að innheimta fasteigna- og lóðarleigugjöld, líkt og áður hafi verið rakið.

Með hliðsjón af ofangreindu byggir stefnandi á því að réttindi þau sem um ræðir teljist til eignar í skilningi eignaréttarákvæðis stjórnarskrárinnar, sbr. 1. gr. 1. viðauka mannréttindasáttmála Evrópu („MSE“). Væntingar stefnanda til að njóta þeirrar eignar áfram hafi og verið byggðar á sanngjörnu og réttlætanlegu trausti á fyrirliggjandi réttargerningi sem téður lóðarleigusamningur sé og að framkvæmd hans teljist því lögmætur og njóti verndar sem slíkar í skilningi eignaréttarákvæðis stjórnarskrárinnar og 1. gr. 1. viðauka MDE tengd eignarétti þeim sem stefnandi öðlaðist á grundvelli samningsins. Því hafi stefnandi mátt treysta því að skuldbindingar lóðarleigusamningsins og fyrirliggjandi framkvæmd lóðarleigusamninga yfirleitt hafi haft bindandi réttaráhrif, og gæti ekki verið breytt með afturvirkum hætti þannig að það ylli stefnanda tjóni.

Að ofangreindu virtu byggir stefnandi á því að hann hafi í ljósi fyrri framkvæmdar stefnda, almennrar meginreglu um að lóðarleigusamningar séu framlengdir, ákvæða lóðarleigusamnings og samþykkis á veðsetningu og framsali, haft réttmætar lögmætar væntingar um að krafa hans yrði afgreidd með sama hætti og annarra á svæðinu og samningurinn yrði því framlengdur. Stefndi hafi hins

vegar brotið gegn þessu með höfnun á framlengingu þannig að til bótaskyldu stofnaðist.

19. Um tjón sitt vegna hinnar ólögmætu ákvörðunar byggir stefnandi á því að stefndi hafi nú þegar viðurkennt verðgildi byggingarréttarins með því að innheimta fyrrnefnd fasteignagjöld. Vísar stefnandi til þess að hafi byggingarrétturinn verið verðlaus hafi jafnframt verið tilgangslaust að innheimta gjöld af slíkum rétti. Þar af leiðandi telur stefnandi auðsýnt að rétturinn sem slíkur hafi fjárhagslegt gildi. Í þessum efnum byggir stefnandi á því að endurgreiðsla stefnda á greiddum fasteignagjöldum eftir að kröfubréf barst sveitarfélaginu þann 4. maí 2017 hafi engin áhrif á kröfu hans þar sem hann hafi skýrlega tekið fram við móttöku greiðslunnar að hún fæli ekki í sér neina eftirgjöf réttinda né viðurkenningu á málatilbúnaði stefnda.

Stefnandi byggir enn fremur á því að lóðarleiguréttindin (byggingarrétturinn) hafa ítrekað verið framseld í gegnum tíðina með þeim hætti að stefnda hafi ekki getað dulist það, en að auki hafi stefnandi eignast réttindin á uppboði hjá sýslumanni fyrir greiðslu fjármuna.

Stefnandi byggir á því að stefndi hafi ekki í eigin hendi að ákvarða einhliða hvort lóðarréttindi á svæðinu, sem geti gengið kaupum og sölum, hafi eitthvert verðgildi eða séu verðlaus. Eftirspurn á almennum markaði leið auk þess til þess að réttindin hafi fjárhagslegt gildi og hafi stefnandi orðið fyrir tjóni vegna hinnar ólögmætu ákvörðunar stefnda, sbr. að því leyti framlögð gögn. Stefnandi vísar einnig til þess að fram hjá því verði ekki horft að umrædd lóð, sem hin umþrættu réttindi séu tengd við, sé vinsæl lóð og á þekktum stað í sveitarfélagi stefnda.

Þá bendir stefnandi á að núverandi lóðarmat Skógarlanda 3c sé 14.256.000 krónur, en í því sambandi bendir hann þó á að með samlagningu á lóðarmati fastanúmeranna 217-6161, 217-6163 og 232-5350 sé heildarlóðarmatið 39.656.000 krónur. Í því samhengi bendir hann einnig á að samkvæmt fyrrgreindum eignaskiptasamningi frá árinu 2005 sé kveðið á um að matshluti 4, þ.e. byggingarrétturinn, hafi 62,66% hlutdeild í lóðinni. Af þessum sökum ætti lóðarmatið að vera 24.848.450 krónur miðað við hlutfallstölu eignaskiptayfirlýsingarinnar.

Stefnandi vísar til þess að fasteignamat (lóðarmat) sé gangverð, umreiknað til staðgreiðslu, sem ætla megi að tiltekin eign hafi haft í kaupum og sölum í febrúarmánuði hvert ár. Þar af leiðandi hafi Þjóðskrá, opinber stofnun, metið það svo að viðkomandi lóð og réttindi henni tengd hefði töluvert fjárgildi.

20. Að öllu ofangreindu virtu telur stefnandi auðséð að hin ólögmeta ákvörðun bæjarstjórnar stefnda, þann 6. maí 2015, hafi valdið honum skaðabótaskyldu tjóni, þannig að félagið hafi lögvarða hagsmuni af kröfu sinni um viðurkenningu á bótaskyldu.

Nánar um lagarök vísar stefnandi til meginreglna samninga- og kröfuréttar, en einnig til meginreglna og venju um lóðarleigusamninga. Þá vísar hann til stjórnarsýslulaga nr. 37/1993, sem og óskráðra reglna stjórnarsýsluréttarins, eignarréttarákvæða 72. gr. stjórnaskrárinnar og 1. gr. 1. viðauka MDE svo og til húsaleigulaga nr. 36/1994, og loks að því er varðar lögvarða hagsmuni, sbr. 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Um málskostnað vísar stefnandi til 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991.

III.

Málsástæður stefnda.

1. Stefndi vísar til þess að aðalkrafa stefnanda feli það í sér að viðurkennt verði að í gildi sé lóðarleigusamningur til 50 ára, frá 16. nóvember 2012 að telja, milli hans og stefnanda um fasteignina Skógarlönd 3c, fastanúmer 232-5350. Stefndi byggir á því að af máltilbúnaði stefnanda verði ekki fyllilega ráðið hvers efnis slíkur samningur eigi að vera, en helst verði ráðið að efni hans eigi að taka mið af hinum upprunalega samningi um lóðina Skógarlönd 3, frá nóvember 1962.

Stefndi hafnar ofangreindu sjónarmiði stefnanda og vísar til þess að samkvæmt áðurkökku ákvæði 1. gr. nefnds samnings sé gert ráð fyrir því að leigutaki geti óskað eftir framlengingu samnings. Slík ósk hafði ekki komið fram hjá stefnanda á árinu 2012.

2. Stefndi bendir á að nefndur grunnlóðarleigusamningur hafi varðað lóðina Skógarlönd 3 í heild, en af þeim sökum hafi hann og varðað alla eignarhluta lóðarinnar. Byggir stefndi á því að aðilar lóðarsamningsins sameiginlega, þ.e. vegna óskiptra réttinda lóðarinnar Skógarlanda 3, hefðu þurft að standa saman að nefndu endurnýjunarerindi. Þá minnir stefndi á að dómurinn sé óbundinn af fyrri niðurstöðu um að hafna frávísun málsins.

3. Stefndi byggir á því að efni nefnds grunnlóðarleigusamnings sé afdráttarlaust um að samþykki leigusala þurfi til þannig að hann verði framlengdur um 50 ár, sbr. áðurrakin lokaorð 1. gr. samningsins. Stefndi byggir á því að ekkert slíkt samþykki hafi verið gefið af hálfu bæjarstjórnar stefnda.

Stefndi byggir jafnframt á því að lóðarsamningurinn hefði aldrei getað framlengst sjálfkrafa til 50 ára, en í mesta lagi hefði verið hægt að líta svo á að framkvæmd aðila hvíldi á því að lóðarsamningur hefði framlengst ótímabundið, þar til aðrar ákvarðanir og/eða tilkynningar hefðu komið fram af þeirra hálfu. Þá byggir stefndi á því að ákvörðun sveitarstjórnar hans, í maí 2015, um höfnun á erindi um endurnýjun lóðarsamnings, hafi falið í sér að endurnýjun lóðarsamnings kæmi ekki til greina.

4. Stefndi byggir á því að ekki séu fyrir hendi lagaforsendur að baki stefnukröfum stefnanda. Stefndi vísar til þess að hann sé sveitarfélag sem starfi eftir sveitarstjórnarlögum nr. 138/2011. Stefndi bendir á að sveitarstjórnir fari með stjórn sveitarfélaga, sbr. 8. gr. sveitarstjórnarlaga, og að um starfsemi þeirra gildi ákvæði 78. gr. stjórnarskrárinnar, sem kveði á um að sveitarfélög skuli sjálf ráða málefnum sínum. Stefndi vísar og til þess að sveitarfélög séu stjórnvöld í skilningi 2. gr. stjórnarskrárinnar og byggir hann á því að ákvarðanatoka hans varðandi lóðamál almennt og um hina umþrættu lóð hvíli á þeim lagagrunni. Stefndi byggir á því að honum verði ekki gert að vera í samnings sambandi við stefnanda þvert á ákvörðun um að endurnýja ekki hinn umþrætta lóðarleigusamning.

5. Stefndi bendir á og staðhæfir að framkvæmd hans í lóðamálum á landi í eigu eða umráðum sveitarfélagsins hvíli á því að óbyggðar leigulóðir gangi ekki kaupum og sölum heldur falli til sveitarfélagsins, svo sem á grundvelli lóðaúthlutunarreglna eða samkvæmt skilmálum lóðarleigusamninga, sbr. að því leyti dskj. nr. 29 og 37. Stefndi byggir á því að efni hins umþrætta lóðarleigusamnings frá árinu 1962 sé eimitt dæmi um slíka framkvæmd. Þá hafi ákvæði annarra lóðarleigusamninga sem gerðir hafi verið af landbúnaðarráðuneytinu á sínum tíma, en einnig ákvæði lóðarsamninga eftir að stefndi og forverar hans eignuðust landið, verið sambærilegir og þá m.a. að því er varðaði takmarkanir á handhöfn lóðarréttinda að óbyggðum lóðum. Að þessu leyti vísar stefndi til hins staðlaða forms og ákvæða lóðarleigusamnings sem hann hafi lagt fram við meðferð máls þessa. Þar hafi m.a. samningsákvæðin verið áþekkt þeim sem greinir í hinum umþrætta lóðarleigusamningi, þ. á m. ákvæði 10. gr. um bann við framsali óbyggðrar lóðar. Stefndi vísar að þessu leyti enn fremur til reglna um lóðaúthlutanir í sveitarfélagi hans, Fljótsdalshéraði, frá 16. febrúar 2005, sbr. dskj. nr. 29, þar sem m.a. sé kveðið á um almennar skyldur lóðarhafa, þ. á m. að hefja framkvæmdir innan tiltekinna fresta og enn fremur um að framsal óbyggðrar lóðar eða lóðar með mannvirkjum innan fokheldis sé óheimilt án samþykkis Fljótsdalshéraðs, sbr. 4. gr. Þá sé í 5. gr. þessara reglna gert ráð fyrir afturköllun

lóðaúthlutunar, m.a. vegna verkhraða, brota á byggingarskilmálum o.fl. Stefndi bendir á að lóðarleigusamningar séu jafnan gerðir þegar byggingar séu foheldar, sbr. ákvæði 7. gr. nógildandi reglna, og sé það ákvæði sett til þess að stuðla að því að framsal fari ekki fram fyrir mistök eða gegn reglum.

Stefndi byggir á því að lýst framkvæmd hans í lóðamálum, þ.m.t. ákvæði lóðarleigusamninga og framkvæmd þeirra, hvíli á hagsmunamati um að óbyggðar lóðir falli til sveitarfélagsins, sem þá geti úthlutað þeim til aðila sem hafi hug á byggingarframkvæmdum, en með því móti hafi stefndi sem sveitarfélag virk áhrif á þróun byggðar, sbr. að því leyti m.a. markmið skipulagslaga.

6. Stefndi bendir á því að á árinu 2005 hafi gilt áðurrakin ákvæði hins umþrætta grunnlóðarleigusamnings um lóðina Skógarlönd 3. Hafi samningurinn falið í sér að mannvirki á lóðinni hafi haft lóðarréttindi með tilgreindri afmörkun lóðarinnar. Þá hafi á nefndu ári matshlutar bygginga verið 01-03, þ.e. hótél, tengibygging og félagsheimili, jafnan til samans nefnt Valaskjálfr, en mannvirkin hafi verið þeirrar gerðar að þau hafi verið sambyggð, en af þeim sökum hafi getað gilt um þau ákvæði laga um fjöleignarhús, nr. 26/1994.

Stefndi áréttar það sem fram kom í málavaxtalýsingu hér að framan, þ.e. að í septembermánuði 2005 hafi eigandi Skógarlanda 3 verið félagið Í Efra ehf., en að þá hafi jafnframt verið kominn fram sem kaupsamningshafi Kass ehf., sbr. dskj. 5. Stefndi byggir á því að við gerð eignaskiptayfirlýsingarinnar, þann 7. september 2005, hafi sami eigandi verið að öllum mannvirkjum á umræddri lóð, Skógarlöndum 3, og að með yfirlýsingunni hafi ekki orðið nein breyting þar á og þá hafi heldur ekki neitt framsal farið fram á óbyggðum lóðarhluta leigulóðarinnar.

Stefndi byggir á því að óljóst sé um lagalegt gildi eða merkingu umræddrar eignaskiptayfirlýsingar. Vísar hann til þess að lagaákvæði um eignaskiptasamninga sé að finna í 16. gr. nefndra laga um fjöleignarhús, en þar sé kveðið á um að gera skuli slíka samninga fyrir fjöleignarhús og sé þeim ætlað að fjalla um réttarstöðu eigenda þeirra innbyrðis. Lögum sé hins vegar ekki ætlað að breyta eignarheimildum eða leigusamningum sem um eignina gilda. Stefndi byggir á því að sú eignaskiptayfirlýsing sem stefnandi vísar til geti þannig ekki falið í sér bindandi ákvörðun milli eigenda um ábyrgð á greiðslu fasteignaskatta og/eða lóðarleigu enda geti slíkur samningur ekki breytt efni lóðarleigusamnings.

7. Stefndi byggir á því að þar sem stofnun eignarhlutans Skógarlanda 3c hafi ekki varðað fjöleignarhús hafi nefnd eignaskiptayfirlýsing ekki þýðingu samkvæmt nefndum lögum um fjöleignarhús. Í öllu falli hafi yfirlýsingin aðeins verið skilyrt skjal og háð því að húseign yrði byggð, sbr. að því leyti áðurnefnd forsenda um að

reist yrði nýbygging með brúttórúmmálið 15.000,- rúmmetrar, sem óumdeilt sé að ekki hafi gengið eftir. Forsendurnar fyrir stofnun eignarinnar Skógarlanda 3c hafi því ekki gengið eftir og því geti yfirlýsingin ekki verið grundvöllur að stofnun sérstakrar fasteignar. Í þessu sambandi bendir stefndi á að í eignaskiptayfirlýsingunni sé m.a. vísað til þess að matshlutinn Skógarlönd 3c sé „væntanlegur“ en að auki sé þar vísað til óvissu um endanlega stærð húsbyggingar.

8. Stefndi byggir á því að staðfesting byggingarfulltrúa á margnefndri eignaskiptayfirlýsingu hafi einungis getað varðað efni hennar og þá í samræmi við ákvæði laga um fjöleignarhús. Stefndi byggir á því að virk réttindi samkvæmt yfirlýsingunni hafi verið háð byggingarframkvæmdum, þ.e. að væntanleg nýbygging fjöleignarhússins risi. Hafi byggingarfulltrúi stefnda þannig aðeins staðfest efni eignaskiptayfirlýsingarinnar og þá með vísan til þeirrar forsendu sem hún tilgreindi.

Stefndi bendir á að eignaskiptayfirlýsingin vísi með beinum hætti til grunnlóðarleigusamningsins um Skógarlönd 3. Byggir stefndi á því að fyrrnefnd staðfesting byggingarfulltrúans hafi ekki falið í sér að samþykkt hafi verið nein frávik frá efni samningsins, s.s. um heimild til framsals óbyggðrar lóðar og/eða veðsetningar, enda hefði byggingarfulltrúi ekki verið til þess bær. Því hafi þýðing undirskriftar hans einskorðast við lagaákvæðin um eignaskiptasamninga, sbr. fyrrgreind ákvæði laga um fjöleignarhús.

Stefndi byggir á því að eftir gerð eignaskiptayfirlýsingarinnar og þá að því marki sem hún hafi getað falið í sér virk/óskilyrt réttindi, hafi eigandi Skógarlanda 3, þ.e. allra eignarhlutanna, verið bundinn af leigusamningi um lóðina. Leigusamningurinn hafi verið þinglýstur og viðsemjendur eiganda Skógarlanda 3c því verið bundnir af réttindum og skyldum sem í honum greinir, sbr. ákvæði þinglýsingalaga og almennra reglna eignarréttar um vanheimild.

9. Stefndi byggir á því að Verðbréfastofunni hf., sem stefnandi tekur rétt sinn frá, hafi borið að gæta að ákvæðum og efni lóðarleigusamningsins um Skógarlönd 3, þ.e. þegar til greina kom af hennar hálfu að taka veð í eigninni Skógarlönd 3c. Stefndi byggir á því að nýting Skógarlanda 3c, sem varðaði engin mannvirki á lóðinni Skógarlönd 3, hafi verið andstæð 4. og 9. gr. lóðarleigusamningsins um takmarkanir á veðsetningu óbyggðrar lóðar. Þá hafi í veðsetningunni jafnframt falist tiltekið framsal og því hafi sú ráðstöfun einnig verið óheimil samkvæmt 5. gr. samningsins, sbr. einnig ákvæði 15. gr. Stefndi áréttar að Verðbréfastofan hf. hafi ekki getað öðlast ríkari rétt til veðandlagsins en ákveðinn hafði verið samkvæmt efni grunnlóðarleigusamningsins. Að þessu leyti bendir stefndi á að fastanúmer

eignar hafi ekki verið tilgreind í nefndu veðskjali.

10. Stefndi bendir á að framsal Kass ehf., samkvæmt afsali frá 2. ágúst 2006, hafi varðað Skógarlönd 3b, sbr. dskj. 7, þó svo að í afsalinu hafi einnig verið tekið fram að byggingarréttur á lóð nr. 3 hafi fylgt með í kaupunum. Stefndi byggir á því að framsalið hafi því í raun ekki tekið til hins óbyggða lóðarhluta sérstaklega. Í þessu samhengi bendir stefndi á að fastanr. Skógarlanda 3c hafi í nefndum gerningi ekki verið tilgreint.

11. Stefndi byggir á því að afsalsgerningur Straumáss ehf., dagsettur 15. september 2006, á eigninni Skógarlöndum 3c sérstaklega, hafi verið í ósamræmi við ákvæði grunnlóðarleigusamningsins frá árinu 1962, sbr. m.a. áðurnefnd ákvæði 4., 5., 9. og 15. gr. Vísar stefndi til þess að í afsali þessu sé gerð grein fyrir heitinúmerinu 111-7112, sem hann staðhæfir að beri með sér að ekki hafi verið búið að úthluta eigninni fastanúmeri, en að auki sé tilgreint í afsalinu að eignarhlutinn sé „(væntanlegur)“.

12. Stefndi bendir á að VBS fjárfestingarbanki hf., sem stefnandi leiðir rétt sinn frá, hafi keypti eignina Skógarlönd 3c á nauðungarsölu, sbr. fyrrnefnt nauðungarsöluafsal, útgefið 24. ágúst 2007.

Stefndi byggir á því að það hafi enga þýðingu í máli þessu hvort veðbréf eða framsalsgerningar hafi verið í andstöðu við ákvæði lóðarsamningsins frá 1962 og þá ekki að þeim hafi verið þinglýst. Byggir stefndi á því að þinglýsing upphefji ekki þá vanheimild sem falist hafi í ráðstöfun eignarinnar í andstöðu við lóðarsamninginn. Stefndi beri og enga ábyrgð á framkvæmd þinglýsingarinnar og hafi ekki fengið upplýsingar um forsendur hennar. Þá hafi stefndi hvorki samþykkt eða viðurkennt rétt stefnanda til að fara með eignarráð yfir Skógarlöndum 3c, í ljósi takmarkana grunnlóðarleigusamnings um bann við framsali óbyggðrar lóðar og sambærilegra ráðstafana. Stefndi byggir enn fremur á því að stefnandi og þeir sem hann leiðir rétt sinn frá, þ.e. VBS fjárfestingarbankinn hf. og Verðbréfastofan hf., teljist til sérfróðra aðila þegar komi að veðsetningum og viðskiptum með fasteignir. Af þeim sökum geti þeir ekki borið fyrir sig að þinglýst skjöl, s.s. lóðarleigusamningur um Skógarlönd 3c, hafi verið þeim ókunn eða hafi ekki átt að hafa þýðingu.

Stefndi byggir á því að réttmætar væntingar eða aðrar hugmyndir stefnanda um rétt til lóðarinnar hefðu átt að hvíla á efni grunnlóðarleigusamningsins frá árinu 1962. Handhöfn stefnanda á ætluðum lóðarréttindum Skógarlanda 3c hafi hins vegar ekki verið í samræmi við efni nefnds samnings, enda hafi hin upphaflega

veðsetning forvera stefnanda á réttindum samkvæmt honum ekki verið í samræmi við ákvæði hans. Í þessu viðfangi vísar stefndi til þess að engin staðfesting eða samþykki bæjarstjórnar stefnda liggja fyrir um frávík frá nefndum ákvæðum eða um heimild til réttinda yfir óbyggðri lóð.

13. Stefndi staðfestir að hann hafi innheimt lóðarleigu og fasteignagjöld af stefnanda, en staðhæfir jafnframt að útsending greiðsluseðla vegna gjaldanna hafi farið fram á grundvelli sjálfkrafa álagningar. Stefndi byggir á því að með innheimtunni og í ljósi þessarar framkvæmdar hafi hann ekki tekið sérstaka ákvörðun um að stefnandi hefði uppfyllt skilyrði til þess að vera aðili að grunnlóðarleigusamningnum frá árinu 1962 eða veitt samþykki sitt samkvæmt ákvæðum samningsins. Bæjarstjórn stefnda hafi og hafnað erindi stefnda um endurnýjun á þessum samningi með ákvörðun og bókun þann 6. maí 2015. Þeirri ákvörðun hafi ekki verið hnekkð og hafi stefnandi ekki leitast við að ógilda ákvörðunina.

Í ljósi ofangreinds byggir stefndi á því að sýkna beri hann af aðalkröfu stefnanda þar sem málsástæður hans séu haldlausar. Að öðru leyti byggir stefndi á því að afgangur hans og ákvarðanir varðandi hin umþrættu lóðarleiguréttindi hafi hvílt á málefnalegri stjórnsýslu, sem samræmst hafi meginreglum stjórnsýsluréttar og viðeigandi reglum eignarréttar.

14. Að því er varðar varakröfu stefnanda um að viðurkennd verði skaðabótaábyrgð hans á tjóni vegna höfnunar á beiðni stefnanda um að framlengja lóðarleigusamning um Skógarlönd 3c, byggir stefndi á því að ekki séu uppfyllt skilyrði sakarreglunnar eða annarra skaðabótareglna. Af þeim sökum krefjast hann sýknu af þeirri kröfu. Stefndi byggir á því að stefnandi hafi sönnunarbyrði fyrir því að nefnd skilyrði séu yfirleitt fyrir hendi.

15. Þá byggir stefndi á því að stefnandi hafi ekki orðið fyrir tjóni í skilningi skaðabótaréttarins. Vísar hann til þess að stefnandi, eða fyrirrennarar hans, hafi á grundvelli algjörRAR vanhæfni eða vangæslu tekið 516 milljóna króna veð í eignarhlutanum Skógarlöndum 3c, þrátt fyrir að fram hafi komið í lóðarleigusamningi að bannað væri að veðsetja óbyggða lóð. Síðar hafi sá aðili sem stefnandi leiði rétt sinn frá leyst eignarhlutann Skógarlönd 3c til sín á nauðungarsölu, þrátt fyrir fyrrgreint bannákvæði lóðarleigusamnings.

16. Stefndi byggir á því að vegna áðurrakinna ákvæða lóðarleigusamnings um Skógarlönd 3, sem eignarhlutinn Skógarlönd 3c var tengdur við, hafi sá hluti ekki haft sjálfstætt verðgildi. Hafi skráning eignarhlutans til fasteignamats heldur ekki falið í sér að hann hefði sjálfstætt verðgildi, þar sem ráðstöfun óbyggðrar lóðar hafi verið óheimil samkvæmt ákvæði samningsins. Því hafi hið skráða fasteignamat Skógarlanda 3c einungis verið hlutdeild í fasteignamati lóðarinnar Skógarlanda 3, á grundvelli eignaskiptasamnings um réttarstöðu eigenda væntanlegs fjöleignarhúss innbyrðis. Skráning fasteignamats Skógarlanda 3c hafi þannig ekki takmarkað þýðingu ákvæða lóðarleigusamningsins. Fasteignamatið hafi hins vegar verið grundvöllur þess að fasteignaskattur var lagður á lóðina og þar með þeirrar kvaðar að greiða hefði þurft af lóðinni. Ætlaður réttur stefnanda yfir Skógarlöndum 3c hafi því í raun verið kvöð, en ekki eign með sjálfstætt verðgildi.

17. Stefndi áréttar að það sé hlutverk hans sem sveitarfélags að úthluta lóðum. Hann staðhæfir að stefnandi geti fengið úthlutað lóð í sveitarfélaginu hafi hann á annað borð áhuga á því að byggja húseign. Stefndi staðhæfir jafnframt að ekki séu innheimt gjöld af lóðum, nema þá gatnagerðargjöld og byggingarleyfisgjöld, sem stefnandi sem húsbyggjandi á lóðinni Skógarlöndum 3 þyrfti þá einnig að greiða. Fram til þess tíma hefði hann ekki þurft að greiða fasteignagjöld. Stefndi byggir á því, og þá í ljósi framangreinds, að ekki liggi fyrir nokkur sönnun þess af hálfu stefnanda að ætlaður byggingarréttur hefði getað haft sjálfstætt verðgildi í ljósi skilmála grunlóðarleigusamningsins, stöðu á lóðamarkaði á Fljótsdalshéraði og annarra aðstæðna.

18. Stefndi byggir á því að ekki séu til staðar skilyrði um saknæmi af hans hálfu. Að því leyti ítrekar stefndi þá afstöðu sína, að aldrei hafi verið viðurkennt af hans hálfu að stefnandi hefði eða gæti hafa haft aðild að leigusamningnum um Skógarlönd 3 frá árinu 1962.

19. Stefndi byggir á því að margnefnd ákvörðun bæjarstjórnar hans frá 6. maí 2015 hafi verið lögmæt, enda hafi hún hvílt á þeirri almennu stefnu sveitarfélagsins að rétti til óbyggðrar lóðar verði ekki ráðstafað. Þá hafi ákvörðunin fyllilega samræmst ákvæðum nefnds leigusamnings frá árinu 1962, sem stefnanda hefði átti að vera kunnugt um. Loks hafi stefndi gætt málsmeðferðarreglna stjórnarsýsluréttar, s.s. varðandi rannsókn og andmælarétt, áður en nefnd ákvörðun var tekin. Þá hafnar stefndi því og að framkvæmd hans í þessu máli hafi verið í ósamræmi við stjórnarsýsluvenju sem tíðkast hafi hjá honum. Þvert á móti hafi afstaðan og framkvæmdin varðandi óbyggðar lóðir verið skýr, sbr. það sem hér að framan hafi

verið rakið um lóðarleigusamninga, lóðaúthlutunarreglur o.fl.

Stefndi byggir á því að ekki stoði fyrir stefnanda í máli þessu að vísa til eignarréttarlegra sjónarmiða, enda hvíla eignarréttindi lóðarhafa á þeim skilmálum sem komi fram í umræddum lóðarleigusamningi. Vanþekking eða fullyrðingar um að ákvæði samnings þessa gildi ekki geti því ekki verið grundvöllur eignarréttarverndar eða réttmætra væntinga.

20. Stefndi vísar loks til sjónarmiða um eigin sök. Hann bendir á að verði talið að ætlaður byggingarréttur hafi haft sjálfstætt verðgildi milli upplýstra aðila, t.d. þegar stefnandi eignaðist hann, hefðu slík verðmæti getað fallið niður í ljósi ákvæða lóðarleigusamnings og byggir hann á því, enda hafi stefnandi borið áhættuna, líkt og málum var komið. Stefndi byggir einnig á því að óskýrt sé og ósannað á hvaða tímapunkti stefnandi hafi orðið fyrir tjóni og þá enn fremur hvort hinn ætlaði byggingarréttur hefði þá haft verðgildi. Að því leyti bendir stefndi á að er bæjarstjórn hans hafi tekið áðurgreinda ákvörðun, í maí 2015, hafi verið liðin þrjú ár frá því að lóðarleigusamningur rann út.

Stefndi bendir á að stefnandi hafi krafist og samþykkt að taka við endurgreiðslu fasteignagjaldanna, sbr. kröfubréf hans frá 4. maí 2017, og hafi hann þar með talið að ágreiningur aðila væri til lykta leiddur.

Um helstu lagarök vísar stefndi til sveitarstjórnarlaga nr. 138/2011, 8. gr., en einnig vísar hann til meginreglu eignarréttar um lóðarleigusamninga og um vanheimild. Enn fremur vísar hann til ákvæða stjórnsýslulaga nr. 37/1993, m.a. varðandi andmælarétt og rannsóknarreglu, en að því er varðar málskostnað vísar hann til 129. og 130. gr. laga. 91/1991 um meðferð einkamála.

IV.

Í máli þessu krefst stefnandi þess m.a. að viðurkennt verði að hann sé lögmaður réttthafi lóðarleiguréttinda að Skógarlöndum 3c samkvæmt lóðarleigusamningi, sem gerður var í lok árs 1962.

Af gögnum verður ráðið að í kjölfar undirritunar nefnds lóðarleigusamnings hafi tíu hreppar á Fljótsdalshéraði hafið byggingu félagsheimilisins Valaskjálfar, en það mun hafa verið vígt á árinu 1966. Liggur fyrir að í kjölfar þessa reistu hrepparnir svokallaða tengibyggingu, en báðar þessar húseignir eru með fastanúmerið 217-6161. Þá liggur fyrir að hreppsfélögin reistu á árinu 1977 þriggja hæða samnefnda hótellbyggingu, sem er áföst tengibyggingunni, en fastanúmer húseignarinnar er 217-6163.

Óumdeilt er að vestan nefndra húsbygginga er malarborið bifreiðastæði, sem nær að akbraut Laufskóga, en stæðið markar og að stærstum hluta þann hluta lóðarinnar að Skógarlöndum 3, sem málsaðilar deila um og afmarkaður er með bókstafnum c.

Ágreiningslaust er að Egilsstaðahreppur og síðar Egilsstaðabær tók við eignarráðum lands í sveitarfélaginu af íslenska ríkinu nokkru eftir gerð nefnds lóðarleigusamnings. Fékk sveitarfélagið þar með stöðu landeiganda og varð því leigusali hinnar umþrættu lóðar að Skógarlöndum 3. Í kjölfar síðari sameininga sveitarfélaga á Héraði tóku Austur-Hérað og síðar stefndi, Fljótisdalshérað, við þessum réttindum.

Ágreiningur aðila varðar samkvæmt framansögðu m.a. þau réttindi sem tengd eru nefndum lóðarleigusamningi og þá þann sérstaka lóðarhluta, sem afmarkaður var með sérstakri yfirlýsingu um eignaskipti haustið 2005, þ.e. matshlutann Skógarlönd 3c. Byggir stefnandi m.a. á því að stefndi hafi viðurkennt hann sem rétthafa nefnds lóðar- og matshluta með álagningu lóðarleigu- og fasteignagjalda. Hann byggir einnig á því að samningurinn hafi framlengst vegna þessara innheimtuaðgerða og/eða vegna aðgerðarleysis stefnda við lok samnings á árinu 2012. Þannig hafi nýtt 50 ára samningstímabil hafist.

Stefndi byggir hins vegar á því, og þá í ljósi efnisákvæða lóðarleigusamningsins, sem nánar voru tíunduð í I. kafla hér að framan, að stefnandi hafi í raun ekki verið bær til þess að fara með leiguréttindin. Þannig hafi stefnandi aldrei verið samþykktur sem leigutaki eða notið viðurkenningar sem slíkur, en að auki hafi leiguréttindin runnið sitt skeið á enda samkvæmt efni samningsins. Þá byggir stefndi einnig á því að hann hafi hafnað beiðni stefnanda um að framlengja samninginn. Í þess stað hafi hann endurgreitt fyrrnefnd gjöld eftir að stefnandi hafði um það bil tveimur árum eftir að samningnum lauk samkvæmt efni sínu farið fram á slíkt í bréfi, dagsettu 4. maí 2017.

Í nefndum grunnlóðarleigusamningi, 1. gr., er m.a. kveðið á um að hann sé tímabundinn og gildi til 50 ára. Samkvæmt ákvæðinu rann samningurinn því út í lok ársins 2012. Ákvæði samningsins eru að öðru leyti rakin hér að framan í meginatriðum, en í skilmálunum er m.a. kveðið á um að fyrrnefndum leigutökum, þ.e. hreppsfélögunum tíu á Héraði, hafi borið að hefja byggingarframkvæmdir á lóðinni Skógarlöndum 3, í hinum gamla Egilsstaðahreppi, eigi síðar en 12 mánuðum eftir upphaf leigutímans, þ.e. seinni hluta árs 1963. Verður ekki annað ráðið en að það hafi gengið eftir og að félagsheimilisbyggingin hafi verið reist í

kjölfarið, án sérstakra athugasemda af hálfu þáverandi landeiganda, íslenska ríkisins, en eignin var vígð, eins og þekkt er og gögn málsins bera með sér, árið 1966.

Egilsstaðahreppur, forveri stefnda, var á meðal þeirra sveitarfélaga sem ritaði undir nefndan grunnlóðarleigusamning sem leigutaki að Skógarlöndum 3 í lok árs 1962. Óumdeilt er að hreppsfélagið tók á síðari stigum við réttindum sem lóðarhafi þegar landeigandinn, íslenska ríkið, lét af yfirráðum sínum yfir lóðinni. Gögn málsins bera enn fremur með sér að hreppsfélagið hafi verið á meðal þeirra eignaraðila sem stóðu að sölu og framsali á fyrrnefndum húseignum á lóðinni á tíunda áratug síðustu aldar, þ.e. hótélbyggingunni (matshluti 03), tengibygggingunni og félagsheimilinu (matshlutar 01 og 02), og þá til þess félags sem síðar seldi eignir þessar til félagsins Í efra ehf.

Samkvæmt gögnum var deiliskipulagstillaga gerð fyrir lóðina Skógarlönd 3 á árinu 2004 og þá samkvæmt þágildandi skipulagslögum nr. 73/1997, sbr. nú lög nr. 123/2010. Tillagan er árituð af skipulagsfulltrúa Austur-Héraðs, forvera stefnda, þann 15. apríl 2004. Og samkvæmt áritun sama fulltrúa var tillagan samþykkt í bæjarstjórn sveitarfélagsins þann 2. júní sama ár.

Af gögnum verður ráðið að deiliskipulagstillagan hafi komið til af því að þáverandi eigandi húseignanna á nefndri lóð, Í efra ehf., hafi haft áform um að auka við hótél- og veitingastarfsemi Hótel Valaskjálfar. Hafi þannig verið hugmyndir um að reisa nýja fjögurra hæða byggingu á fyrrnefndu bifreiðastæði vestan eldri hótélbyggingar og þá nærri akbraut Laufskóga. Þessu til viðbótar hafi verið hugmyndir um að reisa viðbyggingu við samkomu- og veitingasali félagsheimilisins.

Eins og rakið var í kafla I hér að framan seldi félagið Í efra ehf. félaginu Kass ehf. húseignirnar að Skógarlöndum 3 ásamt tilheyrandi lóðarleiguréttindum með kaupsamningi, dagsettum 5. maí 2005. Í kaupsamningi þessum er m.a. tekið fram að með kaupunum hafi fylgt samþykktur byggingarréttur vegna fyrirhugaðrar viðbyggingar við hótelið. Í kaupsamningnum er og sérstaklega tekið fram að eigandi lóðarinnar sé sveitarfélagið Fljótshérað.

Fyrir liggur að fyrirsvarsmenn áðurnefndra félaga, Í efra ehf. og kaupsamningshafans Kass ehf., gerðu þann 7. september 2005 eignaskiptayfirlýsingu um lóðina Skógarlönd 3. Var þar um vísað til laga nr. 26/1994 um fjöleignarhús. Í yfirlýsingunni eru m.a. tíunduð sérstök eignarhlutföll, en að auki er eignum á lóðinni gefin ný heiti. Er félagsheimilið og tengibygggingin þannig skráð sem Skógarlönd 3a, en hótélbyggingin sem Skógarlönd 3b. Þá er í

yfirlýsingunni tekið fram að nýr væntanlegur matshluti verði skráður sem Skógarlönd 3c. Þar um er tekið fram að hinn nýi hluti lóðarinnar hafi ekki verið með samþykktar byggingarnefndarteikningar og þá af hinni væntanlegu hótélbyggingu, en hins vegar segir að byggingarreitur vegna hennar hafi verið ákveðinn og samþykktur.

Í nefndri eignaskiptayfirlýsingu er tekið fram lóðin að Skógarlöndum 3 sé í óskiptri sameign, sbr. að því leyti ákvæði grunnlóðarleigusamningsins frá 12. nóvember 1962. Auk áritana fyrirvarsmanna nefndra félaga er yfirlýsingin árituð af byggingarfulltrúa sveitarfélags stefnda, þann 9. september nefnt ár.

Óumdeilt er að lóðarleiguréttindin á hinum nýja matshluta, þ.e. Skógalöndum 3c, voru þann 22. september 2005 veðsett með 215 skuldabréfum, og þá með samþykkisáritun fyrirvarsmanna Í efra ehf. og Kass ehf. Verðbréfastofan hf. er skráður kröfuhafi þessara bréfa, en þar var því um að ræða forvera VBS fjárfestingarbanka hf. og síðar stefnda, VBS eignasafns hf.

Með afsali, dagsettu 2. ágúst 2006, afsalaði Kass ehf. eignarhluta sínum í Skógarlöndum 3b til Straumáss ehf., þ.e. hótélbyggingunni, auk tilfallandi hótélreksturs. Því til viðbótar segir í afsalinu að með í kaupunum hafi fylgt tilheyrandi lóðarréttindi, en einnig byggingarréttur á lóð nr. 3 við Skógarlönd, þ.e. Skógarlönd 3c. Afsalið var innfært til þinglýsingar þann 21. september sama ár. Einnig liggur fyrir að með samkomulagi, dagsettu 14. september 2006, og þá vegna viðskipta millum félaganna M.H.M. ehf. og Hítarness ehf. um tilteknar fasteignir á Selfossi, hafi fyrirvarsmaður Straumáss ehf. samþykkt að setja byggingarréttinn að Skógarlöndum 3c til frekari tryggingar fyrir efndum þeirra viðskipta. Þá liggur fyrir að skömmu eftir þessi viðskipti hafi lóðinni að Skógarlöndum 3c verið afsalað til M.H.M. ehf. Þá liggur fyrir að tæpu ári eftir þessa gerð nefndra gerninga hafi forveri stefnda eignast lóðarréttindin að Skógarlöndum 3c, en þá á grundvelli nauðungarsölu.

Í máli þessu er til þess að líta að hér á landi hafa eigi verið sett sérstök lög um lóðarleigusamninga, en að áliti dómsins er eigi tækt að beita ákvæðum húsaleigulaga nr. 36/1994 þar um. Gilda því um lóðarleigusamninga almennar túlkunarreglur og þá um þá skilmála sem aðilar hafa gert hverju sinni.

Í 4. gr. grunnlóðarleigusamningsins frá árinu 1962 er m.a. kveðið á um að leigutaka sé óheimilt að láta leigurétt sinn til lóðarinnar að Skógarlöndum 3 eða hluta hennar af hendi til þriðja aðila án þess að samþykki lóðareiganda liggja fyrir. Í greininni er einnig kveðið á um að leigutaka sé óheimilt að framselja eða veðsetja lóðarréttindi sín á óbyggðri lóð og er tekið fram að séu þessi atriði virt að vettugi leiði það til þess að lóðin falli á ný til lóðareigandans, íslenska ríkisins. Þá er í 5. gr.

kveðið á um tilkynningarskyldu leigutaka til lóðareiganda standi vilji hans til þess að losna við hluta af óbyggðri lóð. Loks segir í 9. gr. og 15. gr. að brot á ákvæðum samningsins varði þá, sem síðar fá lóðina til afnota, hinum sömu viðurlögum og hina upphaflegu leigutaka.

Ágreiningslaust er að aldrei voru reist nokkur mannvirki á hinum umþrætta lóðarhluta að Skógarlöndum 3c, líkt og áform virðast hafa verið um á tímabili. Á hinn bóginn liggur fyrir að lóðarleiguréttindi lóðarhlutans voru ítrekað framseld, auk þess sem þau voru veðsett vegna útgáfu skuldabréfa og þá til þess fjármálafyrirtækis sem stefnandi leiðir rétt sinn frá. Að áliti dómsins verður þessum gerningum ekki jafnað saman við þá framsalsgerninga sem vörðuðu aðra afmarkaða hluta lóðarinnar, þ.e. 3a og 3b, og þeirra mannvirkja sem þar höfðu sannanlega verið reist af leigutökum í samræmi við ákvæði grunnlóðarleigusamningsins frá árinu 1962. Og eins og hér að framan var lýst varð einn þessara leigutaka, þ.e. forveri stefnda, síðar eigandi heildarlóðarinnar að Skógarlöndum 3.

Samkvæmt meginreglum kröfuréttar getur skuldari ekki losnað undan skyldum sínum án samþykkis kröfuhafa. Þá ber kaupanda eignar á nauðungarsölu að hlíta leigusamningi og öðrum samningsbundnum afnotaskyldum. Fyrirnefndur eignaskiptarsamningur sem gerður var haustið 1995 fól að þessu virtu ekki í sér framsalsrétt þáverandi húseiganda á nefndri lóð án aðkomu og afskipta lóðareiganda og þá ekki á þeim lóðarhluta sem afmarkaður hafði verið sérstaklega og nefndur Skógarlönd 3c, en var án allra mannvirkja. Í þessu viðfangi ber til þess að líta að þrátt fyrir að nefnd lóð hafi tengsl við aðra lóðarhluta heildarlóðarinnar að Skógarlöndum 3 mun dómur um þær kröfur sem hér er til umfjöllunar eingöngu verða bindandi um úrslit sakarefnis málsins milli aðila málsins um þær kröfur sem dæmar kunna að verða að efni til, sbr. 1. mgr. 116. gr. laga nr. 91/1991.

Að áliti dómsins verður að ofangreindu virtu og röksemdum stefnda ekki fallist á með stefnanda að þeir aðilar og félög sem hann leiðir rétt sinn frá hafi með því að þinglýsa áðurgreindum gerningum fullnægt skyldum sínum, þ. á m. tilkynningarskyldu gagnvart stefnda, sem lóðareiganda. Er í því viðfangi m.a. til þess að líta að þinglýsing getur ekki bætt úr þeim annmörkum og brestum sem hér að framan hefur verið lýst, að því er varðar hin skýru ákvæði hins þinglýsta grunnlóðarleigusamnings frá árinu 1962. Áritun byggingarfulltrúa sveitarfélags stefnda á nefndri eignaskiptayfirlýsingu breytir þar heldur engu um að áliti dómsins, og verður áritunum hans ekki jafnað til þess að stefnandi hafi fengið leyfi eða framsalsrétt um hina óbyggðu lóð að Skógarlöndum 3c, eftir að hún hafði verið

afmörkuð með yfirlýsingunni og meðfylgjandi teikningu. Þá er til þess að líta að stefndi hafði ekki veitt forverum stefnanda sérstakt eða tilskilið byggingarleyfi fyrir hinum fyrirhuguðu byggingarframkvæmdum.

Hin tímabundna innheimta stefnda á lögákveðnum gjöldum, sem endurgreidd voru á síðari stigum, leiðir að mati dómsins ekki til þess að stefnandi geti byggt rétt sinn til áframhaldandi leiguréttinda og þá m.a. í ljósi þess að þeir forverar, sem hann leiðir rétt sinn frá, verða að teljast hafa verið sérfróðir um lánveitingar, heimildarskjöl og veðskjöl, sbr. einnig að því leyti ákvæði 9. gr. laga nr. 153/2006. Gegn andmælum stefnda verður heldur ekki fallist á að tiltekin venja hafi skapast um framkvæmdaratriði um lóðir í sveitarfélaginu og þá með þeim hætti að stefnandi hafi haft þann rétt sem hann fer fram á. Í því viðfangi er m.a. til þess að líta að þær reglur sem stefndi hefur vísað til og lagt skilríki fram um eru í aðalatriðum í samræmi við þá skilmála sem tilteknir eru í margnefndum grunnlóðarleigusamningi frá árinu 1962.

Eins og fyrr sagði var eignarrétturinn að umræddri lóð framseldur frá íslenska ríkinu til forvera stefnda. Eignarréttur þessi hefur að öðru leyti ekki verið framseldur og því hefur stefnandi að áliti dómsins ekki fært sönnur á að forverar hans hafi öðlast frekari rétt til lóðarinnar en tímabundins afnotaréttar. Að þessu virtu, ásamt andmælum og röksemdum stefnda, verður eigi fallist á með stefnanda að hann hafi mátt vænta þess að hann ætti frekari réttindi en hin takmörkuðu lóðarleiguréttindi og þá samkvæmt efni margnefnds grunnlóðarleigusamnings, þ. á m. um gildistíð hans.

Að ofangreindu virtu verður ekki fallist á aðalkröfu stefnanda, að viðurkennt verði með dómi, að í gildi sé lóðarleigusamningur til 50 ára, frá 16. nóvember 2012 að telja, milli stefnanda og stefnda, um fasteignina Skógarlönd 3c, fastanúmer 232-5350.

Lóðarleigusamningar eru í eðli sínu einkaéttarlegs eðlis, en engu að síður eru stjórnvöld líkt og stefndi að nokkru bundin af meginreglum stjórnsluréttarins, þ. á m. varðandi málefnaleg sjónarmið um ákvaðanatökur.

Fyrir liggur að stefndi veitti stefnanda frest með bréfi, dagsettu 6. janúar 2015, til að koma sjónarmiðum sínum á framfæri vegna mögulegrar höfnunar á beiðni hans um endurnýjun á nefndum lóðarleigusamningi, sbr. að því leyti ákvæði 1. gr. in fine. Til efni þessa var erindi stefnanda sem borist hafði til stefnda nokkru áður, en er það gerðist voru liðin rétt tvö ár frá því að leigutímanum lauk samkvæmt efni grunnlóðarleigusamningsins frá árinu 1962. Áréttaði stefnandi í

kjölfarið erindi sitt með bréfi dagsettu 10. mars sama ár. Liggur þannig fyrir að stefnanda var gefinn kostur á að gæta andmælaréttar í samræmi við fyrirsmáli 13. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993.

Þá liggur fyrir að stefndi tilkynnti stefnanda, að loknum bæjarstjórnarfundum í maí 2015, að lóðarleigusamningurinn yrði ekki endurnýjaður þar sem hann hefði í raun fallið úr gildi í samræmi við efnisákvæði hans.

Með vísan til ofangreinds og þá sérstaklega í ljósi skýrra ákvæða grunnlóðarleigusamnings og andmæla stefnda er það niðurstaða dómsins að ekki verði fallist á með stefnanda, að stefndi hafi misbeitt valdi sínu eða að hann hafi á annan hátt brotið gegn meðalhófsreglu 12. gr. stjórnslulaganna. Þá verður heldur ekki fallist á með stefnanda að aðstæður í þjóðfélaginu, er atvik gerðust, eigi að leiða til þess að taka beri kröfur hans til greina. Að því leyti ber að álitum dómsins ekki síður að líta til þess að stefndi hefur sem sveitarfélag verulega hagsmuni af því að reglum hans um byggingar- og lóðamál, þ. á m. varðandi óbyggðar lóðir, sé framfylgt að öllu verulegu.

Í ljósi ofangreinds hefur stefndi að álitum dómsins ekki fært sönnur um saknæma og ólögmeta háttsemi stefnda og þá þannig að viðurkenna beri skaðabótaskyldu í máli þessu.

Að öllu framangreindu virtu verður stefndi sýknaður af aðal- og varakröfum stefnanda í máli þessu.

Eftir þessum úrslitum, sbr. ákvæði 130. gr. laga nr. 91/1991, verður stefnanda gert að greiða stefnda málskostnað eins og nánar segir í dómsorði.

Fyrir uppkvaðningu dómsins var gætt ákvæða 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991.

Ólafur Ólafsson héraðsdómari kveður upp dóminn.

D Ó M S O R Ð:

Stefndi, Fljótsdalshérað, er sýkn af kröfum stefnanda, VBS eignasafns hf.

Stefndi greiði stefnda málskostnað, 1.004.400 krónur, að meðtöldum virðisaukaskatti.