

## D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness mánudaginn 31. janúar 2011 í máli nr. E-411/2010:

**Edda Sigrún Gunnarsdóttir**

*(Sigurður Sigurjónsson hrl./Reykjavík)*

**gegn**

**Kópavogsbæ**

*(Sigurjón Ingvason hdl.)*

Mál þetta, sem var dómtekið 5. þessa mánaðar, var höfðað 5. febrúar 2010.

Stefnandi er Edda Sigrún Gunnarsdóttir, Bogahlíð 4, Reykjavík.

Stefndi er Kópavogsbær, Fannborg 2, Kópavogi.

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru þær aðallega að stefnda verði gert að greiða henni skaðabætur að fjárhæð 15.414.659 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 1. október 2007 til greiðsludags. Til vara er þess krafist að stefnda verði gert að greiða stefnanda skaðabætur að fjárhæð 15.414.659 krónur með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 1. október 2008 til greiðsludags. Þá krefst stefnandi málskostnaðar að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

Stefndi krefst aðallega sýknu af kröfum stefnanda, en til vara að þær verði lækkaðar verulega. Þá krefst hann málskostnaðar.

I

Stefnandi hefur höfðað mál þetta til greiðslu skaðabóta vegna uppsagnar á lóðarleigusamningi. Málsatvik eru þau að 20. júlí 1966 leigði Sigurður Hjaltsted ábúandi jarðarinnar Vatnsenda Óskari Gunnarssyni 5.040 m<sup>2</sup> landspildu úr landi Vatnsenda. Var landspildunni gefið númerið 184/3-6A í samningnum og hún sögð liggja „að austanverðu fram með girðingu á landi Óla Diðrikssonar, nr. 184/3-6-105 mtr. og 48 mtr. í austur“. Í samningnum kemur fram að engar skepnur megi hafa á landinu og ekki megi reka þar verslun eða greiðasölu. Samningurinn var gerður til 50 ára eða til 20. júlí 2016. Stefnandi gerði samning við Óskar Gunnarsson 13. ágúst 1968 um yfirtöku á réttindum samkvæmt honum. Stefnandi kveðst hafa leitað eftir því við stefnda að reisa sumarhús á landinu en ávallt fengið þau svör að engar slíkar byggingar yrðu leyfðar á svæðinu vegna þess að

bæjarfélagið hefði áform uppi um að byggja íbúðarhús á svæðinu samkvæmt skipulagi. Engar framkvæmdir urðu á lóðinni.

Lögmaður stefnanda ritaði stefnda bréf 2. febrúar 2006. Kom þar fram að stefnandi hefði hug á að bjóða stefnda spilduna til kaups eða eftir atvikum til leigu. Ekki barst svar frá stefnda.

Stefndi tók þann hluta af landi jarðarinnar Vatnsenda sem umdeild landspilda er á eignarnámi í febrúar 2007. Aðilar að eignarnámsmálinu voru stefndi og landeigandinn, sem þá var Þorsteinn Hjaltested.

Þann 25. september 2007 var stefnanda tilkynnt um uppsögn lóðarleigusamningsins með eins árs fyrirvara frá og með 1. október 2007 með vísan til 4. gr. samningsins þar sem segir: „Þurfi landeigandi einhverra orsaka vegna að nota landið sjálfur, er honum heimilt að segja upp leigusamningi þessum með 1 árs fyrirvara, en skyldur er hann þá að kaupa hús og önnur mannvirki, eftir mati óvilhallra manna er bæjarfógeti tilnefnir.“

Stefndi ber að honum hafi verið nauðsynlegt að nýta uppsagnarákvæði samningsins vegna framþróunar byggðar og framkvæmdar skipulags. Deiliskipulag fyrir svæðið Vatnsenda-Þing hafi verið auglýst í Stjórnartíðindum 14. júlí 2005 og fyrir Vatnsendahlíð-Þing 27. febrúar 2009. Samkvæmt aðalskipulagi Kópavogs 2000-2012 sé grænt svæði á milli þessara deiliskipulagssvæða. Líklegt sé að Vatnsendablettur 184/3-6A liggja á þessu græna svæði. Þegar aðalskipulag og deiliskipulag fyrir umrædd svæði hafi verið kynnt hafi engar athugasemdir borist frá stefnanda.

Í bréfi stefnda frá 25. september 2007 um uppsögn lóðarleigusamningsins var óskað eftir viðræðum við stefnanda um yfirtöku stefnda á landinu. Stefnandi svaraði bréfinu 22. október 2007 þar sem framgangi málsins var andmælt, meðal annars eignarnámi á landinu. Þá var því haldið fram að brotið hefði verið á andmælarétti stefnanda þar sem engar tilkynningar um yfirvofandi eignarnám hefðu borist stefnanda eða henni verið gefinn kostur á að koma á framfæri andmælum sínum og sjónarmiðum eins og skýrlega sé tekið fram í lögum um framkvæmd eignarnáms og stjórnsýslulögum. Þá lýsti stefnandi því að hún væri reiðubúin til að ganga til samninga við stefnda. Þann 26. október 2007 sendi stefndi sýslumanninum í Kópavogi bréf ásamt yfirlýsingu vegna landspildna sem féllu undir það svæði sem stefndi hafði tekið eignarnámi samkvæmt ákvörðun bæjarstjórnar 23. janúar 2007.

Með tölvupósti 25. september 2008 frá Þórði Clausen Þórðarsyni bæjarlögmanni stefnda var stefnanda boðin greiðsla að fjárhæð 6.100.000 krónur auk kostnaðar vegna lögfræðiaðstoðar, með fyrirvara um samþykki bæjarráðs. Að sögn stefnanda varð ekkert úr efndum og því borið við að bæjarfélagið glímdi við lausafjárskort og hefði engin tæk á að ganga til samninga við stefnanda. Stefnandi ber því hins vegar við að tilboðinu hafi verið hafnað með bréfi lögmanns stefnanda 28. september 2008 þar sem krafist hafi verið meira en tvöfalt hærri fjárhæðar.

Með matsbeiðni 28. maí 2009 óskaði stefnandi þess að dómkvaddir yrðu tveir hæfir og óvilhallir menn til þess að meta hæfilegar bætur vegna yfirtöku stefnda á lóðarréttindum stefnanda miðað við september 2007. Þann 18. júní 2009

voru Freyr Jóhannesson byggingatæknifræðingur og Björn Þorri Viktorsson héraðsdómslögmaður og löggiltur fasteignasali dómkvaddir sem matsmenn. Samkvæmt matsgerð þeirra, 22. september 2009, eru hæfilegar bætur fyrir landið miðað við þær forsendur sem lagðar voru fyrir matsmenn 15.500.000 krónur. Stefnandi ritaði stefnda bréf 28. september 2009 þar sem skorað var á stefnda að greiða matsvirði lóðarinnar. Engin viðbrögð voru af hálfu stefnda.

Undir rekstri málsins óskaði stefndi þess að dómkvaddir yrðu tveir sérfróðir og óvilhallir matsmenn til þess að meta hæfilegt endurgjald til stefnanda samkvæmt 4. gr. lóðarleigusamningsins, vegna uppsagnar á honum, með matsbeiðni 19. apríl 2010. Dómkvaddir matsmenn voru Jón Guðmundsson löggiltur fasteignasali og Þorbergur Hjalti Jónsson sérfræðingur hjá Skógrækt ríkisins. Samkvæmt matsgerð þeirra frá 29. september 2010 eru hæfilegar bætur fyrir hið umrædda land miðað við þær forsendur sem lagðar hafi verið fyrir þá 294.659 krónur miðað við verðlag 1. október 2008 þegar leigusamningi lauk.

Þá óskaði stefndi yfirmats 19. apríl 2010 vegna þeirra atriða sem metin voru með matsgerð 22. september 2009. Dómkvaddir voru sem yfirmatsmenn Sverrir Kristinsson löggiltur fasteignasali, Vífill Oddsson verkfræðingur og Auðunn Elísson byggingafræðingur. Var niðurstaða þeirra samkvæmt matsgerð frá 7. október 2010 að hæfilegar bætur fyrir hið metna væru 15.120.000 krónur miðað við september 2007.

Við aðalmeðferð málsins gaf stefnandi skýrslu fyrir dóminum, svo og vitnin Þórður Sigurðsson, eiginmaður stefnanda, og matsmennirnir Jón Guðmundsson, Freyr Jóhannesson og Sverrir Kristinsson.

## II

Stefnandi kveðst í málinu gera kröfu um bætur fyrir yfirtöku Kópavogsbæjar á landi sem hún hafi átt samkvæmt leigusamningi. Hún hafi reynt að fá heimild til að byggja sumarhús á lóðinni en slíkt leyfi eigi verið veitt. Hafi lóðin því verið mannvirkjalaus en hún hafi hins vegar verið gróin.

Stefnandi telur stefnda hafa farið fram gegn sér af miklu offorsi og yfirgangi og hvoru tveggja gerst að stefndi hafi ekki ljáð máls á samningum um yfirtöku lóðarinnar og heldur ekki heimilað henni að nýta lóðina með eðlilegum hætti. Hafi stefndi hagnýtt sér þá stöðu að geta stýrt og stjórnað skipulagi og útilokað þannig stefnanda frá því að byggja hús á jörðinni, sem þó hafi verið tilgangur með kaupum á lóðinni. Ennfremur hafi stefndi að mati stefnanda með valdniðslu gengið fram með þeim hætti að taka allt jarðefni úr lóðinni og hagnýta sér undir vegstæði. Ekki skuli fullyrt hvort það hafi verið gert af ásetningi eða stórfelldu gáleysi, en staðreyndin sé sú að stefnandi hafi orðið fyrir stórfelldu tjóni sem hún eigi að fá bætt lögum samkvæmt. Stefndi hafi auk þess brotið með grófum hætti á rétti stefnanda og vanrækt að svara erindum hennar. Sé skýlaust að stefndi hafi brotið gegn stjórnslulögum nr. 37/1993, einkum 10. gr. um rannsóknarregluna, 11. gr. um jafnræðisregluna og 12. gr. um meðalhófsregluna og 13. og 14. gr. er snúi að

tilkynningu um eignarnám og málsmeðferð og andmælarétt stefnanda sem eigi hafi verið virtur. Telji stefnandi beinlínis um að ræða fjandsamlegt viðhorf frá stefnda Kópavogsbæ til stefnanda sem þó hafi ekki neitt til sakar unnið.

Kunnugt sé að í allmörgum tilvikum hafi stefndi krafist eignarnáms á lendum og þá greitt út bætur á grundvelli niðurstöðu matsnefndar eignarnámsbóta eða eftir atvikum samkvæmt dómi. Hér hátti eigi svo til, en stefndi hafi tekið landið án heimildar stefnanda. Þar sem engum samningum þar að lútandi milli aðila eða eignarnámi sé til að dreifa hafi stefnanda verið rétt að láta dómkveðja matsmenn og meta tjón sitt, sbr. dóma Hæstaréttar á árinu 2009 um úrlausnir matsnefndar eignarnámsbóta. Bótakröfur stefnanda séu reistar á framlögðu mati dómkvaddra matsmanna, en matið taki mið af þeim verðmætum sem felist í eignarréttindum stefnanda í lóðarréttindum hennar. Matinu hafi ekki verið hnekkð eða andmælt. Verði það því lagt til grundvallar við úrlausn málsins. Samkvæmt 72. gr. stjórnarskrár lýðveldisins Íslands nr. 33/1944 sé eignarrétturinn friðhelgur, sbr. einnig 1. gr. mannréttindasáttmála Evrópu. Stefndi hafi slegið eign sinni á eignarréttindi stefnanda og eigi viljað ganga til samninga við stefnanda um bætur. Liggi þó fyrir í málinu viðurkenning á bótaskyldu stefnda. Telji stefndi að auk framangreindra málsástæðna séu ástæður þess lausafjárskortur sveitarfélagsins sem muni vera undir eftirliti ríkisins vegna fjárhagsörðugleika.

Krafa stefnanda byggi á matsgerð dómkvaddra matsmanna sem telji hæfilegar bætur fyrir lóðarréttindin 15.500.000 krónur miðað við verðlag í september 2007. Af hálfu stefnanda sé vísað til almennu skaðabótareglunnar og meginreglna skaðabóta- og kröfuréttarins. Stefndi hafi með aðalkröfu kosið að miða kröfugerð við september 2007 er honum hafi borist formleg tilkynning um uppsögn á lóðarleigusamningi og að stefndi tæki landið til sín. Fyrir liggi að stefndi hafi í byrjun árs 2008 þegar lagt landið undir sig með framkvæmdum og landspildan hafi í reynd verið horfin vorið 2008. Varakrafa miðist við upphafstíma vaxta 1. október 2008 en þá sé yfirlýst af hálfu stefnda að landið sé yfirtekið. Aðalkrafa um vexti samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu sé frá 1. október 2007, enda verði að telja réttmætt að hafa uppi slíka kröfu miðað við forsendur málsins og bréf stefnanda dagsett 28. september 2009.

Krafa um málskostnað byggir á 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála og krafa um virðisaukaskatt á tildæmda málflutningsþóknun á lögum nr. 50/1988 um virðisaukaskatt, en stefndi sé ekki virðisaukaskattskyld og sé því nauðsynlegt að fá dæmdan skattinn. Varðandi sakarefni er vísað til 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991 og varðandi varnarþing til 1. mgr. 34. gr. sömu laga.

### III

Stefndi byggir kröfu sína um sýknu meðal annars á því að í 4. gr. leigusamnings stefnanda og landeiganda um lóðina sé skýrt og skilyrðislaust uppsagnarákvæði. Þar sé landeiganda heimilað að segja upp leigusamningi með eins árs fyrirvara hvenær sem hann vilji á leigutímanum. Stefndi sem hafi verið orðinn eigandi landsins hafi haft þörf fyrir að segja samningnum upp vegna skipulags og uppbyggingar íbúðarbyggðar á svæðinu. Í september 2007 hafi stefndi nýtt þennan rétt sinn og sagt samningnum upp með þeim hætti sem mælt sé fyrir í

4. gr. hans. Samkvæmt greininni hafi stefnda aðeins borið að greiða fyrir mannvirki á landinu og þar sem engin slík séu á umræddri lóð sé ekki um neinn bótarétt að ræða, nema ef vera skyldi að gróður á lóðinni væri einhver virði. Ekkert í leigusamningnum styðji kröfur stefnanda um bætur fyrir missi leiguréttar og verði að telja að um bótagreiðslur sé fjallað með tæmandi hætti í 4. gr. samningsins.

Með dómi Héraðsdóms Reykjaness 24. nóvember 2004 í máli nr. E-1023/2004, Guðmundur Unnsteinsson gegn Þorsteini Hjaltsted, hafi reynt á þetta sama ákvæði vegna leigusamnings um lóðina Vatnsendablett 241a. Í málinu hafi landeigandi að Vatnsenda sagt upp leigusamningi um lóðina á grundvelli leigusamnings með eins árs fyrirvara. Í kjölfarið hafi landeigandi fengið dómkvadda matsmenn til þess að meta mannvirki á jörðinni. Leigutaki hafi reynt að fá uppsögninni hnekt með dómi. Í dómi Héraðsdóms komi hins vegar fram að lóðarleigusamningurinn sé skýr um að landeiganda sé heimilt að segja upp samningnum og hafi uppsögnin því verið staðfest. Samkvæmt dóminum sé það skýrt að leiguréttinum megi segja upp hvenær sem er á leigutímanum óháð lengd hans eða ástæðu uppsagnar. Það sé jafnframt skýrt að ekki þurfi að greiða fyrir leiguréttinn. Með vísan til þessa sé það mat stefnda í málinu að hann sem landeigandi þurfi ekki að greiða fyrir leiguréttindi þegar hann leysi til sín lóð sem hann leigi á grundvelli þess samnings sem leigurétturinn byggir á. Í ljósi þessa sé öllum kröfum stefnanda um greiðslur vegna leiguréttinda alfarið hafnað.

Í þessu sambandi sé jafnframt rétt að vísa til þess að fyrrum landeigandi hafi sagt upp fjölda leigusamninga sem hafi lotið sömu skilmálum og leigusamningur stefnanda við landeiganda. Við uppgjör þeirra samninga hafi bætur verið metnar með hliðsjón af ákvæðum 4. gr. leigusamninganna og leigurétturinn því ekki verið bættur.

Stefndi telji sig á engan hátt hafa brotið gegn stefnanda og því sé engin sök til staðar sem rennt gæti stoðum undir bótakröfu. Stefndi hafi ekki átt aðild að eignarnámi þar sem eignarnámið sem slíkt hafi ekki skert leiguréttindi. Stefndi hafi einfaldlega nýtt samningsbundinn rétt til þess að segja upp leigusamningi við stefnanda. Það hafi verið gert með árs fyrirvara eins og samningurinn hafi kveðið á um. Stefndi hafi svarað kröfum stefnanda með sáttatilboði sem hafi falið í sér greiðslu á 6.100.000 krónum, sem hafi verið langt umfram skyldu. Því boði hafi verið hafnað af stefnanda. Stefndi hafi ekki sýnt fram á að lóðinni hafi verið raskað áður en uppsagnarfrestur hafi runnið út og sé líklegast að rask sem stefndi tali um sé utan lóðarmarka. Það sé í öllu falli ósannað að jarðrask hafi átt sér stað innan lóðarinnar.

Bótaskylda stefnda hafi aldrei verið viðurkennd og sé því mótmælt sem fram komi í stefnu um að tölvupóstur lögmanns stefnda feli í sér slíka viðurkenningu. Það eina sem stefndi hafi viðurkennt sé að samkvæmt uppsagnarákvæði lóðarleigusamningsins eigi að greiða fyrir mannvirki og hafi stefndi fallist á að gróður geti fallið þar undir. Sáttaboð það sem sett hafi verið fram í nefndum tölvupósti hafi eingöngu verið í þeim tilgangi að bæta gróður á landinu og að forðast langvinnar og kostnaðarsamar deilur sem orsakast hafi af óhóflegum kröfum stefnanda. Í tölvupóstinum, sem settur hafi verið fram með fyrirvara, hafi hvergi verið vikið að því að boðist væri til að greiða fyrir leiguréttindi og enga viðurkenningu á bótaskyldu sé þar að finna.

Fallist dómurinn ekki á að leiguréttinn sem innleystur hafi verið eigi ekki að bæta leggur stefndi áherslu á að við mat á bótum fyrir leiguréttinn beri að líta til inntaks eða eðlis leiguréttarins. Líkt og að framan sé rakið séu leiguréttindi samkvæmt leigusamningi um Vatnsendablett 184/3-6A háð því skilyrði eða takmörkum að þeim sé hægt að segja upp hvenær sem er og það endurgjaldslaust. Í þessu sambandi beri jafnframt að líta til verðmætis þeirra réttinda sem verið sé að innleysa. Um sé að ræða landspildu sem aldrei hafi verið notuð til annars en útivistar og ef til vill einhverrar ræktunar. Í leigusamningi sé ekki kveðið á um byggingarrétt og ekkert leyfi hafi verið gefið út fyrir byggingu á lóðinni, enda verði ekki séð að sótt hafi verið um það. Líta verði til þess að lóðin hafi verið í umráðum leigutaka í rúm 40 ár án þess að sótt hafi verið um leyfi til húsbyggingar. Hér sé því ekki um að ræða byggingarland heldur eingöngu ræktunar- og útivistarland. Þar sem enginn byggingarréttur hafi fylgt lóðinni hafi afnot hennar verið mjög takmörkuð. Slík réttindi eða verðmæti verði því með engu móti lögð að jöfnu við réttindi samkvæmt óuppsegjanlegum lóðarleigusamningum sem innihaldi auk þess byggingarrétt fyrir íbúðarhúsnæði. Einnig beri að líta til þess að einungis átta ár hafi verið eftir af leigutíma þegar uppsögn samningsins hafi komið til framkvæmda. Fasteignamat lóðarinnar sé einungis 984.000 krónur. Það sé því fráleitt að verðleggja réttindi leigutaka með þeim hætti sem gert sé í kröfugerð stefnanda og matsgerð dómkvaddra matsmanna.

Stefndi telji engan veginn hægt að byggja á matsgerð dómkvaddra matsmanna, fyrst og fremst vegna þess að samkvæmt leigusamningi hafi alls ekki átt að greiða bætur fyrir land, en einnig vegna þess að verðmæti þeirra réttinda samkvæmt leigusamningi sem sagt hafi verið upp sé stórlega ofmetið og matsgerðin gölluð að mörgu leyti. Í fyrsta lagi sé það skýrt tekið fram í 4. gr. lóðarleigusamningsins að ekki eigi að greiða fyrir annað en mannvirki ef samningi sé sagt upp og því hafi mat á bótum fyrir land enga þýðingu. Í öðru lagi telji stefndi matið vera allt of hátt, sérstaklega ef litið sé til þess hversu takmörkuð réttindi stefnanda hafi verið, enda sé leigutaka ekki tryggður byggingarréttur á landinu, skýrt uppsagnarákvæði hafi verið í samningunum sem hafi heimilað uppsögn með eins árs fyrirvara og lítið hafi verið eftir af gildistíma samningsins þegar honum hafi verið sagt upp. Matsmenn vísi í rökstuðningi til ótilgreindra matsniðurstaðna í sambærilegum málum, en ekki sé vísað til ákveðinna niðurstaðna eða hvort þær hafi verið staðfestar af dómstólum, eða alfarið byggt á þeim við gerð samninga. Ekki séu heldur færð rök að því að atvik hafi verið með sambærilegum hætti og hér sé fjallað um. Í matsgerðinni sé tekið fram að í þeim matsgerðum sem matsmenn hafi í huga hafi uppsagnarákvæðum samninga ekki verið gefinn eðlilegur gaumur. Samt sem áður kjósi matsmenn að líta framhjá uppsagnarákvæðinu og miða við ótilgreindar fyrri matsniðurstöður. Í þriðja lagi sé staðsetning lóðarinnar mjög á reiki og sé með öllu óvíst að matsmenn hafi skoðað rétt landsvæði. Í fjórða lagi sé tímasetning verðviðmiðunar sem beðið sé um í matsbeiðni ekki rétt, enda hafi samningnum verið sagt upp með eins árs fyrirvara 25. september 2007 og hafi umráðum stefnanda því ekki lokið fyrr en 25. september 2008. Ekki hafi verið sýnt fram á að landspildunni hafi verið raskað fyrir þann tíma og ekki liggi fyrir nein gögn sem sýni að jarðrask það sem lýst sé í stefnu sé innan lóðarmarka.

Stefndi mótmælir kröfu stefnanda um dráttarvexti og telur að ekki komi til greina að miða dráttarvexti við fyrra tímamark en 28. september 2009 þegar stefndi setji fram kröfu sína með bréfi til stefnda.

Stefndi vísar til meginreglna eigna-, kröfu- og samningaréttar og laga nr. 7/1936. Þá er vísað til ákvæða skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, laga nr. 11/1973 um framkvæmd eignarnáms og varðandi málskostnað til XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Um vexti er vísað til laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

#### IV

Stefnandi hefur í máli þessu krafist bóta vegna uppsagnar stefnda á lóðarleigusamningi við hana um landspildu með númerið 184/3-6A úr landi Vatnsenda. Byggir krafan á niðurstöðum dómkvaddra matsmanna, annars vegar í yfirmatsgerð að fjárhæð 15.120.000 krónur og hins vegar í matsgerð vegna gróðurs að fjárhæð 294.659 krónur, eða samtals 15.414.659 krónur. Sýknukrafa stefnda byggir einkum á því að ákvæði 4. gr. lóðarleigusamningsins heimili honum uppsögn samningsins með eins árs fyrirvara gegn greiðslu fyrir mannvirki á landinu. Þar sem engin slík séu til staðar sé ekki um bótarétt að ræða.

Ágreiningur er milli aðila um nákvæma staðsetningu lóðarinnar. Í lóðarleigusamningi þeim sem aðilar leiða rétt sinn frá er lóðinni lýst þannig að hún liggi „að austanverðu fram með girðingu á landi Óla Diðrikssonar, nr. 184/3-6- 105 mtr. og 48 mtr. í austur“. Nánari lýsingu er þar ekki að finna og engir uppdrættir fylgdu með samningnum né hafa verið gerðir síðar. Óumdeilt er að lóðin er 5.040 m<sup>2</sup> að stærð og liggur nálægt byggð við Guláþing á svæði sem samkvæmt aðalskipulagi Kópavogs 2000-2012 er svokallað grænt svæði. Þá kemur fram í bréfi stefnda 25. september 2007 um uppsögn lóðarleigusamningsins að leigulóðin sé á svæði sem stefndi hafi tekið eignarnámi. Telja verður að nægilega sé sýnt fram á að umrædd lóð sé á því svæði í landi Vatnsenda sem stefndi tók eignarnámi í febrúar 2007.

Í 4. gr. lóðarleigusamningsins frá 20. júlí 1966 segir að þurfi landeigandi einhverra orsaka vegna að nota landið sjálfur, sé honum heimilt að segja upp samningnum með eins árs fyrirvara, en hann sé þá skyldur að kaupa hús og önnur mannvirki, eftir mati óvilhallra manna er bæjarfógeti tilnefni. Stefndi sagði samningnum upp með bréfi 25. september 2007 með eins árs fyrirvara frá 1. október 2007. Ekki er deilt um heimild stefnda til uppsagnar samningsins.

Stefnandi hefur haldið því fram að stefndi hafi viðurkennt bótaskyldu sína með tölvubréfi 25. september 2008 þar sem stefnanda var boðin greiðsla að fjárhæð 6.100.000 krónur auk kostnaðar vegna lögfræðiaðstoðar. Verður ekki fallist á það með stefnanda að boð þetta verði skilið svo að í því felist viðurkenning á skaðabótaskyldu, enda ekkert í orðalagi bréfsins sem gefur það til kynna.

Samkvæmt framangreindri 4. gr. lóðarleigusamningsins skal stefndi kaupa hús og önnur mannvirki á lóð stefnanda. Telja verður að í ákvæði þessu sé það tæmandi talið sem bæta skuli við uppsögn leigusamningsins. Ekkert hefur komið fram í málinu sem leiðir til þess að víkja beri frá þessu ákvæði. Á lóðinni var ekki að finna nein hús eða önnur mannvirki, utan vega sem stefndi hefur látið byggja þar. Verður því ekki talið að stefnda sé skylt að greiða stefnanda bætur fyrir

uppsögn á lóðarleigusamningnum og verður hann sýknaður af kröfum stefnanda.

Þrátt fyrir þessa niðurstöðu þykir rétt, eins og atvikum málsins er háttað, að hvor aðila beri sinn kostnað af málinu.

Barbara Björnsdóttir settur héraðsdómari kveður upp þennan dóm ásamt meðdómsmönnum Magnúsi Leópoldssyni, löggiltum fasteignasala og Páli Sigurðssyni, prófessor.

**D ó m s o r ð :**

Stefndi, Kópavogsbær, er sýkn af kröfum stefnanda, Eddu Sigrúnar Gunnarsdóttur.

Málskostnaður fellur niður.