

Héraðsdómur Reykjaness

Dómur 5. maí 2026

Mál nr. E-1864/2022:

Lýður Árni Friðjónsson

(Sveinn Andri Sveinsson lögmaður)

gegn

Kópavogsbæ

(Torfi Ragnar Sigurðsson lögmaður)

og

Fríkirkjunni Kefas

(Elva Ósk Wium lögmaður)

Dómur

Mál þetta, sem dómtekið var 27. mars sl., var höfðað 28. september 2022 af Lýð Árna Friðjónssyni, [...], [...] gegn Kópavogsbæ, [...], og Fríkirkjunni Kefas, [...].

Stefnandi krefst þess aðallega að staðfest verði með dómi „ógildi lóðarleigusamnings stefndu Kópavogsbæjar og KEFAS frá 10. maí 1999 um lóðina Fagraþing 2a, í Kópavogi, áður Vatnsendaþing 69a, landnúmer 188524“, en til vara að lóðarleigusamningurinn verði ógiltur og sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu gert að afmá samninginn úr þinglýsingabók. Þá krefst hann þess að viðurkennt verði að stefnandi sé réttur handhafi lóðarleiguréttinda um fyrrgreinda lóð í samræmi við uppboðsafsal sýslumannsins í Kópavogi, útgefið 23. janúar 1996, og að mælt verði fyrir um að sýslumaður færi uppboðsafsalið í þinglýsingabók. Loks krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefndu.

Stefndu krefjast sýknu og málskostnaðar úr hendi stefnanda.

Stefndu kröfðust upphaflega frávísunar málsins en með úrskurði dómsins 12. febrúar sl. var þeim kröfum hafnað.

1. Málsvik

A.

Mál þetta varðar réttindi yfir lóðinni að Fagraþingi 2a í Kópavogi þar sem stefndi Fríkirkjan Kefas rekur í dag safnaðarheimili og kirkjustarf. Óumdeilt er að stefndi Fríkirkjan Kefas tók við lóðinni frá Magnúsi Hjaltsted, þáverandi eiganda jarðarinnar Vatnsenda, samkvæmt lóðarleigusamningi 10. maí 1999, og er í dag þinglýstur eigandi

lóðarleiguréttindanna. Ágreiningur málsins lýtur að meintum betri rétti stefnanda til lóðarinnar en stefnandi telur stefnda Fríkirkjuna Kefas hafa fengið lóðina sér framselda í trássi við betri rétt stefnanda sem hafi eignast hana í kjölfar hæsta boðs á nauðungarsölu á árinu 1996.

Aðila greinir í verulegum atriðum á um atvik málsins og heimildir yfir umræddri lóð. Fyrir liggur þó að með leigusamningi 4. september 1967 leigði Sigurður Hjaltsted, þáverandi ábúandi og eigandi jarðarinnar Vatnsenda, Jens Þórðarsyni 3000 fermetra landspildu úr landi Vatnsenda. Var samningurinn til 50 ára og fékk spildan númerið 69a. Í samningnum sagði að leigan væri tvö hundruð krónur á ári að viðbætti verðlagsvísitölu og að til tryggingar skilvísri greiðslu væru hús og önnur mannvirki sem reist kynnu að verða á landinu. Fram kom að landeigandi hefði forkaups- og leigurétt að mannvirkjum á landinu og að honum væri heimilt að segja upp leigusamningnum með eins árs fyrirvara þyrfti hann „einhverra orsaka vegna að nota landið sjálfur“. Fyrirgreindur Jens mun síðan hafa selt Margréti Hjaltsted landið samkvæmt yfirlýsingu hans þar að lútandi 21. júlí 1987 sem einnig var undirrituð af Magnúsi Hjaltsted sem samþykktum landeiganda. Í þinglýsingarvottorði 6. júlí 1995 var um eignarheimild vísað til nefndrar Margrétar samkvæmt heimildarbréfi 21. júlí 1987 og tekið fram að landeigandi ætti forkaupsrétt.

Stefnandi máls þessa gerði 8. september 1994 fjárnám í lóðinni Vatnsendabletti 69a vegna kröfu á hendur fyrirgreindri Margréti Hjaltsted. Þann 4. desember 1995 fór síðan fram uppboð á eigninni og átti stefnandi þar hæsta boð. Fékk hann í kjölfarið afsal fyrir lóðinni sem þinglýst var 24. janúar 1996, en í því sagði að nauðungarsala á leigulóðinni Vatnsendabletti 69a hefði farið fram á uppboði sem lokið hefði verið þannig að boð stefnanda var samþykkt. Í þinglýsingarvottorði var um eignarheimild stefnanda vísað til heimildarbréfs 23. janúar 1996 og tekið fram að landeigandi hefði forleigu- og forkaupsrétt.

Með lóðarleigusamningi 10. maí 1999 leigði Magnús Hjaltsted, fyrirgreindur landeigandi Vatnsenda, stefnda Fríkirkjunni Kefas 2200 fermetra lóð úr Vatnsendalandi undir kirkjubyggingu. Var um lögum lóðarinnar vísað til meðfylgjandi tillögu að staðsetningu lóðar fyrir Kefas í bæjarskipulagi stefnda Kópavogsbæjar frá apríl 1999 sem væri hluti samningsins. Samkvæmt samningnum var stefnda Fríkirkjunni Kefas leigð lóðin til 50 ára og skyldi lóðin að þeim tíma liðnum falla aftur til leigusala. Er óumdeilt að stefndi Fríkirkjan Kefas hefur síðan rekið kirkjustarfsemi á lóðinni sem í dag ber heitið

Fagraþing 2a og hefur landnúmerið 188524. Er á því byggt af bæði stefnanda og stefnda Kópavogsbæ að lóðin hafi áður heitið Vatnsendablettur 601.

Á árunum 1998-1999 átti fyrrgreindur Magnús Hjaltested í viðræðum við stefnda Kópavogsbæ vegna eignarnáms stefnda í landi Vatnsenda. Með afsali 18. maí 1999 afsalaði Magnús síðan til bæjarins 54,5 hektara landi í Vatnsendalandi samkvæmt eignarnámssátt 13. maí 1998. Með afsali dánarbús Magnúsar og stefnda Kópavogsbæjar 8. október 2001 var stefnda síðan seld önnur 2,2 ha landspilda úr landinu í kjölfar sáttar sem gerð var 1. ágúst 2001 fyrir matsnefnd eignarnámssáttar. Tók stefndi Kópavogsbæ einnig yfir lóðarleigusamninga á landinu, þ.m.t. fyrrgreindan lóðarleigusamning stefnda Fríkirkjunnar Kefass.

Með tilkynningu 12. janúar 2000 auglýsti skipulagsstjóri stefnda Kópavogsbæjar breytingu á aðalskipulagi og tillögu að deiliskipulagi vegna fyrrgreindrar lóðar stefnda Fríkirkjunnar Kefas í landi Vatnsenda. Var mörkum lóðarinnar lýst og tekið fram að í breytingunni fælist að umrædd lóð yrði skilgreind sem svæði fyrir opinbera stofnun í stað opins svæðis. Þá kom fram að uppdrættir ásamt skýringarmyndum yrðu til sýnis á Bæjarskipulagi Kópavogs næstu daga og að athugasemdir þyrftu að berast eigi síðar en 1. mars 2000. Athugasemdir bárust frá tveimur eigendum lóða á Vatnsendabletti en ekki er um það deilt að engar formlegar athugasemdir hafi verið sendar af hálfu stefnanda. Var deiliskipulagið í framhaldinu samþykkt á fundi bæjarstjórnar 28. mars 2000 og fékk stefndi Fríkirkjan Kefas byggingarleyfi til þess að reisa kirkju á lóðinni 12. júlí 2000.

B.

Af gögnum málsins verður ráðið að stefnandi hafi á því tímabili sem stefndi Kópavogsbær stóð að yfirtöku Vatnsendalandsins leitað til lögmanns vegna spildunnar sem hann hafði keypt á fyrrgreindu uppboði 4. desember 1995. Er meðal gagna málsins tölvupóstur stefnanda til Ásgeirs Jónssonar lögmanns 22. ágúst 2000 þar sem stefnandi kvaðst hafa séð í fréttum að til stæði að reisa 6 hæða blokkir í landi Vatnsenda en að ekki hefði verið minnst á trúarhópa. Óskaði hann upplýsinga um hvort eitthvað væri „að fréttu“ af landinu. Í svarbréfi lögmannsins sama dag kvaðst hann hafa haft samband við Birgi Sigurðsson, skipulagsstjóra stefnda Kópavogsbæjar, sem hafi komið af fjöllum en ætlað að leita að uppdrætti þar sem lóð stefnanda væri merkt inn á. Kvaðst lögmaðurinn einnig hafa haft samband við forsvarsmann stefnda Fríkirkjunnar Kefas til þess að láta hann vita af hugsanlegum betri rétti stefnanda yfir lóð kirkjunnar. Sá hefði tekið lögmanninum vel og þeir orðið sammála um að biða eftir niðurstöðu leitar

skipulagsstjóra bæjarins. Kvaðst lögmaðurinn myndu skrifa stefnda Fríkirkjunni Kefas formlegt ábyrgðarbréf ef ekkert gerðist á næstu dögum til að hafa sönnun fyrir því að þeir væru hugsanlega að byggja á lóð sem stefnandi ætti.

Fyrrgreindur lögmaður sendi þann 13. nóvember 2000 símbref til Sigurðar Sigurgeirssonar, sem stefnandi kveður hafa verið tengdason landeiganda, með gögnum sem vörðuðu lóðina Vatnsendablett 69a. Sagði í bréfinu að samkvæmt meðfylgjandi uppdrætti frá Margréti Hjaltested og hennar sonum virtist lóðin ná yfir sömu lóð og leigð hefði verið stefnda Fríkirkjunni Kefas.

Ráðið verður af gögnum málsins og framburðum vitnanna Ásgeirs Jónssonar, fyrrum lögmanns stefnanda, og Þórðar Clausen Þórðarsonar, fyrrum bæjarlögmanns, að stefnandi hafi, auk þeirra samskipta sem lögmaður hans átti við starfsmenn stefnda Kópavogsbæjar á árinu 2000 og áður var lýst, aftur átt í samskiptum við starfsmenn bæjarins á árinu 2005. Verður af gögnunum ráðið að lögmaður stefnanda hafi meðal annars fundað með starfsmönnum bæjarins þar sem ræddir voru möguleikar á að stefnandi fengi aðra lóð í stað þeirrar sem hann hafði keypt og afsalað hafði verið stefnda Fríkirkjunni Kefas. Þá eru meðal gagna málsins tölvubref stefnanda til fyrrgreinds Þórðar Clausen Þórðarsonar og Birgis Sigurðssonar, þáverandi skipulagsstjóra stefnda, 10. og 17. febrúar 2005, þar sem stefnandi sendi teikningu af húsi sem hann kvaðst hafa í undirbúningi. Kvaðst stefnandi vera á leiðinni til Íslands og óskaði eftir fundi vegna málsins. Þá sagði hann: „Vænt þætti mer ef við gætum gengið frá þessu svo að maður geti farið að undirbúa þetta að einhverju viti.“ Stefnanda barst svar frá Birgi Sigurðssyni 17. febrúar 2005 sem hljóðaði svo: „Móttekið. Sjáum hvað hægt er að gera. Kv. BHS“. Stefnandi, fyrrgreindur Þórður og Birgir munu í framhaldinu hafa hist og rætt um lóðir sem til greina kom að stefnandi fengi. Eftir þann fund sendi stefnandi annað tölvubref 10. mars 2005 þar sem hann kvaðst hafa skoðað kort sem honum hefðu verið afhent og litist best á Gulapíng 62-64 eða Hólmapíng 7-9. Í tölvubréfinu sagði síðan: „Eini gallinn við þessar lóðir er að þær eru umtalsvert minni. Eins og kunnugt er þinglýst eign mín, Vatnsendablettur 69A, 3000 fermetrar en þessar lóðir Swinga milli 850-1150 fermetra.“ Óskaði stefnandi eftir að rætt yrði hvort til greina kæmi að slá saman tveimur lóðum eða láta hann fá fleiri en eina lóð. Þá óskaði hann eftir öðrum fundi með starfsmönnum stefnda Kópavogsbæjar. Tölvubréfið var ítrekað 4. apríl 2005, 10. maí 2005 og aftur 4. júlí 2005 þar sem stefnandi óskaði eftir lausn sinna mála.

Lögmaður stefnanda, Ásgeir Jónsson, sendi þann 18. nóvember 2005 bréf til Gunnars I. Birgissonar, þáverandi bæjarstjóra stefnda Kópavogsbæjar, og Þórðar Clausen Þórðarsonar, bæjarlögmanns, þar sem því var lýst að stefnandi teldi sig hafa samið við bæjaryfirvöld um skipti á lóðum eftir að bærinn heimilaði stefnda Fríkirkjunni Kefas að byggja á stærstum hluta lóðar stefnanda án hans vitundar. Var óskað eftir fundi til þess að fullreyna hvort leysa mætti málið með samkomulagi og því lýst að annars yrði málsókn undirbúin á hendur bænum. Lögmaður stefnanda mun í framhaldinu hafa átt fund með fyrrgreindum Þórði Clausen og Steingrími Haukssyni, deildarstjóra hjá stefnda Kópavogsbæ. Með tölvubréfi lögmannsins til stefnanda 29. desember 2005 tjáði hann stefnanda að bæjarlögmaðurinn hefði á fundinum lýst því að ekki lægi fyrir hvar lóðin Vatnsendablettur 69a væri staðsett og að ekki væri að vænta nokkurs samkomulags í málinu á meðan óvissa ríkti hvað það varðaði. Þá hefði Þórður tekið fram að lóðarleigusamningurinn við stefnda Fríkirkjuna Kefas hefði verið gerður við eiganda Vatnsendalandsins og ekki lægi annað fyrir en að bærinn hefði verið í góðri trú þegar byggingarleyfi var veitt. Kvað lögmaðurinn þetta sýna að stefndi Kópavogsbær ætlaði ekki að virða fyrri loforð og leysa málið með einföldum hætti.

Meðal gagna málsins er einnig tölvubréf Sigurðar Björnssonar, fyrrverandi bæjarverkfræðings stefnda Kópavogsbæjar, til fyrrgreinds lögmanns stefnanda 4. desember 2007. Í því kvaðst Sigurður hafa verið í sambandi við skjalaverði og byggingarfulltrúa stefnda og að hann vonaðist til að það skýrðist fljótt hvort nokkrar haldbærar upplýsingar myndu um umrædda Vatnsendabletti. Með tölvubréfinu var Ásgeiri framsent tölvubréf sem Sigurður hafði sent skjalaverði og byggingarfulltrúa þar sem hann óskaði eftir upplýsingum, mæliblöðum eða uppdráttum sem sýndu hvar Vatnsendablettur 69a væri. Sigurður sendi síðan Ásgeiri Jónssyni lögmanni bréf 20. desember 2007 þar sem fram kom að honum hefði eftir allnokkra leit tekist að finna uppdrættina sem um ræddi. Eins og hann grunaði væri Vatnsendablett 69a ekki að finna á uppdrættinum sem hann hefði skoðað og teldi hann á móta gilda um allnokkra fleiri samninga um Vatnsendablett, þ.e. að þeir væru hvergi sýndir á uppdráttum.

C.

Ráðið verður af gögnum málsins að næstu samskipti vegna málsins hafi átt sér stað 15. maí 2021 er Sveinn Andri Sveinsson, núverandi lögmaður stefnanda, sendi bréf til Þórðar Þorsteinssonar, fulltrúa hjá fasteignaskrá Þjóðskrár, og óskaði eftir staðfestingu á því að veðandlagið Vatnsendablettur 69a væri sama lóð og hafi síðar fengið

landnúmerið 188524 og nafnið Vatnsendablettur 601, sem síðan var breytt í Fagrahvarf 2a. Tölvubréfinu var svarað af fyrrgreindum Þórði 31. maí 2021 en í tölvubréfinu sagði meðal annars: „Já, telja verður að þessi lóð sé sú sama. Samkvæmt okkar gögnum þá er staðsetning þeirra því næst sú sama og því yfirgnæ[f]andi líkur á að um sömu lóð sé að ræða.“ Í svarinu sagði einnig að gerður hefði verið lóðarleigusamningur um 2200 fermetra lóð árið 1999 og að meðfylgjandi hafi verið uppdráttur af lóðinni, sem væri sú sama og Vatnsendablettur 69a. Samningnum hafi verið þinglýst í janúar 2000 og í febrúar sama ár hafi lóðin verið stofnuð af stefnda Kópavogsbæ og fengið landnúmerið 188524. Um 4-5 árum síðar hafi eldri þinglýsingarbækur og fasteignaskrá verið yfirfarnar. Virtist sem blaðsíðan fyrir Vatnsendablett 69a hafi verið yfirstrikuð, væntanlega á grundvelli nýs skipulags í sveitarfélaginu og lóðarleigusamningsins sem gerður hefði verið árið 1999. Kvað Þórður mögulegt að starfsmaður sýslumanns hafi talið að um sömu lóð væri að ræða og því væri þetta misræmi í skráningu. Það væri þó ágiskun. Samkvæmt þinglýsingakerfi sýslumanna væri enginn eigandi skráður fyrir landinu, líklega þar sem það skorti frumheimild.

Lögmaður stefnanda mun í framhaldi þessa hafa sent bæjarráði stefnda bréf 31. maí 2021 þar sem gerð var krafa um að komið yrði til móts við stefnanda og honum úthlutuð lóð í stað lóðarinnar að Vatnsendabletti 69a. Gengi þetta ekki eftir væri ekki annað í stöðunni en að krefjast þess að stefndi Fríkirkjan Kefas yrði skyldaður til þess að fjarlægja mannvirki sín af Fagraþingi 2a. Bréfinu fylgdi yfirlýsing Þórðar Clausen Þórðarsonar 31. maí 2021 þar sem hann staðfesti að hafa sem fyrrum bæjarlögmaður komið að því fyrir hönd stefnda Kópavogsbæjar að finna viðunandi lausn fyrir stefnanda vegna lóðarinnar að Vatnsendabletti 69a sem hann hafi átt. Kvaðst hann staðfesta þá málavaxtalýsingu sem fram kæmi í bréfi lögmans stefnanda til bæjarráðs stefnda 31. maí 2021.

Með bréfi lögmans stefnanda til stefnda Fríkirkjunnar Kefas 7. október 2021, sem bæjarráð stefnda Kópavogsbæjar fékk afrit af, var þess krafist að stefndi fjarlægði öll mannvirki af fyrrgreindri lóð. Var eignarhald stefnanda á lóðinni Vatnsendablett 69a rakið og það hvernig lóðin hefði án vitundar stefnanda fengið heitið Vatnsendablettur 601, síðan Fagrahvarf 2a og loks Fagraþing 2a. Þá sagði í bréfinu að yrðu mannvirki ekki fjarlægð af lóð stefnanda yrði gerð um það krafa fyrir héraðsdómi.

Með bréfi Ásu A. Kristjánsdóttur, bæjarlögmanns stefnda Kópavogsbæjar, til stefnanda 22. október 2021 var fyrrgreindu erindi stefnanda til bæjarráðs stefnda 31. maí

2021 svarað. Sagði þar að af erindi stefnanda væri ljóst að úthlutun umræddrar lóðar til stefnda Fríkirkjunnar Kefas hafi átt sér stað áður en stefndi Kópavogsbær eignaðist lóðina með eignarnámi. Af því leiddi að bærinn væri ekki réttur aðili til að bæta mögulegt tjón stefnanda. Þá mætti einnig lesa úr málavaxtalýsingu stefnanda að mistökin sem hefðu orðið í skráningu eignarinnar hefðu að öllum líkindum verið gerð hjá embætti sýslumanns og því bæri stefnanda að beina kröfum sínum að honum.

D.

Af hálfu stefnanda eru lagðar fram í málinu tvær yfirlýsingar sem varða fyrrgreind samskipti stefnanda og lögmanns hans við stefnda Kópavogsbæ á árunum 2000-2005. Er þar um að ræða annars vegar yfirlýsingu Úlfars Eysteinnssonar 24. ágúst 2007. Þar staðfestir Úlfar að hafa á árinu 1999 átt í viðræðum við stefnanda um kaup á lóðarréttindum í hans eigu að Vatnsendabletti 69a. Segir í yfirlýsingunni að Úlfar hafi leitað eftir upplýsingum um lóðina hjá bænum og farið á fund Birgis Hlyns Sigurðssonar, fyrrverandi byggingarfulltrúa, til þess að fá hnit og afstöðumynd af lóðinni. Birgir hafi skoðað gögn sem málið snerti og verið brugðið við upplýsingar Úlfars um að stefnandi ætti lóðarréttindin. Hann hefði tjáð Úlfari að lóðinni hefði verið úthlutað til stefnda Fríkirkjunnar Kefas. Hann hafi látið Úlfari í té kort með afstöðu lóðarinnar sem fylgdi með yfirlýsingunni.

Einnig er meðal gagna málsins yfirlýsing Friðjóns Þórðarsonar, föður stefnanda, frá 1. október 2007. Þar lýsir hann því að hafa þann 27. mars 2003 farið á fund hjá stefnda Kópavogsbæ til þess að ræða lóðarréttindi stefnanda. Meðal þeirra sem hafi setið fundinn hafi verið Gunnar I. Birgisson bæjarstjóri, Sigurður Geirdal forveri bæjarstjóra, Birgir Hlynur Sigurðsson þáverandi skipulagsstjóri, Þórður Clausen Þórðarson bæjarlögmaður og Steingrímur Hauksson. Á fundinum hafi verið rætt að stefnandi fengi aðra lóð eða lóðir í staðinn fyrir Vatnsendablett 69a enda væri búið að byggja kirkju á þeirri lóð. Niðurstaða fundarins hafi verið sú að Birgi Hlyni hafi verið falið að ganga frá málinu með Þórði Clausen bæjarlögmanni. Friðjón og stefnandi hafi farið af fundinum með þá niðurstöðu í farteskinu að stefndi Kópavogsbær ætlaði að bæta stefnanda að fullu missi hans á lóðinni að Vatnsendabletti 69a. Daginn eftir, eða 28. mars 2003, hafi Friðjón farið með stefnanda og Birgi Hlyni að lóðinni þar sem stefndi Fríkirkjan Kefas hefði reist sína byggingu. Við það tilefni hafi Birgir afhent stefnanda kort sem hafi náð yfir lóðina að Vatnsendabletti 69a, bent í áttina að Elliðavatni og sagt þar vera lóð eða lóðir sem yrði úthlutað fljótlega og stefnandi fengi í staðinn fyrir sína lóð. Hafi Birgir síðan afhent

stefnanda óstaðfestan skipulagsupphafdrátt vegna þessara nýju lóða og sagt að stefnandi mætti velja sér lóð.

E.

Sem fyrr segir kröfðust stefndu upphaflega frávísunar málsins og var málið tekið til úrskurðar um þann þátt 21. febrúar 2023. Í þinghaldi 21. mars 2023 var kveðinn upp úrskurður þar sem kröfum stefndu um frávísun málsins var hafnað. Aðalmeðferð málsins fór síðan fram 8. mars 2024 og var dómur kveðinn upp 3. maí 2024. Með dóminum var vísað frá kröfu stefnanda um að staðfest yrði ógildi lóðarleigusamnings stefndu og varakröfu hans um að samningurinn yrði ógiltur. Þá voru stefndu sýknaðir af kröfu um viðurkenningu á því að stefnandi væri réttur handhafi lóðarleiguréttinda um lóðina Fagraþing 21 í Kópavogi.

Dómi héraðsdóms var áfrýjað til Landsréttar og með úrskurði réttarins 5. júní 2025 í máli nr. 464/2024 var málsmeðferð héraðsdóms ómerkt frá og með 21. mars 2023 og lagt fyrir héraðsdóm að taka málið til löglegrar meðferðar. Var um ástæður þessa vísað til þess að fyrrgreindur úrskurður héraðsdóms, um að hafna frávísun málsins, hefði verið kveðinn upp án þess að lögmenn væru viðstaddir eða bókað um lögmæt forföll. Málið var því tekið fyrir í héraðsdómi að nýju og á dómþingi 22. janúar sl. fór fram endurflutningur frávísunarþáttar málsins. Frávísunarkröfum stefndu var síðan hafnað með úrskurði dómsins 12. febrúar sl. og fór aðalmeðferð fram öðru sinni 27. mars sl.

Við aðalmeðferð gáfu skýrslu stefnandi sjálfur, Björg R. Pálsdóttir, stjórnarmaður í stefnda Fríkirkjunni Kefas, Birgir Hlynur Sigurðsson, fyrrverandi skipulagsstjóri stefnda Kópavogsbæjar, Þórður Clausen Þórðarson, fyrrum bæjarlögmaður stefnda Kópavogsbæjar, Ásgeir Jónsson, fyrrum lögmaður stefnanda og Þórður Þorsteinsson, sérfræðingur hjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. Bæði stefnandi og fyrrgreind vitni staðfestu framburð sinn við fyrri aðalmeðferð málsins 8. mars 2024 og það að rétt væri eftir þeim haft í fyrirbyggjandi endurriti framburða fyrir dómi.

II. Hestu málsástæður aðila

A.

Stefnandi reisir kröfur sínar á því að hann hafi keypt lóðina að Vatnsendabletti 69a á uppboði 4. desember 1995 og fengið afsal útgefið af sýslumanni 23. janúar 1996. Þessu til samræmis hafi stefnandi verið tilgreindur eigandi lóðarinnar, sem sé með landnúmerið 188524, í þinglýsingarvottorði frá 23. janúar 1996. Stefnandi bendir á að

hann hafi keypt eignina á nauðungarsölu þar sem gerðarþoli hafi verið handhafi lóðarleigusamnings til 50 ára og þannig skráður þinglýstur eigandi lóðarinnar. Lóðarleiguréttindi hafi verið boðin upp við nauðungarsölumeðferðina og þau hafi stefnandi keypt og fengið afsalað. Í flestum þéttbýlissveitarfélögum landsins sé sveitarfélagið eigandi lóða en leigi einstaklingum og lögpersónum út lóðirnar til 50-75 ára, en lengd leigutíma geti ráðist af því hvort lóð sé hugsuð undir íbúðar- eða atvinnuhúsnæði. Þar sem sveitarfélög fari með opinbert vald og séu almennt í störfum sínum bundin af reglum stjórnisýsluréttar hafi sveitarfélög þann háttinn á að samræma lóðarleigusamninga. Þúsundir slíkra samninga séu í dag útrunnir en framlengist sjálfkrafa hafi sveitarfélag engin áform um breytingar á skipulagi. Slíkir langtíma leigusamningar séu de facto eignarréttur yfir hinu leigða eða í öllu falli ígildi eignaréttar.

Í þessu tilviki hafi hins vegar verið um það að ræða að lóðin sem stefnandi keypti á uppboðinu hafi á þeim tíma verið leigulóð til 50 ára úr hinu svokallaða Vatnsendalandi sem hafi verið í einkaeigu. Vatnsendablettur 69a hafi síðan, ásamt mörgum öðrum lóðum í landinu, verið tekinn eignarnámi af stefnda Kópavogsbæ á grundvelli eignarnámssáttar stefnda Kópavogsbæjar og Magnúsar Hjaltested frá 1. ágúst 2000. Við eignarnámið hafi stefndi Kópavogsbær yfirtekið alla lóðarleigusamninga, þ. á m. um fyrrgreint land. Hann sé því aðili að lóðarleigusamningnum og af þeim sökum stefnt í málinu.

Stefnandi vísar til þess að þremur og hálfu ári eftir að stefnandi hafi keypt lóðina á uppboði, eða 18. maí 1999, hafi þáverandi landeigandi og stefndi Fríkirkjan Kefas gert með sér 50 ára lóðarleigusamning um lóð úr Vatnsendalandi undir kirkju og hafi um staðsetningu hennar verið vísað til viðhangandi tillögu bæjarskipulags Kópavogs. Fyrir liggi að lóðin sem þarna hafi verið vísað til, og nú heiti Fagraþing 2a, sé sama lóð og stefnandi hafi keypt á uppboðinu í desember 1994; Vatnsendablettur 69a. Stefndi Fríkirkjan Kefas geti hins vegar ekki hafa öðlast sama eða betri rétt en þann sem stefnandi leiði af kaupum sínum á uppboðinu. Eina leiðin fyrir stefnda til að öðlast réttindi yfir eigninni hafi verið með einhvers konar framsali réttinda frá stefnanda sem lóðarleiguhafa. Því hafi ekki verið að heilsa enda hafi stefnandi aldrei ráðstafað eigninni. Lóðarleigusamningur stefnda Fríkirkjunnar Kefas við fyrri eigendur Vatnsendalandsins hafi verið í ósamræmi við þinglýst eignarráð stefnanda og víki hvorki til hliðar þinglýstum eignarheimildum hans né felli þær brott. Stefnandi sé eigandi lóðarinnar og gildi þar einu þótt heitið Vatnsendablettur 69a hafi síðar verið fjarlægt úr veðmálabók og þar með eignarheimildir stefnanda. Það hafi ekki gerst fyrr en eftir lóðarleigusamning

fyrri landeiganda við stefnda Fríkirkjuna Kefas og fjórum til fimm árum eftir yfirtöku stefnda Kópavogsbæjar á þeim leigusamningi við eignarnám. Leigusamningur fyrri landeiganda, Magnúsar Hjaltested, við stefnda Fríkirkjuna Kefas hafi verið hrein markleysa án nokkurs gildis enda hafi hann farið gegn þinglýstum eignarráðum stefnanda yfir sömu eign. Við yfirtöku stefnda Kópavogsbæjar á lóðarleigusamningnum í kjölfar eignarnáms á lóðinni hafi leigusamningurinn ekki öðlast meira gildi eða vægi en áður. Leigusamningurinn sem nú sé í gildi um lóðina Fagraþing 2a sé sama marki brenndur og því ógildi eða nullitet.

Stefnandi byggir á því að röð mistaka og ólögmætrar háttsemi hafi leitt til þeirrar stöðu sem uppi sé. Stefndi Kópavogsbær hafi þannig skipulagt lóð undir kirkju fyrir stefnda Fríkirkjuna Kefas árin 1998-1999 þrátt fyrir að stefnandi væri þinglýstur eigandi sömu lóðar. Þá hafi landeigandi gert lóðarleigusamning um Vatnsendablett 69a við stefnda Fríkirkjuna Kefas í maí 1999 þrátt fyrir betri rétt stefnanda sem þinglýsts lóðarleiguhafa til langs tíma.

Fyrir liggir að í febrúar 2000 hafi stefndi Kópavogsbær stofnað nýja lóð, Vatnsendablett 601, og gefið lóðinni landnúmerið 188524 þar sem fyrir var lóðin Vatnsendablettur 69a. Þetta hafi bærinn gert þrátt fyrir að hafa sama ár fengið vitneskju um að um væri að ræða lóð stefnanda. Árið 2000 hafi stefndi Kópavogsbær síðan veitt meðstefnda byggingarleyfi á lóðinni þvert á þinglýstar eignarheimildir stefnanda. Stefndi Fríkirkjan Kefas hafi í framhaldinu reist kirkju á lóðinni fyllilega grandsamur um réttindi stefnanda yfir lóðinni og sýslumaður svo fyrir mistök fjarlægt lóðina Vatnsendablett 69a úr veðmálabókum á svipuðum tíma og eignin Vatnsendablettur 601 varð til sem eignarandlag og skráningarheiti sömu lóðar.

Stefnandi telji ljóst að með þessu hafi skapast bótaábyrgð margra þeirra sem hafi komið að málum. Í málinu séu hins vegar ekki gerðar neinar bótakröfur heldur einfaldlega krafist viðurkenningar á því að stefnandi eigi þá lóð sem hann hafi keypt á uppboði 4. desember 1995.

Stefnandi hafnar því að hefðarréttur stefnda Fríkirkjunnar Kefas um lóðina hafi myndast enda hafi stefnda verið ljóst frá fyrsta degi, bæði fyrir og eftir að framkvæmdir hófust á lóðinni, að til staðar væri betri réttur stefnanda og andstaða við að byggt yrði á lóð hans. Hafi stefnandi þrúfaldlega gert umræddum stefnda ljóst að stefnandi ætti betri rétt til lóðarinnar. Hefðarréttur geti því aðeins stofnast að sá sem hafi umráð eignar sé grandlaus. Ekki sé heldur um það að ræða að réttur stefnanda hafi fallið niður fyrir

tómlæti. Með hliðsjón af málsatvikum hafi stefndu enda enga ástæðu haft til að ætla að stefnandi hefði fallið frá tilkalli sínu til lóðarinnar. Með sama hætti hafi stefnda Kópavogsbæ verið það ljóst frá árinu 1999 að stefnandi væri eigandi eignarinnar.

Um tilhögun kröfugerðar sinnar vísar stefnandi til þess að byggt sé á því aðallega að samningur stefndu um lóðarleigu sé ógildur frá upphafi þar sem hann hafi frá öndverðu stangast á við lóðarleigusamning sem þá hafi verið í gildi. Verði ekki fallist á það sé byggt á því til vara ógilda beri samninginn og afmá hann úr þinglýsingarbók. Samhliða sé þess krafist að viðurkenndur verði réttur stefnanda til handhafnar lóðarleiguréttinda að Fagraþingi 2a í samræmi við uppboðsafsalið frá 23. janúar 1996 og að mælt verði fyrir um að afsalið skuli fært í veðmálabækur. Þessar tvískiptu kröfugerðir standi alveg sjálfstætt; síðari krafan um viðurkenningu á að stefnandi sé réttmætur handhafi lóðarleiguréttinda að Fagraþingi 2a geti þannig haft sinn gang hver sem örlög fyrri kröfunnar um viðurkenningu á ógildi lóðarleigusamnings stefndu um sömu lóð verði, og öfugt.

B.

Stefndi Kópavogsbær byggir á því að ósannað sé að Vatnsendablettur 69a sé sama lóð og Fagraþing 2a. Ekki hafi fundist merki um að Vatnsendablettur 69a hafi verið sýndur á opinberum uppdráttum bæjarins og enginn uppdráttur liggi fyrir sem stafi frá fyrrum lóðarleigusala eða sýni sameiginlegan skilning aðila þess samnings varðandi staðsetningu lóðarinnar. Liggi því ekki ljóst fyrir hvar lóðin hafi átt að vera staðsett og séu ekki fullnægjandi gögn lögð fram þar að lútandi af stefnanda.

Stefnandi leggi fram lýsingu starfsmanns Þjóðskrár í tölvupósti frá árinu 2021 þar sem fram komi að staðsetning lóðanna sé næst sú sama og því líkur á að um sömu lóð sé að ræða. Umrætt skjal hafi ekkert sönnunargildi enda sé um getgátur starfsmannsins að ræða sem ekki séu studdar frekari gögnum. Kortið sem stefnandi leggi fram sýni mun stærri lóð en lóðina sem fyrirliggjandi lóðarleigusamningur frá 1967 hafi verið gerður um og nái Fagraþing 2a einungis yfir nyrsta hluta svæðisins sem merkt sé á þeirri mynd. Þá verði ekki ráðið af kortinu frá hverjum það stafi.

Stefnandi leggi einnig fram símbref frá 13. nóvember 2000 frá fyrrum lögmanni stefnanda til Sigurðar Sigurgeirssonar, sem stefnandi segi tengdason eiganda Vatnsendalandsins sem hafi þekkt landið manna best og verið í fyrirsvari fyrir erfingja Magnúsar Hjaltsted. Í símbrefinu sé að finna lýsingu á því að samkvæmt uppdrætti frá Margréti Hjaltsted, fyrrum lóðarleiguhafa Vatnsendabletts 69a, og hennar sonum virðist

bletturinn ná yfir nánast sömu lóð og hafi síðar verið leigð meðstefnda. Þessi uppdráttur liggi ekki fyrir og ekkert liggi fyrir um innihald hans annað en þessi lýsing, sem geti ekki haft fullnægjandi sönnunargildi um það ein og sér. Þá bendi gögnin ekki til þess að lóðarleigusali lóðarinnar hafi komið að gerð uppdráttarins eða verið samþykkuð legu lóðarinnar samkvæmt honum.

Í stefnu sé því lýst að stefnandi og Sigurður Sigurgeirsson hafi á árinu 2000 komist að því að lóð stefnanda væri sú sama og meðstefndi hafi síðar fengið afhenta. Stefndi telji þetta með öllu ósannað enda liggi ekkert fyrir í málinu um þetta annað en afrit umrædds símbréfs.

Í sama tölvubréfi starfsmanns Þjóðskrár frá 2021 og áður hafi verið nefnt sé þeirri hreinu ágiskun lýst að mögulega hafi starfsmaður sýslumanns talið Vatnsendablett 69a vera sömu lóð og lóðina sem stofnuð var með landnúmerið 188524. Stefndi beri enga ábyrgð á þessum meintu mistökum sýslumanns og telji jafnframt umrædda lýsingu starfsmannsins ekki geta haft það sönnunargildi sem stefnandi leggi upp með. Hafi stefnandi talið fyrir að fara mistökum sýslumanns hefði réttur farvegur verið að bera málið upp við sýslumann samkvæmt þinglýsingarlögum nr. 39/1978 og krefjast leiðréttingar á skráningu. Hann hefði þá getað borið þá úrlausn undir dómstóla og krafist bóta frá ríkissjóði hefði réttur hans þurft að þoka fyrir yngri ósamrýmanlegum rétti vegna mistaka sýslumanns.

Stefndi byggir einnig á því að stefnandi hafi sýnt af sér tómlæti til áratuga varðandi meintan lóðarleigurétt sinn vegna umræddrar lóðar. Hann hafi í engu aðhafst til að tryggja réttindi sín, svo sem með þeim farvegi sem markaður sé í slíkum málum í þinglýsingarlögum eins og áður sé lýst. Sérstakt tilefni hafi verið til þess þegar fyrir lá að byggja ætti kirkju á lóðinni og hafi stefnanda staðið ýmis úrræði til boða til stöðvunar framkvæmda til að fyrirbyggja tjón eða láta reyna á leiðréttingu skráningar þinglýsingarstjóra. Að auki hafi ekkert heyrst frá stefnanda vegna málsins frá árinu 2007 til ársins 2019. Stefnandi hafi jafnframt ekki greitt leigu til stefnda vegna lóðarleigusamningsins og virðist aldrei hafa haft afnot af lóðinni. Auk þess liggi fyrir að lóðarleigusamningurinn hafi runnið út fyrir 5 árum og séu engin ákvæði í samningnum um framlengingu hans. Hafi stefnandi einhvern tímann átt rétt yfir lóðinni á grundvelli lóðarleigusamningsins sem hann hafi yfirtekið við kaup lóðarleiguréttindanna á uppboði sé sá réttur fallinn niður bæði fyrir tómlætis sakir og á grundvelli þess að gildistími

samningsins sé niður fallinn. Kröfur hans hljóti að auki að teljast löngu fyrndar með hliðsjón af lögum um fyrningu kröfuréttinda nr. 150/2007.

Stefndi bendir einnig á að hann hafi eignast landið á grundvelli eignarnámssáttar sem hafi verið undirrituð 1. ágúst 2000 og eftirfarandi útgáfu afsals fyrir landinu 3. maí 2004. Við það hafi stefndi orðið lóðarleigusali vegna lóðarinnar Vatnsendabletts 601 en skráður þinglýstur lóðarleiguhafi hafi verið meðstefndi Fríkirkjan Kefas. Stefndi hafi verið grandlaus um mögulegan rétt stefnanda yfir landinu þegar hann öðlaðist þinglýsta eignarheimild og tekið yfir skyldur lóðarleigusala vegna landsins enda hafi engin merki þess verið í þinglýstum gögnum eða veðbókarvottorði að annar en meðstefndi ætti lóðarleiguréttindi yfir henni. Lóðarinnar hafi jafnframt ekki verið getið í samningi og afsali við fyrrum landeiganda um eignarnám.

Stefndi beri ekki ábyrgð á háttsemi fyrrum eiganda eða ábúanda lóðarinnar og enn síður beri stefndi ábyrgð á meintum mistökum sýslumanns í þinglýsingum. Í ljósi fullyrðinga stefnanda um tímasetningu meintrar afmáningar Vatnsendabletts 69a og eignarheimilda stefnanda úr veðmálabók beri að geta þess að ekkert liggi fyrir um að sú breyting, teldist hún sönnuð, hafi átt sér stað eftir að afsali stefnda Kópavogsbæjar fyrir landsvæðinu var þinglýst í maí 2004.

C.

Stefndi Fríkirkjan Kefas byggir sýknukröfu sína í fyrsta lagi á því að réttindi stefnanda samkvæmt lóðarleigusamningi hans hafi runnið út á árinu 2017. Að íslenskum rétti hvíli engin almenn skylda á leigusala að framlengja lóðarleigusamning eftir að honum ljúki, sbr. dóm Landsréttar í málinu nr. 251/2019, og því falli réttindi til eiganda lands er samningi ljúki nema um annað sé samið. Í þessu tilviki sé engum slíkum samningi fyrir að fara. Auk þess liggi engin gögn fyrir um að stefnandi hafi greitt lóðarleigu í samræmi við samninginn.

Í öðru lagi er á því byggt af hálfu stefnda að stefnandi hafi ekki fært sönnur á að lóðin Vatnsendablettur 69a sé í raun sama lóð og Fagraþing 2a sem stefndi eigi rétt að. Fullyrðingar sínar þar um byggi stefnandi einkum á korti sem hann segi Birgi Sigurðsson, skipulagsstjóra stefnda Kópavogsbæjar, hafa afhent Úlfari Eysteinessyni á árinu 1999. Stefndi hafni því hins vegar að umrætt kort sýni lóðina Vatnsendablett 69a. Í fyrsta lagi séu engar merkingar um lóðina á kortinu aðrar en að heiti hennar sé ritað efst á blaðið. Í öðru lagi sé ljóst af kortinu að lóðin, sem sögð sé vera Vatnsendablettur 69a, sé mun stærri en sú 3000 fermetra lóð sem leigð hafi verið samkvæmt leigusamningi 1967. Lóðin

Fagraþing 2a sé samkvæmt opinberum skráningum 3272 fermetrar eða nokkru stærri en lóðin sem tilgreind sé í leigusamningi stefnanda frá 1967. Lóðin sé samt einungis lítill hluti lóðarinnar sem stefnandi telji vera Vatnsendablett 69a.

Í stefnu komi fram að stefnandi hafi ekki upplýsingar um hvenær eða með hvaða hætti nafnabreyting hafi átt sér stað en fyrir liggir að Vatnsendablettur 69a hafi horfið úr veðmálabókum. Stefndi vísi þar um til þess að Vatnsendablettur 601 hafi verið stofnaður í þinglýsingarbókum í janúar 2000 og sé því hafnað að gerð hafi verið nokkur nafnabreyting. Í þessu sambandi verði að líta til þess að samkvæmt málatilbúnaði stefnanda sjálfs hafi hann haft vitneskju um rétt stefnda til lóðarinnar Vatnsendabletts 601 strax á árinu 1999 og talið um að ræða sömu lóð og hans eigin. Engu að síður hafi hann ekkert aðhafst gagnvart stefnda fyrir en á árinu 2021 þegar lögmaður hans hafi ritað stefnda bréf og í kjölfarið höfðað málið haustið 2022. Augljóslega sé sönnunarstaða um legu lóðarinnar mun örðugri þegar aðilar sem hugsanlega hafi getað upplýst um stöðu hennar séu fallnir frá. Stefnandi verði sökum tomlætis síns við að halda fram meintum rétti að bera hallann af því að óskýrleika gæti um hvar Vatnsendablettur 69a hafi verið staðsettur og hver afdrif lóðarinnar í þinglýsingarbókum hafi orðið. Hugsanleg mistök þinglýsingarstjóra, að fjarlægja lóðina Vatnsendablett 69a, stofni engan rétt á hendur stefnda.

Stefndi hafnar því að álit Þórðar Þorsteinssonar, fulltrúa hjá fasteignaskrá Þjóðskrár, skipti máli varðandi úrlausn málsins. Eins og fram komi í tölvubréfi lögmanns stefnanda sé gengið út frá þeirri forsendu að fyrrgreint kort Úlfars Eysteinsonar sýni legu lóðarinnar. Að öðru leyti byggir stefnandi á meintum samtölum við starfsmenn meðstefnda Kópavogsbæjar. Hvergi í gögnum málsins sé hins vegar staðfesting á að lóðirnar séu þær sömu. Í símbréfi þáverandi lögmanns stefnanda til Sigurðar Sigurgeirssonar 13. nóvember 2000 sé vísað til uppdráttar sem sagður sé stafa frá Margréti Hjaltested og sonum hennar sem sýni að Vatnsendablettur 69a virðist „ná yfir nánast sömu lóð“ og leigð hafi verið stefnda. Óljóst sé til hvaða uppdráttar sé þar vísað en enginn uppdráttur liggir fyrir sem sýni Vatnsendablett 69a ná yfir nánast sömu lóð og Fagraþing 2a. Stefnandi byggir einnig á yfirlýsingu Þórðar Clausen Þórðarsonar, fyrrverandi bæjarlögmanns Kópavogs. Hann hafi einungis staðfest að það hafi verið ætlunin að bjóða stefnanda aðra lóð lægi fyrir að Vatnsendablettur 69a og 601 væru sama lóðin. Ekki hafi hins vegar tekist að færa haldbær rök fyrir því og þess vegna hafi ekki orðið af slíkum samningi.

Stefndi byggir á því að þar sem stefnandi hafi ekki fært sönnur á hvar lóðin Vatnsendablettur 69a sé eða hafi verið staðsett, eða að lóðin sé í raun hin sama og Fagraþing 2a, beri að sýkna stefnda af kröfum stefnanda. Verði hins vegar fallist á að um sömu lóð sé að ræða byggji stefndi í þriðja lagi á að hann hafi öðlast rétt til lóðarinnar á grundvelli hefðar. Hann hafi haft afnot af lóðinni í góðri trú í rúm 22 ár eða frá því að lóðarleigusamningur við landeiganda var gerður. Stefndi hafi einn haft afnot að lóðinni frá gerð lóðarleigusamnings árið 1999 og jafnframt útilokað aðra frá afnotum lóðarinnar. Séu því uppfyllt skilyrði hefðarlaga um óslitin og samfelld afnot í fullan hefðartíma, sbr. 2. gr. og 7. gr. laga nr. 46/1905 um hefð. Önnur skilyrði laganna, sbr. 2. mgr. 2. gr., standi ekki í vegi fyrir því. Stefndi hafi ekki haft vitneskju um betri rétt stefnanda þannig að útiloki stofnun hefðarréttar. Fyrir liggir að stefndi hafi leitað til landeiganda Vatnsenda um lóð undir kirkju safnaðarins. Landeigandinn hafi tekið vel í þá ósk og gert samning við stefnda um afmarkaða lóð sem skilgreind hafi verið á korti sem var hluti lóðarleigusamnings. Stefndi hafi síðan farið í lögbundið ferli með grenndarkynningu og skipulagsferli. Hvergi í þessu ferli hafi komið neinar athugasemdir frá stefnanda. Hann hafi aldrei á þeim 22 árum sem stefndi hafi haft umráð og afnot af lóðinni samkvæmt lóðarleigusamningi komið meintum rétti sínum á framfæri við stefnda. Engin gögn liggja fyrir um að stefnandi hafi verið í samskiptum við stefnda, hvorki á þessum tíma sem kirkjan var í byggingu eða síðar, fyrr en með bréfi sem barst á árinu 2021. Ekkert liggir fyrir um meint símtal lögmanns stefnanda við fulltrúa stefnda í ágúst 2000 auk þess sem slíkt óformlegt símtal geti engu breytt um framangreint.

Stefndi byggir á því í fjórða lagi að þinglýstur réttur hans eigi að ganga framur óþinglýstum rétti stefnanda. Stefndi hafi öðlast umráðarétt sinn á lóðinni Vatnsendabletti 601 með samningi við þinglýstan landeiganda Vatnsenda. Þeim lóðarleigusamningi hafi verið þinglýst og stefndi verið grandlaus um meintan betri rétt stefnanda. Eins og stefnandi leggi málið upp virðist hann byggja á að landeiganda hafi brostið heimild til að leigja stefnda landið þar sem það hafi þegar verið leigt samkvæmt leigusamningi frá árinu 1967. Stefndi þurfi ekki að sæta þeirri mótbáru að heimildarbréfið hafi verið ógilt þar sem hann hafi verið grandlaus er hann öðlaðist rétt samkvæmt lóðarleigusamningnum, sbr. 33. gr. þinglýsingarlaga nr. 39/1978. Hafi réttur stefnanda til lóðarinnar einhvern tímann verið afmáður fyrir mistök kunnri stefnandi að eiga kröfu á bótum úr hendi íslenska ríkisins. Það breyti því ekki að þinglýstur réttur stefnda, sem hafi verið grandlaus

um kröfur stefnanda fram til ársins 2021, gangi framur óþinglýstum rétti stefnanda, sbr. 29. og 33. gr. þinglýsingarlaga.

III. Niðurstaða

A.

Í máli þessu gerir stefnandi þá kröfu meðal annars að lóðarleigusamningur stefndu Kópavogsbæjar og Fríkirkjunnar Kefas um lóðina Fagraþing 2a verði ógildur og að sýslumanni verði gert að afmá samninginn úr þinglýsingarbók. Þá krefst stefnandi viðurkenningar á því að hann sé réttur handhafi lóðarleiguréttinda um lóðina. Kröfur sínar reisir stefnandi á því að hann sé eigandi lóðarleiguréttindanna á grundvelli lóðarleigusamnings sem undirritaður var 4. september 1967 um lóðina Vatnsendablett 69a og stefnandi yfirtók á nauðungarsölu 4. desember 1995, en stefnandi telur um sömu lóð og Fagraþing 2a að ræða.

Óumdeilt er í málinu að stefnandi fékk afsal fyrir lóðinni Vatnsendabletti 69a þann 23. janúar 1996. Þá er ágreiningslaust að stefndi Fríkirkjan Kefas fékk lóðina Fagraþing 2a, sem stefnandi telur sömu lóð og Vatnsendablett 69a, afhenta árið 1999 á grundvelli lóðarleigusamnings hans við þáverandi landeiganda 10. maí 1999. Þá liggur fyrir að stefndi Kópavogsbær yfirtók réttindi og skyldur landeigandans samkvæmt síðastgreinda lóðarleigusamningnum á grundvelli eignarnámssáttar 1. ágúst 2000 og eftirfarandi útgáfu afsals 3. maí 2004. Deila aðila lýtur hins vegar að því hvort fyrrgreind lóð stefnanda sé sama lóð og stefndi Fríkirkjan Kefas fékk afhenta og þá hvort réttur stefnanda standi til þess að ógilda beri lóðarleigusamning um lóðina Fagraþing 2a á grundvelli þess að hann sé réttmætur eigandi lóðarleiguréttinda yfir eigninni.

Stefnandi gaf skýrslu við fyrri aðalmeðferð málsins 8. mars 2024 og lýsti atvikum að baki kröfu sinni. Kvaðst hann hafa fengið afsal fyrir lóðinni árið 1996 og síðan hefði Úlfar Eysteinnsson komið að máli við hann á þorablóti í London og lýst því að hann hefði heyrt að stefnandi ætti lóð í landi Vatnsenda. Þeir hafi samið um það munnlega að Eysteinn keypti af honum lóðina fyrir um fimm milljónir en stefnandi lýst því að Eysteinn yrði að fara sjálfur til stefnda Kópavogsbæjar, finna út nákvæmlega hvar lóðin væri og fá „einhverja pappíra yfir þetta.“ Nokkrum mánuðum síðar hafi Eysteinn hringt áhyggjufullur í stefnanda og þá komið í ljós að mistök hefðu átt sér stað og að lóðin væri ætluð stefnda Fríkirkjunni Kefas. Stefnandi hefði unnið eitthvað í málinu næsta árið, átt í samskiptum við bæjarstjóra og skipulagsstjóra stefnda og aðilar ákveðið að stefnandi

fengi að velja sér lóð í stað lóðarinnar sem ráðstafað hefði verið stefnda Fríkirkjunni Kefas. Stefnandi hafi í framhaldinu valið sér lóð en þá hafi afstaða Gunnars Birgissonar bæjarstjóra snúist og hann sagt hreinlega „the deal is off“. Taldi stefnandi þetta hafa verið á árunum 2006 eða 2007. Lögmaður hans hefði unnið í málinu og átt í samskiptum við starfsmenn bæjarins en svo lýst því að hann treysti sér ekki í þetta, eða að þessi pólitík væri honum um megn. Kvaðst stefnandi nokkru síðar hafa hitt Ármann Kr. Ólafsson þáverandi bæjarstjóra á förunum vegi og ámalgað þetta við hann. Síðan hefði efnahagshrunið átt sér stað á árinu 2008 og stefnandi ekki haft efni á að vera með dýra lögfræðinga í málinu.

Birgir Hlynur Sigurðsson, fyrrum skipulagsstjóri stefnda Kópavogsbæjar, gaf einnig skýrslu fyrir dóminum og var inntur eftir aðkomu hans að máli stefnanda. Aðspurður um hvort hann ræki minni til þess að hafa átt samtalið við Úlfar Eysteinessyni, sem hugðist kaupa lóðina af stefnanda, og afhent konum kortið af Vatnsendabletti 69a sem stefnandi reisti kröfur sínar á kvaðst hann ekki muna eftir því. Hann taldi sig þó geta fullyrt að kortið væri ekki hans vinna. Aðspurður um samskiptin við stefnanda í framhaldinu kvaðst vitnið muna eftir að hafa farið með föður stefnanda á staðinn eftir að hafa verið beðinn um að skoða skipulag svæðisins og kanna hvort leysa mætti málið. Staðan hafi hins vegar verið sú að ekki hafi verið hægt að færa rök fyrir því að Vatnsendablettur 69a væri sami bletturinn. Þar hefðu menn strandað. Vitnið kvaðst muna eftir vangaveltum varðandi það að stefnandi fengi úthlutað öðrum lóðum án þess að hann hafi þekkt forsögu þess nákvæmlega.

Þórður Clausen Þórðarson, þáverandi bæjarlögmaður, gaf einnig skýrslu við fyrri aðalmeðferð málsins og lýsti aðkomu sinni að málum stefnanda. Kvaðst vitnið ekki hafa talið vafa leika á því á árinu 2000 að stefnandi ætti lóðina Vatnsendablett 69a. Honum hafi hins vegar ekki verið kunnugt um það á þeim tíma að bærinn hefði skipulagt yfir lóð stefnanda. Því hafi verið velt upp hjá bænum að stefnandi fengi aðra lóð en ekkert komið út úr því. Aðspurður um það hvort lóðin Vatnsendablettur 69a hafi sést á uppdráttum hjá kvað vitnið svo ekki hafa verið. Hins vegar hefði komið í ljós seinna, og lægi fyrir í dag, að um væri að ræða lóð stefnda Fríkirkjunnar Kefas. Vitnið gaf einnig skýrslu við aðalmeðferð málsins 27. mars sl. og lýsti því þá að í starfi hans sem bæjarlögmaður hefði tíðkast að lóðarleigusamningar framlengdust án þess að menn þyrftu að aðhafast sérstaklega.

Að mati dómsins hefur stefnandi, með gögnum málsins og vitnaleiðslum fyrir dómi, gert sennilegt að lóð stefnda Fríkirkjunnar Kefas sé sama lóð og stefnandi átti hæsta boð í á nauðungarsölu 4. desember 1995. Við úrlausn málsins er hins vegar til þess að líta að stefnandi reisir tilkall sitt til lóðarinnar á lóðarleigusamningi 4. september 1967 milli þáverandi landeiganda, Magnúsar Hjaltsted, og Jens Þórðarsonar, leigutaka. Í samningnum, sem bar heitið „Leigusamningur“ kom fram að leigan væri 200 krónur á ári, hún skyldi greiðast 1. apríl ár hvert og að landeigandi hefði forkaups- og leigurétt að mannvirkjum á landinu. Þá kom þar fram að landeigandi gæti sagt samningnum upp með eins árs fyrirvara. Fyrirnefndur leigutaki seldi síðan Margréti Hjaltsted lóðina, sem þá var nefnd Vatnsendablettur 69a, þann 21. júlí 1987, og ritaði Magnús Hjaltsted undir yfirlýsingu vegna sölunnar sem samþykktur landeigandi. Stefnandi eignaðist síðan rétt yfir lóðinni með afsali 23. janúar 1996 þar sem fram kom að nauðungarsala á umræddri leigulóð hefði farið fram 4. desember 1995 og boð stefnanda verið samþykkt.

Hvað sem líður ágreiningi um það hvort um sömu lóð sé að ræða verður samkvæmt framangreindu lagt til grundvallar að uppboðið sem stefnandi tók þátt í 4. desember 1996 og afsal hans 23. janúar 1996 hafi ekki tekið til beins eignarréttar yfir Vatnsendabletti 69a og að stefnandi hafi ekki eignast önnur réttindi en þau sem tilheyrðu gerðarþolanum. Í réttindum stefnanda fólust þannig óbein eignarréttindi í formi afnotaréttar af hinni leigðu lóð á grundvelli lóðarleigusamnings en ekki beinn eignarréttur. Það gat stefnanda ekki dulist þar sem bæði í gerðarbók sýslumanns og afsali til handa stefnanda var vísað til þess að um leigulóð væri að ræða.

Samkvæmt lóðarleigusamningnum sem stefnandi reisir rétt sinn á var umrædd landspilda leigð frá 4. september 1967 í 50 ár. Sagði ekkert um það í samningnum að leigutími skyldi lengri eða skemmri við ákveðnar aðstæður, en leigusali áskildi sér þó rétt til þess að segja samningnum upp með eins árs fyrirvara þyrfti landeigandi „einhverra hluta vegna að nota landið sjálfur“. Samningurinn var samkvæmt þessu tímabundinn og skyldi honum lokið án sérstakrar uppsagnar 4. september 2017. Stefnandi byggir hins vegar á því að þrátt fyrir ákvæði samningsins um tímabundna leigu hafi samningurinn framlengst sjálfkrafa. Vísar stefnandi um það til þess að þúsundir lóðarleigusamninga á höfuðborgarsvæðinu í dag séu útrunnir en framlengist sjálfkrafa hafi viðkomandi sveitarfélag engin áform um breytingar á skipulagi. Slíkir samningar feli þannig í reynd í sér beinan eignarrétt eða í öllu falli ígildi beins eignarréttar.

Á það verður ekki fallist með stefnanda að horfa beri fram hjá skýlausu orðalagi samningsins um 50 ára gildistíma. Í samningnum er hvergi vikið að því að hann hafi átt að framlengjast sjálfkrafa, að hann skyldi við ákveðnar aðstæður halda gildi sínu að umsömdum gildistíma liðnum eða að atbeina aðila samningsins væri þörf til slita á leigusambandinu. Þá liggur ekkert fyrir um að stefnandi hafi fyrir sitt leyti leitast við að framlengja leigutímann eða tryggja með öðrum hætti að réttindi hans féllu ekki niður við lok samningstímans. Þvert á móti verður af framangreindu og framburðum fyrir dómi ráðið að stefnandi hafi átt í viðræðum við starfsmenn stefnda Kópavogsbæjar vegna málsins á árunum 2000-2005 en síðan látið kyrrt liggja og látið málið athugasemdalaust í rúman áratug, meðal annars fram yfir þann tíma sem leigusamningurinn átti að líða undir lok samkvæmt efni sínu. Loks verður ekki séð að stefnandi hafi komið að nokkrum athugasemdum við auglýsta breytingu á aðal- og deiliskipulagi fyrir svæðið vegna lóðar stefnda Fríkirkjunnar Kefas sem birt var 12. janúar 2000 og samþykkt á fundi bæjarstjórnar 28. mars 2000.

Auk framangreinds liggur ljóst fyrir að umrædd landspilda var hluti lands sem tekið var eignarnámi af stefnda Kópavogsbæ og skipulagt að nýju. Stefnandi bjó ekki á spildunni, hann reisti þar ekki mannvirki og hafði þar að því er virðist enga viðdvöl eftir að hann yfirtók lóðaréttindin í kjölfar uppboðs 4. desember 1995. Jafnvel þótt fallist yrði á það með stefnanda að rök kunni að standa til þess við ákveðnar aðstæður að lóðarleigusamningar framlengist sjálfkrafa hafi sveitarfélög engin áform um skipulagsbreytingar á viðkomandi svæði, svo sem í íbúðabyggð í þéttbýli, er ljóst að hér háttar ekki með sama hætti til og var ekkert í málinu sem gaf stefnanda, sem engin afskipti hafði af lóðinni, tilefni til að líta svo á að forsendur í þá veru kynnu að vera fyrir hendi. Loks hefur stefnandi ekki rökstutt hvernig umræddur lóðarleigusamningur gat falið í sér beinan eignarrétt eða ígildi beins eignarréttar með þeim afleiðingum að víkja bæri til hliðar skýru ákvæði hans um tímabundinn leigurétt.

Í ljósi alls framangreinds er það mat dómsins að stefnandi hafi ekki fært fyrir því viðhlítandi rök að lóðarleigusamningur sá er hann reisir rétt sinn á hafi framlengst án atbeina samningsaðila. Réttindi stefnanda liðu þannig undir lok 4. september 2017 samkvæmt efni samningsins og nýtur stefnandi samkvæmt því ekki lengur réttar yfir umræddri lóð. Verða stefndu þegar af þeirri ástæðu sýknaðir af þeirri kröfu stefnanda að viðurkennt verði að stefnandi sé réttur handhafi lóðarleiguréttinda um lóðina Fagraþing 2a og að lagt verði fyrir sýslumann að færa afsal stefnanda í þinglýsingarbók.

B.

Stefndu kröfðust upphaflega frávísunar málsins og var þeirri kröfu hafnað 12. febrúar sl. Frávísunarkrafa stefnda Kópavogsbæjar var á því reist meðal annars að stefnandi hefði ekki lögvarða hagsmuni af úrlausn málsins enda væru meint réttindi hans niður fallin. Niðurstaða dómsins um að hafna frávísunarkröfu stefnda tók meðal annars mið af því að málatilbúnaður stefnanda væri á því reistur að fyrrgreindur lóðarleigusamningur hefði framlengst sjálfkrafa eða fæli í öllu falli í sér eignarrétt yfir hinu leigða. Taldi dómurinn rétt að veita stefnanda færi á að leggja fram frekari gögn eða leiða vitni til stuðnings þeim málsástæðum áður en málinu yrði vísað frá dómi af þeirri ástæðu að samningurinn hefði liðið undir lok en að mati dómsins var frekari sönnunarfærslu þörf til þess að skera úr um umrætt atriði. Svo sem fram er komið er það niðurstaða dómsins, eftir könnun á gögnum málsins og framburðum vitna, að samningurinn sé fallinn úr gildi og að stefnandi hafi ekki sýnt fram á að hann hafi framlengst sjálfkrafa. Þá hefur því hér að framan verið hafnað að samningurinn hafi falið í sér ígildi beins eignarréttar. Að fenginni þeirri niðurstöðu, og með vísan til dóms Hæstaréttar 16. nóvember 2009 í máli nr. 590/2009, eru hagsmunir stefnanda af því að leita dóms um ógildi eða ógildingu á lóðarleigusamningi stefndu ekki fyrir hendi í málinu. Er kröfum stefnanda þar um því vísað frá dómi þrátt fyrir fyrri niðurstöðu dómsins þar sem frávísunarkröfu var hrundið, sbr. 3. mgr. 100. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, en breytt mat dómsins hvað varðaði fyrrgreint atriði í formhlið málsins girðir ekki fyrir að hann komist að annarri niðurstöðu nú að genginni aðalmeðferð málsins, sbr. meðal annars dóma Hæstaréttar 23. ágúst 2010 í máli nr. 415/2010, 8. maí 2008 í máli nr. 194/2008 og 28. júní 2021 í máli nr. 29/2021.

Að virtum úrslitum málsins verður stefnanda gert að greiða stefnda Fríkirkjunni Kefas 1.587.080 krónur í málskostnað, sbr. 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Málskostnaður fellur niður gagnvart stefnda Kópavogsbæ.

Halldóra Þorsteinsdóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan. Gætt var ákvæða 115. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála fyrir uppkvaðningu dómsins.

Dómsorð:

Vísað er frá dómi kröfu stefnanda, Lýðs Árna Friðjónssonar, um að staðfest verði ógildi lóðarleigusamnings stefndu Kópavogsbæjar og Fríkirkjunnar Kefas frá 10. maí 1999 um lóðina Fagraþing 2a í Kópavogi og varakröfu hans um að samningurinn verði ógiltur og sýslumanni gert að afmá hann úr þinglýsingarbók.

Stefndu, Kópavogsbær og Fríkirkjan Kefas, eru sýknaðir af kröfu stefnanda um viðurkenningu á því að hann sé réttur handhafi lóðarleiguréttinda um lóðina Fagraþing 2a í Kópavogi í samræmi við uppboðsafsal útgefið 23. janúar 1996 og að lagt verði fyrir sýslumann að færa afsalið í þinglýsingarbók.

Stefnandi greiði stefnda Fríkirkjunni Kefas 1.587.080 krónur í málskostnað.

Málskostnaður milli stefnanda og stefnda Kópavogsbæjar fellur niður.

Halldóra Þorsteinsdóttir

Rétt endurrit staðfestir
Héraðsdómur Reykjaness 5. maí 2026.