

D Ó M U R

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

Hrafn Gunnlaugsson

(Jón Steinar Gunnlaugsson hrl.)

gegn

Orkuveitu Reykjavíkur

(Elin Smáradóttir hdl.)

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

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

Stefnandi krefst jafnframt málskostnaðar sér að skaðlausu úr hendi stefnda.

Stefndi krefst aðallega sýknu af öllum kröfum stefnanda.

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

Stefndi krefst málskostnaðar úr hendi stefnanda.

Málsatvik

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

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

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

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

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

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

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

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

afnota af lóðinni áður en hafist var handa við að endurbyggja sumarhúsið.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nýlega hafi tekið gildi nýtt svæðisskipulag höfuðborgarsvæðisins, Höfuð borgarsvæðið 2040, ásamt nýrri vatnsverndarsamþykkt, nr. 555 frá 19. júní 2015. Þar segi í 15. gr. að framkvæmdir og starfsemi sem ógnað geta öryggi vatnsöflunar séu bönnuð á grannsvæði. Í 16. gr. segi að óheimilt sé að skipuleggja íbúðabyggingu, frístundabyggingu eða atvinnustarfsemi á grannsvæðinu sem ekki fellur að 15. gr.

Óheimilt sé að leyfa nýjar byggingar, sumarhústaði eða þess háttar á svæðinu. Í samræmi við framangreint er það afstaða Orkuveitu Reykjavíkur að byggð og mann virki á grannsvæði vatnsverndar skuli víkja. Elliðavatnsblettur 3 er á grannsvæði vatnsverndar samkvæmt framangreindu skipulagi.

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

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

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

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

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

Málsástæður og lagarök stefnanda

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

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

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

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

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

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

Málsástæður og lagarök stefnda

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

Stefndi byggir kröfu sína um sýknu á því meginsjónarmiði samningaréttar að samninga beri að halda samkvæmt efni þeirra. Sá aðili sem stefndi leiðir réttindi sín frá, Reykjavíkurborg, hafi samið um það við afa stefnanda, Þórð Sveinsson, að Þórður sjálfur, kona hans og börn hefðu heimild til að nýta lóðina Elliðavatnsblett 3, endurgjaldslaust. Þegar þeim erfðafesturétti, sem kveðið var á um í kaupsamningi og afsali fyrir jörðinni Elliðavatni, dags. 30. júní 1927, lauk í ársbyrjun 2013, við lát langlífasta barns Þórðar Sveinssonar, hafi fallið niður öll afnotaréttindi

stefnanda að lóðinni. Hús stefnanda standi því í raun í algeru heimildarleysi á henni og hafi gert frá árinu 2013. Stefndi hafi efnt sinn hluta samningsins, og veitt afnot af lóðinni endurgjaldslaust í áratugi, en stefnandi virðist telja samninginn eiga að gilda langt umfram efni hans og gildistíma.

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

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

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

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

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

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

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

Niðurstaða

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

Í stefnu er þess ekki krafist að stefndi greiði stefnanda fyrir húsið og stefndi hefur ekki heldur gagnstefnt til þess að fá húsið fjarlægt. Af þessum ástæðum þykir dóminum ekki þörf á að taka afstöðu til þess hvort húsið hafi verið reist án fullnægjandi samráðs við stefnda og hvort leyfi byggingaryfirvalda í Reykjavík árið 2004 var ólöglegt þar eð leyfi stefnda hafði ekki verið aflað eins og áskilið er í

skipulags- og byggingarlögum. Afnotarétturinn er sjálfstætt málefni því sá sem hefur rétt til afnota af lóðinni gæti allt eins hafst þar við í húsbíl svo framarlega sem kröfur um frárennsli og mengunarvarnir eru uppfylltar, sem þær munu vera.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Þrátt fyrir velvild einstaka stjórnanda í garð einstaka sumarhúsa eiganda gilda meginreglur stjórnsýsluréttar um Orkuveitu Reykjavíkur enda er hún opinbert

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Ingiríður Lúðvíksdóttir, settur héraðsdómari, kveður upp þennan dóm.

D Ó M S O R Ð

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

Hvor málsaðili um sig beri sinn kostnað af málinu.

Ingiríður Lúðvíksdóttir

Rétt endurrit staðfestir,
Héraðsdómi Reykjavíkur 14. júní 2016