

Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 16. september 2025

Mál nr. E-2471/2024:

S8 ehf.

(*Reimar Snæfells Pétursson lögmaður*)

gegn

Reykjavíkurborg

(*Pórður Guðmundsson lögmaður*)

Dómur

Málsmeðferð og dómkröfur aðila

- Mál þetta var höfðað 16. apríl 2024. Stefnandi er S8 ehf., Lágmúla 7, Reykjavík. Stefndi er Reykjavíkurborg, Ráðhúsinu, Tjarnargötu 11, Reykjavík. Málið var dómtekið 29. apríl sl. og dómur kveðinn upp 23. maí sl.
- Með úrskurði Landsréttar 2. júlí sl. í máli nr. 432/2025 var frávísunarpáttur héraðsdóms, er laut að kröfu stefnanda um að viðurkennt yrði með dómi að ógilt væri samkomulag stefnanda við stefnda frá 15. október 2021 vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og breyttrar nýtingar á lóðinni Haukahlíð 2 í Reykjavík, landeignanúmer L223517, felldur úr gildi og lagt fyrir héraðsdóm að taka málið að því leyti til efnislegrar meðferðar. Málið var endurupptekið í þessu skyni 12. september sl. og tekið til dóms að nýju að loknum munnlegum málflutningi þann sama dag. Um málsmeðferðina í þessum þætti málsins hefur dómurinn til hliðsjónar dóm Hæstaréttar 18. september 2008 í máli nr. 430/2007, einkum kafla I.
- Dómkrafa stefnanda, sem lagt hefur verið fyrir héraðsdóm að taka til efnismeðferðar, er eftirfarandi: Að viðurkennt verði með dómi að ógilt sé samkomulag stefnanda við stefnda frá 15. október 2021 vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og breyttrar nýtingar á lóðinni Haukahlíð 2 í Reykjavík, landeignanúmer L223517. Þá krefst stefnandi málskostnaðar.
- Stefndi krefst sem fyrr sýknu auk málskostnaðar.
- Um atvik máls, málsástæður og lagarök aðila vísast til dóms héraðsdóms frá 23. maí 2025.

Niðurstaða

- 6 Stefnandi krefst ógildingar í heild á samkomulagi aðila, dags. 15. október 2021, vegna fyrirhugaðrar uppbyggingar og breyttrar nýtingar á lóðinni Haukahlíð 2 í Reykjavík, landeignanúmer L223517. Tílefni samkomulagsins var ósk stefnanda að við uppbyggingu lóðarinnar, sem stefndi hafði þegar úthlutað stefnanda árið 2015, yrði nýtingu hennar breytt á þann máta að reist yrði þar íbúðarhúsnæði í stað atvinnuhúsnæðis. Var að þessu gengið af hálfu stefnda, gegn endurgjaldi stefnanda sem getið var um í samkomulaginu, þ.m.t. greiðslu vegna breyttrar notkunar, og kvaðabindingar lóðarinnar þar sem m.a. 20% íbúðanna skyldu verða leiguíbúðir, stúdentaíbúðir, leiguíbúðir Félagsbústaða hf., búseturéttaríbúðir eða íbúðir fyrir aldraða. Þar af skyldu Félagsbústaðir hf. eiga kauprétt að 5% íbúða gegn fermetraverði að fjárhæð 498.000 kr. m.t.t. tilgreindra verðlagsbreytinga samkvæmt byggingarvísitölu. Einnig skyldi stefnandi greiða tiltekna fjárhæð vegna listskreytinga í almenningsrýmum. Krefst stefnandi ógildingar alls samkomulagsins á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936 og meginreglna stjórnisýsluréttarins um jafnræði, meðalhóf og efnislega réttmætisreglu.
- 7 Ekki er ágreiningur um að stefndi hefur efnt skuldbindingar sínar samkvæmt samkomulaginu, gefið út nýtt deiliskipulag og byggingarleyfi, auk þess sem gerður hefur verið nýr lóðarleigusamningur við stefnanda. Stefnandi hefur þegar greitt greiðsluna samkvæmt 3. gr. samkomulagsins til viðbótar við áður greitt gatnagerðargjald.
- 8 Með dómi héraðsdóms 23. maí sl. var aðalkröfu stefnanda um ógildingu samkomulagsins í heild vísað frá dómi en stefndi sýknaður af öðrum kröfum stefnanda. Eins og fram kemur í úrskurði Landsréttar nr. 432/2025 myndi efnismeðferð kröfunnar fela í sér úrlausn sakarfnis sem hafi raunhæft gildi fyrir stefnanda og verði kröfu hans því ekki vísað frá á þeim grunni að hann hafi ekki lögvarða hagsmuni af úrlausn hennar.
- 9 Í dómi héraðsdóms 23. maí sl. var m.a. komist að þeirri niðurstöðu, hvað varðar vara- og þrautavarakröfur stefnanda sem lutu að ógildingu samkomulags aðila að hluta til og að öðrum kosti að tilgreindum ákvæðum þess skyldi breytt, að ekki liggi fyrir að hlutar samkomulags aðila hafi rýrt verðmæti réttar stefnanda til uppbyggingar á lóðinni, að samkomulagið um breytta nýtingu lóðarinnar hafi verið gert að hans ósk, og að skilyrði 36. gr. laga nr. 7/1936 um samningsgerð, umboð og ógilda löggerninga séu óuppfyllt. Þá var einnig komist að þeirri niðurstöðu að samkomulagið að gerð eða efni brjóti ekki í bága við reglur stjórnisýsluréttarins.
- 10 Hvað 36. gr. laga nr. 7/1936 snertir er ekki á það fallist að víkja skuli samkomulaginu til hliðar í heild og er ekki talið ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera

samkomulagið fyrir sig. Í áður nefndum dómi var lagt mat á efni samnings, stöðu samningsaðila, atvika við samningsgerðina og atvika sem síðar komu til, sbr. tilvísað ákvæði. Er einkum vísað til aðalstarfsemi stefnanda, umsvifa hans frá 2005 við uppbyggingu og útleigu skrifstofu- og atvinnuhúsnæðis, auk þess að hann hafi haft sérfræðinga á sínum snærum og nægt ráðrúm til að rýna aðstæður og gögn og taka ígrundaða afstöðu til efnis samkomulagsins með fulltingi sérfræðinga sinna. Honum hafi einnig verið frjálst að byggja áfram rétt á fyrri lóðarleigusamningi aðila í stað gerðar samkomulagsins. Var stefnandi ekki í veikri stöðu eða um aðstöðumun eða ójafnræði aðila að ræða í skilningi 36. gr. laga nr. 7/1936. Ekki er sýnt fram á að ósanngjarnt sé eða andstætt góðri viðskiptavenju af hálfu stefnda að bera samkomulagið fyrir sig. Ekki þykir heldur sýnt að fjárhæð endurgjaldsins hafi verið ósanngjarnt eða að samkomulagið hafi fært honum rýrari réttindi en fyrri lóðarleigusamningur. Þá þykir heldur ekki sýnt að vegna Covid-19 faraldursins hafi stefnda borið að verða við öllum óskum stefnanda um breytt afnot lóðarinnar, þ.m.t. hvað endurgjald snertir, en dómurinn telur samkomulag aðila fela í sér að komið hafi verið til móts við óskir stefnanda. Að heildstæðu mati dómsins virtu eru engin efni til að ógilda samkomulag aðila í heild á grundvelli 36. gr. laga nr. 7/1936.

- 11 Stefnandi styður kröfu sína um ógildi samkomulagsins í heild einnig við meginreglur stjórnarsýslulaga nr. 37/1993, þ.e. efnislega réttmætisreglu, jafnræðisreglu og meðalhóf. Stefndi var við ráðstöfun hinna einkaréttarlegu réttinda sem fólust í samkomulagi aðila einnig bundinn af meginreglum stjórnarsýslulaga vegna hins tvíþætta eðlis úthlutunar lóðarinnar og eftirfarandi samkomulags aðila. Við mat á því hvort stefndi hafi fylgt meginreglum stjórnarsýsluréttarins er m.a. litið til samningsmarkmiða stefnda um uppbyggingu á nýjum uppbyggingarsvæðum, dags. 21. janúar 2019, en þau liggja fyrir í gögnum málsins. Í þeim kemur fram að þau séu sett til að tryggja gagnsæi og gæta samræmis á milli svæða, eigi að leiða til markvissari samningsgerðar og auka líkur á að niðurstaða náist og uppbygging verði í samræmi við áform borgaryfirvalda. Að mati dómsins er ekki sýnt að efni og gerð samkomulags aðila brjóti í bága við samningsmarkmiðin heldur eigi samkomulag aðila í heild og tiltekin ákvæði þess sér samhljóm í samningsmarkmiðunum.
- 12 Þá er ekki fallist á að sýnt hafi verið fram á mismunun stefnanda miðað við þá sem stóðu í sömu sporum og hann, einnig hvað varðar fjárhæðir greiðslna og ekki fallist á að stefnandi hafi fært fram sönnun um tilvik sem séu sambærileg eða tæk til samanburðar.
- 13 Dómurinn telur að gerð og efni samkomulagsins í heild sé til samræmis við efnislega réttmætisreglu þannig að málefnaleg sjónarmið liggi því til grundvallar, að jafnræðis og meðalhófs hafi verið gætt sem og að viðskiptalegar forsendur hafi búið að baki þeirri ákvörðun

stefnanda að skuldbinda sig samkvæmt samkomulaginu og greiða endurgjaldið fyrir þá hagsmuni sem samkomulagið færði honum. Þá sé ósannað að stefndi hafi með valdniðslu nýtt sér aðstöðu sína sem valdhafi í skipulags- og byggingarmálum og látið í ljós að áform stefnanda fengju ekki brautargengi nema gegn samþykki krafna stefnda.

- 14 Er það því niðurstaða dómsins að ekki sé sýnt fram á að stefndi hafi með gerð eða efni samkomulagsins brotið gegn ákvæðum stjórnarsýslulaga eða meginreglum stjórnarsýsluréttarins.
- 15 Til viðbótar er einnig vísað til dóms héraðsdóms 23. maí sl. í máli þessu, til þeirra röksemda sem þar eru færðar fyrir niðurstöðu og til þeirra krafna sem þar er tekin afstaða til. Þá hefur þegar verið fjallað um einstök ákvæði samkomulags aðila í nefndum dómi.
- 16 Er það því niðurstaða dómsins að engin efni séu til að fallast á ógildingu samkomulagsins í heild. Engin skilyrði 36. gr. laga nr. 7/1936 eru uppfyllt og stefnandi hefur ekki sýnt fram á að gerð eða efni samkomulagsins eða fjárhæð endurgjalds stefnanda sé ósanngjarnt eða andstætt góðri viðskiptavenju að bera það fyrir sig. Ekki er heldur sýnt að stefndi hafi brotið gegn ákvæðum stjórnarsýslulaga eða meginreglum stjórnarsýsluréttar við gerð samkomulagsins, þ.m.t. gegn jafnræðisreglu, meðalhófi eða efnislegri réttmætisreglu, en fallist er á að málefnaleg sjónarmið hafi legið að baki gerð og efni samkomulagsins af stefnda hálfu.
- 17 Eftir þessum úrslitum verður stefnandi dæmdur til að greiða stefnda 223.200 krónur í málskostnað, að virðisaukaskatti meðtöldum.
- 18 Reimar Snæfells Pétursson lögmaður flutti málið fyrir stefnanda og Þórður Guðmundsson lögmaður fyrir stefnda. Sigríður Rut Júlíusdóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndi, Reykjavíkurborg, er sýkn af aðalkröfu stefnanda, S8 ehf.

Stefnandi greiði stefnda 223.200 krónur í málskostnað.

Sigríður Rut Júlíusdóttir