

Akureyrarbær
Geislagötu 9
600 Akureyri

Akureyri 30. janúar 2020.

Norðurbrú ehf. – Skil á lóð við Hafnarstræti 80, Akureyri
– Krafa um greiðslu vegna jarðvegsframkvæmda - RAFSKJAL -

I.

Mér hefur falið Norðurbrú ehf. að gæta hagsmuna sinna vegna þess sem í bréfi þessu er greint.

Vísað er til fundar með Pétri Inga Haraldssyni, sviðsstjóra skipulagssvið 28. nóvember 2019. Þar lagði Norðurbrú ehf. fram gögn um jarðfræðirannsóknir og kostnað vegna þeirra á lóðinni Hafnarstræti 80 Akureyri, í tengslum við að meta byggingarhæfi lóðarinnar og við fergingu.

Á fundinum lagði Akureyrarbær einnig fram tillögu að uppgjöri á gatnagerðargjöldum og endurgreiðslu á gjaldi vegna bílastæðakvaðar sem félagið hafði greitt bænum. Á fundinum kom fram að ekki hefði verið ákveðið hvort fallist skyldi á óskir Norðurbrúar um greiðslu á kostnaði við jarðfræðirannsóknir og fergingu, sbr. þau gögn sem félagið lagði fram 28. nóvember og sviðsstjóri móttók, en sú ósk hafði verið höfð uppi áður. Akureyrarbær endurgreiddi gatnagerðargjöld og gjald vegna bílastæðakvaðar þann 29. nóvember með kr. 91.365.542, sem Norðurbrú móttók með fyrirvara um frekari kröfugerð, sbr. bréf dags. 29. nóvember 2019 og móttékið var af Akureyrarbæ fyrir endurgreiðsluna. Greiðsla bæjarins var innt af hendi án fyrirvara.

II.

Samkvæmt sundurliðuðum gögnum sem afhent voru Akureyrarbæ á áðurgreindum fundi er höfuðstóll kröfu Norðurbrúar kr. 27.044.402. Á fundinum var borin upp ósk um að þessar fjárhæðir yrðu greiddar, gegn afhendingu allra gagna um jarðfræði lóðarinnar, sem raunar voru afhent og eru hjá skipulagssviði. Lítur því umbj. m. því svo á að gjalddagi kröfunnar hafi verið sá dagur, þ.e. 28. nóvember 2019 og því heimilt að reikna á hana dráttarvexti þegar 30 dagar eru liðnir frá þeirri dagsetningu, eða 29. desember 2019, í samræmi við 3. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu. Er áskilinn réttur til þess.

Líkt og kom fram fundinum 28. nóvember, telur umbj. m. að sá kostnaður sem efnt hefur verið til vegna jarðfræðirannsókna og fergingar þeim tengt, sé kostnaður sem óhjákvæmilegur hafi verið við rannsóknir á lóðinni, eftir að hún var gerð að byggingarlóð á skipulagi. Upplýsingar um skerta byggingarhæfni lóðarinnar komu fram við framkvæmdir á næstu lóð norðan við lóð umbj. m. Sérfræðingar sem unnu að jarðvegsrannsóknnum á þeirri lóð voru fengnir til ráðgjafar á lóð umbj. m. Teknar voru 4-5 tilraunaholur og gæði þess efnis sem þar kom upp reyndist þannig að sérfræðingurinn taldi ekki rétt að byggja á lóðinni að ókönnuðu máli. Var sett ferging á lóð til að framkalla sig vegna þunga,



en eins og kunnugt er, þá er það gert til að hamla gegn því að jarðvegur sígi síðar undan þunga bygginga sem reistar eru. Eftir fergingu þykir fært að byggja á lóðinni, en þó að viðhöfðum ráðstöfunum í hönnun og byggingu vegna óstöðugleika á þeim hluta lóðar sem síst er að gæðum.

Óforsvaranlegt hefði verið að hefja hönnun byggingar, að ekki sé rætt um byggingaframkvæmdir, án þess að þær upplýsingar sem nú hefur verið aflað og fyrrgreindar jarðvegsframkvæmdir lægju fyrir. Verður að ætla að aðgerðirnar séu í samræmi við og ekki meiri en byggingaryfirvöld myndu að allt að einu hafa gert kröfu um áður en byggingarleyfi yrði veitt. Faglega var staðið að öllum aðgerðum. Þessu hefur Akureyrarbær ekki andmælt og var upplýstur um frá öndverðu. Má raunar leiða að því rök að bærinn hafi afhent lóð sem ekki hentaði til þeirra nota sem hún var ætluð, nema með þeim ærna kostnaði sem umbj. m. hefur lagt út í.

Eftir þessar athuganir liggur nú fyrir hvernig lóðin hentar undir byggingu. Þau gögn er nú hægt að leggja fram með lóðarupplýsingum og gætu áhugasamir því sótt um lóðina án þeirrar óvissu sem áður var og gert á grundvelli gagnanna eigið mat á fýsileika þess að sækja um lóðina og hvernig bygging kunni að henta þar og hver kostnaður við hana yrði. Skipulagsráð Akureyrarbæjar hefur nú, þrátt fyrir að hafa ekki brugðist við óskum umbj. m. frá nóvember um greiðslu eða viðræður, falið skipulagsstjóra að auglýsa lóðina til úthlutunar, sbr. fundargerð 329. fundar þann 15. janúar 2020. Hlýtur bærinn að vilja gera lysthafendum lóðarinnar grein fyrir þessum jarðsvegsrannsóknnum og -aðstæðum og upplýsa um niðurstöður þeirra, en gerir það vart án þess að greiða umbj. m. fyrir þann kostnað sem hann hafði af því að afla þeirra.

III.

Í bréfinu frá 29. nóvember 2019 óskaði Norðurbrú eftir greiðslu og viðræðum við Akureyrarbæ um ofangreinda kröfu og fyrirkomulag uppgjors og lýsti félagið sig tilbúið að leita leiða með bænum við útfærslu á greiðsluskilmálum. Upplýst var á fundinum 28. nóvember að það gæti til að mynda birst í því að krafan yrði greidd með sanngjörnum skilmálum við úthlutun til nýs aðila, þannig að Akureyrarbær þyrfti ekki að leggja út fyrir þeim kostnaði um óvissan tíma og var það áréttað í bréfinu.

Akureyrarbær hefur í engu brugðist við þessu erindi Norðurbrúar ehf. en hefur sem fyrr segir nú bókað að auglýsa skuli lóðina lausa til úthlutunar. Bókunin gerir enga grein fyrir því hvort fjallað hafi verið um kröfu umbj. m. né hvort lóðin skuli auglýst eða henni úthlutað með þeim hætti gert sé ráð fyrir uppgjöri bæjarins á kröfu umbj. m.

IV.

Í gjaldskrá Akureyrarbæjar um gatnagerðargjald eru í gr. 5.3 sérstakar heimildir til að lækka gatnagerðargjald vegna jarðvegsdýpis. Augljóst er að slíkar heimildir eru til að mæta kostnaði sem lóðarhafi hefur af því að koma lóð í byggingarhæft ástand – og er umfram það sem vænta má þegar Akureyrarbær úthlutar lóð sem hæfri byggingarlóð. Ofangreindum jarðvegsframkvæmdum umbj. m. verður að öllu leyti jafnað til þeirra atvika sem gr. 5.3. er ætlað að mæta. Vegna þeirra aðgerða umbj. m. verður að ætla að Akureyrarbær muni ekki þurfa að veita afslátt af gatnagerðargjaldi skv. reglunni vegna



sömu atvika, enda liggur nú fyrir hverja jarðvegsaðstæður eru vegna kostnaðarsamra aðgerða umbj. m.

Sjónarmið um að sveitarfélag skuli bæta það sérstaklega þegar það fær yfirráð yfir lóð sem þykir hagkvæmari fyrir byggingarframkvæmdir en almennt vegna sérstakra aðstæðna, hafa verið viðurkennd í framkvæmd. Þannig leit matsnefnd eignarnámsbóta til þess við ákvörðun sína í máli nr. 1/2008 vegna lóðar í Borgarbyggð. Þar hafði áhrif á fjárhæð bóta að umrædd lóð lá í hjarta bæjarfélagsins og að lóðin hentaði vel til fyrirhugaðra nota án verulegs tilflutnings efnis eða landmótunar. Þó hér sé ekki um að ræða eignarnám eiga sömu sjónarmið við að fullu. Nánar tilgreint, að ávinningur sveitarfélags og væntanlegs lóðarhafa af því að fá til ráðstöfunar byggingarland, þar sem byggingaraðili losnar við kostnaðarsamar framkvæmdir við að koma lóð í byggingar- og burðarhæft ástand, eru raunveruleg verðmæti sem ber að bæta þeim aðila, sem þannig leggur sveitarfélaginu þau til. Á sama hátt hefur eignarnámsþoli þurft að sæta því að horft hafi verið til þess að hið eignarnumda land henti síður til byggingaframkvæmda, svo sem sjá má í máli matsnefndar nr. 4/2009, þar sem sérstaklega er tilgreint að hið eignarnumda land sé ekki eins hentugt til bygginga og annað land sem til var horft til samanburðar, og yrði því bætt lægra verði en ella.

Umbj. m. sóttist eftir því að fá í fyrsta lagi lengri frest til að hefja framkvæmdir á lóðinni og síðar einnig eftir því að fá að breyta fyrirhugaðri notkun á lóðinni. Þessum umleitunum hafnaði Akureyrarbær ítrekað. Umbj. m. var því nauðugur sá einn kostur að skila lóðinni til bæjarins með samkomlagi, enda fyrirsjáanlegt að bærinn hefði leyst hana til sín að öðrum kosti.

Í 2. mgr. 50. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 segir að sveitarstjórn sé heimilt að fenginni umsögn Skipulagsstofnunar og á grundvelli gildandi deiliskipulags, að taka eignarnámi vegna framkvæmdar skipulagsins lóð sem eigandi nýtir ekki á þann hátt sem gildandi deiliskipulag ákveður, enda sé liðinn sá frestur sem honum hefur verið settur til að byggja á lóðinni eða breyta nýtingu hennar. Jafnframt er áréttað að eignarnám skuli aðeins heimilað að reynt hafi verið að ná samninginum við eigendur þeirra eigna sem taka á eignarnámi – og að um framkvæmd og bætur skuli fara eftir lögum um framkvæmd eignarnáms. Ennfremur að bætur skuli greiddast úr sveitarsjóði.

Akureyrarbær gerði umbj. m. alveg skýrt með höfnun erinda, að ekki yrði veittur frestur til að hrinda byggingarframkvæmdum í áform. Var því umbj. m. í raun settur í þá stöðu að þola afturköllun lóðar og þar með í reynd eignarnám þeirra verðmæta sem lóðinni hafa verið lögð til með jarðvegsframkvæmdum. Ber Akureyrarbæ því að bæta umbj. m. fullu verði þau verðmæti sem bærinn hefur þannig leyst til sín í skjóli skipulags- og stjórnsýsluheimilda sinna og fengið í hendur verðmætari lóð en hann lét frá sér.

Ítrekað er það mat umbj. m. og undir það tekið að óeðlilegt er, og raunar ólögmætt, að Akureyrarbær og eftir atvikum, næsti lóðarhafi fengi án endurgjalds úr hendi bæjarins, þann ávinning sem orðinn er af ofangreindum rannsóknum og framkvæmdum og kostaðar hafa verið af Norðurbrú, án þess að greiða fyrir.



Ekki verður skilið við þetta án þess að benda á hið augljósa, að bærinn hefur tögl og hagldir um að áskilja sér greiðslu úr hendi næsta lóðarhafa vegna þessara verðmæta, enda hefur verið ákveðið að auglýsa lóðina lausa til umsóknar og henni hefur ekki enn verið úthlutað.

V.

Þar eð bærinn hefur í engu sinnt umleitunum umbj. m. um uppgjör kröfu sinnar að fjárhæð kr. 27.044.402,- er hér með skorað á Akureyrarbæ, kt. 410169-6229, að greiða umbj. m. umkrafða fjárhæð innan 20 daga frá dagsetningu þessa bréfs að telja inn á reikning inn á sparisjóðsreikning nr. 1187-26-002400, kt.620113-0420. Verði krafan ekki greidd getur það leitt til málshöfðunar á grundvelli réttarfarslaga og aukins kostnaðar, þar með talið vaxtakostnaðar fyrir Akureyrarbæ.

Virðingarfyllst, f.h. Norðurbrúar


Ólafur Rúnar Ólafsson, lögmaður