

Akureyrarbær  
Inga Þöll Þórgnýsdóttir, bæjarlögmaður  
Geislagata 9, 600 Akureyri  
Sent rafrænt til: [inga@akureyri.is](mailto:inga@akureyri.is)

Akureyri, 18. janúar 2021  
Tilvísun yðar nr. 2020090447 09-205

**Efni: Málefni Bifreiðastöðvar Oddeyrar ehf., kt. 440169-6949.**

Vísað er til erindis bæjarlögmanns dags. 9. desember 2020, sem og fyrri erinda undirritaðra um málið.

Ítrekað er að um aðskilin réttindi er að ræða í málinu; fasteignaréttindi og lóðarréttindi.

#### I. Lóðarréttindi

Fyrir hönd BSO er því hafnað að ekki séu lóðarréttindi til staðar í málinu. Líkt og komið er að í fyrra erindi undirritaðra, var send beiðni af umbjóðanda okkar um lóð til leigu til bæjarins í maí 1954. Sú beiðni var ítrekuð í júní 1955 og fékkst samþykkt. Í júlí sama ár sendi umbjóðandi okkar beiðni til bæjarins um leyfi til að byggja bílaafgreiðslu. Það leyfi var veitt með samþykki bygginganefndar og bæjarstjórnar í september 1955.

Í erindi bæjarstjóra dags. 26. júlí 1961, er BSO tilkynnt um samþykki bókonar hafnarnefndar tæpum mánuði áður, um að „leigja þeim lóð allt að 3 metra til suðurs frá lóð þeirri er þeir nú hafa“. Augljóst þykir því að um ótímabundin lóðarréttindi hafi verið að ræða strax í upphafi sem voru samþykkt af yfirvöldum og að þau hafi verið aukin með þessari samþykkt bæjarstjórnar á bókun hafnarnefndar árið 1961, þar sem skýrlega er kveðið á um leigu á lóð.

Undirrituð telja að dómur Hæstaréttar í máli nr. 149/2009 eigi ekki við í málinu. Þar viðurkennir rétthafi þess máls, Svifflugfélagið, fyrirvaralaust að um bráðabirgðastöðuleyfi væri að ræða skv. samningi sem aðilar gerðu þar um. Þá var skúrin sem það mál fjallar um skilgreindur sem lausafé, ekki fasteign og stóð ekki á afmarkaðri, sérgreindri lóð heldur á lóð þar sem einnig voru önnur mannvirki í eigu annarra aðila. Þannig var ekki um sérgreind lóðarréttindi að ræða í því máli.

Á umræddri lóð BSO er sérstakt lóðanúmer og á lóðinni stendur framangreind fasteign, sem hefur sitt fastanúmer og er í eigu BSO. Vísað er á ný til Síðumálsins svokallaða, úrskurðar héraðsdóms Norðurlands eystra í máli A-15/2007. Þar segir í áliti dómsins að samþykkt hafi verið að lóð yrði leigð undir verslunarhús að Kjalarsíðu 1 og síðan veitt leyfi til þess að byggja verslunarhús á lóðinni, sem hefði stöðuleyfi til bráðabirgða í fimm ár. Fallast verði á það með gerðarpólum að í gildi hafi verið tveir löggerningar, annars vegar ígildi gilds lóðarleigusamnings og hins vegar byggingarleyfi, sem gilt hafi til bráðabirgða í 5 ár án nánari ákvæða þar um. Tekið er fram að sérstaklega sé athyglisvert að enginn fyrirvari er um lengd lóðarleigusamningsins og ekki nánari skýringar á því hvað í stöðuleyfinu felist.



Vart þarf að ítreka að ekki þarf að vera um þinglýstan lóðaleigusamning að ræða til þess að aðili geti átt slík réttindi, enda hefur verið greidd lóðaleiga og fasteignagjöld af reitnum um áratuga skeið og er því um að ræða ígildi gilds lóðarleigusamnings án tiltekins uppsagnarfrests. Ljóst þykir að ekki er heimilt að krefjast umráða yfir lóðinni án fullra bóta.

## **II. Byggingarleyfi**

Byggingarleyfi vegna afgreiðsluhúss á lóðinni var veitt til umbjóðanda okkar með samþykki bæjarstjórnar þann 7.9.1955. Um var að ræða sjálfstæða ákvörðun, óháð fyrri ákvörðun bæjarstjórnar um leigu lóðarinnar, en sú ákvörðun fór í gegnum aðra nefnd.

Í Síðumálinu er tekið fram að byggingarleyfið í því máli hafi gilt til bráðabirgða til 5 ára í senn, þó án nánari skýringa. Í málinu sem hér er til umfjöllunar er engin takmörkun réttinda tiltekin í byggingarleyfinu sjálfu, þeirri ákvörðun sem bæjarstjórn tekur og kynnt er lóðarhafa, þrátt fyrir að bygginganefnd leggi slíkt til í sinni bókun. Því verður að ætla að um sé að ræða hefðbundið, ótímabundið byggingarleyfi og málf lutningur bæjarfélagsins um bráðabirgðastöðuleyfi eigi einfaldlega ekki við.

## **III. Stöðuleyfi**

Þar fyrir utan er í raun ómögulegt að húsið hafi stöðuleyfi, hvað þá til bráðabirgða, þar sem um fasteign er að ræða en ekki lausafé. Vísað er til umfjöllunar um bráðabirgðastöðuleyfi í fyrri erindi undirritaðra, sem undirrituð telja hvorki standast skipulags- og byggingarlög né reglugerðir. Stöðuleyfi er samkvæmt lögum gefið út fyrir lausafé, ekki fasteignir. Slíkt leyfi þarf auk þess að gefa út til eins árs í senn, ekki ótímabundið.

Húsnæði BSO er sannarlega fasteign og vísar bæjarlögmaður til hennar sem slíkrar í erindi sínu. Fasteignin er byggð í skjóli fyrirvaralauss og ótímabundins leyfis bæjarstjórnans á Akureyri, dags. 7. september 1955. Fasteignin hefur fastanúmerið 215-1027 og af henni hefur verið greidd lóðaleiga og fasteignaskattur í fjölmörg ár. Fasteigninni er varanlega fyrirkomið á lóðinni; til að mynda eru lagnir og veitur að og frá húsinu tengdar við kerfi bæjarins og húsið stendur á steiptum grunni. Þá var samstarfsaðila BSO, Olíuverslun Íslands, veitt heimild til að koma fyrir varanlegum mannvirkjum til sölu eldsneytis á lóðinni. Heilbrigðiseftirlit Norðurlands eystra gaf út starfsleyfi vegna sjálfsafgreiðslu á eldsneyti á lóðinni þann 7. september 2011, sem gildir til 7. september 2023.

Upprunalegt byggingarleyfi kvað ekki á um neinar hömlur vegna fasteignarinnar, né fyrirvara um að fasteignina mætti fjarlægja bótalaust. Heimild í deiliskipulagi til þess að fjarlægja ákveðnar fasteignir jafngildir því ekki að þær fasteignir sé unnt að fjarlægja bótalaust. Líkt og í Síðumálinu verður talið að Akureyrarbær geti ekki byggt á „bráðabirgðastöðuleyfi“ fasteignar á lóðinni óháð réttindum BSO til lóðarinnar sjálfrar.

## **IV. Beiðni um gögn**

Handhafi lóðarréttinda lóðar nr. L149563 í framangreindu úrskurðarmáli héraðsdóms, A-15/2007, er þrotabú A Eðvarðsdóttur, kt. 5912012980. Samkvæmt skráningu í fyrirtækjaskrá var skiptum búsin lokið þann 25. ágúst 2008, tíu mánuðum eftir úrskurð héraðsdóms.

Með vísan til 5. gr. upplýsingalaga nr. 140/2012 er óskað eftir upplýsingum og gögnum frá Akureyrarbæ hvað varðar lóðarréttindin sem fjallað er um í héraðsdómsmálinu A-15/2007. Nánar



tiltekið er óskað eftir gögnum sem bærinn hefur yfir að ráða varðandi hvers konar ráðstöfun umræddra lóðarréttinda, landnúmer L149563. Þá er óskað eftir gögnum varðandi þær greiðslur er kunna að hafa verið inntar af hendi vegna ráðstöfunar umræddra lóðarréttinda.

Ekki verður talið að takmarkanir 6.-10. gr. upplýsingalaga eigi við í málinu.

## V. Samantekt

Af framangreindu telur umbjóðandi okkar ljóst að húsið sem um ræðir er fasteign sem stendur á varanlega steiptum grunni, á skilgreindri lóð sem umbjóðandi okkar hefur ótímabundin lóðarréttindi til samkvæmt ákvörðunum hins opinbera svo sem farið hefur verið yfir í erindi þessu. Akureyrarbær getur ekki byggt á bráðabirgðastöðuleyfi í málinu, þar sem ekki er um lausafé að ræða.

Haldi Akureyrarbær kröfu sinni til streitu um að fjarlægja fasteignina og áratugalanga starfsemi umbjóðanda okkar af lóðinni verður það ekki gert bótaust, hvorki hvað varðar lóðarréttindi né fasteignina sjálfa. Um eignarréttinn er vísað til 72. gr. stjórnarskrárinnar og mannréttindasáttmála Evrópu.

Umbjóðandi okkar hefur lýst því að þeir séu reiðubúnir til viðræðna við Akureyrarbæ um lausn málsins en telja óraunhæft að hægt verði að leysa málið og koma starfsemi félagsins fyrir í nýjum stað fyrir þau tímamörk sem Akureyrarbær hefur krafist að starfsemi umbjóðanda okkar víki. Hafa má samband við undirrituð til frekari viðræðna um málið.

Virðingarfyllst,  
f.h. Bifreiðastöðvar Oddeyrar ehf.,

Sunna Axelsdóttir  
lögmaður  
Kt. 010786-3209

Sunna Axelsdóttir hdl.

Ólafur Rúnar Ólafsson

Ólafur Rúnar Ólafsson hrl.