



Sunna Axelsdóttir, lögmaður  
Lögmannsstofa Norðurlands  
Strandgötu 19b  
600 Akureyri

Sent rafrænt [sunna@legalnorth.is](mailto:sunna@legalnorth.is)

Akureyri, 30. mars 2021  
2020090447 09-205

## Efni: Erindi til BSO eftir fund bæjarráðs 22. mars 2021

### I.

Með vísan til gildandi deiliskipulags miðbæjar Akureyrarbæjar sem tók gildi 22. júlí 2014 kemur fram að heimilt sé að fjarlægja nokkrar byggingar innan skipulagssvæðisins og er hús BSO við Strandgötu eitt af þeim. Sams konar ákvæði voru í eldra deiliskipulagi. Eru þessar byggingar merktar sérstaklega á deiliskipulagsuppráttinn auk þess sem fjallað er um þessa heimild á blaðsíðu 34 í greinargerð deiliskipulagsins.

Með bréfi dags. 29. september 2020 var BSO sagt upp bráðabirgðastöðuleyfi með 6 mánaða fyrirvara. Í kjölfarið hafa farið fram nokkur bréfaskipti á milli aðila en vísað er til bréfa lögmanns BSO dags. 9. desember 2020, 18. janúar og 26. febrúar 2021 til Akureyrarbæjar vegna uppsagnar bæjarins á bráðabirgðastöðuleyfi BSO við Strandgötu þar sem m.a. var farið fram á lengri uppsagnarfrest.

Á fundi skipulagsráðs dags. 10. mars 2021 var bókað að í auglýstri tillögu að breytingu á deiliskipulagi miðbæjar kemur fram að uppbygging á svæðinu milli Skipagötu/Hofsbotar og Glerárgötu verði áfangaskipt og að miðað sé við að byrjað verði á norðurhluta svæðisins þar sem BSO er staðsett. Vegna þessa er ekki hægt að framlengja bráðabirgðaleyfi BSO um tvö ár þar sem slíkt myndi hefta uppbyggingu svæðisins um þann tíma. Til að koma til móts við BSO vegna flutnings á starfseminni er samþykkt að framlengja frestinn til loka árs 2021.

Þá er vísað til bókunar bæjarráðs dags. 22. mars 2021 þar sem bæjarlögmaður kynnti skýrslu Sambands íslenskra sveitarfélaga um lóðarleigusamninga og gildandi dómafordæmi, þar sem bæjarráð fól bæjarlögmanni og sviðsstjóra skipulagssviðs að kynna forsvarsmönnum BSO fyrirhugaða ákvörðun bæjarráðs og veita þeim tækifæri til að koma á framfæri sínum sjónarmiðum.

### II.

Enginn lóðarleigusamningur liggur fyrir vegna mannvirkis BSO við Strandgötu, en á fundi byggingarnefndar Akureyrar þann 29. júlí 1955 var samþykkt að veita bráðabirgðastöðuleyfi fyrir bílaafgreiðslu til samræmis við umsókn Bifreiðastöðvar Oddeyrar dags. 28. júlí 1955. Í samþykktinni

kemur fram að leyfið sé veitt með sex mánaða uppsagnarfresti, sbr. bókun í fundargerðarbók byggingarnefndar.

Húsið er skráð í fasteignaskrá Þjóðskrár á lóð með heitið *Strandgata* L149563. Samkvæmt fasteignayfirliti er húsið 70 fm að stærð og byggingarár skráð 1956. Þar kemur einnig fram að engir þinglýstir eigendur eru skráðir á lóðina enda hefur lóðarleigusamningi aldrei verið þinglýst á lóðina.

Á fundi byggingarnefndar þann 8. júní 1983 var samþykkt að heimila breytingar á húsinu en í bókun kemur fram að um bráðabirgðaleyfi sé að ræða þar sem stöðuleyfi hússins er uppseggjanlegt með 6 mánaða fyrirvara sbr. fundargerðarbók byggingarnefndar.

Eins og fyrr segir liggja engir lóðarleigusamningar fyrir vegna mannvirkis BSO. Þannig er hvorki kveðið á um skyldu Akureyrarbæjar að framlengja heimild um veru mannvirkis BSO við Strandgötu né um forleigurétt BSO. Þá er hvergi að finna ákvæði sem kveða á um hvað skuli gerast þegar BSO er sagt upp bráðabirgðaleyfi fyrir mannvirkið með sex mánaða uppsagnarfresti. Þannig er hvorki kveðið á um skyldu Akureyrarbæjar til þess að leysa til sín mannvirki né um bótarétt BSO.

#### IV.

Ekki er til heildstæð löggjöf um lóðarleigusamninga eða mannvirki með bráðabirgðaleyfi hérlendis og er lítið fjallað um slíka samninga í settum lögum. Í janúar 2021 kom út skýrsla eftir Víði Smára Petersen og Karl Axelsson í samvinnu við Samband íslenskra sveitarfélaga, þar sem réttindi og skyldur lóðarleigusala og leigutaka eru krufin til mergjar.

Niðurstaða skýrslunnar er að réttur leigutaka og leigusala ræðst að meginstefnu til af efni viðkomandi lóðarleigusamnings, en til fyllingar samningsákvæðunum er m.a. lítið til meginreglna leigu-, samninga- og kröfuréttar. Þá geta venjur, dómafordæmi og eðli máls haft þýðingu við skýringu og fyllingu lóðarleigusamninga.

Hvað varðar tímabundna lóðarleigusamninga þá er almenna reglan sú að slíkum samningi lýkur á umsömdum degi án sérstakrar uppsagnar. Í slíku tilviki hvílir ekki skylda á leigusala að framlengja lóðarleigusamning, nema leigusali hafi tekið á sig slíka skyldu með samningi sbr. *Lrd. 251/2019*.

Við lok leigusambands er meginreglan sú að leigusali getur krafist þess að leigutaki víki af lóð ásamt þeim mannvirkjum og úrbótum sem hann hefur gert á lóðinni. Hafi ekki verið um annað samið hvílir ekki skylda á leigusala til þess að kaupa upp eða leysa til sín mannvirki á hinni leigðu lóð og á leigutaki ekki bótarétt á hendur leigusala sbr. *Hrd. 240/2003*, en þar var sveitarfélaginu Hornafirði heimilað að fá Skeljung hf. borið út af lóð með bensínstöðvar- og veitingahús sitt og öllu sem því tilheyrði, þar með töldum olíu- og bensínstönkum í jörðu, að leigutíma loknum. Í forsendum héraðsdóms, sem Hæstiréttur staðfesti, kemur fram að ekki verði talið að „óskráð skylda hvíli á lóðarleigusala að kaupa alltaf mannvirki lóðarleigjanda á leigulóðinni sanngjörnu verði við lok leigusamnings hvernig sem samningurinn er að öðru leyti orðaður.“ Þá má einnig vísa til úrskurðar Landsréttar, *Lrd. 138/2018*, þar sem fallist var á að Seltjarnarnesbæ væri heimilt að fá félagið I ehf., ásamt söluskála félagsins, borið út af tiltekinni lóð bæjarins eftir lok leigutíma.

## V.

Í tilviki BSO þá hefur aldrei verið til staðar lóðarleigusamningur, eingöngu bráðabirgðaleyfi með 6 mánaða uppsagnarfresti. Engin gögn liggja fyrir um skyldu bæjarins til að leysa til sín mannvirki né um annars konar bótarétt leigusala. Í samræmi við framangreinda meginreglu verður því að ætla að Akureyrarbæ sé heimilt að krefjast þess að BSO víki af svæðinu og fjarlægi mannvirki sín, þ.m.t. olíugeyma, með tilteknum fyrirvara.

Erindi frá lögmanni BSO dags. 26. febrúar 2021 var lagt fyrir bæjarráð 25. mars 2021, þar sem bæjarlögmaður kynnti gildandi dómafordæmi um tímabundna lóðarleigusamninga þar sem ekki er gert ráð fyrir greiðslu bóta vegna mannvirkja á tímabundnum lóðarleigusamningum.

Bókun bæjarráðs var svofelld:

*Bæjarráð felur bæjarlögmanni og sviðsstjóra skipulagssviðs að kynna forsvarsmönnum BSO fyrirhugaða ákvörðun bæjarráðs og veita þeim tækifæri til að koma á framfæri sínum sjónarmiðum.*

Erindi þetta er til að kynna fyrirvarsmönnum BSO að bærinn fyrirhugi að fara fram á að félagið fari af lóðinni og fjarlægi mannvirki sín af svæðinu bóttalaust við lok framangreinds frests.

Fyrirvarsmönnum BSO er jafnframt veitt tækifæri að koma að sínum sjónarmiðum áður en endanleg ákvörðun er tekin. Veittur er frestur til að koma að sjónarmiðum til 27. apríl nk.

Virðingarfyllst,  
f.h. Akureyrarbæjar,

  


—  
Inga Þöll Þórgnýsdóttir  
bæjarlögmaður / persónuverndarfulltrúi

  


Pétur Ingi Haraldsson  
sviðsstjóri skipulagssviðs

**Fylgigögn:**

Skýrsla Sambands Íslenskra sveitarfélaga og Víði Smára Petersen og Karls Axelsson um lóðarleigusamninga.