

Þriðjudaginn 31. mars 1987.

Nr. 165/1986.

**Bæjarstjórinn í Hafnarfirði
f.h. bæjarsjóðs Hafnarfjarðar**

(Valgeir Kristinsson hrl.)

gegn

Erlendi Erlendssyni

og gagnsök

og til réttargæslu

Hermanni Sigurðssyni

Ragnheiði Hermannsdóttur

Lovísu Hermannsdóttur

Böðvari Hermannssyni

Þórunni Hermannsdóttur

Haraldi Hermannssyni og

Herdísi Hermannsdóttur

(Guðjón Steingrímsson hrl.)

Lóðarleigusamningur. Eignarnámsbætur. Sératkvæði.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Magnús Thoroddsen, Guðmundur Jónsson, Magnús Þ. Torfason, Þór Vilhjálmsson og Þorsteinn Thorarensen borgarfégeti.

Aðaláfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 23. maí 1986. Dómkröfur hans eru þær, að hann verði sýknaður af öllum kröfum gagnáfrýjanda og dæmdur málskostnaður úr hans hendi bæði í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi skaut máli þessu til Hæstaréttar með stefnu 8. júlí 1986. Hann gerir þær dómkröfur, aðallega, að aðaláfrýjanda verði gert að greiða 3.007.537,00 krónur með dómvöxtum frá 10. apríl 1986 til greiðsludags svo og málskostnað í héraði og fyrir Hæstarétti. Þá krefst hann þess, að aðaláfrýjanda verði gert að greiða dómvexti af dæmdum málskostnaði í héraði frá 10. apríl 1986 til greiðsludags.

Til vara krefst gagnáfrýjandi þess, að hinn áfrýjaði dómur verði staðfestur og aðaláfrýjandi dæmdur til að greiða málskostnað fyrir Hæstarétti.

Í lóðarleigusamningnum frá 4. ágúst 1933 segir m.a.: „Lóðin er

leigð til 50 ára..“ Þetta ákvæði ber að skýra í samhengi við eftirfarandi ákvæði samningsins: „Að þessum 50 árum liðnum, skal fara fram nýtt mat á lóðarleigunni.“ Þegar þetta er haft í huga, verður að leggja þann skilning í samninginn að hann sé ótímabundinn en 50 ára tímabilið taki einungis til leigugjaldsins.

Með þessari athugasemd en að öðru leyti með skírskotun til forsendna hins áfrýjaða dóms ber að staðfesta hann.

Eftir þessum málalokum verður aðaláfrýjandi dæmdur til að greiða gagnáfrýjanda málskostnað fyrir Hæstarétti, er ákveðst 170.000,00 krónur.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Aðaláfrýjandi, Bæjarstjórnin í Hafnarfirði f.h. Bæjarsjóðs Hafnarfjarðar greiði gagnáfrýjanda, Erlendi Erlendssyni 170.000,00 krónur í málskostnað fyrir Hæstarétti.

Dómi þessum ber að fullnægja að viðlagðri aðför að lögum.

S é r a t k v æ ð i

Magnúsar Þ. Torfasonar hæstaréttardómara.

Gagnáfrýjandi reisir kröfu sína um eignarnámsbætur fyrir landspildu þá sem málið fjallar um á leigusamningi, dags. 4. ágúst 1933, milli Jóhannesar J. Reykdals á Setbergi sem leigusala og S.R. Kampmanns lyfsala í Hafnarfirði sem leigutaka. Leiguréttindin fékk gagnáfrýjandi framseld með afsalsbréfum, dags. 5. mars 1966, 2. júlí 1966 og 3. febrúar 1971, en áður höfðu orðið aðiljaskipti að þeim nokkrum sinnum. Í afsalsbréfunum 5. mars 1966 og 3. febrúar 1971 til gagnáfrýjanda er vísað til samningsins frá 4. ágúst 1933 og gagnáfrýjandi sagður hafa kynnt sér hann.

Í hinum umrædda samningi segir svo um leigutíma:

„Lóðin er leigð til 50 ára, þannig að leiguliði hefur rétt til að selja og veðsetja afnotarétt sinn til lóðarinnar ásamt húsum og mannvirkjum á henni, en vilji hann selja lóðarréttindi sín að nokkru eða öllu leyti, hefur eigandi jarðarinnar Setbergs forkaupsrétt. Að þessum 50 árum liðnum skal fara fram nýtt mat á lóðarleigunni.“

Með upphafsorðum málsgreinar þessarar er fullum stöfum kveðið

á um að leigutíminn sé 50 ár. Í niðurlagi málsgreinarinnar, þar sem segir að nýtt mat á lóðarleigunni skuli fara fram að 50 árum liðnum, felst þó ráðagerð um lengri leigutíma. Allt um það er ekki unnt að líta svo á að með því ákvæði einu sér, eða í tengslum við önnur ákvæði samningsins, hafi hið afdráttarlaus ákvæði um 50 ára leigutíma verið gert marklaust og að líta beri á samninginn sem ótímabundinn og óuppsegjanlegan. Þykir samræmis vegna verða að skýra ákvæðið svo að því sé ætlað að mæla fyrir um ákvörðun á leigugjaldi, ef til framlengingar á samningnum komi að loknum hinum umsamda leigutíma.

Eftir þessu tel ég að gagnáfrýjanda verði ekki dæmdar fébætur fyrir landmissi nema vegna þeirra mánaða sem eftir voru af umsömdum leigutíma er aðaláfrýjandi hóf framkvæmdir á landinu, að því er virðist snemma árs 1983. En þar sem málið er ekki lagt fyrir dómstóla á þeim grundvelli er ekki ástæða til að ég fjalli um þær bætur í sér-atkvæði þessu.

Eftir atvikum tel ég rétt að málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti falli niður.

Dómur bæjarþings Hafnarfjarðar 1. mars 1984.

Mál þetta var dómtekið hinn 27. janúar 1984. Aðalsök var höfðuð hinn 1. nóvembr 1983 af bæjarsjóði Hafnarfjarðar, nnr. 3503-3521, á hendur Erlendi Erlendssyni, Sólbergi, Hafnarfirði, nnr. 2184-8719, og til réttargæslu gegn þeim Hermanní Sigurðssyni, 4055-7905, Þórsbergi, Hafnarfirði, Ragnheiði Hermannsdóttur, 7205-0258, Þórsbergi, Hafnarfirði, Lovísu Hermannsdóttur, 6171-6939, Hólabergi, Hafnarfirði, Böðvari Hermannssyni, 1495-7428, Klettabergi, Hafnarfirði, Þórunni Hermannsdóttur, 9781-1458, Brekkubergi, Hafnarfirði, Haraldí Hermannssyni, 3776-4396, Flókagötu 67, Reykjavík og Herdísí Hermannsdóttur, 4027-3840, Hamrabergi, Hafnarfirði.

I.

Í aðalsök lýsir stefnandinn Hafnarfjarðarbær dómkröfum sínum svo: „*Aðallega* að stefnandi verði sýknaður af úrskurði Matsnefndar eignarnámsbóta skv. 1. nr. 11/1973 til að greiða stefnda kr. 531.260, sbr. úrskurð matsnefndar dags. 20. júní 1983 í matsmálinu Hafnarfjarðarbær gegn Erlendi Erlendssyni, nánar tiltekið skv. 4. tl. á bls. 12 í matsúrskurði landbætur kr. 496.260 og skv. 5. tl. bætur fyrir skerta aðstöðu og óþægindi kr. 35.000 samtals kr. 531.260.

Til vara gerir stefnandi þær dómkröfur að eignarnámsbætur til stefnda verði lækkaðar verulega.

Í aðal- og varakröfu er krafist málskostnaðar að skaðlausu skv. gjaldskrá Lögmannafélags Íslands.

Á hendur réttargæslustefndu eru engar kröfur gerðar.“

Gagnsök var höfðuð hinn 15. nóvember 1983 og við flutning málsins gerði gagnstefnandi, aðalstefndi, svofelldar dómkröfur sameiginlegar í gagnsök og aðalsök.

Aðallega að gagnstefnda, bæjarsjóði Hafnarfjarðar, verði gert að greiða kr. 3.007.537,00 með 47% ársvöxtum frá 30. mars 1983 til 20. september sama ár, en með 36% ársvöxtum frá þeim degi til greiðsludags.

Til vara að úrskurður matsnefndar verði staðfestur.

Þá er krafist málskostnaðar fyrir matsnefnd eignarnámsbóta og fyrir bæjarþinginu samkvæmt gjaldskrá LMFÍ hvernig sem málið fer.

Krafist er dómvaxta af dæmdum málskostnaði frá því dómur verður aðfararhæfur.

Af hálfu gagnstefnda er krafist sýknu af öllum kröfum gagnstefnanda í gagnsök.

Af hálfu réttargæslustefndu í aðalsök eru engar sjálfstæðar kröfur gerðar.

II.

Hafnarfjarðarbær keypti árið 1980 allstórt landsvæði úr landi hinnar gömlu bújarðar Setbergs, sem kom til afhendingar og greiðslu árið 1983. Á umræddu landsvæði er 8560 fermetra spilda er eigandi Setbergs leigði árið 1933. Leigutaki reisti fljótlega á spildunni sumarhús og síðar íbúðarhús og fleiri mannvirki og hlaut fasteignin nafnið Sólberg. Landeigandinn, leigusalinna að leigulóðarréttindum Sólbergs, gat umrædds leigusamnings frá 1933 að engu í samningum um sölu landsins til Hafnarfjarðarbæjar 1980 og hefur það verið skýrt svo að hann og viðsemjandi hans, bærinn, hafi túlkað leigusamninginn frá 4. ágúst 1933 svo, að hann væri til 50 ára og yrði því útrunninn 1983, eða um það leyti sem Hafnarfjarðarbær skyldi fá landið afhent. Það er höfuðmálsástæða aðalstefnanda, Hafnarfjarðarbæjar, í máli þessu að svo sé. Þó fór Hafnarfjarðarbær þá leið er í ljós kom að eigendur Sólbergs, leigutakar samkvæmt lóðarleigusamningnum frá 4. ágúst 1933, töldu samninginn ótímabundinn þannig að það væri aðeins fjárhæð leigunnar sem taka ætti til endurmats að 50 árum liðnum, að Hafnarfjarðarbær neytti heimildar eignarnámsheimildar 28. gr. skipulagslaga nr. 19/1964 og beiddist þess hinn 8. mars 1983 við matsnefnd eignarnámsbóta að metnar yrðu eignarnámsbætur fyrir umrædd leiguréttindi leigutaka til handa með vísan til 4. gr. laga nr. 11/1973 um framkvæmd eignarnáms. Skipulagsupphæfing af landsvæðinu hafði verið staðfestur af ráðherra hinn 31. janúar 1983.

Eignarnámið tók til hinnar upphaflegu lóðar Sólbergs að undanskildum 844,5 fermetrum undir og umhverfis íbúðarhús að Sólbergi. Tók eignarnámið

þannig til 7715,5 fermetra lands. Matsnefnd eignarnámsbóta kvað upp úrskurð sinn hinn 20. júní 1983 og ákvarðaði eignarnámsþola, gagnstefnanda í máli þessu, bætur sem hér segir:

1. Bætur fyrir ræktun lands	kr.	4.500,00
2. Bætur fyrir trjágróður	—	5.400,00
3. Bætur fyrir hesthús	—	98.568,00
4. Landbætur	—	496.260,00
5. Bætur fyrir skerta aðstöðu og óþægindi	—	35.000,00
Samtals		kr. 639.728,00

miðað við staðgreiðslu og kr. 8.000,00 í málskostnað.

Bætur skv. lið 1-3 eru greiddar.

Það eru bætur skv. lið 5 og 6 (sic) sem aðalstefnandi krefst nú aðallega að honum sé dæmt óskýlt að greiða, en til vara lækunar á.

Gagnstefnandi krefst hins vegar stórfelldrar hækkunar bótafjárhæða og sundurliðar kröfu sína þannig:

1. Landsbætur, kr. 325,00 pr. ferm. fyrir 7.715.0 ferm. (í stað rúml. kr. 64 pr. ferm.)	kr.	2.507.537,00
2. Bætur fyrir skerta aðstöðu og óþægindi	—	200.000,00
3. Bætur fyrir verðýrningun íbúðarhúss að Sólbergi ..	—	300.000,00
Alls		kr. 3.007.537,00

III.

Í samningi þeirra Jóhannesar Reykdal, eiganda Setbergs, og S.R. Kampmann, lyfsala í Hafnarfirði, dags. 4. ágúst 1933, sem innfærður var í afsals- og veðmálabækur Kjósarsýslu 21. október 1939, litra D2-40, segir svo um leiguskilmála:

„Lóðin er leigð til að byggja á henni hús og mannvirki svo og til ræktunar og yfir höfuð til hverra verklegra og vanalegra afnota.

Lóðin er leigð til 50 ára, þannig að leiguliði hefur rétt til að selja og veðsetja afnotarétt sinn til lóðarinnar ásamt húsum og mannvirkjum á henni, en vilji hann selja lóðarréttindi sín að nokkru eða öllu leyti hefur eigandi jarðarinnar Setbergs forkaupsrétt. Að þessum 50 árum liðnum, skal fram fara nýtt mat á lóðarleigunni.

Í leigu eftir lóðina greiði leiguliði ár hvert fyrir 1. október til eiganda Setbergs kr. 130,00 eitt hundrað og þrjátíu krónur. Fyrsti gjalddagi sé 1. október 1933.

Hús og önnur mannvirki á lóðinni eru að veði fyrir lóðargjaldinu, og sé það eigi greitt á réttum gjalddaga má því til lúkningar gera fjárnám í húsum öllum og mannvirkjum á henni án dóms og laga, samkv. 15. gr.

laga 16. desbr. 1885 um lögtak og fjárnám án undanfarins dóms eða sátta. Flyti (sic) leiguliði öll hús af lóðinni eða felli þau niður á einhvern hátt og greiði eigi lóðargjaldið gengur samningur þessi úr gildi og fellur lóðin þá aftur til eiganda án uppsagnar.

Leiguliði greiði alla skatta og gjöld til hins opinbera er lögð kunna að verða á lóð þessa sem gjaldstofn.“

Rökstuðningur aðalstefnanda, Hafnarfjarðarbæjar, fyrir þeirri kröfu að honum verði dæmt óskýlt að greiða bætur fyrir leiguréttindi er einvörðungu sá að lóðin hafi samkvæmt skýrum ákvæðum samningsins verið leigð til 50 ára. Leigusamningurinn sé þannig tímabundinn og hafi runnið út 4. ágúst 1983. Leigusali hafi tilkynnt leigutaka um það með góðum fyrirvara, þ.e. með bréfi dags. 20. desember 1982, sem frammi liggur í málinu, að samningurinn yrði ekki endurnýjaður og í bréfinu sé tekið fram að á bréfið beri jafnframt að líta sem uppsögn á samningnum. Bætur vegna ræktunar, trjágróðurs og hesthúss séu að fullu greiddar. Liðurinn „bætur fyrir skerta aðstöðu og óþægindi kr. 35.000“ eigi engan rétt á sér enda sé það augljóst að öll aðstaða eiganda íbúðarhúss að Sólbergi batni við að skipulögð byggð með götum, götulýsingu, snjómokstri og hverskonar þjónustu svo sem verslunum og skóla, rísi í kring og telur aðalstefnandi það margsinnis hafa sýnt sig, bæði hér í Hafnarfirði og annarsstaðar þar sem sem líkt háttar til, að verð fateigna hækki þegar þær lendi inn í nýjum bæjarhverfum.

Þannig telur aðalstefnandi að gagnstefnandi hafi fengið bætt allt tjón sitt vegna eignarnámsins og meira til og eigi hann því engan rétt til frekari bóta.

Af hálfu gagnstefnanda er á því byggt að lóðarleigusamningurinn frá 4. ágúst 1933 sé erfðafestusamningur. Honum hafi verið ætlað að gilda um ókomna framtíð en heimilt sé að endurskoða leiguna á 50 ára fresti. Í samningnum segi beinlínis að „að þessum 50 árum liðnum skal fara fram nýtt mat á lóðarleigunni.“ Ef samningnum hefði verið ætlað að falla úr gildi að liðnum 50 árum hefði verið óþarft að setja í hann ákvæði um nýtt mat á lóðarleigunni. Þessu til frekari styrktar bendir gagnstefnandi á að í samningnum segir að leigutaki hafi „rétt til að selja og veðsetja afnotarétt sinn til lóðarinnar ásamt húsum og mannvirkjum á henni“, en eiganda jarðarinnar sé aðeins heimilaður forkaupsréttur. Leigutaka sé samkvæmt samningnum heimilt að selja lóðarréttindi sín í pörtum, þ.e. skipta spildunni í fleiri lóðir, sbr. orðalag: „vilji hann selja lóðarréttindi sín að nokkru eða öllu leyti.“ Réttur leigusala, ef ekki er staðið í skilum með greiðslu leigu, sé lögtaksréttur. Loks greiði leigutaki „alla skatta og gjöld til hins opinbera, sem lögð kunna að verða á lóð þessa sem gjaldstofn.“ Samningurinn hafi þannig að geyma þau ákvæði sem tíðkanleg séu í erfðafestusamningum og þessi ákvæði taki af tvímæli um að samningurinn sé ótímabundinn.

Úrlausn matsnefndar eignarnámsbóta um framangreint ágreiningsefni var svofellð í forsendum úrskurðar nefndarinnar frá 20. júní 1983:

„Augljóst er samkvæmt framansögðu að ekki er tvímælalaust tekið fram hvernig fara skuli um leiguréttindin að liðnum 50 árum sem tilgreind eru í leigusamningnum. Aðeins er tekið fram, að „nýtt mat á lóðarleigunni“ skuli fara fram að 50 árum liðnum. Virðist þannig gert ráð fyrir framlengingu á þessum leigusamningi, enda leyft að byggja á lóðinni hús og mannvirki auk ræktunar og yfirhöfuð „hverra verklegra og vandlegra afnota“, (innskot: í hinu þinglýsta samningseintaki stendur vanalegra), sem um er að ræða, án þess að tilgreint sé hvað verða eigi um þessi mannvirki að 50 árum liðnum.

Að svo vöxnu máli telur Matsnefndin rétt að meta land þetta sem erfða-festuland.“

IV.

Spilda sú, Sólberg, sem mál þetta snýst um var á landi jarðarinnar Setbergs. Eftir 1933 var Setbergi skipt þannig að til varð býlið Þórsberg. Þórsberg fékk í sinn hlut m.a. það land þar sem Sólbergslóðin er. Það voru þannig eigendur Þórsbergs sem seldu Hafnarfjarðarbæ hinn 4. júlí 1980 með því samnings-ákvæði að landið kæmi til afhendingar og greiðslu í áföngum eftir því sem „bærinn vill taka (land) hverju sinni til framkvæmda“

Í samningnum frá 1980 er lóðarleigusamningsins frá 1933 að engu getið.

Í viðbótarsamningi þeim, afsali, er gerður var 17. ágúst 1983, er fyrsti hluti umrædds lands kom til afhendingar og greiðslu, er hinsvegar að finna svofellt ákvæði:

„Á hluta hins afsalaða lands er þinglýst leigusamningi á milli Jóhannesar Reykdals og S.R.Kampmann, sem skv. leigusamningi fellur niður 4. ágúst 1983.

Afsalsgjafar telja að leigusamningur þessi falli úr gildi 4. ágúst 1983. Samkomulag er um að Hafnarfjarðarbær óski eignarnáms (innskot: Það lá þegar fyrir) á réttindum þeim sem Erlendur Erlendsson, handhafi leigusamningsins, kunni að hafa skv. leigusamningnum.

Kaupandi áskilur sér rétt að komi til kostnaðar eða skaðabóta vegna eignarnámsins verði greiðslur dregnar frá uppgjöri á milli samningsaðila eða endurgreitt af afsalsgjöfum.“

Hér er komin skýringin á því hvers vegna eigendum Þórsbergs, Hermanní Sigurðssyni og börnum hans, er stefnt til réttargæslu en réttargæslustefnu létu mæta við þingfestingu en hafa síðan ekki sótt þing.

V.

Varðandi bótafjárhæðir þá heldur gagnstefnandi því fram að erfðafestuland hafi svipað gangverð og eignarland, enda sé árleg lóðarleiga til bæjar-

ins mjög lág eða 3 aurar á fermetra. Gangverð á byggingarlóðum hvort heldur er á eignarlóðum eða leigulóðum telur gagnstefnandi, án þess þó að færa fram nein haldbær gögn því til staðfestu, nú vera eigi lægra en kr. 325,00 á fermetra og ber það saman við þær kr. 64,32 pr. m² sem hann fær út úr er hann deilir fermetrafjöldi hinnar umdeildu spildu í fjárhæð þá er matsnefnd eignarnámsbóta ákvarðaði landbætur. Þá bendir gagnstefnandi á að Hafnarfjarðarbær, sem undanfarið hefur verið að úthluta lóðum í Setbergslandi í námunda við hina umdeildu spildu, lætur lóðarhafa greiða svokallað upptökugjald, nú, þ.e. frá janúar 1984, kr. 224,40 á fermetra, auk þess sem lóðarhafar greiða áður nefnda 3 aura á fermetra í árlega lóðarleigu.

Aðalstefnandi telur að jafnvel þótt talið yrði að um erfðafestuland sé að tefla, þá hafi matsnefnd eignarnámsbóta metið landbætur alltof hátt. Bendir hann á að við eignarnám er fram fór á landi í Hvammahverfi hér í bæ árið 1978 hafi bætur fyrir erfðafesturétt verið af matsnefnd eignarnámsbóta metnar sem 12,5% bótafjárhæðar fyrir eignaland, þ.e. á sama tíma og fermetri í eignarlandi var bættur með gkr. 1.600,00, hafi fermetri í leigulóðum verið bættur með gkr. 200,00.

Varðandi söluverð lands þess er selt var úr landi Setbergs og Þórsbergs (Þórsberg er hluti úr landi jarðarinnar Setberg), undir byggð í hinu nýja Setbergshverfi, sem hin umdeilda spilda er hluti af, reifuðu aðilar útreikninga í málflutningi:

Afsal fyrir landi er selt var með kaupsamningnum frá 1980 var gefið út 17. ágúst 1983. Heildarflatarmál þess lands er þá var afsalað var 112,254 m², verð kr. 9.759.490 eða kr. 95,44 á m². Byggingarvísitala þá 2076 stig, nú 2298 stig, hækkun 10.69%. Núvirði á m² því kr. 105,64. m².

Mjög stór hluti hins afsalaða lands eða 30.698 m² voru opin svæði. Séu þau ekki tekin með, heldur aðeins byggingarsvæði sem var 71.556 m² talið seljanlegt verðmæti, þá var fermetraverðið í byggingarsvæði kr. 136,40, núvirði kr. 150,54.

Byggingarvísitala í júní 1983, þegar matsnefnd eignarnámsbóta kvað upp úrskurð sinn, var 1774 stig, hækkun þar til nú 29,54%. Hinar metnu landbætur voru kr. 64,32 pr. m², núvirði kr. 83,32 pr. m². Eftir því hefur nefndin metið réttindi gagnstefnanda yfir landinu sem 55,35% af þeirri fjárhæð sem réttargæslustefndi tók við úr hendi bæjarins sem greiðslu fyrir sama land sem kvaðalaust eignarland. Sú fjarhæð hefur, ef opin svæði eru í samræmi við málflutning lögmanna ekki talin verðmæti, verið á núvirði 8560 m² (öll Setbergslóðin var talin með við kaup bæjarins, líka þeir 844,5 m² sem aðalstefnandi enn heldur) × kr. 150,54 samtals kr. 1.161.491,30. Ef miðað er við að bærinn hefði gert upp við gagnstefnanda í samræmi við niðurstöðu matsnefndar eignarnámsbóta, þ.e. landbætur kr. 496.260, nú 642.855,20 + annað fjárhagstjón kr. 35.000, nú 45.339 + matskostnaður kr. 8.000, nú 10.336 =

kr. 539.260, nú 707.557 og endurkrafið réttargæslustefnda um þá fjárhæð skv. samningnum frá 17. ágúst 1983 hefði sú fjárhæð, er réttargæslustefndi hélt eftir, orðið miðað við ofangreindar forsendur, landverð kr. 1.161.491 ÷ landbætur kr. 642.855 = 518.636 ÷ aðrar bætur kr. 45.339 ÷ málskostnaður kr. 10.366 = nettófjárhæð til réttargæslustefnda kr. 453.934,00.

Sé hugað að verðbreytingum frá 1933 þá var vísitala vöru og þjónustu 189 stig árið 1933 en 648302 stig árið 1983, gkr. 130,00 verða nýkr. 4.459,22. Vísitala Dagsbrúnarkauþs hækkaði úr 389 stigum árið 1933 í 1601429 stig nú gkr. 130 verða nýkr. 5351,81. Vísitala byggingarkostnaðar hækkaði úr 255 stigum í 296 stig frá 1933 til 1939 og síðan úr 100 stigum 1939 í 442,145 stig frá 1. janúar 1984, gkr. 130 verða nýkr. 6.672,05 ársleiga.

Samkvæmt gildandi skipulagi frá 31. janúar 1983 eru nokkrar byggingarlóðir á hinni umdeildu spildu auk gatna. Þótt hinu gagnstæða sé haldið fram af hálfu aðalstefnanda þá má leggja til grundvallar að bæjaryfirvöldum hefði ekki orðið stætt á öðru en heimila byggingar á umræddum skipulögðum lóðum á spildunni þótt eignarnám á leigurétti gagnstefnanda hefði ekki farið fram.

Umboðsmenn aðila hafa ekki upplýst hversu mikill hluti af hinni umdeildu landspildu nýtist sem seljanlegar byggingarlóðir samkvæmt skipulaginu frá 31. janúar 1983. Ef miðað er við 66,7% og þá tekið mið af 30. gr. skipulagslaga, yrðu það $7715,5 \times 0,67 = 5169,05 \text{ m}^2$ og heildarfjárhæð upptökugjalds af spildunni $5169,05 \times 224,40 = \text{kr. } 1.159.934,48$.

Það liggur fyrir að byggingarlóðir á hinni umdeildu spildu eru góðar og líklegar til þess að vera mun eftirsóttari en lökustu lóðir sem menn þó borga framangreint upptökugjald fyrir auk árlegs lóðarleigugjalds. Ennfremur er það upplýst að utanbæjarmönnum er ógjarnan úthlutað lóðum í Hafnarfirði, 5 ára búseta mun vera úthlutunarskilyrði, þó frávíkjanlegt. Hugsanlegur viðsemjendahópur gagnstefnanda um umræddar lóðir hefði því orðið mun stærri en Hafnarfjarðarbæjar um sömu lóðir. Af þessu leiðir að nokkrar líkur eru á að gagnstefnandi hefði getað fengið meira fyrir lóðirnar en bærinn en á hinn bóginn haft kostnað og fyrirhöfn af því að koma þeim í verð.

Álit réttarins:

Lóðarleigusamninginn frá 4. ágúst 1933 verður að skýra svo að hann sé ótímabundinn. Aðalstefnandi getur því ekki fengið kröfum sínum framgengt á þeim grundvelli að samningstíminn hafi verið útrunninn hinn 4. ágúst 1983.

Ekki verður á það sjónarmið gagnstefnanda fallist, að jafna megi rétti leigutaka samkvæmt umræddum samningi til fulls eignarréttar, þannig að við ákvörðun eignarnámsbóta eigi að taka mið af gangverði eignarlands. Þvert á móti sýnir samningurinn ljóslega að réttur leigutaka til landsins er

mun veikari en fullur eignarréttur. Varanleiki samningsins er m.a. háður því að leiga sé greidd. Fjárhagslegt verðmæti samningsins fyrir leigutaka, þegar til endurmats á leigu kemur, veltur m.a. á því hvort og þá hve mikill mismunur verður annars vegar á því leigugjaldi er honum verður með mati gert að greiða og hinsvegar þeim arði er hann getur haft af landinu.

Nýtt mat á leigugjaldi samkvæmt samningnum fór ekki fram að liðnum 50 árum samningstímans hinn 4. ágúst 1983. Hinsvegar gat landeigandi krafist endurskoðunar hvenær sem var, og verður að líta svo á að við endurskoðun leigugjalds hefði meðal annars átt að líta til breyttra nýtingarkosta og breytinga á verðmæti landsins.

Þegar dómurinn lítur til þess, í fyrsta lagi hvert telja megi hæfilega áætlað gagnverð (sic) umræddrar landspildu hefði hún verið seld sem eignarland við þær aðstæður sem nú eru, í öðru lagi hvert leigugjald ætla má að matsmenn hefðu gert leigutaka að greiða, í þriðja lagi hvern arð líklegt er að leigutaki hefði getað haft af spildunni á eigin hendi eða með því að framselja rétt sinn samkvæmt samningnum með sem hagstæðustum hætti og í fjórða lagi til þeirra óvissuþátta sem telja má að rýri verðmæti réttinda hans, þá verður það niðurstaða dómsins, þegar einnig er litið til annarrar ætlaðrar fjárhagslegrar röskunar af eignarnámi þessu, að bætur til gagnstefnanda séu á núgildandi verðlagi ákvarðaðar kr. 600.000,00.

Málskostnaður, sem hér þykir við eiga að tildæma í einu lagi fyrir matsnefnd eignarnámsbóta og bæjarþingi, ákveðst kr. 150.000,00.

Már Pétursson héraðsdómari kvað upp dóm þennan ásamt meðdómendum dr. Gauki Jörundssyni prófessor og Pétri Stefánssyni verkfræðingi.

D ó m s o r ð:

Aðalstefnandi, bæjarstjórinn í Hafnarfirði f.h. bæjarsjóðs, greiði gagnstefnanda, Erlendi Erlendssyni, kr. 600.000,00 með hæstu lögleyfðu innlánsvöxtum (dómvöxtum) frá 1. mars 1984 til greiðsludags og kr. 150.000,00 í málskostnað, allt innan 15 daga frá birtingu dóms þessa að viðlagðri aðför að lögum.