

Skipulags- og byggingarráð Hafnarfjarðarbæjar
Strandgötu 6
220 Hafnarfjörður

Efni: Athugasemdir vegna fyrirhugaðra framkvæmda við gerð göngustíg að Linnetsstíg 9B, innan lóðarmarka erfðafestulóðar að Linnetsstíg 9A.

Málavextir:

Í september síðastliðnum kom starfsmaður á vegum Hafnarfjarðarbæjar til að mæla upp lóð undirritaðra Linnetsstíg 9A. Undirrituð urðu vör við mann að störfum á lóð þeirra. Var það fyrir tilviljun að undirrituð voru heima á þeim tíma og gátu forvitnast um ferðir starfsmannsins á lóð þeirra. Starfsmaðurinn tjáði þeim erindi sitt. Undirrituð könnuðust ekki við að hafa farið fram á að lóð þeirra yrði mæld eða þeim hafi verið kynnt að slík aðgerð væri fyrirhuguð. Sami starfsmaður kom síðar ásamt tæknifræðingi frá bæjarfélaginu og framkvæmdi mælingar á lóðinni. Studdust mælingar þeirra við GPS-mælitæki.

Föstudaginn, 23. október 2015, kom Halldór Ingólfsson, starfsmaður á vegum bæjarins, að heimili undirritaðra og tilkynnti þeim að verktaki væri að hefja framkvæmdir. Undirrituð tjáðu starfsmanninum að þau væru ekki sammála mælingum þeim sem hafi verið framkvæmdar á vegum bæjarins. Um tveimur tímum síðar kom fyrrnefndur Halldór og mælingarmaður á vegum bæjarins ásamt verktaka. Mælingarmaðurinn fór yfir mælingarnar með undirrituðum. Halldór lagði til við verktakann að göngustígur yrði lagður meðfram steiptum vegg sem liggur milli Hverfisgötu 16 og lóðar undirritaðrar og hann yrði 1,50 m breiður. Undirrituð andmæltu þessum framkvæmdum. Þeim var þá tjáð að lóð þeirra hefði verið breytt og lögðu starfsmennirnir fram teikningar sem voru ekki í samræmi við þinglýstan erfðafestusamning lóðar undirritaðra. Var undirrituðum brugðið og töldu að ekki væri unnt að gera breytingar á lóð þeirra með þessum hætti. Þeim var í framhaldi þá bent á að hafa samband við Þormóð Sveinsson, skipulagsfulltrúa hjá Hafnarfjarðarbæ.

Undirrituð fóru á fund Hildar Bjarnadóttur, byggingarfulltrúa hjá Hafnarfjarðarbæ, þriðjudaginn 27. október 2015. Var tilgangur fundarins að afla upplýsinga um hver staða þeirra væri og hvers vegna uppdráttur sem þeim hafði verið sýndur af starfsmanni bæjarins var ekki í samræmi við þinglýstan samning. Á fundinum var undirrituðum bent á að þau gætu gert athugasemdir við framkvæmdina, enda væri þeim augljóslega ekki kunnugt um breytingu lóðar þeirra. Hins vegar var því haldið fram að væri búið að auglýsa breytingu á lóð þeirra og hafi fyrri eigendur (Íbúðalánasjóður) ekki nýtt andmælarétt sinn. Óskuðu undirrituð því eftir upplýsingum um hvort unnt væri að breyta lóð þeirra án þeirra vitneskju og samþykkis. Var þeim í kjölfarið leiðbeint um að skrifa bréf til skipulagsráðs.

Andmæli við fyrirhugaðri framkvæmd

Undirrituð keyptu fasteignina að Linnetsstíg 9A af Íbúðalánasjóði með kaupsamningi, dags. 24 apríl 2015. Engin hafði búið í íbúðarhúsinu í nokkur ár. Samkvæmt þinglýstum

lóðarleigusamningi er lóðin undir íbúðarhúsnæðinu erfðafestulóð. Stærð hennar er 156 fermetrar og er lóðin 13 m löng til norðausturs meðfram Linnetslóð (Linnetsstíg). Að norðaustan er lóðin 12 m til norðvesturs, þ.e myndar ferhyrnda lóð sem er. 12 x 13 m. Engar þinglýstar kvaðir hvíla á lóðinni. Lóðin var keypt samkvæmt framangreindum upplýsingum. Eignaréttur undirritaðra er því byggður á þeim samningi.

Engin þinglýst gögn eru til staðar um að lóðarmörkum hafi verið breytt eða að til stæði að breyta þeim. Af hálfu bæjarfélagsins hefur því verið haldið fram að lóðarmörkum hafi verið breytt samkvæmt einhliða ákvörðun sveitarfélagsins. Undirrituðum var afhent uppdráttur, sem bar yfirskriftina “mæliblað í vinnslu”. Á því blaði voru lóðarmörk lóðar þeirra um 12,5 m á alla kanta. Mæliblað þetta er dagsett í desember 2013. Undirrituð telja þessa breytingu skorta lagastoð, enda verður ekki séð að sveitarfélag hafi neina heimild til að breyta þinglýstum eignarétti. Slík ákvörðun væri verulega íþyngjandi fyrir undirrituð og fæli í raun í sér eignarnám á lóð þeirra. Því óska undirrituð eftir því að sveitarfélagið veiti upplýsingar um það á hvaða lagagrunni slík ákvörðun var tekin og með hvaða hætti. Undirrituð mótmæla breytingu á lóðarmörkum þeirra og telja ljóst að lóðarmörk samkvæmt “mæliblaði í vinnslu” hafi enga þýðingu gagnvart þinglýstum erfðafestusamningi í máli þessu. Með vísan til framangreinds verður að telja ljóst að þinglýstum lóðarleigasamningi, sem veittur er til erfðafestu, hefur ekki verið breytt og verður ekki breytt án samþykkis núverandi eigenda.

Í 72. gr. stjórnarskrár er eignaréttur tryggður. Engan má skylda til að láta af hendi eign sína nema almenningsþörf krefji. Þarf til þess lagafyrirmæli og komi fullt verð fyrir. Þessi skilyrði 72. gr. stjórnarskrár þurfa að vera uppfyllt fyrir eignarnámi. Breyting á lóðarmörkum felur í sér eignarnám, sem byggja þarf á lagaheimild og þarf fullt verð að koma fyrir slíka skerðingu. Fyrirhuguð framkvæmd mun liggja innan lóðar þeirra samkvæmt þinglýstum samningi. Gangstígur verður ekki gerður á lóð undirritaðra án þeirra samþykkis. Að öðrum kosti felur slík aðgerð óumdeilanlega í sér eignarnám, sbr. dóm Hæstaréttar Íslands dags. 8. október 2009 (118/2009)¹. Skilyrðið fyrir eignarnámi er ekki til staðar. Almenningsþörf er ekki fyrir hendi. Þar sem unnt er að gera gangstíg að Linnetsstíg 9B í landi sveitarfélagsins krefjast almannahagsmunir þess ekki að lóð undirritaðra verði skert, sbr. meðalhófsreglu stjórnarsýsluréttar í 12. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993 og dóm Hæstaréttar Íslands dags. 19. mars 2009 (425/2008).

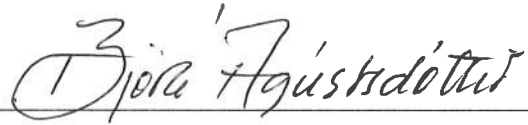
Þá er gerð athugasemd við aðdraganda og framkvæmd mælinga á lóð undirritaðra. Ekki voru mælingar einungis byggðar á röngum gögnum heldur eru þær ekki í samræmi ummerki um lóðarmörk sem lýst er í samningi. Óskað er eftir því að samráð verði haft við undirrituð um framkvæmd á mælingu á lóð þeirra og það gert í samræmi við þinglýstan erfðafestusamning.

Á þessum grunni andmæla undirrituð framkvæmdum innan lóðarmarka þeirra. Óska undirrituð eftir því að fundin verði farsæl lausn á þessu máli í samráði við þá sem eiga hagsmuna að gæta. Undirrituð leggja áherslu á að þau hafi keypt afmarkaða eign og eigi ekki að þurfa að sæta skerðingu á þinglýstum réttindum sínum öðruvísi en með eignarnámi og að fyrir komi fullar bætur. Þá er það skylda stjórnvalda að reyna að ná sátt í málum sem þessum áður en þau grípa til eignarnáms. Skerðing á eignarétti verður hvorki leidd af eðli máls né því að torveldara sé að

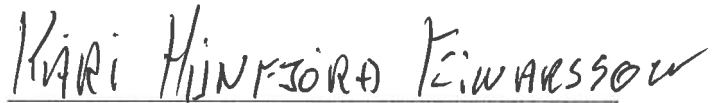
¹ Í niðurstöðu Hrd. nr. 118/2009 er fjallað um skilyrði 1. mgr. 72. gr. stjórnarskrárinnar. Þar kemur fram að sú aðgerð að veita A umferðarrétt samkvæmt deiliskipulagi yfir lóð B hafi falið í sér skerðingu á eignaréttindum hans. Í niðurstöðunni segir einnig að samþykkis áfrýjanda við að láta eign sína af hendi eða heimila umferð hafi ekki verið aflað, né gripið til úrræða um eignarnám sem lög mæli fyrir um.

komast að Linnetsstíg 9B eftir öðrum leiðum. Má benda á að unnt er að komast að Linnetsstíg 9B norðan frá Hverfisgötu í gegnum land sveitarfélagsins (sjá fylgiskjal 1).

Virðingarfyllst,



Björk Ágústsdóttir, kt 010365-4739



Kári Húnfjörð Einarsson, kt 230263-2729

Meðfylgjandi eru tilvitnaðir dómar.