LEX
LÖGMANNSSTOFA

Bæjarráðsfundur Kópavogs 13. febrúar 2025

UMFJÖLLUN UM DÓM LANDSRÉTTAR

Í MÁLI 549/2023 (VATNSENDI)

I. Atvik málsins

Málið er að rekja til eignarnámssáttar frá 30. janúar 2007 („**sáttargerðin**“) sem Kópavogsbær gerði við Þorstein Hjaltested vegna eignarnáms bæjarins á 864 hektara landsvæði úr jörðinni Vatnsenda.

Samkvæmt 2. gr. sáttargerðarinnar var hluti af greiðslu eignarnámsbóta fólgin í því að Kópavogsbæ tók að skipuleggja að lágmarki 300 lóðir undir sérbýli á reitum sem merktir eru C og G, samtals 35 hektarar, en það svæði var ekki tekið eignarnámi. Skyldi svæðinu skilað fullbúnu eigi síðar en í maí/júní 2008. Auk þess tók bærinn á sig nánar tilgreindar skyldur samkvæmt sáttargerðinni.

Við framkvæmd eignarnámsins var allt hið eignarnumda land, þ.m.t. svæði á reitum C og G, háð kvöðum um vatnsvernd. Samkvæmt nýju svæðisskipulagi vatnsverndar höfuðborgarsvæðisins, sem var samþykkt árið 2015, voru 11 hektarar af svæðum C og G utan vatnsverndar og 12,4 hektarar skilgreindir sem öryggissvæði sem kemur ekki í veg fyrir að þar rísi íbúðarbyggð. Hins vegar eru 11 hektarar enn skilgreindir sem grannsvæði vatnsverndar og því óheimilt að reisa þar mannvirki. Óumdeilt er að Kópavogsbær gat ekki skipulagt lóðir á svæðinu fyrr en umrætt svæðisskipulag vatnsverndar lá fyrir, en aðilar deildu um það hvor þeirra hafi borið ábyrgð og áhættu af því að vatnsverndarkvöðum yrði aflétt.

Þorsteinn Hjaltested heitinn höfðaði mál á hendur Kópavogsbæ 28. maí 2018 vegna meintra vanefnda á sáttargerðinni. Undir rekstri málsins lést Þorsteinn og tók sonur hans, Magnús Pétur Hjaltested, við aðild málsins (MPH).

II. Kröfur og málatilbúnaður gagnaðila Kópavogsbæjar

Fyrir dómi krafðist MPH þess að Kópavogsbær yrði dæmdur til að greiða honum 5.631.000.000 kr. með vöxtum skv. 8. gr. laga nr. 38/2001 frá 9. janúar 2013 til 17. mars 2015, en með dráttarvöxtum frá þeim degi til greiðsludags. Uppreiknuð til dagsins í dag nemur fjárkrafan samtals **19.898.305.634 kr.**

MPH reisti fjárkröfu sína á því að samkvæmt grein 2.2 í sáttargerðinni frá 30. janúar 2007 hafi Kópavogsbæ borið að afhenda eigi síðar en í lok júní 2008 fullbúið hverfi með að lágmarki 300 lóðum undir sérbýli á C og G reitum. Þar sem rúmlega 1/3 hluti þess svæðis væri skilgreint sem grannsvæði vatnsverndar og annar þriðjungur sem öryggissvæði vatnsverndar væri Kópavogsbæ ómögulegt að efna umrædda skyldu sína. Krafðist MPH því skaðabóta úr hendi bæjarins sem næmu andvirði skyldunnar í peningum samkvæmt matsgerð dómkvaddra matsmanna. Þá krafðist MPH viðurkenningar á skyldu Kópavogsbæjar til að greiða MPH skaðabætur vegna tapaðra árlegra leigutekna af 300 lóðum sem Kópavogsbæ var skylt að skipuleggja samkvæmt framangreindu ákvæði sáttargerðarinnar. Auk þess krafðist MPH

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

viðurkenningar á nánar tilgreindum skyldum Kópavogsbæjar samkvæmt ákvæðum 2.2.4, 2.2.5, 2.2.6, 2.2.8 og 3.1 í sáttargerðinni.

III. Dómur Héraðsdóms Reykjaness 7. júlí 2023

Með dómi Héraðsdóms Reykjaness í málinu nr. E-518/2018 var Kópavogsbæ gert að greiða MPH skaðabætur að fjárhæð 1.400.000.000 kr. vegna vanefnda Kópavogsbæjar á ákvæði 2.2 í sáttargerð aðila frá 30. janúar 2007, með skaðabótavöxtum frá 9. janúar 2013 til 7. júlí 2023 en dráttarvöxtum frá þeim degi til greiðsludags. Uppreiknuð til dagsins í dag nemur sú fjárhæð samtals **2.297.271.212 kr.**

Niðurstaða héraðsdóms var byggð á því að Kópavogsbær bæri ábyrgð á vatnsverndarkvöð, sem hvíldi á svæðum C og G, yrði aflétt eigi síðar en í lok júní 2008. Ómöguleiki á efndum Kópavogsbæjar á skyldu sinni samkvæmt ákvæði 2.2 í sáttargerðinni, til skipulagningar 300 lóða undir sérbýli á svæðum C og G, væri því alfarið á ábyrgð bæjarins, en fyrir lá að 11 hektarar af þeim 35 sem Kópavogsbær átti að skipuleggja fyrir byggingarlóðir á reitum C og G, eða um þriðjungur svæðisins, voru á grannsvæði vatnsverndar og því óheimilt að reisa þar mannvirki. Taldi héraðsdómur því að MPH ætti rétt á efndabótum úr hendi Kópavogsbæjar sem næmu 1/3 af markaðsvirði þess landsvæðis sem átti að skipuleggja, eða 1.400.000.000 kr., í samræmi við mat dómkvaddra matsmanna.

Hvað varðaði þá 2/3 hluta reita C og G, sem vatnsverndarkvöð náði ekki til, taldi héraðsdómur að þar sem MPH gæti í framtíðinni selt lóðir á leigu undir íbúðarbyggð á því svæði ætti hann ekki rétt á bótum sem næmu markaðsvirði skipulagðra byggingarlóða á svæðinu, heldur skyldu bætur nema andvirði skyldu Kópavogsbæjar til skipulagningar lóða á svæðinu samkvæmt ákvæði 2.2 í sáttargerðinni. Þar sem gögn skorti um mat á slíkri bótafjárhæð var bærinn hins vegar sýknaður að svo stöddu af þessum hluta dómkröfunnar.

Með dómi héraðsdóms var einnig viðurkennd skylda Kópavogsbæjar til að greiða MPH skaðabætur vegna tapaðra árlegra leigutekna af 300 lóðum á svæðinu, þar sem MPH hafi orðið fyrir tjóni sökum þess að Kópavogsbæ var ómögulegt að efna skyldu sína til skipulagningar umræddra lóða samkvæmt sáttargerðinni. Óljóst er hversu há slík skaðabótakrafa hefði orðið. Hún hefði í öllu falli komið til viðbótar hinni dæmdu fjárkröfu.

Þá var viðurkennt að Kópavogsbæ bæri að inna af hendi eftirfarandi skyldur samkvæmt sáttargerðinni, en þessar skyldur höfðu verið viðurkenndar af Kópavogsbæ og voru því óumdeildar í málinu:

A. Að skipuleggja byggingarreit undir fjögur einbýlishús ásamt byggingarreit fyrir skemmu og hesthús í heimalandi Vatnsendabýlis.

B. Að skipuleggja fjórar lóðir sem komi í stað lóðarinnar Vatnsendablettur 134.

C. Að skipuleggja tvær lóðir sem komi í stað lóðarinnar Vatnsendablettur 241a.

D. Að veita MPH einkaafnotarétt til haustbeitar fyrir sauðfé innan Lækjarbotnalands frá Fossvallarétt og ofan hennar.

E. Að greiða kostnað við stofnun lóða í heimalandi Vatnsendabýlis, á Vatnsendabletti 134 og á Vatnsendabletti 241a og þinglýsingu leigusamninga vegna sömu lóða.

Loks var Kópavogsbæ gert að greiða MPH 8.194.360 kr. í málskostnað, en með vöxtum nemur sú fjárhæð í dag 10.477.496 kr.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

IV. Dómur Landsréttar 6. febrúar 2025.

Dómi héraðsdóms var áfrýjað til Landsréttar af hálfu beggja aðila.

Í dómi Landsréttar í málinu nr. 549/2023 var rakið að samkvæmt ákvæði 2.2.1 í sáttargerðinni frá 30. janúar 2007 beri ábúandi Vatnsenda bæri kostnað og ábyrgð á öllum kvöðum sem hvíli á svæðum C og G vegna framkvæmda skipulags og sáttarinnar. Taldi Landsréttur að kvöð vegna vatnsverndar félli undir ákvæðið og lagði því til grundvallar að MPH bæri áhættuna af því að ómögulegt hefði verið að breyta vatnsverndarmörkum fyrr en árið 2015, sem og að ekki hafi tekist að aflétta vatnsverndarkvöð að fullu af svæðum C og G. Þá taldi Landsréttur að Kópavogsbæ hafi ekki verið mögulegt að efna skyldur sínar samkvæmt ákvæði 2.2 í sáttargerðinni fyrr en við uppkvaðningu dóms Hæstaréttar frá 23. maí 2023 í máli nr. 45/2022, en með þeim dómi fékkst endanlega úr því skorið hver væri réttur viðtakandi greiðslna samkvæmt sáttargerðinni. Til upprifjunar var dómkrafa í því máli að fjárhæð 74 milljarðar króna.

Þegar óvissunni um réttan viðtakanda hefði verið aflétt hefði bærinn lýst því yfir að hann væri reiðubúinn til að efna skyldur sínar samkvæmt ákvæði 2.2 í sáttargerðinni. Að þessu virtu var Kópavogsbær ekki talinn hafa vanefnt skyldur sínar samkvæmt sáttargerðinni á þann hátt að MPH ætti rétt á bótum sem næmu markaðsvirði svæða C og G og árlegum tekjum vegna leigu lóða á svæðinu.

Með dómi Landsréttar var Kópavogsbær því sýknaður af kröfu MPH um greiðslu skaðabóta vegna vanefnda á skyldu til að skipuleggja a.m.k. 300 lóðir undir sérbýli á svæðum C og G í samræmi við ákvæði 2.2 í sáttargerðinni frá 30. janúar 2007 sem og af kröfu um viðurkenningu á skaðabótaskyldu vegna tapaðra árlegra leigutekna af framangreindum lóðum. Hins vegar var staðfest niðurstaða héraðsdóms um að Kópavogsbæ bæri að inna af hendi þær skyldur sem raktar eru í liðum A-E hér að ofan, sem höfðu verið viðurkenndar af hálfu bæjarins. Málskostnaður féll niður í héraði og fyrir Landsrétti.

V. Framhaldið

MPH er heimilt að óska eftir leyfi til að áfrýja dómi Landsréttar til Hæstaréttar samkvæmt 176. gr. laga nr. 91/1991 innan fjögurra vikna frá uppkvaðningu dóms Landsréttar 6. febrúar 2025. Vera má að óski þess að áfrýja dóminum eingöngu að því er varðar bætur vegna þess hluta svæða C og G þar sem ómögulegt er að reisa íbúðarbyggð vegna kvaðar um vatnsvernd. Í reynd væri MPH þá að krefjast sömu niðurstöðu og í héraði.

Hæstiréttur ákveður hvort áfrýjunarleyfi sé veitt. Við það mat skal líta til þess hvort úrslit málsins hafi verulegt almennt gildi eða varði sérstaklega mikilvæga hagsmuni þess sem leitar leyfis. Þá getur Hæstiréttur veitt áfrýjunarleyfi ef ástæða er til að ætla að málsmeðferð fyrir Landsrétti hafi verið stórlega ábótavant eða dómur Landsréttar sé bersýnilega rangur að formi eða efni til. Ekki verður talið að uppfyllt sé það skilyrði áfrýjunar, að úrslit málsins hafi „verulegt almennt gildi.“ Þá verður ráðið af framkvæmd Hæstaréttar að mikið þurfi til að koma svo að rétturinn veiti áfrýjunarleyfi á þeim grundvelli að úrslit máls varði „sérstaklega mikilvæga hagsmuni þess sem leitar leyfis“.

Í niðurstöðu Landsréttar felst að Kópavogsbær þarf nú að efna skyldur sínar samkvæmt ákvæði 2.2 í sáttargerðinni. Ber Kópavogsbæ því að skipuleggja lóðir undir sérbýli á þeim hluta svæða C og G sem vatnsverndarkvöð nær ekki til, en það er 2/3 hluti alls svæðisins eða 24 hektarar. Þar sem vatnsverndarkvöð kemur í veg fyrir íbúabyggð á 1/3 hluta svæðisins

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11.2026

verður að telja að Kópavogsbæ beri að skipuleggja og fara í gatnagerð á ca. 200 lóðir undir sérbýli í stað þeirra 300 lóða sem kveðið er á um í sáttargerðinni. Auk þess ber Kópavogsbæ að efna aðrar þær skyldur sem viðurkenndar voru með dómi héraðsdóms og Landsréttar.

Sáttargerðin frá 30. janúar 2007 gerði ráð fyrir um 16-17 mánaða efndatíma við skipulagningu og gatnagerð svæða C og G og skyldi skipulagsvinna hefjast strax við undirritun sáttarinnar. Verði dómi Landsréttar ekki áfrýjað til Hæstaréttar er því rétt að Kópavogsbær hefji tafarlaust skipulagsvinnu í samræmi við niðurstöðu Landsréttar.

GUÐJÓN ÁRMANNSSON HRL.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 11.11 2026