

Smárabyggð ehf.,
Bt. Tómasar Kristjánssonar, stjórnarformanns,
Suðurlandsbraut 4,
108 Reykjavík.

Sent í ábyrgð

Reykjavík, 5. mars 2021

Fyrirhuguð bygging að Silfursmára 2

Norðurturninn hf. er eigandi fasteignarinnar að Hagasmára 3. Þeirri lóð fylgir kvöð um samnýtingu bílastæða sem upphaflega var lögð á lóðina að Hagasmára 1 og Hagasmára 3. Eins og yður ætti að vera vel kunnugt hefur verið deilt um gildi kvaðarinnar um nokkurt skeið, þ.m.t. hvort hún sé gagnkvæm gagnvart eiganda Hagasmára 1.

Mörk kvaðarinnar eru samkvæmt þinglýstu stofnskjali fyrir Hagasmára 1, 3 og 5, sbr. mæliblað með skjali sem skráð er í þinglýsingarbækur með þinglýsingarnúmerinu A-2015-2008.

Með dómi Hæstaréttar í máli nr. 39/2019 var staðfest að kvöðin hvílir á Hagasmára 1, eins og sú lóð var mörkuð með stofnskjali frá 2008. Í dóminum er meðal annars á það bent að kvöð yfir fasteign feli í sér hlutbundin réttindi yfir eigninni, sem telst til óbeinna eignarréttinda. „Með því er rétthafa eftir kvöðinni veitt hlutdeild í eignarheimildum þess sem á hverjum tíma er handhafi beins eignarréttar yfir viðkomandi verðmæti. Af því leiðir að sá sem fer með beina eignarréttinn verður að virða þær takmarkanir sem felast í kvöðinni meðan hún heldur gildi sínu, enda hafi verið gætt að því að afla kvöðinni réttarverndar samkvæmt þinglýsingareglum eða síðari framsalshöfum verið um hana kunnugt þótt réttarverndar hafi ekki verið aflað, sbr. 29. gr. þinglýsingalaga.“

Eignarréttur að fasteign er í eðli sínu varanlegur og því er sú kvöð sem hvílir á Hagasmára 1, og þeim lóðum sem skipt hefur verið út úr þeirri lóð, um samnýtingu bílastæða varanleg og verður ekki felld niður án samþykkis Norðurturnsins hf. Af hálfu Eignarhaldsfélagsins Smáralindar ehf. og Kópavogsbæjar var því haldið fram í framangreindu dómsmáli að Norðurturninn hf. hefði enga lögvarða hagsmuni af því að fá kvöðina viðurkennda. Í dómi Hæstaréttar kemur skýrt fram að nýr lóðarleigusamningur geti ekki breytt sakarefninu, þ.e. gildi kvaðarinnar, „enda gátu [Kópavogsbær] og [Eignarhaldsfélagið Smáralind ehf.] ekki sín á milli samið um að kvöð, sem veitir [Norðurturninum hf.] tiltekin hlutbundin réttindi yfir lóðinni, félli niður.“ Norðurturninn hf. nýtur því ennþá óbeins eignarréttar yfir lóðinni í samræmi við kvöðina, sbr. þau mörk sem eru á fyrirliggjandi mæliblaði.

Eftir því sem komist verður næst áætlað Smárabbyggð ehf. að reisa mannvirki á lóðinni sem nær inn á það svæði þar sem áður voru bílastæði sem framangreind kvöð nær til. Svo virðist sem félagið telji sig njóta leigulóðarréttinda á grundvelli lóðarleigusamnings um Silfursmára 2. Ekkert þinglýst mæliblað fylgir lóðarleigusamningi um Silfursmára 2 og því ómögulegt að ráða af þinglýstum gögnum hvort umræddur lóðarleigusamningur nái til svæðis innan þess svæðis sem áður var Hagasmári 1 og umrædd kvöð tekur til, sbr. mæliblað með skjali sem skráð er í þinglýsingarbækur með þinglýsingarnúmerinu A-2015-2008. Í öllu falli er ljóst, sbr. dóm Hæstaréttar, að nýr lóðarleigusamningur getur að engu leyti skert réttindi Norðurturmsins hf. samkvæmt fyrirbyggjandi kvöð sem aflað hefur réttarverndar samkvæmt þinglýsingareglum.

Norðurturturninn hf. hefur mótmælt hvers konar framkvæmdum sem skerða eignarréttindi félagsins innan þeirra marka sem bundin eru framangreindri kvöð. Þannig kærði Norðurturturninn hf. framkvæmdir sem Kópavogsbær stóð fyrir á lóðinni til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála. Nefndin hafnaði því að fella framkvæmdaleyfi sveitarfélagsins úr gildi þar sem leyfið bryti sem slíkt ekki gegn formreglum skipulagslaga. Á það var hins vegar bent að réttindi þriðja manns „geti staðið því í vegi að ráðist verði í heimilaðar framkvæmdir, eftir atvikum þar til samningar hafa náðst við eigendur um bætur vegna réttindanna eða ákvörðun tekin um eignarnám, sbr. 50. gr. skipulagslaga.“ Þá var á það bent í bráðabirgðaúrskurði að þær framkvæmdir sem sveitarfélagið stóð fyrir væru afturkræfar. Norðurturturninn hf. hefur því gengið út frá því að Kópavogsbær myndi, í ljósi niðurstöðu Hæstaréttar, virða gildi kvaðarinnar og koma bílastæðunum aftur í fyrra horf enda ljóst að óbeinn eignarréttur Norðurturmsins hf. er friðhelgur.

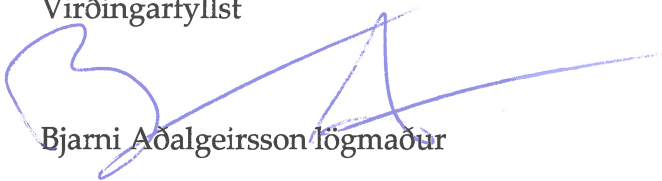
Norðurturturninn hf. sendi bréf til Kópavogsbæjar 9. júní 2020 þar sem áréttað var að félagið hefði uppi mótmæli vegna framkvæmdanna og óskað var upplýsinga um hvernig sveitarfélagið hygðist vernda eignarréttindi Norðurturmsins hf. samkvæmt fyrirbyggjandi dómi Hæstaréttar. Því bréfi hefur ekki verið svarað.

Norðurturturninum hf. er ekki kunnugt um á hvaða grundvelli Smárabbyggð ehf. telur sig hafa öðlast réttindi yfir því svæði þar sem nú virðist fyrirhugað að reisa mannvirki. Í öllu falli geta hvers konar samningar um lóðarréttindi hvorki raskað stjórnarskrárvörðum eignarrétti Norðurturmsins hf. né skapað nein réttindi öðrum til handa gagnvart Hagasmára 3. Því er ljóst að hvers konar bygging mannvirkja, á því svæði þar sem áður voru bílastæði sem lutu framangreindri kvöð, leiðir til skerðingar á eignarrétti Norðurturmsins hf. Þessi réttur er varinn með þinglýstu stofnskjali, sbr. hér að framan og gengur framar hvers konar réttundum sem Smárabbyggð ehf. kann að hafa aflað sér síðar.

Engir samningar hafa verið gerðir við Norðurturturninn hf. vegna byggingar eða skerðingar á eignarréttindum félagsins né hefur verið gripið til annarra úrræða til að skerða eignarréttindi. Hvað sem líður skipulagi og formreglum laga þá þarf eftir sem áður að gæta að þeim eignarréttindum sem þarf undir mannvirki og njóta verndar 72. gr.

stjórnarskrár. Það hefur ekki verið gert vegna fyrirhugaðra mannvirkja. Í ljósi framangreinds og þar sem svo virðist sem áformuð sé uppbygging á lóðinni þar sem skert hafa verið bílastæðaréttindi Norðurturmsins hf. áréttar félagið að það er mótfallið hvers konar framkvæmdum sem ganga gegn óbeinum hlutbundnum eignarréttindum þess samkvæmt fyrirbyggjandi kvöð. Þess er krafist að hvers konar framkvæmdum verði hætt tafarlaust og lóðinni komið aftur í fyrra horf, þ.e. að bílastæði verði endurbyggð. Verði ekki brugðist við erindi þessu innan 5 virkra daga í samræmi við kröfur Norðurturmsins hf. mun félagið grípa til lögmætra úrræða til að krefjast stöðvunar framkvæmda, niðurrifs og lagfæringar á bílastæðum svo það geti áfram notið eignarréttinda sinna samkvæmt framangreindu.

Virðingarfyllst



Bjarni Aðalgeirsson lögmaður

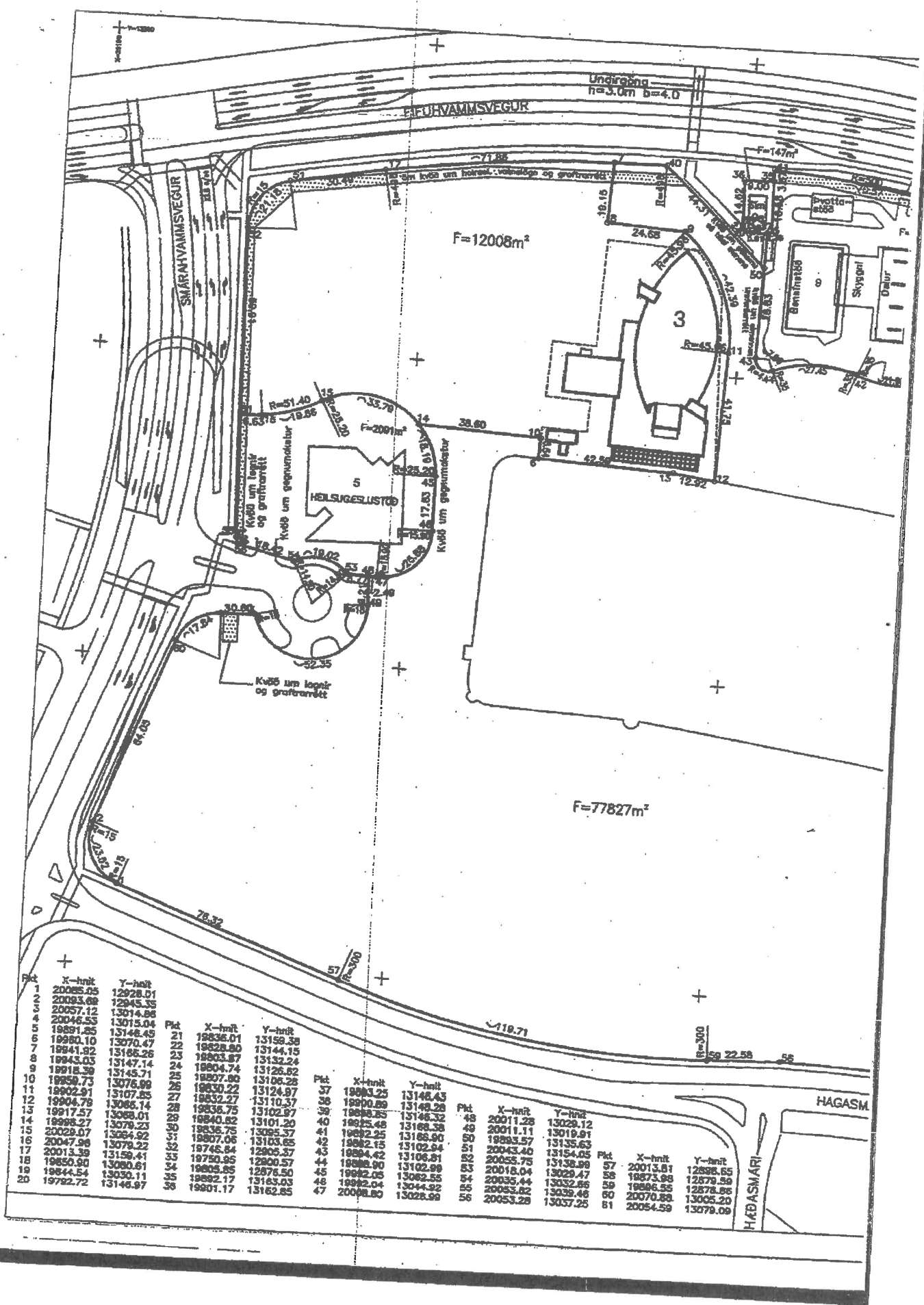
Afrit sent:

Kópavogsbær
Digranesvegi 1
200 Kópavogur

Afrit sent þinglýstum veðhafa á 1. veðrétti Silfursmára 2:

Íslandsbanka hf.
Hagasmára 3
Kópavogi.

Skjal sótt af '0000000000' dags: 23.10.2026



Pkt	X-hnit	Y-hnit
1	20085.05	12928.01
2	20093.08	12945.35
3	20057.12	13014.86
4	20046.53	13015.04
5	19991.85	13148.45
6	19980.10	13070.47
7	19841.82	13166.26
8	19843.03	13147.14
9	19918.39	13145.71
10	19958.73	13076.99
11	19902.91	13107.83
12	19904.79	13065.14
13	19917.57	13068.01
14	19998.27	13079.23
15	20029.07	13064.92
16	20047.98	13079.22
17	20013.39	13159.41
18	19850.80	13080.61
19	19844.54	13030.11
20	19792.72	13146.97

Pkt	X-hnit	Y-hnit
21	19836.01	13159.38
22	19828.80	13144.15
23	19803.87	13132.24
24	19804.74	13126.82
25	19807.80	13106.28
26	19830.22	13124.97
27	19832.27	13110.37
28	19836.75	13102.87
29	19840.82	13101.20
30	19836.75	13095.37
31	19807.06	13103.65
32	19746.84	12905.37
33	19750.85	12900.57
34	19805.85	12876.50
35	19882.17	13163.03
36	19901.17	13162.85

Pkt	X-hnit	Y-hnit
37	19883.25	13148.43
38	19900.89	13149.28
39	19888.83	13146.32
40	19825.48	13168.38
41	19882.25	13168.90
42	19882.15	13102.94
43	19894.42	13106.81
44	19888.90	13102.99
45	19882.05	13082.55
46	19882.04	13044.92
47	20088.80	13028.99

Pkt	X-hnit	Y-hnit
48	20011.28	13029.12
49	20011.11	13019.91
50	19983.57	13135.63
51	20043.40	13154.05
52	20055.75	13158.99
53	20018.04	13029.47
54	20035.44	13032.86
55	20053.82	13039.46
56	20053.28	13037.25

Pkt	X-hnit	Y-hnit
57	20013.81	12898.65
58	19873.98	12879.59
59	19896.55	12878.86
60	20070.88	13005.20
61	20054.59	13079.09