

Faxaflóahafnir sf.
bt. Gísla Gíslasonar, hafnarstj.
Tryggvagötu 17,
101 Reykjavík

Reykjavík 7. október 2014

Efni: Björgun ehf.

Vísað er til bréfs þíns dags. 22. september sl. þar sem umbj. mínum, Björgun ehf., er gefinn kostur á að tjá sig um bókun stjórnar Faxaflóahafna sf. frá fundi stjórnarinnar þann sama dag. Af bókun stjórnar Faxaflóahafna sf. má ráða að stjórnin gangi út frá því að lóðarleigusamningur Björgunar ehf. hafi runnið út haustið 2009 og byggt á þeiri staðreynd hyggist Faxaflóahafnir sf. segja Björgun ehf. formlega upp afnotum á Sævarhöfða 33, Reykjavík.

Af hálfu Björgunar ehf. er því mótmælt að lóðarleigusamningur félagsins hafi runnið út haustið 2009 og því telur Björgun ehf. að allar þær fyrirætlanir sem boðaðar eru í nefndri bókun stjórnar Faxaflóahafna sf. geti ekki náð fram að ganga gagnvart féluginu, a.m.k. ekki bótalaust.

Fyrir liggur að upphaflegur leigusamningur Björgunar er frá 21. ágúst 1969 og var hann til 40 ára eða til ársins 2009. Í upphafi var hin leigða lóð 3.151 m². Í þeim samningi er m.a. kveðið á um landfyllingar á svæðinu og umráðarétt Björgunar á þeim og eignarétt Reykjavíkurhafnar á þeim landfyllingum. Viðauki var gerður við samninginn þann 31. maí 2004. Í þeim viðauka kemur m.a. fram að lóðin hafi áður verið 43.161 m² en verði 76.664 m². 3. og 4. mgr. 3. gr. viðaukans hljóða svo:

„Leigutími er sá sami og kveðið var á um í fyrri samningi og rennur út án uppsagnar 1. september 2009 hafi ekki verið samið um framhaldsleigu, en forleiguréttindi hefur leigutaki. Ef leigutaki vill nýta forleigurétt getur leigutími framlengst um 25 ár“.

Leiga af lóðarhluta, 3.161 m² reiknast á samningstímanum til 1. september 2009. Við framlengingu leigusamningsins er miðaði við að reiknuð verði leiga af helmingi lóðar eða af 38.332 m² lóðarhluta“.

Þegar viðaukinn var gerður var lóðin 43.161 m² og hafði félagið þá óskað eftir stækkanum um 33.503 m² eða í 76.664 m². Tengt þeiri stækkanum, sem Björgun bar allan kostnað af (landfylling) var féluginu tryggður leiguréttur til 25 ára umfram árið 2009 eða til 2034. Þannig er kveðið á um það í 4. mgr. 3. gr. að óbreytt leiga skuli reiknast til 2009 en leiga innheimt af helmingi lóðarinnar eftir þann tíma. Í 3. hluta 4. gr. viðaukans eru síðan nánari útfærslur á ýmsum atriðum í samningssambandi aðilanna sem skulu gilda á framlengingartímanum þ.e. frá 2009 til 2034. Augljóst er að slík ákvæði hefðu ekki verið sett í viðaukann ef ekki var verið að framlengja samningssambandinu í 25 ár árið 2009. Þannig má ljóst vera að samið var um framlengingu leigusamningsins til 2034 með bindandi hætti.

Bréfaskipti hafa gengið milli aðila um málið og er vísað til þeirra og ljóst er að Faxaflóahafnir deila ekki framangreindum sjónarmiðum Björgunar í málunum. Í þeim bréfaskiptum hefur Björgun ávallt haldið til haga sjónarmiðum félagsins til þessa málefnis. Á hinn böginn er á það að líta að félagið hefur frá 2009 virt samningssambandið í samræmi við framlenginguna til 2034 og virðist sem sátt hafi verið um það af hálfu Faxaflóahafna, nema sem lýtur að breytru skipulagi á svæðinu. Nýtt aðalskipulag kann auðvitað að breyta möguleikum Björgunar á að reka starfsemi sína að Sævarhöfða 33 til framtíðar, en félagið verður ekki hrakið þaðan bótalaust til að skipulagið nái fram að ganga meðan leigusamningur er í gildi. Þess skal getið að félagið mun þrátt fyrir ágreining um leigutímann vinna áfram að því með Faxaflóahöfnum og Reykjavíkurborg að færslu félagsins í Sundahöfn vegna hins breytta skipulags sbr. Það sem rætt var á fundi um þau mál þann 26. september sl.

Hægt er að hafa mörg orð um augljósa hagsmuni Björgunar af því að farsael lausn verði fundin í málí þessu. Þá eru ótalin atriði sem varða námavinnsluna sjálfa og hversu umhverfisvæn hún er miðað við aðra valkostí í stöðunni, sem hlýtur því að skipta borgaryfirvöld miklu að fái að halda áfram í óbreyttri mynd.

Með hliðsjón af þeim lögfræðilega ágreiningi sem uppi er um leigutíma, gríðarlegan kostnað Björgunar við flutning og þess að nú er unnið að útfærslu á flutningi Björgunar í Sundahöfn í samstarfi við Faxaflóahafnir og aðra aðila sem að því máli koma, er gerð krafa til þess, m.a. með vísan til meðalhófsreglu stjórnsýsluréttarins, að Faxaflóahafnir láti ógert að segja samningssambandinu upp með þeim hætti sem boðað er í nefndri bókun. Minnt er á að mikilvæg atvinnuréttindi Björgunar, sem njóta stjórnarskrárverndar, og gríðarlegir fjárhagslegir hagsmunir eru í húfi, sbr. 75. og 72. gr. stjórnarskrárinna.

Allur réttur er áskilinn af hálfu Björgunar, þ.m.t. réttur til að krefja sérstakra bóta fyrir þá verðmætarýrnun á féluginu sem ótímabær fjalmiðlaumræða hefur þegar haft í för með sér vegna áforma Faxaflóahafna um uppsögn leigusamningsins. Þá er óskað sérstaks rökstuðnings fyrir því á hvaða lagagrundvelli fyrirhuguð uppsögn lóðarleigusamningsins er byggð. Það er ekkert uppsagnarákvæði í samningnum og sá uppsagnarfrestur sem meinингin er að veita Björgun á sér ekki stoð í lögum eða samningi.

Virðingarfyllst,

Helgi Jóhannesson, hrl.