

# LANDSRÉTTUR

Dómur föstudaginn 9. desember 2022.

Mál nr. 545/2021:

**Arnór Sigurvinsson**

(*P. Skorri Steingrímsson lögmaður*)

**gegn**

**Mílu ehf.**

(*Stefán A. Svensson lögmaður*)

## **Lykilorð**

*Eignarnám. Fjarskipti. Andmælaréttur. Meðalhóf. Rannsóknarregla. Ómerkingarkröfu hafnað.*

## **Útdráttur**

*Í málinu krafðist A þess að ógilt yrði ákvörðun samgöngu- og sveitarstjórnarráðherra frá árinu 2019 um heimild M ehf. til að taka eignarnámi hluta af fasteign A. Í dómi Landsréttar, sem staðfesti héraðsdóm um annað en málskostnað, kom fram að andmælaréttur A hefði verið virtur við undirbúning og töku ákvörðunar samgöngu- og sveitarstjórnarráðherra um veitingu heimildar til eignarnáms. Jafnframt hefði verið gætt meðalhófs við töku ákvörðunarinnar, auk þess sem ráðherra hefði þá haft undir höndum fullnægjandi upplýsingar, sbr. 10. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993. Taldi Landsréttur skilyrði 70. gr. þágildandi laga um fjarskipti nr. 81/2003 hafa verið uppfyllt fyrir þeirri ákvörðun ráðherra að heimila M ehf. tilgreint eignarnám. Var M ehf. því sýknað af kröfum A en málskostnaður látinn falla niður.*

## **Dómur Landsréttar**

Mál þetta dæma landsréttardómararnir Davíð Þór Björgvinsson, Kristinn Halldórsson og Símon Sigvaldason.

### **Málsmeðferð og dómkröfur aðila**

- 1 Áfrýjandi skaut málinu til Landsréttar 2. september 2021. Áfrýjað er dómi Héraðsdóms Reykjavíkur 9. ágúst sama ár í málinu nr. E-6031/2019.
- 2 Áfrýjandi krefst þess að hinn áfrýjaði dómur verði ómerktur og málinu vísað heim í hérað til löglegrar meðferðar. Til vara krefst áfrýjandi þess að ógilt verði með dómi eftirfarandi ákvörðun samgöngu- og sveitastjórnarráðherra 4. janúar 2019: „Mílu ehf., kt. [...], er veitt heimild skv. 70. gr. laga. um fjarskipti nr. 81/2003 til að gera eignarnám í hluta af eign Arnórs Sigurvinssonar, kt. [...], 60 ferm. rými í fasteigninni Aðalstræti 12, Þingeyri, fnr. [...], svo sem afmarkað er í framlögðum teikningum Mílu ehf. að því tilskildu að Míla ehf. setji tryggingu fyrir greiðslu áætlaðra eignarnámsbóta

og kostnaðar við matið.“ Loks krefst áfrýjandi málskostnaðar í héraði og fyrir Landsrétti.

- 3 Stefndi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar fyrir Landsrétti.

#### **Málsatvik og sönnunarfærsla**

- 4 Með bréfi 12. október 2018 óskaði stefndi eftir því við samgöngu- og sveitarstjórnarráðherra að honum yrði veitt heimild til taka eignarnámi hluta fasteignar áfrýjanda Aðalstræti 12 á Þingeyri. Tók beiðni stefnda nánar til tekið til 60 m<sup>2</sup> rýmis á jarðhæð hússins og réttinda á lóð fyrir legu fjarskiptastrengja. Beiðni stefnda fylgdi afrit af leigusamningi frá 2008, verðmat á allri fasteigninni Aðalstræti 12, kostnaðaráætlun stefnda vegna færslu búnaðar og skrifleg samskipti við lögmann áfrýjanda.
- 5 Samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytið fór þess á leit við Póst- og fjarskiptastofnun 15. október 2018 að stofnunin veitti umsögn um eignarnámsbeiðni stefnda. Hinn 18. sama mánaðar óskaði stofnunin eftir frekari upplýsingum frá stefnda um hvaða tækjabúnaður væri staðsettur í húsinu að Aðalstræti 12, hvaða hlutverki hann þjónaði og hvernig lagnir lægju á lóðinni. Stefndi svaraði erindinu fimm dögum síðar. Þá óskaði stofnunin 30. sama mánaðar eftir upplýsingum um fyrirkomulag háhraðatenginga á Þingeyri og barst svar við erindinu samdægurs frá stefnda. Auk þess að kynna sér gögn frá stefnda kannaði Póst- og fjarskiptastofnun opinber gögn um fasteignina og upplýsingar sem stofnunin bjó yfir um fjarskiptainviði.
- 6 Í umsögn Póst- og fjarskiptastofnunar 30. október 2018 var því slegið föstu að þau fjarskiptavirki sem væru í fyrrgreindum 60 m<sup>2</sup> hluta fasteignarinnar Aðalstræti 12 væru mjög mikilvægir fjarskiptainviðir sem nauðsynlegir væru til að veita fjarskiptaþjónustu á Þingeyri og nágrenni, auk þess sem stöðin væri tengipunktur í burðarnetum fyrir stærri svæði.
- 7 Póst- og fjarskiptastofnun komst að þeirri niðurstöðu að stefnda, sem væri fjarskiptafyrirtæki, væri nauðsynlegt að tryggja sér réttindi á lóð og í hluta hússins að Aðalstræti 12. Aðstaða í húsinu væri nauðsynleg til þess að tryggja almenna fjarskiptaþjónustu á Þingeyri og í næsta nágrenni. Sá búnaður sem vistaður væri í húsinu, ásamt lagnaleiðum að og frá því, væri forsenda þess að hægt væri að bjóða upp á símaþjónustu og internettengingar á svæðinu, ásamt því að aðstaðan væri hluti af stærra burðarneti. Tæknilega væri mögulegt að hýsa búnaðinn í annarri byggingu en flutningur á fjarskiptabúnaði ásamt tilheyrandi lögnum myndi hafa í för með sér verulegan kostnað sem væri langt umfram þann kostnað sem hlytist af núverandi fyrirkomulagi. Stofnunin taldi að kostnaðaráætlun stefnda vegna færslu á búnaðinum, sem hljóðaði upp á 22.000.000 króna, væri trúverðug. Auk þess gæti flutningur haft í för með sér óhagræði fyrir fjarskiptafyrirtæki og notendur fjarskiptaþjónustu í formi tímabundins þjónusturofs og hugsanlegra áhrifa á gæði háhraðatenginga.

- 8 Í umsögn sinni tók Póst- og fjarskiptastofnun einnig fram að beiðni stefnda tengdist rekstri hans á almennum fjarskiptavirkjum. Þá væri sýnt í ljósi þeirra samningaumleitanna sem átt hefðu sér stað að samningum yrði ekki við komið. Taldi stofnunin að það samræmdist meðalhófi að heimila stefnda eignarnám á rýminu og tók fram að þó svo það myndi skerða afnotamöguleika eiganda hússins að hafa tækjarými í því yrði að hafa í huga að það fyrirkomulag hefði verið við lýði í áratugi. Tækjarýmið væri skýrt afmarkað frá öðrum hlutum hússins og hefði sérinngang. Þá var ekki talið líklegt að verulegt ónæði væri af fjarskiptabúnaðinum eða viðhaldi hans. Samkvæmt þessu var það niðurstaða Póst- og fjarskiptastofnunar að skilyrðum 70. gr. laga nr. 81/2003 væri fullnægt fyrir hinu umbeðna eignarnámi og mælti stofnunin með því að heimild til eignarnáms yrði veitt.
- 9 Samgöngu- og sveitarstjórnarráðherra tók afstöðu til beiðni stefnda um heimild til eignarnáms með ákvörðun 17. janúar 2019. Í henni kom fram það mat samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytisins að samningi um áframhaldandi leigu eða sölu á fyrrgreindu rými í húsinu að Aðalstræti 12 yrði ekki við komið. Þá var til þess vísað að fasteignin hefði ávallt verið nýtt til fjarskiptastarfsemi. Ráðuneytið tók undir mat Póst- og fjarskiptastofnunar þess efnis að um væri að ræða mjög mikilvæga fjarskiptainnviði sem nauðsynlegir væru til að veita fjarskiptaþjónustu á Þingeyri og nágrenni, auk þess sem stöðin væri tengipunktur í burðarvetum fyrir stærra svæði. Þá væri búnaður sem vistaður væri í húsinu, ásamt lagnaleiðum að því og frá, forsenda þess að hægt væri að bjóða upp á símaþjónustu og internettengingar á svæðinu. Ráðuneytið sagði ljóst að flutningur búnaðarins með stuttum fyrirvara gæti falið í sér hættu á að röskun yrði á fjarskiptum og hugsanlega haft áhrif á gæði háhraðatenginga. Yrði röskun á fjarskiptum gæti það haft alvarlegar afleiðingar fyrir íbúa svæðisins og þá sem um svæðið færu með hliðsjón af öryggishagsmunum. Auk þessa stæði stefndi frammi fyrir kröfu um útburð og ætti því á hættu að verða borinn út úr rýminu, sem vafalaust myndi hafa áhrif á fjarskiptaþjónustu á svæðinu tímabundið. Þá gæti færsla búnaðarins almennt falið í sér mikla hættu á að þjónusta á svæðinu myndi skerðast tímabundið. Þar sem um mjög mikilvæga fjarskiptainnviði væri að ræða, sem teldust nauðsynlegir til að veita fjarskiptaþjónustu á Þingeyri og nágrenni, var það enn fremur mat ráðuneytisins að færsla búnaðarins gæti falið í sér skert öryggi á svæðinu. Hann myndi jafnframt hafa í för með sér augljóst óhagræði og verulegan kostnað. Ráðuneytið tók einnig fram að rýmið sem búnaðurinn væri staðsettur í væri afmarkað frá öðrum hlutum hússins og hefði sérinngang. Því mætti álykta að staðsetning búnaðarins fæli ekki í sér mikið óhagræði fyrir áfrýjanda. Samkvæmt öllu þessu var það niðurstaða ráðuneytisins að skilyrði 70. gr. laga nr. 81/2003 væru uppfyllt og veitti ráherra stefnda því umbeðna eignarnámsheimild.
- 10 Undir rekstri málsins í héraði aflaði stefndi matsgerðar dómkvaddra matsmanna. Matsgerðin er frá 28. janúar 2021 og var unnin af Dan Valgarð S. Wiium, lögmanni og löggiltum fasteignasala, og Eymundi Sigurðssyni rafmagnsverkfræðingi. Í henni kemur fram sú niðurstaða matsmanna að sanngjarnt og eðlilegt leiguverð fyrir þann

hluta fasteignarinnar Aðalstræti 12 sem geymir umræddan fjarskiptabúnað hafi á árinu 2018 verið 95.000 krónur. Markaðsverð fasteignarinnar í heild hafi á árinu 2018 numið 39.500.000 krónum og 41.500.000 krónum á árinu 2019. Þá mátu matsmenn líklegan kostnað stefnda af flutningi fjarskiptavirkja og tengds búnaðar frá fasteigninni og á nýjan tengistað 24.911.400 krónur, án virðisaukaskatts.

- 11 Að öðru leyti en hér hefur verið rakið vísast um málsatvik til hins áfrýjaða dóms.

### **Málsástæður aðila**

#### *Málsástæður áfrýjanda*

- 12 Aðalkrafa áfrýjanda um ómerkingu hins áfrýjaða dóms er á því reist að skipan dóms í héraði hafi ekki verið í samræmi við 2. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Einungis einn embættisdómari hafi setið í dómi en áfrýjandi telji tilvitnað ákvæði fela í sér áskilnað um að embættisdómarar skipi ávallt meiri hluta dóms. Þannig sé spornað við því að sérfróðir meðdómsmenn myndi meiri hluta gegn embættisdómara um lögfræðileg atriði. Þrjú embættisdómarar hafi því átt að skipa dóm í málinu í héraði.
- 13 Krafa áfrýjanda um ómerkingu héraðsdóms er einnig á því byggð að í dómnum hafi ekki verið tekið á málsástæðum áfrýjanda með fullnægjandi hætti. Verulega skorti á rökstuðning og skýrleika í afstöðu dómsins til málsástæðna er lúti að almenningsþörf og þeim brotalömunum sem verið hafi á ákvörðun samgöngu- og sveitarstjórnarráðherra er snúi að rannsóknarreglu stjórnisýsluréttar, andmælarétti áfrýjanda og hvort meðalhófs hafi verið gætt.
- 14 Um málsástæður áfrýjanda fyrir varakröfu hans vísast til hins áfrýjaða dóms.

#### *Málsástæður stefnda*

- 15 Hvað ómerkingarkröfu áfrýjanda varðar tekur stefndi fram að samkvæmt 2. mgr. 2. gr. laga nr. 91/1991 sé dómara heimilt að kveðja til tvo meðdómsmenn ef hann telur þurfa sérkunnáttu í dómi á fleiri en einu sviði. Svo hafi háttað til í héraði, líkt og framlögð matsgerð og sakarefni málsins beri skýrlega með sér.
- 16 Þá kveður stefndi enga þá annmarka vera á úrlausn héraðsdóms sem ómerkingu geti varðað. Í dómnum sé tekin afstaða til allra helstu málsástæðna áfrýjanda, bæði um form og efni, að því leyti sem þörf hafi krafið til úrlausnar á málinu í samræmi við fyrirmæli e-liðar 1. mgr. 114. gr. laga nr. 91/1991. Því beri að hafna ómerkingarkröfu áfrýjanda.
- 17 Um þær málsástæður sem stefndi hefur teflt fram gegn varakröfu áfrýjanda vísast til héraðsdóms.

### **Niðurstaða**

- 18 Samkvæmt 2. málslíð 2. mgr. 2. gr. laga nr. 91/1991 er héraðsdómara heimilt að kveðja til tvo meðdómsmenn ef hann telur þurfa sérkunnáttu í dómi á fleiri en einu sviði. Héraðsdómari kvaddi til setu í dómi tvo sérfróða meðdómsmenn, annars vegar lögmann og löggiltan fasteignasala og hins vegar verkfræðing. Tóku meðdómsmenn

sæti í dómi við upphaf aðalmeðferðar. Þá lá frammi matsgerð dómkvaddra matsmanna, sem aflað hafði verið undir rekstri málsins og unnin var af löggiltum fasteignasala og rafmagnsverkfræðingi. Matsmennirnir höfðu báðir verið boðaðir til skýrslugjafar við aðalmeðferðina til skýringar og staðfestingar á matsgerðinni, sbr. 1. mgr. 65. gr. laga nr. 91/1991. Að því gættu þykir héraðsdómara hafa verið heimilt á grundvelli 2. málslíðar 2. mgr. 2. gr. laganna að kveðja hina sérfróðu meðdómsmenn til setu í dómi og var dómurinn löglega skipaður með þeim og einum héraðsdómara. Þá þykja engir slíkir annmarkar vera á úrlausn héraðsdóms að með réttu verði talið að ómerkingu varði. Kröfu áfrýjanda um ómerkingu héraðsdóms verður því hafnað.

- 19 Samkvæmt 70. gr. laga nr. 81/2003, sem í gildi voru er atvik máls gerðust, sbr. nú 6. mgr. 34. gr. laga nr. 70/2022 um fjarskipti, gat ráðherra heimilað, ef fjarskiptafyrirtæki var nauðsynlegt að tryggja sér land, lóð eða aðra eign í sambandi við lagningu eða rekstur almennra fjarskiptavirkja, og samningum um kaup var ekki við komið, að fenginni umsögn Póst- og fjarskiptastofnunar að eign eða hluti hennar væri tekinn eignarnámi gegn endurgjaldi sem meta skyldi samkvæmt lögum um framkvæmd eignarnáms. Hefur ákvæði 70. gr. laga nr. 81/2003 í dómaframkvæmd Hæstaréttar verið talið samrýmast 72. gr. stjórnarskrárinnar, sbr. til dæmis dóm Hæstaréttar 18. maí 2006 í máli nr. 511/2005.
- 20 Fyrir liggur að hinn eignarnumdi hluti fasteignarinnar Aðalstræti 12 hefur í tugi ára verið nýttur undir fjarskiptabúnað og var slíkur búnaður þar niðurkominn er áfrýjandi festi kaup á eigninni.
- 21 Svo sem fyrr var getið er meðal gagna málsins matsgerð sem stefndi aflaði undir rekstri málsins fyrir héraðsdómi. Var hún unnin af tveimur sérfróðum matsmönnum, Dan Valgarð S. Wium, lögmanni og löggiltum fasteignasala, og Eymundi Sigurðssyni rafmagnsverkfræðingi. Matsgerðin er engum göllum haldin að formi til. Þá hefur stefndi ekki freistað þess að hnekkja niðurstöðum hinna dómkvöddu matsmanna og verða niðurstöður þeirra því lagðar til grundvallar við úrlausn málsins eftir því sem við á.
- 22 Í samræmi við ákvæði 70. gr. laga nr. 81/2003 óskaði samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytið eftir því 15. október 2018 við Póst- og fjarskiptastofnun að stofnunin gæfi umsögn um þá beiðni stefnda að veitt yrði heimild til eignarnáms á þeim hluta fasteignarinnar Aðalstræti 12 sem geymir fjarskiptabúnað hans. Jafnframt óskaði ráðuneytið með tölvubréfi 30. nóvember 2018 eftir frekari greiningu frá stefnda á kostnaði vegna flutnings búnaðarins úr húsinu. Þá veitti ráðuneytið áfrýjanda kost á að koma að andmælum sínum, bæði við beiðni stefnda um eignarnám og við umsögn Póst- og fjarskiptastofnunar, sbr. bréf ráðuneytisins til lögmanns hans 1. nóvember 2018. Nýtti áfrýjandi rétt sinn til andmæla. Áfrýjanda var einnig gefinn kostur á að koma á framfæri andmælum sínum við kostnaðargreiningu stefnda og nýtti hann sér það, sbr. bréf lögmanns hans frá 18. desember 2018. Samkvæmt öllu þessu verður að telja að andmælaréttur áfrýjanda, sbr. 13. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993,

hafi verið virtur við undirbúning og töku ákvörðunar samgöngu- og sveitarstjórnarráðherra um veitingu heimildar til eignarnáms.

- 23 Samkvæmt bréfi lögmanns áfrýjanda 4. október 2018 stóð stefnda ekki til boða að kaupa einungis hinn umdeilda fasteignarhluta heldur vildi áfrýjandi að hann keypti alla fasteignina. Þannig er í bréfinu áréttað það sem áður var komið fram af hálfu áfrýjanda, að hann hefði ekki áhuga á að skipta fasteigninni upp. Bréfið geymir jafnframt þá afstöðu áfrýjanda að hann teldi þá leigu sem stefndi hafði boðið fyrir fasteignarhlutann, 90.000 krónur á mánuði, engan veginn ásættanlega. Hvað það atriði varðar liggur fyrir að dómkvaddir matsmenn mátu sanngjarnt og eðlilegt leiguverð fyrir hið umþrætta rými 95.000 krónur á mánuði á verðlagi ársins 2018. Enn fremur er upplýst að stefndi setti ekki eignarnámsbeiðni sína fram við samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytið fyrr en áfrýjandi boðaði í bréfi sínu 4. október 2018 sendingu aðfararbeiðni til Héraðsdóms Vestfjarða, en slík beiðni var móttækin af héraðsdómi 18. sama mánaðar. Þá fær kostnaðaráætlun sem stefndi gerði vegna færslu á búnaðinum og sendi samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytinu, að fjárhæð 22.000.000 króna, stoð í niðurstöðu dómkvaddra matsmanna, en eins og fyrr var getið mátu þeir líklegan kostnað stefnda af flutningi fjarskiptavirkja og tengds búnaðar frá fasteigninni og á nýjan tengistað 24.911.400 krónur, án virðisaukaskatts. Samkvæmt þessu og öðru framangreindu en að öðru leyti með vísan til forsendna hins áfrýjaða dóms verður því slegið föstu að við töku ákvörðunar um veitingu eignarnámsheimildar til stefnda hafi verið gætt meðalhófs og jafnframt hafi ráðherra þá haft undir höndum fullnægjandi upplýsingar, sbr. 10. gr. stjórnsýslulaga.
- 24 Með vísan til umsagnar Póst- og fjarskiptastofnunar 30. október 2018, en efni hennar er að nokkru reifað hér að framan, verður á það fallist með héraðsdómi að fjarskiptavirki það sem um ræðir í málinu verði að teljast mikilvægt með tilliti til þeirrar grunnþjónustu sem því er ætlað að tryggja. Í umsögninni kemur einnig fram að flutningur búnaðarins gæti haft í för með sér óhagræði fyrir fjarskiptafyrirtæki og notendur fjarskiptaþjónustu í formi tímabundins þjónusturofs og hugsanlegra áhrifa á gæði háhraðatenginga. Samkvæmt þessu og því sem að framan er rakið en að öðru leyti með vísan til forsendna hins áfrýjaða dóms þykir mega slá því föstu að skilyrði 70. gr. laga nr. 81/2003 hafi verið uppfyllt fyrir þeirri ákvörðun samgöngu- og sveitarstjórnarráðherra 17. janúar 2019 að heimila stefnda eignarnám í hluta fasteignar áfrýjanda Aðalstræti 12. Verður hinn áfrýjaði dómur því staðfestur um annað en málskostnað.
- 25 Að ágreiningi málsaðila og atvikum öllum virtum þykir rétt, sbr. 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, að málsaðilar beri hvor sinn kostnað af rekstri málsins í héraði og fyrir Landsrétti.

### **Dómsorð:**

Hinn áfrýjaði dómur skal vera óraskaður um annað en málskostnað.

Málskostnaður í héraði og fyrir Landsrétti fellur niður.

### Dómur Héraðsdóms Reykjavíkur 9. ágúst 2021

Mál þetta var höfðað 24. október 2019 og dómtekið 6. júlí sl.

Stefnandi er Arnór Sigurvinsson, [...], Noregi.

Stefnt er Mílu ehf., [...], Reykjavík

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru þær að ógilt verði með dómi svohljóðandi ákvörðun Samgöngu- og sveitastjórnarráðuneytisins frá 4. janúar 2019:

„Mílu ehf., kt. [...], er veitt heimild skv. 70. gr. laga. um fjarskipti nr. 81/2003 til að gera eignarnám í hluta af eign Arnórs Sigurvinssonar, kt. [...], 60 ferm. rými í fasteigninni Aðalstræti 12, Þingeyri, fnr. [...], svo sem afmarkað er í framlögðum teikningum Mílu ehf. að því tilskildu að Míla ehf. setji tryggingu fyrir greiðslu áætlaðra eignarnámsbóta og kostnaðar við matið.“

Jafnframt gerir stefnandi kröfu um málskostnað úr hendi stefnda.

Stefndi krefst sýknu af kröfum stefnanda og að stefnandi verði dæmdur til greiðslu málskostnaðar.

#### I.

Forsaga málsins er sú að húsið á Aðalstræti 12, Þingeyri var byggt undir starfsemi Pósts og síma árið 1973 og óumdeilt er að fjarskiptabúnaður hefur verið í húsinu allt frá þeim tíma. Við uppskiptingu Póst og síma rann húsnæðið til Íslandspósts ohf. en var síðan selt til einkaaðila í heild sinni. Sem eigandi fasteignarinnar gerði stefnandi leigusamning við stefnda 22. janúar 2008 um leigu á 60 fermetra tæknirými í fasteigninni. Samningurinn rann út 31. desember 2017, eins og nánar verður vikið að hér á eftir.

Leigusamningur þessi er meðal framlagðra skjala. Sérinngangur mun vera að rýminu, en þar er staðsettur fjarskiptabúnaður sem tengdur er við stofnfjarskiptanet stefnda. Að tæknirými þessu frátöldu mun húsið vera innréttað sem gistiheimili og skilgreint sem atvinnuhúsnæði.

Ágreiningslaust er að tæknirýmið er tengt við svonefndan landsstreng (NATO streng) sem skiptist annars vegar í stofnkerfi Mílu, þ.e. ISAVIA flugfjarskipti (Vestfjarðahringur), netkerfi/farsími/AXE Símans (Vestfjarðahringur) og Vodafone Landsnet og hins vegar burðarnet Vodafone. Jafnframt er óumdeilt að í gegnum rýmið fari eftirfarandi tengingar frá Þingeyri: Farsímakerfi Sandafells, farsímakerfi Núps og Laugarbólsfjals (farsími/NL).

Á grundvelli framlagðra gagna verður lagt til grundvallar við úrlausn málsins að tækniástaða sú sem hér um ræðir teljist til mikilvægra fjarskiptainviða fyrir Þingeyri og nágrenni.

Svo sem fyrr greinir rann leigusamningur málsaðila út 31. desember 2017, að undangengnum viðræðum þeirra á milli um mögulega framlengingu. Þar sem stefndi taldi kröfur stefnanda óaðgengilegar var ekki samið um slíka framlengingu. Með bréfi 28. desember 2017 setti stefnandi fram kröfu um „rýmingu á fasteigninni“ fyrir 31. desember það ár, en ellegar yrði „krafist beinnar aðfarargerðar skv. 78. gr. aðfararlaga nr. 90/1989“. Stefnandi lét ekki verða af þessum hótunum og greiddi stefndi áfram leigu.

Þann 4. október 2018 krafðist stefnandi aftur rýmingar. Viðbrögð stefnda voru þau að óska eftir því við samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytið 12. október 2018 að félaginu yrði veitt heimild til að taka

títtnefndan hluta fasteignarinnar eignarnámi. Í bréfinu var skírskotað til þess að málsaðilar hefðu árangurslaust reynt að semja sín á milli, fyrst um áframhaldandi leigu á rýminu og síðar um sölu á rýminu. Jafnframt var á því byggt að flutningur fjarskiptavirkja yrði til muna kostnaðarsamari heldur en það verð sem stefndi taldi sanngjart og gæti jafnframt haft í för með sér truflun á fjarskiptavirkjum, o.fl. Stefndandi setti fram útbuðarkröfu, en sú krafa var svo felld niður eftir að eignin sem hér um ræðir var tekin eignarnámi og bætur verið greiddar.

Með ákvörðun samgöngu- og sveitarstjórnarráðuneytisins 17. janúar 2019 var fallist á að skilyrði eignarnáms væru uppfyllt.

Með matsbeiðni 14. febrúar 2018, sem lögð var fram hjá Matsnefnd eignarnámsbóta 28. febrúar 2019 fór stefndi fram á við matsnefnd að hún mæti hæfilegar bætur eignarnáms á matsandlaginu, þ.e. hinu 60 ferm. rými í fyrrnefndri fasteign auk lóðaréttinda.

Fyrir matsnefndinni krafðist stefndandi þess að eignarnámið næði til eignarinnar allrar, og að fjárhæð bóta yrði ákveðin 41.500.000 krónur, sem hann kvaðst byggja á kauptilboði þriðja manns í eignina á því verði frá 27. nóvember 2017. Stefndi taldi á hinn bóginn að rétt væri að miða við markaðsverð hins eignarnumda rýmis og taldi 3.600.000 krónur vera nærri lagi í þeim efnun.

Matsnefnd eignarnámsbóta taldi rétt að horft yrði til fasteignamats eignarinnar við ákvörðun eignarnámsbóta og taldi bætur hæfilega ákveðnar 4.200.000 krónur, auk málskostnaðar. Greiddi stefndi bætur í samræmi við þetta og fullnustaði þar með eignarnámið.

## II.

Stefndandi byggir kröfur sínar á því að ákvörðun um eignarnám sé verulega íþyngjandi ákvörðun enda undantekning á stjórnarskrárvörðum réttindum stefnanda til þess að þurfa ekki að þola skerðingu á eignarrétti sínum. Þannig segi í 72. gr. stjórnarskrá Lýðveldisins Íslands nr. 33/1944 um friðhelgi eignarréttar að engan megi skylda til að láta af hendi eign sína nema almenningsþörf krefji. Almenningsþörf í skilningi ákvæðisins hafi meðal annars verið skýrð svo en að ekki skuli gengið lengra en nauðsyn beri til. Þá sé einnig gerð krafa um lagaáskilnað. Tilvísunarákvæði stefnda í því sambandi er 70. gr. nógildandi fjarskiptalaga nr. 81/2003. Ákvæðið geri áskilnað um nauðsyn enda komi skýrlega fram í 1. ml. ákvæðisins orðalagið „Ef fjarskiptafyrirtæki er nauðsynlegt að tryggja sér land, lóð eða aðra eign...“.

Húsið sem hér um ræðir hafi í heild verið byggt undir starfsemi Pósts og síma árið 1973 og runnið til Íslandsþósts ohf. síðar. Húsið hafi verið selt í heild sinni en almennt rýri það verðgildi fasteigna að skipta þeim upp. Stefndi hafi gert eignarnám í hluta fasteignar þrátt fyrir að hafa staðið til boða að kaupa húsið í heild sinni á markaðsvirði. Stefndandi telur að þessar aðstæður hafi áhrif á mat á því hvort eignarnámið uppfylli skilyrðið um nauðsyn.

Hluti af hugtakaskilgreiningu nauðsynjar sé sú að fullreyndar hafi verið aðrar leiðir en sú sem mest íþyngjandi telst, þ.e. eignarnám. Stefndandi telur að að leigusamningurinn hafi verið skýr um að honum mætti segja upp og stefnda verið í lófa lagið að gera ráðstafanir til að færa starfsemi sína fyrir þann tíma. Þar að auki hafi stefndandi sýnt mikið langlundargeð en leigusamningurinn runnið út 31. desember 2017 og stefndi hafi ekki lagt fram beiðni um eignarnám fyrir en 12. október 2018, eða ríflega níu og hálfum mánuði síðar. Allan þann tíma hafi stefndi verið í húsnæðinu í óþökk eiganda þess. Samkvæmt 14. gr. laga nr. 11/1973 um framkvæmd eignarnáms geti eignarnemi tekið umráð eignarnumins verðmætis gegn greiðslu tryggingar fyrir væntanlegum bótum. Í þessu máli sé þó ljóst að stefndi hafði ólögleg umráð yfir hluta fasteignar allt frá því að leigusamningur rann út þann 31. desember 2017.



Þá hafi málatilbúnaður stefnda fyrir stjórnvöldum og málsmeðferð stjórnvalda í kjölfarið verið haldinn ýmsum ágöllum. Hafa verði í huga í þessu sambandi þá umsögn sem Póst- og fjarskiptastofnun veitti um málið en í henni kom fram að skilyrðið um nauðsyn væri uppfyllt þar sem tryggja þyrfti almenna fjarskiptaþjónustu á Þingeyri og næsta nágrenni og sé búnaðurinn í húsinu að Aðalstræti 12 forsenda fyrir slíkri þjónustu. Virðist Póst- og fjarskiptastofnun þannig líta á rekstur stefnda sem svo nauðsynlegan að skilyrðið um nauðsyn fyrir eignarnámi sé sjálfkrafa uppfyllt. Er því mótmælt af hálfu stefnanda að slíkt gæti sjálfkrafa uppfyllt skilyrði um nauðsyn án þess þó að því sé endilega hafnað að rekstur stefnda sé mikilvægur. Engin úrræði hafi verið reynd eða könnuð af hálfu stefnda áður en að beiðni um eignarnám var lögð fyrir ráðuneytið. Eignarnám stefnda gæti þannig ekki uppfyllt skilyrðið um meðalhóf, og þaðan af síður um nauðsyn, eingöngu vegna þess að hann sé svo mikilvægur, heldur þyrfti meira til að koma.

Í umsögn Póst- og fjarskiptastofnunar sé tekið fram að stofnunin hafi ekki leitað eftir gögnum og sjónarmiðum eiganda fasteignarinnar, enda geri stofnunin ráð fyrir að samgöngu- og sveitastjórnarráðuneytið leiti eftir sjónarmiðum hans áður en ákvörðun er tekin í málinu. Þó að almennt hafi aðili stjórnarsýslumáls ekki sjálfstæðan rétt til andmæla samkvæmt stjórnarsýslulögum fyrir álitsgjafa hafi verið talið að af hinni óskráðu rannsóknarreglu leiði að aðilar geti átt rétt á að tjá sig fyrir álitsgjafa þegar álit þeirra er talið vega þungt. Stefnandi heldur því fram að með því að honum hafist ekki gefist kostur á að koma sjónarmiðum sínum á framfæri áður en Póst- og fjarskiptastofnun gaf álit sitt á málinu hafi orðið til þess að málið þróast ekki með þeim hætti að andmæli stefnanda fengju nægilegt vægi. Því telur stefnandi að óskráðu meginreglur stjórnarsýsluréttar hafi verið brotnar, nánar til tekið andmælareglan, rannsóknarreglan og meðalhófsreglan.

Í umsögn Póst- og fjarskiptastofnunar séu tíunduð rök stefnda fyrir nauðsyn eignarnámsins. Þessum sjónarmiðum hafi stefnandi ekki fengið að andmæla sérstaklega á þessu stigi máls en telja verði að umsögn stofnunarinnar hafi verulegt vægi þegar málið sé til skoðunar hjá ráðuneyti. Því sé það annmarki á málsmeðferðinni að hafa ekki veitt stefnanda sérstaklega kost á að koma sínum sjónarmiðum á framfæri áður en umsögn Póst- og fjarskiptastofnunar var veitt. Þau sjónarmið séu m.a. þau að það geti seint talist nægjanlegt til að sýna fram á almenningsþörf að einkaaðili telji að ekki sé útilokað að einhverjir atburðir kunni að eiga sér stað undir einhverjum kringumstæðum. Virðist sem stofnunin geri ekki sjálfstæða athugun á þessum atriðum heldur endurtaki einungis mál stefnda og taki fram að ekki sé útilokað að eitthvað rof yrði á þjónustu tímabundið og að hugsanlega geti slíkt haft áhrif á gæði háhraðatenginga. Þannig leggi stofnunin, sem stjórnvald, blessun sína yfir málflutning stefnda og ljái honum trúverðugleika í krafti stjórnvaldsins án þess að gera sérstaka skoðun eða óska eftir afstöðu stefnanda. Umsögn Póst- og fjarskiptastofnunar sé svo lögð til grundvallar hjá ráðuneytinu en sé lítið annað en endurtekning á sjónarmiðum eignarnámsbeiðanda sem taki ekki mið af sjónarmiðum stefnanda. Þess háttar málsmeðferð sé ekki í samræmi við óskráða meginreglu stjórnarsýsluréttar sem sé hin óskráða rannsóknarregla. Í þessu sambandi hafi til að mynda ekki verið kannað hvort stefnda væri heimilt að vera áfram í húsnæðinu á meðan á flutningi stendur. Í þessu kristallist vankantar á málsmeðferð stjórnvalda.

Stefnandi gagnrýnir þá niðurstöðu Póst- og fjarskiptastofnunar að færsla á fjarskiptabúnaðinum væri umfangsmikið og dýrt verkefni og af því hlytist óhagræði fyrir fjarskiptafyrirtæki og notendur fjarskiptaþjónustu. Stefnandi telur það sjálfstætt athugunarefni hvort að óhagræði sem slíkt teljist nægjanlegt til að uppfylla skilyrði eignarnáms um nauðsyn. En miðað við hefðbundna textaskýringu á orðunum „óhagræði“ samanborið við hugtakið „nauðsyn“ telur stefnandi að svo geti hreinlega ekki verið. Stefnandi telur þannig að umsögðess að nauðsyn sé ekki fyrir hendi, enda geti smávægilegir fjárhagslegir hagsmunir stefnda ekki vegið svo þungt að það réttlæti skerðingu á stjórnarskrárvörðum réttindum stefnanda.

Að mati stefnanda er umsögn Póst- og fjarskiptastofnunar um kostnaðaráætlun stefnda byggð á ótraustum grunni.

Stefnandi vísar til þess að stefndi hafi ekki lagt fram gögn til stuðnings kostnaðarmati vegna byggingar sambærilegs tækjahúss.

Stefnandi telur að það hljóti að mega gera þá kröfu til fyrirtækis af stærðargráðu stefnda að veigamiklar ástæður liggja að baki því að beiðni um eignarnám sé lögð fram enda sé það í fullu samræmi við áskilnað 70. gr. fjarskiptalaga um nauðsyn, sbr. 72. gr. stjkskr. Stefnandi telur þá kostnaðaráætlun sem stefndi lagði fram í málinu ekki sýna fram á slíka nauðsyn. Hafa verði þannig í huga þann aðstöðumun sem er á milli stefnda sem eignarnámsbeiðanda annars vegar, sem eitt af hinum stóru fjarskiptafyrirtækjum íslensks fjarskiptamarkaðar sem og að vera dótturfélag Símans hf., og stefnanda hins vegar sem húseiganda á Vestfjörðum. Telur stefnandi kostnaðaráætlun stefnda þannig ekki sýna fram á annað en að stefndi þyrfti að þola væga fjárhagslega byrði sem metin yrði smávægileg ef haft er í huga hversu íþyngjandi ákvörðun um eignarnám er í garð stefnanda. Þannig yrði sú skerðing sem stefnandi þyrfti að sæta á eign sinni og samsvarandi verðryrnun húsnæðis hans honum miklum mun þungbærari heldur en sá kostnaður sem stefndi hefur áætlað sér við að flytja starfsemi sína. Kostnaðaráætlun stefnda miðist einungis við einn valmöguleika. Ekkert virðist liggja fyrir um að kannaðir hafi verið aðrir möguleikar á flutningi starfseminnar né að áætlaður hafi verið kostnaður við slíkan tilflutning.

Stefnandi telur að kostnaðaráætlunin sem lögð var fram fyrir ráðuneytinu þjóni ekki öðrum tilgangi en þeim að vera einhverskonar eftirfarandi stuðningur við beiðni stefnda sem hefði átt að liggja fyrir frá upphafi. Liggur þannig ljóst fyrir að mati stefnanda að stefndi sé fyrst þá, eftir að beiðni um eignarnám hefur þegar verið framlögð, að reyna að sýna fram á að nauðsyn sé fyrir hendi svo hægt sé að taka ákvörðun um eignarnám. Telur stefnandi þessa aðferð stefnda andstæða 72. gr. stjkskr. um friðhelgi eignarréttar sem og ákvæði 70. gr. fjarskiptalaga. Eignarnám verði að grundvallast á því að nauðsyn sé fyrir hendi á þeim tímapunkti þegar að slík beiðni er lögð fram, en stefnandi telur gögn benda til að svo hafi ekki verið í máli þessu. Ráðuneytið tiki ekki afstöðu til þessa mikilvæga atriðis í ákvörðun sinni sem er þar af leiðandi haldin þeim galla að vera efnislega röng niðurstaða.

Skýrlega megi ráða af orðalagi 72. gr. stjkskr. og 70. gr. fjarskiptalaga að eignarnám eigi að þjóna þeim tilgangi að vera öryggisventill þegar að brýna nauðsyn beri til. Af framgöngu stefnda virðist mega ráða að félagið líti svo á að eignarnámsákvæðin séu þvingunarúrræði sem beita megi eiganda eignar svo lengi sem hægt sé að sýna fram á væga fjárhagslega byrði sem ella yrði lögð á stefnda. Sú fjárhagslega byrði virðist þannig ekki þurfa á sérstökum rökstuðningi að halda þrátt fyrir íþyngjandi eðli slíkrar ákvörðunar að mati stefnda sem eignarnámsbeiðanda.

Stefnandi mótmælir því að fullreynt hafi verið að fá afnotarétt af húsnæðinu með samningum. Stefnda hafi staðið til boða að kaupa eignina í heild sinni á sambærilegu verði og áður fram komið tilboð frá öðrum aðila. Stefndi hafi engin raunhæf tilboð gert í eignina í heild sinni. Stefnandi hafnar því sjónarmiði sem þýðingarlausu að stefndi hafi ekki not fyrir allt húsið og telur að slíkir hagsmunir stefnda eigi ekki að fá að vega þyngra en hagsmunir stefnanda af því að skipta eigninni ekki upp. Því sé ljóst að sanningsleið hefur ekki verið fullreynd.

Stefnanda hafi verið gefinn kostur á að skýra sín sjónarmið þegar málið var komið í hendur ráðuneytisins, eftir að Póst- og fjarskiptastofnun hafði veitt umsögn sína sem byggði á einhliða frásögn stefnda. Í fyrstu andmælum stefnanda hafi verið bent á að stefndi hafi ekki rýmt húsnæðið og telji sér heimilt að vera þar áfram á grundvelli útrunnins leigusamnings. Þá hafi meðalhófsregla ekki verið virt í málinu.

Stefnandi vísar til þess að samkvæmt 1. ml. 70. gr. fjarskiptalaga séu þrjú skilyrði fyrir því að eignarnám fari fram. Í fyrsta lagi að fjarskiptafyrirtæki sé nauðsyn að tryggja sér land, lóð eða aðra eign. Í öðru lagi að eignarnámið sé í sambandi við lagningu eða rekstur almennra fjarskiptavirkja og í þriðja lagi að samningum verði ekki við komið. Stefnandi telur að fyrsta og þriðja skilyrðið sé ekki uppfyllt.

Stefnandi vísar til fyrri samskipta milli málsaðila og telur þau renna stoðum undir að ætíð hafi verið ætlun stefnda að leggja fram beiðni um eignarnám.

Stefnandi telur ákvörðun ráðuneytisins byggða á ótraustum grunni og skökku hagsmunamati, auk þess sem ekki hafi verið kannaðir möguleikar á að stefndi flytti rekstur sinn annað.

Stefnandi byggir málatilbúnað sinn jafnframt á tilvísun til þess að markaðsverð fasteigna sé mjög breytilegt bæði eftir því hvenær selt er og hverjir eigileikar fasteignar eru. Tölur um söluverð fasteigna á Þingeyri síðustu ár beri vott um að söluverð hafi þar hæst farið í 113.935 krónur pr/m<sup>2</sup>. Telur stefnandi það renna stoðum undir fullyrðingar stefnanda um að stefndi hafi ekki gert raunhæf tilboð í fasteignina, né tekið raunhæfum tilboðum stefnanda um sölu á fasteigninni. Þá hafi stefndi svipt stefnanda möguleika sínum á því að leita hagstæðra kautilboða í eign sína og eða selja hana á þeim tíma er hagstæðast er. Eins hafi ráðuneytið ekki tekið mið af þessum markaðslögmálum og sjónarmiðum þegar ráðuneytið byggði ákvörðun sína á því að tilboð stefnanda væru óraunhæf. Stefnandi heldur því fram að tilboð hans hafi verið raunhæf og að tilboð stefnda hafi verið óraunhæf. Stefnandi hafi ekki viljað greiða fullt verð fyrir fasteign stefnanda. Raunar megi færa rök fyrir því að stefndi hafi ávallt ætlað að krefjast eignarnáms og hafi því ekki gert raunhæf tilboð í fasteignina, til þess að uppfylla skilyrðið um að hafa fullreynt samningaleiðina.

Þá beri að áréttu að stefnandi hafi fest kaup á fasteigninni árið 2012 í því skyni að reka þar gistiheimili. Stefnandi hafi þegar látið teikna hluta þess, keypt efni og lagt af stað með ýmsar framkvæmdir. Ljóst sé að tjón stefnanda af því að geta nú hvorki klárað framkvæmdir, né selt fasteignina sé mun meira en óhagráði stefnda af því að þurfa að færa starfsemi sína.

Með vísan til alls þess sem rakið hefur verið telur stefnandi skilyrði eignarnáms ekki vera fyrir hendi samkvæmt 70. gr. fjarskiptalaga og því ekki efni til þess að láta ákvörðun ráðuneytisins standa óhaggaða.

### III.

Stefndi mótmælir öllum málsástæðum stefnanda. Stefnandi byggir á því að umþrætt eignarnám sé lögum samkvæmt. Engir þeir annmarkar séu á ákvörðun ráðuneytisins að leitt geti til ógildingar á stjórnvaldsákvörðuninni. Því beri að sýkna stefnda af kröfum stefnanda.

Stefndi telur að málatilbúnaður stefnanda grundvallist á að áskilnaði um nauðsyn hafi ekki verið fullnægt, sbr. nánar hér síðar. Samkvæmt 1. mgr. 72. gr. stjórnarskrár sé eignarrétturinn friðhelgur og engan megi skylda til að láta af hendi eign sína nema almenningsþörf krefji. Þarf til þess lagafyrirmæli og komi fullt verð fyrir. Í 70. gr. laga um fjarskipti nr. 81/2003, segir að „ef fjarskiptafyrirtæki er nauðsynlegt að tryggja sér land, lóð eða aðra eign í sambandi við lagningu eða rekstur almennra fjarskiptavirkja og samningum um kaup verður ekki við komið má ráðherra heimila, að fenginni umsögn Póst- og fjarskiptastofnunar, að eign eða hluti hennar sé tekinn eignarnámi gegn endurgjaldi sem meta skal samkvæmt lögum um framkvæmd eignarnáms“.

Stefndi hafnar öllum málsástæðum stefnanda. Matsnefnd eignarnámsbóta hafi ekki fallist á að litið yrði til umrædds kautilboðs þriðja aðila, þar sem það þótti ekki endurspeglar markaðsverð, enda meðal annars í engu samræmi við fasteignamat og eignin þess utan á stopulu markaðssvæði, né þann málatilbúnað stefnanda að eignarnámið yrði að ná til eignarinnar allrar. Stefnandi hafi ekki hnekk þessu mati. Stefnandi mótmælir einnig sönnunargildi framlagðs yfirlits um söluverð fasteigna á Þingeyri sem þess utan taki ekki til atvinnuhúsnæðis.

Sama máli gegni um þá málsástæðu stefnanda að eignarnám á tilgreindum hluta hafi „nú þegar og mun torvelða alla hagnýtingu eignarinnar“, o.þ.h. Eignarnámsandlagið, þ.m.t. birtuskilyrði, sé meðal annars þess eðlis að nýtanleiki þess, undir annað en einhvers konar geymslurými o.þ.h., virðist takmörk sett. Vandséð megi teljast að rýmið hafi sérstakt virði umfram slík not, og sömuleiðis hvernig eignarnámið leiði til skerðingar á öðrum hlutum fasteignarinnar. Um leið mótmælir stefndi, þ.m.t. sem ósönnuðum,

málatilbúnaði stefnanda um meint fyrirhuguð not af rýminu, kaup á efni, o.þ.h., sem stefnandi hafi heldur ekki teft fram á fyrri stigum.

Í þessu samhengi verði ekki með neinu móti ráðið að lagaskilyrði 12. gr. laga nr. 11/1973 um framkvæmd eignarnáms séu uppfyllt, og ber stefnandi sönnunarbyrði fyrir því. Sömuleiðis virtust áform um rekstur gistipláss í umræddri fasteign ekki langt á veg komin og ekkert liggja fyrir um að breyting hafi orðið hér á. Andmælir stefndi því sérstaklega að eignarnámið standi því í vegi að unnt sé að stækka eignina.

Hvað varðar nauðsynjarskilyrðið sérstaklega, þá liggja fyrir að eignarnámsandlagið hýsi mikilvæg fjarskipta-virki.

Fyrir liggja jafnframt að stefndi hlutaðist ítrekað til um að ná samningum um kaup við stefnanda. Stefnandi hafi hins vegar, og líkt og fram kemur í stefnu málsins, gert það að skilyrði að stefndi myndi kaupa alla eignina og gjalda verð sem svarar til þess ætlaða kauptilboðs sem þriðji aðili gerði í alla eignina. Stefndi hefur ekki viljað þekkja þetta boð stefnanda. Í raun hafi boð stefnanda falið í sér að stefndi myndi kaupa eignina á margföldu verði miðað við það sem hann galt síðar samkvæmt úrskurði matsnefndar og sæti uppi með endursöluáhættu af allri fasteigninni. Því sé ekki um „smávægilega“ fjárhagslega hagsmuni að tefla. Jafnframt liggja fyrir að stefnandi sjálfur hafi krafist útburðar stefnda. Sömuleiðis hefði áframhaldandi leiga verið háð kjörum sem fólu í sér stórfellda hækkun frá gildandi samningi, í engu samræmi við markaðskjör, og stefnandi þannig virst ætla að nýta sér stöðu stefnda, og mikilvægi innviðanna, til að þröngva fram óeðlilega hátt leigugjald og setja stefnda afarkosti. Að þessu gættu telur stefndi nægilega sýnt fram á að samningum yrði ekki við komið í skilningi umrædds lagaákvæðis.

Stefndi bendir á að við mat á nauðsynjarskilyrðinu verði einnig að gæta að því, að flutningur búnaðarins, hvað þá með stuttum fyrirvara, hefði valdið hættu á að röskun yrði á fjarskiptum á svæðinu og gæti haft áhrif á gæði hráhraðatenginga. Röskun á fjarskiptum gæti haft alvarlegar afleiðingar fyrir íbúa svæðisins og þá sem um svæðið fara með hliðsjón af öryggishagsmunum. Var það og mat ráðuneytisins, sem stefndi tekur undir, að „færsla búnaðarins geti falið í sér mikla hættu á að þjónusta á svæðinu myndi skerðast tímabundið“, og þar sem „um mjög mikilvæga fjarskiptainnviði er að ræða sem teljast nauðsynlegir til að veita fjarskiptaþjónustu á Þingeyri og nágrenni telur ráðuneytið enn fremur að færsla búnaðarins geti falið í sér skert öryggi á svæðinu“, ásamt því að gæta verður að því markmiði fjarskiptaáætlunar að grunnnet fjarskipta hér á landi verði byggt upp með hliðsjón meðal annars af aðgengi og öryggi, tengingu landshluta og Íslands við umheiminn, og að mikilvægur liður í þessu markmiði er að tryggja að allir landshlutar hafi jafnt aðgengi að fjarskiptaþjónustu og að þjónusta sem þessi sé ekki skert.

Þá sé ljóst að flutningur búnaðarins myndi hafa augljóst óhagræði og verulegan kostnað, að ófyrirsynju, í för með sér. Semja þyrfti um nýtt skipulag og byggja eða kaupa nýtt húsnæði fyrir búnaðinn. Þar að auki þyrfti að færa allar lagnir sem liggja til og frá húsinu með tilheyrandi kostnaði, sem sundurliðaður er í gögnum málsins.

Þegar allt framangreint er virt telur stefndi augljóst að nauðsynjarskilyrðinu, þ.á m. að gættum kröfum til meðalhófs, sem og öðrum skilyrðum fjarskiptaregluverks og stjórnarskrár teljist fullnægt. Stefnandi hafi ekki gert hið gagnstæða sennilegt.

Stefndi hafnar því um leið að annmarkar hafi verið á málsmeðferðinni, sem valdið gætu ógildingu. Fyrir liggja að ráðuneytið, með fulltingi Póst- og fjarskiptastofnunar, hafi lagt efnislegt mat á sakarefnið m.t.t. gildandi laga- og regluverks og réttarframkvæmdar í samræmi við rannsóknarregluna. Stefnandi hafi komið að öllum sínum sjónarmiðum í samræmi við andmælareglur og engin lagaskylda staðið til þess að stefnandi kæmi að andmælum gagnvart Póst- og fjarskiptastofnun, en þess utan hafi hann komið þeim að gagnvart ráðuneytinu sem tók ákvörðunina sjálfa og sem lagði jafnframt sjálfstætt mat á úrlausnarefnið.

#### IV.

Samkvæmt öllu því sem fram hefur komið undir rekstri málsins, þar á meðal umsögn Póst- og fjarskiptastofnunar 30. október 2018, verður ekki annað lagt til grundvallar en að fjarskiptavirkið sem hér um ræðir teljist mikilvægt með tilliti til þeirrar grunnþjónustu sem því er ætlað tryggja. Þar undir falla öryggishagsmunir og almannahagsmunir er tengjast fjarskiptaþjónustu fyrir Þingeyri og nágrenni auk þess sem stöðin er tengipunktur í burðarvetum fyrir stærri svæði.

Eins og mál þetta hefur verið lagt fyrir dóminn verður að líta svo á að stefndi hafi staðið frammi fyrir tveimur valkostum þegar áður nefndur leigusamningur rann út 31. desember 2017. Nánar tiltekið hafi stefndi átt val um að leita leiða til að hafa búnaðinn áfram í umræddu 60 fermetra rými á jarðhæð hússins nr. 12 við Aðalstræti á Þingeyri eða byggja nýtt hús fyrir fjarskiptavirki félagsins.

Fram hefur komið að stefndi var reiðubúinn til að leigja húsnæðið áfram og greiða allt að 90.000 króna leigugjald á mánuði fyrir afnotin, en að því frágengnu kaupa rýmið fyrir allt að 6.000.000 króna. Hinn valkosturinn, þ.e. að flytja starfsemi á nýtt hús, útheimti samkvæmt gögnum málsins umtalsvert meiri kostnað. Í framlögðu kostnaðarmati stefnda í árslok 2018, sem stefnandi hefur ekki hrakið, var kostnaður við slíkan flutning, þ.m.t. vegna leyfisumsókna, nýs tækjahúss, flutninga á strengjum, fjarskiptabúnaði o.fl., talinn nema um 22.000.000 króna. Hvað þennan síðari valkost áhrærir má auk þess gera ráð fyrir að bygging nýs húss hefði tekið alllangan tíma að teknu tilliti til tilheyrandi breytingar á deiliskipulagi, útgáfu nýs lóðarblaðs, gerð aðal- og séruppdráttu, öflun byggingaleyfis, innkaupa á búnaði auk framkvæmda á staðnum og flutnings á öllum fjarskiptabúnaði. Í ljósi þeirra tafa sem slíkur flutningur hefði haft í för með sér verður fallist á það með stefnda að nauðsynlegt hafi verið að leita eftir eignarnámi að fram kominni útburðarbeiðni stefnanda, enda hafi flutningur stöðvarinnar þá ekki lengur talist raunhæfur möguleiki.

Sáttaviðræður, sem reyndar voru allt fram að munnlegum málflutningi, skiluðu engum árangri. Stefndi hefur sem fyrr greinir hafnað tillögum stefnanda og hvorki talið fýsilegt að eignast alla eignina né talið áskilið kaupverð raunhæft. Frammi fyrir öllu því sem lagt hefur verið fram undir rekstri málsins, þ.m.t. ályktunum matsnefndar eignarnámsbóta og rökstuddum sjónarmiðum stefnda um þetta efni hefur stefnandi ekki fært viðunandi rök fyrir því að nauðsyn hafi borið til þess að eignarnámið tæki til allrar fasteignarinnar.

Með hliðsjón af því sem fyrr greinir um mikilvægi fjarskiptavirkisins sem hér um ræðir má fallast á með stefna að félaginu hafi verið nauðsynlegt, í skilningi 70. gr. laga nr. 81/2003, að tryggja sér þann hluta eignarinnar sem eignarnámsbeiðnin 12. október 2018 laut að. Hefur dómurinn í því samhengi ekki litið fram hjá kröfum íslenskra laga um meðalhóf. Í þessu felst nánar að stefnda lék engin nauðsyn á að eignast alla fasteignina sem geymd íttnefnt tæknirými. Að virtri niðurstöðu framlagðrar matsgerðar um verðmæti eignarinnar verður heldur ekki talið að tilboð stefnanda hafi samræmst markaðsvirði á þeim tíma sem samningaumleitarnir fóru fram. Stefndi telst því hafa mátt líta svo á að samningum yrði ekki við komið, sbr. ákvæði 70. gr. laga nr. 81/2003, og verður sú ákvörðun félagsins að leita eignarnáms því talin málefnaleg eins og á stóð.

Af hálfu stefnanda hefur ekki verið sýnt fram á að ákvörðun samgöngu- og sveitastjórnarráðuneytisins 4. janúar 2019, sem hér er krafist ógildingar á, hafi grundvallast á gallaðri málsmeðferð eða verið andstæð lögum. Hefur dómurinn í því samhengi litið til þess að framlögð gögn þykja bera með sér að sú ákvörðun sem hér er krafist ógildingar á hafi verið reist á efnislegu mati og að undangenginni athugun í samræmi við rannsóknarreglu stjórnisýsluréttar. Þá liggur fyrir að andmælaréttar var gætt gagnvart stefnda í aðdraganda þess að umrædd ákvörðun ráðuneytisins var tekin og meðalhófs þykir hafa verið gætt í því samhengi, sbr. það sem fyrr greinir um kostnað og truflun fjarskipta vegna flutnings í annað húsnæði. Með hliðsjón af útburðarbeiðni þeirri sem stefndandi setti fram á hendur stefnda verður ekki fallist á sjónarmið stefnanda þess efnis að stefnda hafi á síðari stigum borið að leita eftir leyfi til áframhaldandi veru í húsinu. Samningaviðræður teljast sem fyrr segir hafa verið fullreyndar í skilningi 70. gr. laga nr. 81/2003 og var stefnda því heimilt að leita eftir eignarnámi á þeim forsendum sem gert var. Verður stefndi því sýknaður

af öllum kröfum stefnda í máli þessu. Í samræmi við þau úrslit málsins verður stefnda gert að greiða stefnanda málskostnað, sbr. 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, sem telst hæfilega ákveðinn 1.000.000 krónur.

Arnar Þór Jónsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan, ásamt meðdómendum Björgvin Björgvinssyni, löggiltum fasteignasala, og Hákonni Ásgrímssyni verkfræðingi.

**Dómsorð:**

Stefndi, Míla ehf., er sýkn af kröfum stefnanda, Arnórs Sigurvinssonar, í máli þessu.

Stefnandi greiði stefnda 1.000.000 krónur í málskostnað.