

# Héraðsdómur Suðurlands

Dómur 21. nóvember 2022

Mál nr. E-28/2022:

**Áshildarmýri ehf.**

(Jón Ögmundsson lögmaður)

gegn

**Skeiða- og Gnúpverjahreppi**

(Unnur Lilja Hermannsdóttir lögmaður)

## Dómur

Mál þetta er höfðað með stefnu birtri 10. janúar 2022.

Stefnandi er Áshildarmýri ehf., kt. 460306-2130, Áshildarvegi 25, Skeiða- og Gnúpverjahreppi. Fyrirsvarsmaður er Hlynur Árnason, kt. 100751-3489, sama stað.

Stefndi er Skeiða og Gnúpverjahreppur, kt. 540602-4410, Árnesi, Skeiða- og Gnúpverjahreppi. Fyrirsvarsmaður er Sívía Karen Heimisdóttir starfandi sveitarstjóri, kt. 290882-5679, Hraunhelli 12, Selfossi.

Dómkröfur stefnanda eru eftirfarandi:

Aðallega að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda kr. 6.500.000, ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 38/2001, nánar tiltekið 1. mgr. 6. gr., frá 23. október 2021 til greiðsludags.

Til vara að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda kr. 1.654.510 ásamt dráttarvöxtum samkvæmt III. kafla vaxtalaga nr. 38/2001, nánar tiltekið 1. mgr. 6. gr., frá 20. júní 2020 til greiðsludags.

Þá er þess krafist að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda málskostnað að mati dómsins eða samkvæmt síðar framlögðum málskostnaðarreikningi.

Stefndi krefst þess aðallega að hann verði sýknaður af kröfum stefnanda og honum dæmdur málskostnaður úr hendi stefnanda að mati dómsins eða samkvæmt síðar framlögðum málskostnaðarreikningi.

Til vara krefst stefndi þess að kröfur stefnanda verði lækkaðar verulega og honum dæmdur málskostnaður úr hendi stefnanda að mati dómsins eða samkvæmt síðar framlögðum málskostnaðarreikningi eða málskostnaður verði í því tilviki felldur niður.

Aðalmeðferð fór fram 21. október 2022 og var málið tekið til dóms að henni lokinni. Við aðalmeðferð gaf Sigríður Jóna Friðriksdóttir aðilaskýrslu fyrir stefnanda, en einnig gáfu skýrslu vitnin Pétur H. Jónsson og Kristófer Arnfjörð Tómasson.

Fyrir uppkvaðningu dóms var gætt 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991.

### **Málavextir**

Stefnandi er eigandi lands og umsjónaraðili hitaveitu í landi Kílhrauns í Skeiða- og Gnúpverjahreppi, sem er frístundabyggð sem tekur til lóða við Áshildarveg. Félagið kveðast hafa haldið utan um allan kostnað og staðið fyrir breytingum á deiliskipulagi fyrir hluta svæðisins, sem hér er til umfjöllunar.

Deiliskipulag fyrir frístundabyggð í Kílhrauni í Skeiða- og Gnúpverjahreppi var upphaflega samþykkt í sveitarstjórn þann 14. nóvember árið 2006. Landeigendur og sveitarstjórn sammæltust landeigendur og sveitarstjórn um að endurskoða deiliskipulagið og var breytt deiliskipulag samþykkt í sveitarstjórn þann 4. september 2007. Var svæðið áfram deiliskipulagt sem frístundabyggð.

Á árinu 2008 sóttu landeigendur um aðra breytingu deiliskipulaginu þar sem lóð nr. 17 við Árhraunsveg var stækkuð úr 8.220 fm. í 15.800 fm. og lóð nr. 13 úr 8.100 fm. í 11.400 fm. Var sú breyting samþykkt í sveitarstjórn þann 2. desember 2008. Sama ár sóttu landeigendur um breytingu á lóðunum nr. 21 og 23 við Áshildarveg þar sem lóð nr. 23 var stækkuð úr 6.400 fm. í 7.200 fm. og lóð nr. 21 minnkuð úr 6.400 fm. í 5.600 fm. Þessi breyting var samþykkt í sveitarstjórn þann 2. desember 2008.

Í greinargerð stefnda segir að árið 2015 hafi lóðarhafar á svæðinu, þ.m.t. forsvarsmenn stefnanda, haft hugmyndir um að breyta deiliskipulagi svæðisins vegna Áshildarveggar 1-45 (oddatölur). Í stefnu kemur einnig fram að á árinu 2015 hafi stefnandi, fyrir hönd eigenda sumarhúsalóða við Áshildarveg 1-45 (oddatölur), óskað eftir því að skipulagi svæðisins yrði breytt yfir í íbúðarhúsalóðir úr frístundabyggð.

Stefnandi kveður að þetta hafi verið tekið fyrir í sveitarstjórn stefnda og hafi verið samþykkt að kanna möguleika á að verða við erindinu en jafnframt tekið fram við stefnanda að til þess þyrfti breytingu á aðalskipulag- og deiliskipulagi fyrir svæðið. Fyrirsvarsmenn stefnanda, Sigríður Jóna Friðriksdóttir og Hlynur Árnason, hafi farið á fund hjá Gísla Gíslasyni landslagsarkitekt, ráðgjafi stefnda um skipulagsbreytingarnar, á árinu 2016 ásamt fyrrverandi sveitarstjóra, Kristófer A Tómassyni. Þar var fyrirsvarsmönnum stefnanda gerð grein fyrir að breyta þyrfti gildandi deiliskipulagi fyrir

Kílhraun frá 2007 og að það skilyrði yrði sett af hálfu sveitarfélagsins fyrir deiliskipulagsbreytingu að allar oddatölu lóðir væru stækkaðar í 1 hektara eða 10.000 fermetra. Kveður stefnandi að ráðgjafa og sveitarstjóra stefnda hafi verið bent á að erfitt væri að uppfylla slíkt skilyrði hreppsins þar sem búið væri að gefa út lóðablöð fyrir allar þessar lóðir, þinglýstar kvaðir væru á lóðunum, þ.m.t. áhvíldandi veðskuldir og lega sumra lóða væri með þeim hætti að ekki væri unnt að stækka þær. Kveður stefnandi að ráðgjafi stefnda hafi lagt ofuráherslu á að þetta skilyrði yrði haldið. Stefnandi mun í kjölfarið hafa ráðið Pétur H Jónsson skipulagsfræðing til að annast breytingar á stæðir lóða og teikna breytingar í samræmi við kröfur sem settar hafi verið fram af sveitarfélaginu í gegnum ráðgjafa þess.

Ekki eru gögn um þetta í málinu en hins vegar liggur fyrir skjal, dags. 29. desember 2016, þar sem eigendur lóðanna með oddatölur nr. 1-45, að frátöldum lóðum nr. 9, 39 og 41, sækja um það til sveitarstjórnar stefnda að lóðir þeirra verði færðar úr skipulagðri frístundabyggð yfir í landbúnaðarsvæði. Er stefnandi á meðal eigenda umræddra lóða, sem og forsvarsmenn stefnanda, þ.e. Sigríður Jóna Friðriksdóttir og Hlynur Árnason. Þessu fylgdi uppdráttur sem sýndi fyrirhugaðar breytingar.

Stefndi kveður að með tillögu að breytingu á deiliskipulagi, dags. 13. janúar 2017, hafi lóðarhafar sótt um að breyta landnotkun úr frístundabyggð í íbúðabyggð. Af hálfu stefnanda var lagt fram skjal sem lýsir þessu, en það er ekki undirritað og ekki staðfest. Þá kemur fram í stefnu að eigendur lóðanna hafi lagt fram uppdrátt Péturs H. Jónssonar að breyttu deiliskipulagi, dags 17. janúar 2017. Þar er gert ráð fyrir því að lóðarstærðir yrðu frá 6.047 fm. til 16.096 fm. og að lóðum á svæðinu fækkaði úr 20 í 18. Í tillögunni var jafnframt óskað eftir því að leyft yrði aukið byggingarmagn á lóðunum til samræmis við hina breyttu landnotkun þ.e. að leyft byggingarmagn yrði aukið úr 200 fm. í 350 fm. Þá var óskað heimildar til að leyft yrði að reisa allt að 60 fm. útihús, geymslu eða sambærileg hús á lóðunum, í stað 25 fm. samkvæmt þágildandi skipulagi.

Með deiliskipulagi, birtu í Stjórnartíðindum 16. október 2019, var auglýst deiliskipulagsáætlun stefnda um deiliskipulagsbreytingu varðandi Áshildaveg 1-45 þannig að hluta byggðarinnar er breytt úr frístundabyggð í íbúðarhúsalóðir, sem og að lóðirnar sem um ræðir verði 18 í stað 20, vegna innbyrðis breytinga og sameiningar á nokkrum lóðum.

Kveður stefnandi að í framhaldi af samþykki deiliskipulags hafi þurft að fá samþykki frá Umhverfis og tæknisviði Uppsveita (UTU) við framangreindar breytingar

á stærð og skráningu einstakra lóða. Hafi strax komið í ljós að UTU hafi talið breytingar vegna stækkunar lóða ónauðsynlegar í þeim tilgangi að breyta landnotkun á svæðinu í íbúðarhúsabyggð. Fram hafi komið fjölmargar athugasemdir frá UTU sem stefnandi hafi þurft að ráðast í lagfæringu á fyrir hönd lóðareigenda við Áshildarveg 1-45. Allar þær breytingar hafi bæði tekið tíma og haft í för með sér kostnað fyrir stefnanda. Lóðir hafi bæði verið sameinaðar og stækkaðar með landi sem stefnandi hafi látið af hendi.

Með bréfi, dags. 8. apríl 2020, fór lögmaður stefnanda fram á að stefndi viðurkenndi bótaskyldu sveitarfélagsins vegna kostnaðar Hlyns Árnasonar og Sigríðar Jónu Friðriksdóttur, eigenda Áshildarvegs nr. 33, við skipulagsráðgjöf vegna breytingar á deiliskipulaginu. Í bréfinu er gerð krafa um greiðslu kostnaðar að fjárhæð a.m.k. kr. 1.013.430,- vegna skipulagsvinnu. Með bréfi 20. maí 2020 var krafist greiðslu bóta að fjárhæð kr. 1.654.510,- auk lögmannskostnaðar að fjárhæð kr. 350.000,-, fyrir hönd sömu aðila. Var tekið fram að þau færu með umboð annarra lóðarhafa. Með bréfi, dags. 30. júní 2020, var bótakröfum hafnað. Var því bréfi svarað 19. ágúst 2020, en ekki þarf að rekja efni þess bréfs.

Með bréfi, dags. 23. september 2021, sendi lögmaður sömu aðila stefnda nýtt bréf þar sem krafist var bóta á nýjum grundvelli þ.e. með vísan til tjóns sem umbjóðendur hans hafi orðið fyrir af því að hafa látið endurgjaldslaust af hendi lóðarfermetra til annarra lóðarhafa til að mæta kröfum sveitarfélagsins. Krafist var greiðslu bóta að fjárhæð kr. 6.500.000,- byggt á verðmati fasteignasala. Stefndi mun ekki hafa svarað þessu og í framhaldi var mál þetta höfðað.

Stefnandi hefur lagt fram afrit tveggja reikninga, dags. í nóvember 2019 og maí 2020, báðir frá Pétri H. Jónssyni arkitekt, útgefnir til stefnanda, sá eldri að fjárhæð kr. 1.036.685 fyrir vinnu að skipulagsmálum í Áshildarmýri í landi Kílhrauns á Skeiðum, en hinn yngri að fjárhæð kr. 641.080 fyrir vinnu við lóðablöð fyrir íbúðalóðir í Áshildarmýri í landi Kílhrauns á Skeiðum.

Þá hefur stefnandi lagt fram yfirlýsingu, dags. 23. mars 2022, frá 8 landeigendum þar sem segir að forsvarsmenn stefnanda, Hlynur Árnason og Sigríður Jóna Friðriksdóttir, hafi komið fram fyrir hönd landeigenda við Áshildarveg 1-45, þ.e. odatölur, gagnvart sveitarfélaginu vegna breytinga á skipulagi svæðisins yfir í íbúðarbyggð. Hafi Áshildarmýri ehf., þ.e. stefnandi, greitt allan ráðgjafakostnað sem til hafi fallið vegna þessa.

Af hálfu stefnanda hefur verið lagt fram verðmat Hilmars Þórs Bryde löggilts fasteignasala, dags. 21. september 2021, þar sem fram kemur áætlað hæfilegt söluverð fyrir 8.900 fermetra spildu í Áshildarmýri gæti verið kr. 6.500.000.

Þá hefur stefnandi lagt fram svokallaða „matsgerð/skoðunargerð“, dags. 25. apríl 2022, sem unnin er af Sverri Sigurjónssyni og Sigurði Jónssyni, sem báðir er lögmenn og löggiltir fasteignasalar. Skjals þessa mun hafa verið aflað einhliða af stefnanda, en ekki er um að tefla matsgerð dómkvaddra matsmanna. Eru lagðar fyrir þá 3 spurningar, þ.e. nr. 1, hvert er verðmæti þeirra 8.900 ft. sem stefnandi lét af hendi til að stækka lóðirnar nr. 11, 27, 33 og 34 við Áshildarveg?. Nr. 2, hefði gangverð orðið annað ef landinu hefði verið breytt í landbúnaðarsvæði miðað við sömu lágmarksstærð? Og nr. 3, er munur á gangverði per hektara á lóðum við Áshildarveg 1-45 sem hér um ræðir og lóðum sumarbústaðabyggðar við Kílhraunsveg? Og ef svo er hve mikill er sá munur í krónum talið? Við fyrstu spurningu er svarið svo að 8.900 fm. ættu að vera að virði kr. 8.677.500. Við spurningu nr. 2 segir að landbúnaðarland sé jafnan ódýrara en land sem skipulagt hefur verið sem íbúðarhúsabyggð. Landbúnaðarland hafi jafnan verið selt á hektara verði, en íbúðarland á fermetraverði. Svörin við spurningu nr. 3 eru að ætla megi að munur á hektaraverði íbúðarhúsalóðar og sumarhúsalóðar sé kr. 4.750.000 og þá hærra verðið á íbúðarhúsalóð.

### **Málsástæður og lagarök stefnanda**

#### **1. Almennt um lagalegan grundvöll bótakröfunnar**

Stefnandi byggir á því aðallega að stefndi hafi sýnt af sér gáleysi og ólögmetra háttsemi gagnvart stefnanda með því setja skilyrði fyrir breytingu á aðal- og deiliskipulagi fyrir Áshildarveg 1-45 í Kílhrauni sem hvorki sé krafist í lögum eða reglum á sviði skipulagsmála og bakað stefnanda þar með fjárhagslegt tjón. Hina saknæmu háttsemi megi rekja til mistaka starfsmanna og ráðgjafa sem stefndi hafi borið húsbóndaábyrgð á sem síðar hafi valdið stefnanda tjóni.

Kveður stefnandi að sveitarfélög beri alla ábyrgð á gerð aðal- og deiliskipulags, sbr. 29. og 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Í því felist að sveitarfélag geti borið bótaábyrgð valdi starfsmenn, eða þeir aðilar sem vinna á þess vegum, tjóni gagnvart þeim sem hafa beina hagsmuni af skipulaginu með saknæmum eða ólögmetri háttsemi sem leiði af skipulagsákvörðun sveitarfélagsins.

Í þessu tilfalli hafi stefndi sett það skilyrði að til að afla samþykkis fyrir breyttri landnotkun úr frístundabyggð í íbúðarhúsabyggð væri nauðsynlegt að stækka lóðirnar í a.m.k. 10.000 fm. Umrætt skilyrði komi hins vegar ekki fram í auglýsingu sem birt hafi verið í B-deild Stjórnartíðinda 17. október 2019, að öðru leyti en því að þar sé tekið fram að lóðum verði fækkað.

Af þessu hafi leitt að stefnandi, sem hafi haft umboð til að annast breytingarnar f.h lóðareiganda, hafi ráðið Pétur H. Jónsson skipulagsfræðing til að vinna breytingar á skipulagi þar sem gert hafi verið ráð fyrir stækkun lóða. Viðbrögð Umhverfis- og tæknisviðs Uppsveita (UTU) við þeim breytingum hafi hins vegar verið þau að telja slíka stækkun með öllu ónauðsynlega. Stefnanda hafi þó verið nauðugur einn kostur að klára stækkun og/eða sameiningu lóða. Síðan hafi komið í ljós að stefndi hafi breytt afstöðu sinni til lágmarksstærðar lóða því nýleg auglýsing stefnda um breytingu á deiliskipulagi lóða við Áshildarveg 2-26, þ.e. sléttu tölurnar, í landi Kílhrauns úr frístundabyggð í íbúðabyggð, en geri engar kröfur um stækkun eða sameiningu lóða eða tiltekna stærð.

Stefnandi byggir á því að stefndi hafi hvorki gætt lögbundinnar frumkvæðis- eða rannsóknarskyldu sinnar sem sveitarfélag, sbr. 10. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993, þegar málið var undirbúið og samþykkt af sveitarstjórn og lagt síðan fram af hálfu oddvita og þáverandi sveitarstjóra sem hafi fylgt ráðgjöf sem hafi reynst röng og kostað stefnanda nýja uppdrætti/lóðablöð af lóðum sem hafi verið sameinaðar eða stækkaðar. Sömuleiðis hafi stefnandi orðið að láta af hendi land endurgjaldslaust svo lóðareigendum væri unnt að stækka lóðirnar eða bæta við núverandi stærð svo að lágmarki um 1 hektara yrði náð. Starfsmenn stefnda og ráðgjafi hafi sýnt af sér háttsemi sem hafi leitt til bótaskylds tjóns fyrir stefnanda. Stefnanda hafi borið að hafa frumkvæði af því að rannsaka og kanna sjálfstætt hvort nauðsyn bæri til að gera kröfu um lágmarksstærð lóða áður en breytingar á deiliskipulagi voru samþykktar og síðan auglýstar í B-deild Stjórnartíðinda árið 2019. Beri nýleg breyting varðandi Áshildarveg 2-26 því skýrt vitni að fyrri ákvarðanir hafi verið rangar og ekki hafi verið gætt að rannsóknarskyldu stjórnvalds.

Þá byggir stefnandi á því að stefndi hafi brotið meðalhólfisreglu stjórnsýslulaga gagnvart sér. Stefndi hafi við breytingu á deiliskipulagi fyrir Áshildarveg 1-45 í Kílhrauni ekki tekið mark á varnaðarorðum eða mótbárum stefnanda eða Péturs H. Jónssonar ráðgjafa stefnanda í þessu máli þar sem eingöngu hafi verið óskað eftir að landnotkun svæðisins yrði breytt úr frístundabyggð í íbúðabyggð, og aldrei nein beiðni sett fram um aukið byggingamagn, eða lóðir stækkaðar til að heimila stærri hús á



lóðunum. Engin rök hafi verið færð fram af hálfu stefnda fyrir því að breytt landnotkun hafi í för með sér að lóðir þurfi að vera a.m.k. 10.000 fm. að stærð. Núverandi lóðir rúmi stærri bústaði en þar eru fyrir án slíkrar stækkunar. Stefnandi telur blasa við að með ákvörðun sinni hafi stefndi farið gróflega á svig við meðalhólfisreglu 12. gr. stjórnsýslulaga nr. 37/1993, en í henni segi að stjórnvald skuldi aðeins taka íþyngjandi ákvörðun þegar lögmætu markmið, sem að sé stefnt, verði ekki náð með öðru og vægara móti. Auglýsing birt í Stjórnartíðindum 3. nóvember sl. um breytt deiliskipulag fyrir Áshildarveg 2-26 í Kílhrauni sýni svo ekki verið um villst að enga nauðsyn hafi borið til að setja skilyrði um tiltekna lóðastærð.

Kveður stefnandi að með háttsemi sinni hafi stefndi valdið stefnanda umtalsverðu fjárhagslegu tjóni, sem hefði mátt komast hjá hefði stefndi farið eftir meðalhólfisreglu stjórnsýslulaga. Stefndi hafi ekki sýnt fram á að nein málefnaleg rök hafi verið fyrir því að krefjast þess að sett yrði skilyrði um tiltekna lármarksstærð lóða. Bréf lögmanns stefnda, dags. 30. júní 2020, bæti engu við að því er varðar hugsanleg lögmæt markmið með aðgerðum stefnda. Síðari aðgerðir stefnda varðandi nýtt aðal-og deiliskipulag fyrir Áshildarveg 2-26 feli ekki í sér nein skilyrði um stærð.

## 2. Um tjón og kröfugerð stefnanda

Aðalkröfu sína kveðst stefnandi byggja á verðmati sem löggiltur fasteignasali hjá Hraunhamri hafi gert á því landi sem stefnandi hafi orðið að láta af hendi endurgjaldslaust vegna stækkunar og sameiningar lóða. Stefnanda hafi verið nauðsyn að láta af hendi lóðir svo unnt væri að mæta kröfu stefnda um lágmarksstærð lóða.

Hafi löggiltur fasteignasali verið fenginn til að meta tjón sem háttsemi stefnda hafi valdið stefnanda. Segi í verðmatinu að um sé að ræða 89 fm. lands. Það séu lóðirnar Áshildarvegur 11, 27, 33 og 34. Um sé að ræða misstórar spildur lands sem bætt hafi verið við umræddar lóðir til að mæta framangreindum kröfum. Áætlað söluverð sé talið vera kr. 6.500.000, byggt á forsendum í verðmati.

Í stefnu áskilur stefnandi sér rétt til að kveðja til dómkvaddan matsmann til að staðreyna verðmat lóða eins og fram komi í verðmati frá Hraunhamri fasteignasölu.

Stefnandi kveður varakröfu sína vera byggðá á tveimur reikningum frá ráðgjafa stefnanda vegna kostnaðar við gera nýtt deiliskipulag sem hafi gert ráð fyrir stækkuðum lóðum, sem annars hefði verið þörf á hefði engin krafa verið sett fram um lágmarkstærð

lóða. Annars vegar sé að ræða reikning dagssettan í nóvember 2019 að fjárhæð kr. 1.036.685 og hins vegar reikning dagssettan í maí 2020 að fjárhæð kr. 641.080.

Fallist dómurinn ekki á kröfur stefnanda er krafist bóta að álitum dómsins.

Stefnandi kveðst styðja dómkröfur sínar við meginreglur skaðabótaréttar um að hver sá sem veldur öðrum tjóni, með sagnæmum og ólögumháttsemi skuli bæta honum tjónið. Þá er vísað til almennra reglna um húsbóndaábyrgð. Loks er vísað til ákvæða stjórnisýslulaga nr. 37/1993, einkum 10. og 12. gr. og bótaákvæða skipulagslaga nr. 123/2010 og skipulagsreglugerðar nr. 112/2012.

Kröfur um dráttarvexti, þ.m.t. vaxtavexti, styður stefnandi við reglur III. kafla nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

Málskostnaðarkrafa stefnanda á stoð í 129. gr. og 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

Um varnarþing vísar stefnandi til 33. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

### **Málsástæður og lagarök stefnda**

Stefndi vísar til þess að samkvæmt stefnu kveðist stefnandi vera eigandi lands og umsjónaraðili hitaveitu í landi Kílhrauns í Skeiða- og Gnúpverjahreppi, sem sé frístundabyggð sem taki til lóða við Áshildarveg. Þá kveðist félagið hafa haldið utan um allan kostnað og staðið fyrir breytingum á deiliskipulagi fyrir þann hluta svæðisins, sem er til umfjöllunar í málinu. Stefnandi kveðist hafa orðið fyrir tjóni sökum ætlaðrar ráðgjafar stefnda eða aðila á hans vegum í tengslum við deiliskipulagsbreytingar og sé tjón stefnanda fólgið í afhendingu lands án endurgjalds eða ráðgjafarkostnaðar.

Stefndi hafnar því að um bótaskylda háttsemi hafi verið að ræða sem hann geti borið ábyrgð á og telur jafnframt ósannað að stefnandi hafi orðið fyrir tjóni af ætlaðri háttsemi.

### **1. Aðild**

Stefndi krefst í fyrsta lagi sýknu á grundvelli aðildarskorts. Stefnandi hafi engin gögn lagt fram um að hann eigi þau réttindi sem hann kveðist eiga og tjón hafi orðið á. Stefnandi hafi hvorki sýnt fram á að hafa látið umrædda lóðafermetra af hendi vegna ætlaðrar ráðgjafar stefnanda, né að hann hafi endanlega borið þann ráðgjafarkostnað af málinu sem lýst er í stefnu. Stefnandi hafi sjálfur lýst því að hann hafi komið fram fyrir



hönd lóðareigenda við skipulagsvinnuna. Liggi því ekki annað fyrir en að lóðarhafar hafi sameiginlega borið endanlegan ráðgjafarkostnað af málinu.

Engin gögn liggi heldur fyrir um eignarhald stefnda á landinu né að hluta þess hafi verið afsalað endurgjaldslaust til annarra.

## 2. Ætluð krafa fyrnd

Stefndi vísar til þess að málshöfðun þessi byggi á hugmyndum lóðarhafa á svæðinu um breytingu á deiliskipulagi Áshildarvegs 1-45, þ.e. oddatölur, og ætluðu efni fundar frá árinu 2016. Stefndi kveður að forsvarsmenn stefnanda muni í upphafi hugmynda um breytingu á deiliskipulagi svæðisins hafa fundað með oddvita og ráðgjafa stefnda þar sem þeir, ásamt öðrum lóðarhöfum á svæðinu, hugðust óska eftir að breyta landnotkun svæðisins úr sumarhúsasvæði/frístundasvæði í landbúnaðarsvæði. Lóðarhafar hafi sótt um slíka breytingu og að allar lóðir yrðu stækkaðar í a.m.k. 10.000 fermetra, sbr. erindi lóðarhafa dags. 29. desember 2016. Skömmu síðar virðist aðilar hafa horfið frá þessum hugmyndum og hafi þess í stað verið óskað heimildar stefnda til að breyta aðal- og deiliskipulagi þannig að landnotkun á svæðinu yrði íbúðabyggð, sbr. tillögu lóðarhafa að breytingu á deiliskipulagi svæðisins, dags. 13. janúar 2017. Þar hafi verið ráðgert að stærðir lóða á svæðinu yrðu á bilinu 6.047 fm. til 16.096 fm.

Byggir stefndi á því að af framangreindu og fyrirliggjandi gögnum verði ráðið að stefnanda hafi verið ljóst, í síðasta lagi í byrjun árs 2017, að ekki yrði gerð krafa um að lágmarksstærð lóða miðaðist við 10.000 fm.

Vísar stefndi til þess að skaðabótakröfur fyrnist á fjórum árum frá þeim degi er tjónþoli fékk nauðsynlegar upplýsingar um tjónið og þann sem ábyrgð ber á því eða bar að afla sér slíkra upplýsinga, sbr. 1. mgr. 9. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda. Hafi kröfur stefnda eða ráðgjafa á hans vegum leitt til tjóns fyrir stefnanda liggi fyrir að stefnanda hafi verið eða mátt vera ljóst hvert ætlað tjón hans væri af ætlaðri upplýsingagjöf sveitarfélagsins ekki seinna en snemma á árinu 2017. Málatilbúnaður hans byggi á því. Þar sem mál þetta hafi ekki verið höfðað fyrr en í janúar 2022 hafi meint krafa stefnanda, hvað sem öðru líður, verið fyrnd þegar málið var höfðað. Beri því að sýkna stefnda af kröfum stefnanda í máli þessu.

### 3. Bótaskyld háttsemi ekki til staðar

Stefndi vísar til þess að stefnandi byggi á því að stefndi, eða ráðgjafi á hans vegum, hafi veitt honum þá ráðgjöf að nauðsynlegt hafi verið að stækka lóðir í 10.000 fermetra svo samþykkt yrði breytt landnotkun á lóðunum. Stefndi mótmælir því að hafa gert slíka kröfu.

Stefndi telur að umræða um 10.000 fm. lóðir hafi lotið að fyrri hugmyndum lóðarhafa á svæðinu um að breyta landnotkun þess í landbúnaðarsvæði svo sem umsókn 29. desember 2016 beri með sér. Stefndi hafi ekki gert kröfur um að lóðir fyrir íbúðarhús yrðu svo stórar.

Í stefnu sé ekki gerður greinarmunur á þessu tvennu, þ.e. annars vegar umsókn um breytingu á landnotkun í landbúnaðarsvæði og hins vegar umsókn um nýtingu sem íbúðarhúsabyggð sem síðar hafi borist, þó mikill munur sé þar á.

Kveður stefndi að í skipulagsreglugerð nr. 90/2013 sé m.a. fjallað um landnotkun. Í grein 4.3.1, þar sem fjallað sé um viðfangsefni og efnistöð aðalskipulags, segi um íbúa og íbúðir að gera þurfi grein fyrir stefnu um hvar og hvernig áætlaðri þörf fyrir íbúðarhúsnæði verði mætt. Um landbúnað segi m.a. að gera þurfi stefnu um það hvar og hvernig þörfum landbúnaðarstarfsemi verði mætt. Þá skuli vera stefna um hvaða atvinnustarfsemi önnur en hefðbundinn landbúnaður sé heimil á bújörðum og viðmið um aðstæður og umfang. Í 6. kafla skipulagsreglugerðar sé svo nánar fjallað um einstaka landnotkunarflokka, sem eigi við um svæðis-, aðal- og deiliskipulag. Landnotkunarflokkarnir íbúðarbyggð og landbúnaðarsvæði séu þar skilgreindir á eftirfarandi hátt:

#### *a. Íbúðarbyggð (ÍB).*

Svæði fyrir íbúðarhúsnæði og nærpjónustu sem því tengist, auk minniháttar atvinnustarfsemi sem samrýmist búsetu eftir því sem nánar er kveðið á um í stefnu skipulagsins.

#### *q. Landbúnaðarsvæði (L).*

Svæði fyrir landbúnað og mannvirki sem tengjast búrekstrinum, með áherslu á búfænað, matvæla- og fóðurframleiðslu.

Samskipti hafi verið á milli lóðarhafa á svæðinu og skipulagsráðgjafa sveitarfélagsins um hvort breyta ætti landnotkun á umræddum lóðum í landbúnaðarsvæði og um lágmarksstærðir lóða í því samhengi.

Stefndi vísar til þess að skipulagsskylda og skipulagsvald sé alfarið í höndum sveitarfélaga. Sé eðlilegt í skipulagslegu tilliti að gera kröfu um stærri lóðir þegar gert hafi verið ráð fyrir að á lóðunum yrði stundaður rekstur auk búsetu þ.e. einhverskonar landbúnaðarstarfsemi. Hins vegar hafi lóðarhafar fallið frá slíkum hugmyndum og sótt þess í stað um að breyta landnotkun í íbúðarhúsabyggð. Stefndi mótmælir því að hann eða aðilar á hans vegum hafi gert það að skilyrði fyrir breytingu svæðisins í íbúðalóðir að lóðir yrðu áfram að lágmarki 10.000 fm að stærð. Í því sambandi bendir stefndi jafnframt á að stærðir lóða á svæðinu séu samkvæmt hinu samþykktu deiliskipulagi „á bilinu 6.047 fm. til 16.096 fm“. Á skipulagsuppdraetti megi t.a.m. sjá að lóð nr. 13 sé 6.047 fm. en ekki 10.000 fm. Jafnframt bendir stefndi á að stefndi [sic.] sjálfur eða lóðarhafar á svæðinu með samþykki hans hafi sjálfir sótt um stækkanir á lóðum á svæðinu fyrir þann tíma sem hér um ræðir.

Stefndi telur þannig ljóst að engin bótaskyld háttsemi hafi átt sér stað af hans hálfu eða þeirra sem fram komu fyrir hans hönd.

Þá minnir stefndi á að um sé að ræða skipulagstillögu sem lóðarhafar eða stefnandi hafi látið sinn eigin sérfræðing vinna og sjálfir óskað eftir að yrði samþykkt. Bendir stefndi á að lóðarhafar hafi notið ráðgjafar reynds skipulagsfræðings, sem hafi áratugareynslu af vinnu við skipulagsgerð og þekki gildandi lög og reglur og skipulagsáætlanir ekki síður en ráðgjafi sveitarfélagsins. Jafnframt minnir stefndi á að framkvæmdaaðilum og eigendum lands sé heimilt að gera á eigin vegum og eigin kostnað tillögur að deiliskipulagsáætlunum og breytingum á þeim skv. ákvæðum skipulagslaga.

Þá vísar stefndi til þess að engin gögn liggi fyrir í málinu um að sveitarfélagið hafi sett fram kröfur um greinda lágmarksstærð lóða. Engin gögn séu heldur lögð fram um að stefnandi eða aðrir lóðarhafar hafi ekki viljað svo stórar lóðir en minnt er á að tillagan sé unnin að beiðni stefnanda og annarra lóðarhafa af skipulagsráðgjafa þeirra.

Stefndi bendir á að kveðið sé á um sama nýtingarhlutfall í deiliskipulagi vegna Áshildarvegs 2-26. Með sama hætti og í deiliskipulagi vegna Áshildarvegs 1-45 sé ekki gerð krafa um 10.000 fm. lágmarksstærð. Þýðingu þeirrar skipulagsvinnu fyrir mál þetta sé því mótmælt. Í því sambandi bendir stefndi á að nýtt aðalskipulag hafi öðlast gildi. Þá bendir stefndi einnig á að samkvæmt gildandi aðalskipulagi Skeiða- og Gnúpverjahrepps geti frístundalóðir verið frá 0,5 ha upp í 2 ha. og nýtingarhlutfall ekki meira en 0,03.

#### 4. Ætlað tjón

Verði talið sannað að stefndi hafi sýnt af sér bótaskylda háttsemi byggir stefndi á því að stefnandi hafi ekki sýnt fram á orsakasamhengi milli ætlaðrar bótaskyldrar háttsemi og hins meinta tjóns. Þá byggir stefndi á því að ætlað tjón stefnanda sé ósannað.

Vísar stefndi til þess að aðalkrafa stefnanda lúti að bótum vegna ætlaðs verðmætis þess lands sem stefnandi kveðst hafa þurft að láta af hendi. Stefndi byggir á því að það sé alls ekki afleiðing af hinni ætluðu bótaskyldu háttsemi að stefnandi hafi látið af hendi landssvæði án endurgjalds, verði yfir höfuð talið sannað að stefnandi hafi látið af hendi land í sinni eigu. Engin gögn liggja frammi í málinu um eignarhald á því landi sem stefnandi kveðist hafa ráðstafað vegna skipulagsbreytinganna né um yfirfærslu þess til annarra án endurgjalds. Í málinu liggja heldur ekki fyrir matsgerð óhlutdrægra aðila sem staðfesti tjón. Fyrir liggja verðmat fasteignasala sem aflað hafi verið einhliða af stefnanda án aðkomu stefnda. Greint mat staðfesti ekki að tjón hafi orðið vegna ráðlegginga stefnda heldur meti það eingöngu ætlað fermetraverð á svæðinu og áætlað söluverð hvers fermetra. Þá taki það að auki ekkert mið af þeirri verðmætaaukningu sem breytingar á skipulaginu kunni að hafa haft í för með sér vegna breyttar landnotkunar eða aukinna byggingarheimilda svo dæmi séu tekin. Bótakrafa verði ekki reist á slíku verðmati.

Af þeim sökum verði að hafna kröfum stefnanda vegna sönnunarskorts.

Auk framangreinds byggir stefndi á því að það sé á ábyrgð stefnanda hvernig hann hafi kosið að semja við lóðareigendur að Áshildarvegi, þ.e. að hann hafi ákveðið að láta eignir sína af hendi til þeirra án endurgjalds. Stefndi geti ekki borið ábyrgð á því að lögum.

Þá vísar stefndi til þess að varakrafa stefnanda lúti að bótum vegna ætlaðs ráðgjafarkostnaðar. Stefndi telur sem fyrr segir óljóst hvort stefnandi hafi endanlega borið þennan kostnað en stefnandi hafi byggt á því að hann hafi komið fram fyrir hönd lóðareigenda. Af því leiði, að mati stefnanda [sic.], að lóðareigendur beri ábyrgð á kostnaðinum og stefnandi geti því ekki í eigin nafni sótt hann til stefnda. Stefndi bendir jafnframt á að lóðareigendum eða eftir atvikum stefnanda hafi verið nauðsynlegt að leita ráðgjafar til að vinna uppdrætti vegna umsókna um hið nýja skipulag og því sé a.m.k. ljóst að stærsti hluti kostnaðarins hefði fallið á stefnanda óháð því hvort nauðsynlegt hafi verið að stækka lóðirnar eða ekki enda verið að óska breytingar á landnotkun og skilmálum skipulagsins að öðru leyti líka. Stefndi geti ekki borið ábyrgð á afleiddum kostnaði, s.s. við breytingar á lóðablöðum.

Auk framangreinds geti stefndi [sic.], vilji hann ekki una skipulaginu eins og það er, óskað á ný eftir breytingum á því í sama horf kjósi hann það.

### Varakrafa

Verði fallist af einhverjum ástæðum fallist á bótaskyldu stefnda og talið að stefnandi hafi sýnt fram á tjón krefst stefndi þess að bætur verði lækkaðar verulega frá því sem kröfugerð stefnanda.

Stefndi mótmælir því verðmati sem er fyrirbyggjandi og stefnandi byggir kröfu sína á. Vísar stefndi til athugasemda um gildi matsins og forsendur þess vegna kröfu stefnda um sýknu. Til viðbótar bendir stefndi á að í forsendum matsins komi fram að stefnandi hafi látið af hendi 8900 fermetra af landsvæði, þó engin gögn staðfesti það. Þá segi að við mat á verðmæti landsins sé stuðst við meðaltal söluverðs á sambærilegu landi innan hverfisins á undanförunum mánuðum, eða 730 pr. fm., alls 6.500.000 kr. Þessu mótmælir stefndi og kveður engin gögn liggja fyrir í málinu um þetta. Þá megi t.a.m. sjá af fasteignaauglýsingum frá 28. desember 2021 vegna lóða að Áshildarmýri/Kílhraunsvegi, að ásett verð á lóð nemi 533 kr. á fermetra. Það segi hins vegar ekki til um söluverð og megi ætla að það kunni að vera lægra.

Varðandi kostnað stefnanda við vinnu ráðgjafa þá vísar stefndi til sömu sjónarmiða og fyrir sýknukröfu. Að auki áréttar stefndi að stærsti hluti kostnaðarins hafi verið nauðsynlegur vegna deiliskipulagsbreytingarinnar sem unnin hafi verið að frumkvæði lóðarhafa eða eftir atvikum stefnanda eins og hann haldi fram. Stefndi telur að sú vinna geti ekki verið á hans ábyrgð enda hafi hann ekki gert kröfu um breytingu á lóðunum. Stefndi bendir á að stefnandi hafi heldur ekki sýnt fram á hvaða vinna hafi verið nauðsynleg vegna breytinga á lóðastærðum. Krafa stefnanda geti aldrei numið hærri fjárhæð en sem nemur endurgjaldi fyrir þann tímafjölda sem raunverulega hafi farið í lóðastækkunir, ef gengið væri út frá því að stefndi bæri ábyrgð á vinnu við breytingar á lóðunum.

### Dráttarvextir

Stefndi mótmælir dráttarvaxtakröfu stefnanda. Stefndi telur að dráttarvextir geti fyrst lagst á kröfu stefnanda við dómsuppsögu enda hafi stefndi á engan hátt getað gert sér grein fyrir ætlaðri kröfu fyrr og raunar sé grundvöllur hennar enn afar óskýr.

### Aðrar málsástæður og lagarök

Stefndi vísar til 1. og 3. mgr. 130. gr., sbr. 129. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála hvað málskostnað varðar.

Stefndi vísar til meginreglna skipulags- og byggingaréttar til fyllingar kröfum sínum og málatilbúnaði að öðru leyti.

### **Forsendur og niðurstöður**

Í máli þessu gerir stefnandi kröfur sínar um skaðabætur úr hendi stefnda.

Aðalkrafa stefnanda er um greiðslu á kr. 6.500.000 með dráttarvöxtum eins og nánar greinir í dómkröfukafla hér að ofan.

Aðalkrafa stefnanda byggir á því að vegna háttsemi stefnda og starfsmanna hans, sem að ofan er gerð grein fyrir bæði í málatilbúnaði stefnanda, sem og í málavaxtalýsingu, hafi stefnandi orðið að láta af hendi tiltekið land endurgjaldslaust vegna stækkunar og sameiningar lóða. Verðmæti landsins, og þar með fjárhæð kröfunnar, byggir stefnandi á verðmæti fasteignasala, sem var aflað einhliða af hans hálfu, sem hefur verið mótmælt af hálfu stefnda.

Fyrir liggur að stefnandi á ekki og átti ekki þær lóðir sem málið snýst um þegar atvik málsins gerðust. Stefnandi hefur lagt fram yfirlýsingu hluta landeigenda um að forsvarsmenn stefnanda hafi komið fram fyrir hönd landeigenda gagnvart stefnda vegna breytinga á skipulagi svæðisins yfir í íbúðabyggð. Hafi stefnandi greitt allan ráðgjafarkostnað sem til hafi fallið vegna þess.

Að mati dómsins er með öllu óupplýst og ósannað að stefnandi hafi þurft og að honum hafi verið óhjákvæmilegt að láta umrætt land af hendi endurgjaldslaust. Framangreind yfirlýsing landeigenda breytir þar engu. Hafi svo verið þá verður ekki betur séð en að uppgjör vegna þess hljóti að verða á milli viðkomandi landeigenda og stefnanda, en það er með öllu órökstutt hvers vegna stefnandi hafi verið neyddur og nauðbeygður til að láta land af hendi endurgjaldslaust. Þá er verðmæti landsins með öllu ósannað, en ofangreint verðmat Hilmars Þórs Bryde löggilts fasteignasala, sem að ofan greinir, getur ekki talist fullægjandi sönnun um það gegn mótmælum stefnda. Er hið sama að segja um verðmat Sverris Sigurjónssonar og Sigurðar Jónssonar, löggiltra fasteignasala og lögmanna. Verður því stefndi sýknaður af aðalkröfu stefnanda.

Varakrafa stefnanda er um greiðslu á kr. 1.654.510 vegna tveggja reikninga frá Péttri H Jónssyni skipulagsfræðingi og landslagsarkitekt. Um þetta er hið sama að segja



og aðalkröfu. Að mati dómsins liggur ekkert fyrir um hvers vegna stefnandi hafi tekið á sig þennan kostnað, en fyrir liggur að stefnandi átti ekki þær lóðir sem um ræðir. Ekki er neitt upplýst í málinu hvers vegna stefnandi beinir ekki kröfum sínum að eigendum lóðanna, en að mati dómsins er ljóst, miðað við málatilbúnað stefnanda, að vinnu Péturs var ætlað að vera til hagsbóta fyrir þá. Auk þess verður ekki fram hjá því litið að strax þann 13. janúar 2017 útbjó Pétur, sem þá var að vinna fyrir stefnanda skv. framburði fyrirvarsmanns stefnanda, tillögu að deiliskipulagsbreytingu fyrir umrætt svæði, sem miðaði að því að landinu yrði breytt í íbúðasvæði en ekki landbúnaðarsvæði. Var þar gert ráð fyrir að stærð lóða yrði á bilinu 6.047 fm. til 16.096 fm. Þannig er útilokað að stefnandi hafi gengið með þá röngu hugmynd allan tímann að nauðsynlegt væri að allar lóðirnar yrðu að lágmarki 10.000 fm.

Verður því stefndi sýknaður af öllum kröfum stefnanda í málinu.

Rétt er að stefnandi greiði stefnda málskostnað, sbr. 130. gr. laga nr. 91/1991 og er hann hæfilega ákveðinn kr. 500.000.

Sigurður G. Gíslason dómstjóri kveður upp dóm þennan.

#### **Dómsorð:**

Stefndi, Skeiða- og Gnúpverjahreppur, skal vera sýkn af öllum kröfum stefnanda, Áshildarmýrar ehf.

Stefnandi greiði stefnda kr. 500.000 í málskostnað.

Sigurður G. Gíslason

Rétt endurrit staðfestir  
á skrifstofu Héraðsdóms  
Suðurlands 21/11 2022