

# D Ó M U R

Héraðsdóms Norðurlands eystra frá 17. október 2019 í máli nr. E-57/2018:

**BB byggingar ehf.**

(Óskar Sigurðsson lögmaður)

**gegn**

**Svalbarðsstrandarhreppi**

(Árni Pálsson lögmaður)

Mál þetta, er dómtekið var að lokinni aðalmeðferð þess þann 26. september sl., er höfðað af BB byggingum ehf., Jaðarstúni 13, Akureyri, með stefnu birtri þann 20. febrúar 2018 á hendur Svalbarðsstrandarhreppi, Ráðhúsinu, Svalbarðseyri, Akureyri.

Stefnandi gerir í málinu þær dómkröfur að viðurkennd verði með dómi skaðabótaskylda stefnda vegna tjóns sem stefnandi varð fyrir vegna ósamræmis milli aðalskipulags Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2020 og deiliskipulags Kotabyggðar frá 3. júlí 1995 með síðari breytingum.

Þá krefst stefnandi þess að stefndi verði dæmdur til greiðslu málskostnaðar.

Stefndi gerir þær dómkröfur að hann verði sýknaður af kröfum stefnanda.

Þá krefst stefndi málskostnaðar úr hendi stefnanda.

## *Ágreiningsefni og málsatvik*

Stefnandi er handhafi leigu- og umráðaréttar að lóðum nr. 44 (landnúmer 202772), nr. 45 (landnúmer 202773), nr. 47 (landnúmer 202775) og nr. 48 (landnúmer 202776) í Kotabyggð í Svalbarðsstrandarhreppi (hér eftir „lóðirnar“), sbr. fyrirbyggðingandi fjögur afsöl, dags. 28. júní 2010. Kotabyggð var frístundasvæði úr landi jarðarinnar Veigastaða í Svalbarðsstrandarhreppi, sem liggur sunnan og vestan við Veigastaðaveg nr. 828, en heildarstærð svæðisins er 12 hektarar. Bygging sumarhúsa hófst í Kotabyggð árið 1967. Ágreiningur í máli þessu varðar tímabundið innbyrðis ósamræmi á milli aðalskipulags og deiliskipulags fyrir umrætt svæði, Kotabyggð, sem stefnandi telur að hafi orðið sér til tjóns, sem stefndi sem sveitarfélag beri ábyrgð á.

Samkvæmt aðalskipulagi Svalbarðsstrandarhrepps 1994-2014 þá var skilgreind landnotkun á umræddu svæði frístundabyggð. Svæðið var jafnframt til samræmis við skilgreinda landnotkun aðalskipulagsins skipulagt sem frístundabyggð í deiliskipulagi Kotabyggðar frá 3. júlí 1995 og einnig á grundvelli deiliskipulagsbreytinga, dags. 10. janúar 2006 og dags. 17. júlí 2007. En með samþykkt og gildistöku nýs aðalskipulags Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2020 var Kotabyggð skipulögð sem íbúðarbyggð án þess að samhliða hefði verið gerð breyting á deiliskipulagi svæðisins. Er lögð áhersla á það af hálfu stefnanda, að frá og með gildistöku aðalskipulags Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2020, með auglýsingu nr. 898/2008 frá 22. september 2008 í B-deild

Stjórnartíðinda, hafi orðið til innbyrðis ósamræmi á milli skipulagsáætlana, það er aðalskipulags og deiliskipulags, er hafi ekki verið leiðrétt að hluta fyrir en með gildistöku endurskoðaðs deiliskipulags Kotabyggðar, dags. 21. febrúar 2014, en þar eru umræddar lóðir skilgreindar sem íbúðarbyggð til samræmis við aðalskipulag.

Fyrir liggur að félagið Einn+veir ehf., kt. 550806-1500, gerði lóðarleigusamninga sem leigutaki við félagið Vaðla ehf., kt. 600477-0489, sem leigusala, dags. 23. maí 2007, um leigu umræddra lóða. Í þeim lóðarleigusamningum kemur fram að leigutaka sé heimilt að byggja hús í samræmi við gildandi deiliskipulag. Í samningunum kemur einnig fram að lóðirnar séu leigðar til 30 ára frá 1. janúar 2006 án uppsagnar. Vaðlar ehf. afsöluðu síðan lóðunum til félagsins Veigastaða ehf., kt. 440607-0710, er telst vera skráður eigandi lóðanna í dag samkvæmt upplýsingum hjá fasteignamati Þjóðskrár, og staðfestingu á afsali, dags. 7. júlí 2007, frá 28. apríl 2008.

Endurskoðað aðalskipulag Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2020 var samþykkt þann 5. september 2008, en tók gildi með auglýsingu nr. 898/2008 frá 22. september 2008 í B-deild Stjórnartíðinda. Í stefnu aðalskipulagsins í kafla 2.2.2 kemur meðal annars fram að gert verði ráð fyrir áframhaldandi frístundabyggð á skipulagssvæðinu. Stefnt sé þó að því að takmarka sumarhúsabyggð að mestu við afmörkuð svæði, sérstaklega ofan 140 metra hæðar í suður- og miðhluta sveitarfélagsins. Af hálfu stefnanda er lögð áhersla á það að í þessu nýja aðalskipulagi hafi verið horfið frá skilgreindri landnotkun Kotabyggðar (svæði auðkennt „Íb 20“ í aðalskipulaginu) í eldra aðalskipulagi Svalbarðsstrandarhrepps 1994-2014 sem frístundabyggðar og skyldi svæðið nú vera skipulagt sem íbúðarsvæði. En í kafla 4.4.2 í greinargerð með aðalskipulaginu sé fjallað um skipulagslega stöðu Kotabyggðar með svofelldum hætti:

„Miklar líkur eru taldar á ásókn í fasta búsetu á svæðinu vegna nálægðar við Akureyri. Fæst húsanna á svæðinu uppfylla ákvæði reglugerða um íbúðarhús. Svæðin verða í nýju aðalskipulagi skilgreind sem íbúðarbyggð til samræmis við meginreglu um íbúðarbyggð neðan Vaðlaheiðarvegur og Veigastaðavegur og neðan 140 m hæðarlínu en frístundahúsabyggð ofar í hlíðinni þannig að slíkar byggðir blandist ekki. Vinna skal þróunaráætlun um það hvernig og hvenær svæðinu öllu eða hlutum þess verði breytt í íbúðarbyggð. Áætlunin verði samvinnuverkefni sveitarfélagsins og land- og húseigenda á svæðinu. Umbreyting úr frístundabyggð í íbúðarbyggð getur tekið langan tíma og er líklegt að vinna þurfi að endurskoðun skipulags fyrir ákveðna hluta svæðisins í vissri áfangaröð. Á meðan verður á svæðinu blanda íbúðarbyggðar og frístundabyggðar, sem annars hefur verið leitast við að komast hjá við gerð aðalskipulags. Í þróunaráætlun skal ákvarðað hvort einstakar lóðir eða hlutar svæðisins geti áfram verið skilgreindir sem frístundabyggð. Skilyrði fyrir breytingu svæðanna í íbúðarbyggð er annars vegar nýtt eða endurskoðað deiliskipulag, þar sem gert verði ráð fyrir íbúðarbyggð og hins vegar að viðkomandi byggingar uppfylli ákvæði byggingarreglugerðar um íbúðarhúsnaði. Víða verður þeim kröfum ekki mætt nema með algerri endurnýjun eða endurbyggingu þeirra húsa sem fyrir eru.“

Leggur stefnandi áherslu á það að samkvæmt framansögðu hafi stefnda borið að útbúa þróunaráætlun fyrir Kotabyggð og breyta deiliskipulagi svæðisins til samræmis við nýtt og breytt aðalskipulag. Einnig að fyrir liggi að deiliskipulagi Kotabyggðar

hafi ekki verið breytt samhliða aðalskipulagi sveitarfélagsins. Þá liggja fyrir að á almennum fundi sveitarstjórnar stefnda, dags. 2. desember 2009, hafi verið kynnt drög að þróunaráætlun sem skipulagsnefnd stefnda hafði látið vinna, en var ekki fylgt eftir.

Með afsölum, dags. 28. júní 2010, þá öðlaðist stefnandi leigu- og umráðarétt yfir umræddum lóðum og fékk hann lóðirnar afhentar 1. júlí 2010. Af hálfu stefnanda er vísað til þess að markmið hans með því að tryggja sér lóðirnar hafi verið það að geta byggt þar hús til útleigu. Í framangreindum afsölum afsalar félagið Einn+tveir ehf. nánar tiltekið leigu- og umráðarétti yfir lóðunum til stefnanda ásamt með öllum réttindum og skyldum samkvæmt framangreindum lóðarleigusamningum við landeigandann, Veigastaði ehf. Stefnandi greiddi kaupverð fyrir lóðarréttindin 25. júní 2010, sbr. fyrirbyggjandi greiðslukvittun. Stefnandi hefur síðan frá þeim tíma greitt lóðarleigu til Veigastaða ehf., sem og fasteignagjöld til stefnda, en á fyrirbyggjandi álagningarseðlum frá stefnda kemur fram að um sumarbústaðaland sé að ræða.

Fyrir liggur að stefnandi sótti um byggingarleyfi fyrir byggingu frístundahúss á lóð nr. 44 í Kotabyggð til byggingarfulltrúa stefnda þann 23. maí 2012, en fyrir liggur að fjallað var um erindi byggingarfulltrúans frá 24. maí 2012 vegna þessa á fundi sveitarstjórnar stefnda, þann 4. júlí 2012, sbr. bréf til byggingarfulltrúans, dags. 5. júlí 2012. En fyrir liggur samkvæmt því að áður var í kjölfar erindisins aflað álits af hálfu stefnda frá annars vegar Skipulagsstofnun og hins vegar lögmannsstofunni Landslögum á því hvort tækt væri að gefa út umbeðið byggingarleyfi til stefnanda. Er af hálfu stefnanda lögð áhersla á það að í fyrirbyggjandi álitum sínum hafi bæði Skipulagsstofnun og Landslög komist að þeirri niðurstöðu að óheimilt væri að gefa út byggingarleyfi fyrir byggingu frístundahúss og íbúðarhúss í Kotabyggð vegna ósamræmis á milli aðalskipulags og deiliskipulags, sbr. 7. mgr. 12. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, en í svari Skipulagsstofnunar í tölvubréfi 30. maí 2012 segir eftirfarandi:

„Aðalmálið hér er ósamræmið á milli aðalskipulags og deiliskipulags fyrir svæðið „Kotabyggð“. Vegna ósamræmisins má ekki gefa út byggingarleyfi fyrir frístundahúsi á svæðinu þar sem svæðið í aðalskipulagi er skilgreint sem íbúðarsvæði en aðalskipulag er rétt hærra en deiliskipulag sbr. 7. 12. gr. skipulagslaga. (Ekki er heldur hægt að gefa út byggingarleyfi fyrir íbúðarhúsi þar sem ekki er hægt að gefa út byggingarleyfi sem er í ósamræmi við gildandi deiliskipulag.)“ Þá kemur fram að best sé að gera breytingar á deiliskipulagi er miði að því að samræma það að aðalskipulagi.

Sveitarstjórn stefnda tók málið fyrir á fundi, 4. júlí 2012, en niðurstaða hennar sem kunngerð var stefnanda, 5. júlí 2012, varð sú að hafna umsókn um byggingarleyfi þar sem samkvæmt gildandi aðalskipulagi væri ekki heimilt að gefa út umbeðið byggingarleyfi fyrir frístundahús á lóðinni, og virðist þar þá vísað til fyrirbyggjandi álits frá landslögum, dags. 2. júlí 2012, en í bókun sveitastjórnar segir svo eftirfarandi:

„Þótt gert sé ráð fyrir tímabundinni blöndun frístundabyggðar og íbúðarbyggðar í Kotabyggð í greinargerð aðalskipulags er það niðurstaða sveitarstjórnar að ekki sé að finna í textanum skýra heimild til byggingar nýrra frístundahúsa heldur sé þar aðeins gert ráð fyrir að eldri byggð haldi sér. Til að leyfa slíkt frávik hefði heimild til þess þurft að koma fram með skýrum hætti í aðalskipulaginu að mati lögfræðinga. Afstaða sveitarstjórnar er því að ekki sé heimilt að gefa út byggingarleyfið. Niðurstaða

sveitarstjórnar er meðal annars byggð á álitum Skipulagsstofnunar og lögmannsstofunnar Landslaga.“

Stefnandi kveðst síðan hafa sent inn nýja umsókn um byggingarleyfi, dags. 1. febrúar 2013. Byggingarfulltrúi hafi þó aldrei tekið endanlega afstöðu til þess erindis en skilja verði þó af tölvupósti hans, dags. 4. febrúar 2013, að því hafi verið hafnað með vísan til þess er fram hafi komið í erindi Skipulagsstofnunar, sbr. bréf 1. febrúar 2013. Í bréfaskiptum á milli stefnanda og stefnda vegna málsins hafi stefnandi síðan bent á bótaskyldu stefnda vegna þeirrar skipulagslegu stöðu sem væri uppi á svæðinu.

Stefndi auglýsti tillögu að breytingu á aðalskipulagi Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2020 í maí 2013. Tilgangur aðalskipulagsbreytingarinnar hafi verið sá að skýra stefnu sveitarfélagsins um þróun íbúðabyggðar í Kotabyggð. Samhliða var auglýst tillaga að endurskoðuðu deiliskipulagi Kotabyggðar en tilgangur þess var að breyta hluta Kotabyggðar úr frístundabyggð í heilsársbyggð. Fyrir liggur að stefnandi sendi inn athugasemdir við fyrirhugaðar skipulagsbreytingar með bréfi, dags. 18. júní 2013, en í athugasemdunum er meðal annars fjallað um meinta bótaskyldu stefnda. Umrædd breyting á aðalskipulaginu tók síðan gildi með auglýsingu nr. 859/2013 í B-deild Stjórnartíðinda 30. september 2013. Í greinargerð með þeim breytingum á aðalskipulaginu kemur fram að lögð hafi verið til hliðar áform um þróunaráætlun fyrir hverfið, en þess í stað sé gert ráð fyrir að mörk frístundabyggðar og íbúðabyggðar verði skilgreind í deiliskipulagi. Þá segi þar eftirfarandi um frístundabyggð á svæðinu:

„Skilgreining Kotabyggðar sem íbúðarbyggð er stefna sveitarstjórnar, sem unnið verður að á löngum tíma. Í deiliskipulagi verður heimilt að gera ráð fyrir frístundabyggð á einstaka lóðum eða svæðum innan landnotkunarreitsins þótt stefnt sé að því að í fyllingu tímans verði íbúðarbyggð meginlandnotkun á reitnum. Þar sem um er að ræða aðlögun á eldra skipulagi geta verið frávík frá almennum viðmiðum um stærð lóða og þéttleika byggðar.“

Endurskoðað deiliskipulag Kotabyggðar tók gildi með auglýsingu nr. 191/2014 í B-deild Stjórnartíðinda, dags. 21. febrúar 2014. Í greinargerð með deiliskipulaginu kemur meðal annars fram að til staðar sé 41 lóð undir frístundahús, en þegar hafi verið byggð hús á 25 lóðanna. Gert sé ráð fyrir því að 20 lóðir verði skilgreindar fyrir íbúðabyggð efst og syðst á svæðinu, en 21 lóð verði skilgreind sem frístundabyggð sem hægt verði að breyta í íbúðalóðir með formlegum breytingum á deiliskipulagi.

Af hálfu stefnanda er hér vísað til þess að hann hafi vegna framangreinds bent stefnda á mögulega bótaskyldu hans vegna skipulagslegrar stöðu Kotabyggðar. Það er annars vegar í bréfi, dags. 30. maí 2013, en hins vegar í bréfi, dags. 18. júní 2013. Þá hafi lögmaður stefnanda sent erindi til stefnda, dags. 2. febrúar 2018, þar sem óskað hafi verið eftir afstöðu stefnda til greiðslu bóta til stefnanda vegna meints ósamræmis á milli aðal- og deiliskipulags að því er varðar lóðir stefnanda. En stefndi hafi ekki séð sér fært að fjalla um kröfu stefnanda fyrr en 22. febrúar 2018. Stefnandi hafi því verið knúinn til þess að höfða mál þetta til að rjúfa hugsanlega fyrningu kröfu sinnar.

*Málsástæður og lagarök af hálfu stefnanda*

Stefnandi krefjist þess aðallega að viðurkennd verði með dómi skaðabótaskylda stefnda vegna tjóns er stefnandi hafi orðið fyrir vegna ósamræmis á milli aðalskipulags Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2020, er tekið hafi gildi með auglýsingu nr. 898/2008 í B-deild Stjórnartíðinda, dags. 22. september 2008, sbr. 1. mgr. 19. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, og þá fyrirbyggjandi deiliskipulags fyrir Kotabyggð þar til að endurskoðað deiliskipulag Kotabyggðar hafi tekið gildi þann 21. febrúar 2014, sbr. auglýsingu nr. 191/2014 í B-deild Stjórnartíðinda, sbr. 1. mgr. 42. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Krafan byggist á almennum reglum skaðabótaréttar.

Samkvæmt 3. mgr. 3. gr. og 1. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 þá beri sveitarstjórnir ábyrgð á og annist um gerð deiliskipulagsáætlana í sínu umdæmi. Skilgreindri landnotkun í Kotabyggð hafi með framangreindu aðalskipulagi verið breytt úr frístundabyggð í íbúðarbyggð. Í greinargerð með aðalskipulaginu hafi verið skýrlega mælt fyrir um það að stefnda bæri að útbúa þróunaráætlun fyrir svæðið vegna framangreindrar breytingar og gera breytingar á deiliskipulagi svæðisins. Þetta hafi stefndi vanrækt. Hafi því áskilnaði 7. mgr. 12. gr. laga nr. 123/2010 um innbyrðis samræmi gildandi skipulagsáætlana ekki verið fullnægt á svæðinu Kotabyggð, sbr. jafnframt til hliðsjónar 7. mgr. 9. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997.

Stefnandi hafi tryggt sér leigu- og umráðarétt að lóðunum með afsölum 28. júní 2010 í því skyni að byggja á þeim frístundahús og nýta til útleigu. Stefnandi hafi á meðan meint framangreint ósamræmi hafi verið á milli skipulagsáætlana í Svalbarðsstrandarhreppi ekki getað byggt á lóðunum eða allt þar til endurskoðað deiliskipulag hafi tekið gildi 21. febrúar 2014. Byggi stefnandi á því að þessi vanræksla stefnda að samræma ekki skipulagsáætlanir hafi leitt til bótaskyldu. Stefnandi hafi haft réttmætar væntingar til þess að geta byggt á lóðunum og nýtt þær. Það réttarástand eitt og sér að óheimilt hafi verið að gefa út byggingarleyfi leiði til skaðabótaábyrgðar stefnda enda hafi þetta réttarástand skapast af mistökum og vanrækslu í skipulagsgerð hjá stefnda.

Hafi stefnandi ekki einu sinni getað komið upp orlofshúsum þrátt fyrir fyrirmæli í deiliskipulagi og lóðarleigusamningum. Hann hafi haft réttmætar væntingar til þess að geta byggt orlofshús á lóðunum þegar hann hafi eignast þær á grundvelli gildandi aðal- og deiliskipulags enda komið skýrt fram í greinargerð með aðalskipulaginu 2008-2020 að það þyrfti að útbúa þróunaráætlun og/eða deiliskipulag til þess að breyta skilgreindri landnotkun Kotabyggðar úr frístundabyggð í íbúðarbyggð.

Stefnandi byggi aðallega á því að hið bótaskylda tímabil taki til tímabilsins frá því að hann hafi eignast lóðirnar 28. júní 2010 og allt þar til endurskoðað deiliskipulag Kotabyggðar hafi tekið gildi 21. febrúar 2014. Óumdeilt sé að skipulagsleg staða hafi verið óbreytt allt það tímabil og að stefnandi hafi ekki getað nýtt sér lóðirnar á því tímabili. Stefnandi byggi til vara á því að hið bótaskylda tímabil taki til þess tíma frá því að hann hafi lagt inn umsókn um byggingarleyfi á lóð nr. 44 í Kotabyggð 23. maí 2012. Stefnandi hafi aðeins lagt inn umsókn fyrir eina lóð af fjórum í Kotabyggð í hans umráðum til að láta reyna á hvort hann fengi leyfið útgefið. Hugðist stefnandi í kjölfarið ætla að fara fram á að fá útgefin byggingarleyfi vegna lóða nr. 45, 47 og 48 í Kotabyggð, en aldrei komið til þess vegna meðferðar stefnda á framangreindu erindi.

Krafa stefnanda samanstandi af því fjártjóni er hann hafi orðið fyrir vegna þess að hann hafi ekki getað nýtt lóðirnar á framangreindu tímabili en hann hafi fyrirhugað að byggja sumarhús á lóðunum til útleigu. Þá hafi stefnandi þurft að greiða allan kostnað vegna lóðanna á greindu tímabili, þ.m.t. lóðarleigu til Veigastaða ehf. og fasteignagjöld til sveitarfélagsins, án þess að geta nýtt sér þær. Byggi stefnandi einnig á því að byggingarkostnaður hafi hækkað á hinu bótaskylda tímabili. Þá hafi stefnandi orðið fyrir frekari kostnaði af þessum sökum, meðal annars vegna lögfræðiaðstoðar við það að fylgja eftir rétti sínum til að fá að byggja sumarhús á lóðunum. Þá sé ljóst að stefnandi verði fyrir auknum kostnaði, meðal annars vegna teikninga, en fyrir liggja að teikningar sem fylgt hafi lóðunum til byggingar sumarhúsa séu honum nú ónýtar.

Stefnandi byggi á því að krafa hans sé ekki fyrnd, en samkvæmt 1. mgr. 9. gr. laga nr. 150/2007 um fyrningu kröfuréttinda þá fyrnist krafa um skaðabætur á fjórum árum frá þeim degi er tjónþoli hafi fengið nauðsynlegar upplýsingar um tjónið og þann sem beri ábyrgð á því eða borið hafi að afla slíkra upplýsinga. Það hafi ekki verið fyrr en með gildistöku endurskoðaðs deiliskipulags Kotabyggðar þann 21. febrúar 2014 sem tímabil bótaskyldu hafi legið ljóst fyrir og þar með tjón stefnanda.

Krafan sé ekki niður fallin fyrir tómlæti en stefnandi hafi tvívegis sent stefnda bréf þar sem fjallað hafi verið um meinta bótaskyldu hans vegna skipulagslegrar stöðu svæðisins. Hafi stefndi því ekki getað vænst þess að krafan væri þannig fallin niður.

Í öllum tilvikum krefjist stefnandi þess að stefnda verði gert að greiða honum málskostnað að teknu tilliti til virðisaukaskatts. Stefnandi vilji sérstaklega taka fram að hann hafi um langa hríð þurft að njóta lögmannsaðstoðar í samskiptum við stefnda.

#### *Málsástæður og lagarök af hálfu stefnda*

Stefndi veki athygli á því að dómkrafa stefnanda, eins og hún sé afmörkuð, sé mjög víðtæk og hafi hvorki upphaf né endi, þannig að afar erfitt sé að fallast á hana óbreytta. Í d-lið 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 sé gert ráð fyrir því að heimilt sé að krefjast viðurkenningar á bótum fyrir „tiltekið skaðaverk“. Í þessu felist að afmarka þurfi nákvæmlega þá skaðabótaskyldu háttsemi sem viðurkenningarkrafan taki til. Dómkrafan hér sé ekki nægjanlega afmörkuð. Við mat á því hvort dómkrafan fullnægi þeim skilyrðum sem gera verði til afmörkunar hennar þá hafi það viðmið verið lagt til grundvallar hvort taka megi kröfuna óbreytta upp í dómsorð. Það virðist hæpið að krafa stefnanda sé þannig að unnt sé að taka hana óbreytta upp í dómsorð.

Í dómafrankvæmd hafi verið við það miðað að í stefnu sé gerð grein fyrir því í hverju hið skaðabótaskylda tjón felist og þar með hvort stefnandi hafi lögvarða hagsmuni af málssókn. Í stefnu sé ekki gerð grein fyrir þeirri lagaheimild sem málssóknin byggist á. Gera verði ráð fyrir því að hún byggist á 2. mgr. 25. gr. laga nr. 91/1991. Ef svo sé þá sé nauðsyn að gerð sé grein fyrir því í stefnu og hugsanlegt tjón gert líklegt. Í stefnu sé látið við það sitja að fullyrða að ósamræmi hafi verið á milli aðalskipulags Svalbarðsstrandarhrepps og deiliskipulags fyrir svokallaða Kotabyggð sem hafi valdið stefnanda tjóni. Síðan sé vísað til þess að stefnandi hafi þurft að greiða fasteignagjöld og lóðarleigu af lóðum sínum án þess að geta nýtt sér þær. Fullyrt sé að byggingarkostnaður hafi hækkað o.fl. Samkvæmt 51. gr. laga nr. 123/2010 sé gert ráð

fyrir því að tjón vegna verðmætisrýrnunar fasteigna af völdum skipulags verði bætt. Annað tjón sem hljótist af breytingum eða gerð skipulags sé ekki bætt. Ekkert sé fjallað í stefnu um hugsanlegt tjón vegna verðmætisrýrnunar. Í dómaframkvæmd hafi verið við það miðað að stefnandi geri líklegt að tiltekið skaðaverk hafi valdið honum tjóni. Í reifun í stefnu sé almennt fjallað um hugsanlegt tjón og fullyrt að það sé að rekja til þess að stefnandi hafi ekki getað nýtt lóðirnar, sem ómögulegt sé að fallast á. Stefndi bendi á framangreinda annmarka á málatilbúnaði stefnanda, en geri ekki kröfu um að málinu verði vísað frá dómi, enda taki dómari afstöðu til þessa af sjálfsdáðum.

Stefnandi hafi keypt lóðir í Kotabyggð 28. júní 2010. Þegar kaupin hafi átt sér stað hafi verið í gildi aðalskipulag fyrir stefnda er gilt hafi frá september 2008–2020. Sú breyting hafi verið gerð frá eldra skipulagi Kotabyggðar að gert hafi verið ráð fyrir því að íbúðabyggð yrði neðan 140 metra hæðarlínu, en áður hafi verið gert ráð fyrir frístundabyggð á svæðinu. Deiliskipulag frá 1995 með síðari breytingum hafi verið í gildi á þessum tíma og í því verið gert ráð fyrir að í Kotabyggð væri frístundabyggð. Málatilbúnaður stefnanda virðist ganga út á það að hann hafi verið í góðri trú þegar hann hafi keypt lóðirnar og síðar að heimilt væri að byggja frístundahús á þeim. Af ódagsettu bréfi frá Ein+tveir ehf. til Vaðla ehf. sé þó ljóst að fyrirsvarsmenn þess aðila sem seldi stefnanda lóðirnar hafi þá vitað um þá breytingu sem falist hafi í nýja aðalskipulaginu. Þá vísist hér um enn fremur til fundargerðar fundar sem haldinn hafi verið með hagsmunaaðilum í Kotabyggð þann 30. apríl 2012, en samkvæmt því endurriti hafi verið mætt á þann fund af hálfu stefnanda.

Stefnandi kveðist byggja á því að hann hafi verið í góðri trú um að hann gæti byggt frístundahús á lóðunum og virðist reisa þá fullyrðingu á samskiptum sínum við seljanda lóðanna og hugsanlega á fyrirbyggjandi lóðarleigusamningum. Stefnandi kveðist hafa ætlað að byggja frístundahús til útleigu en samt sem áður hafi hann ekki sótt um leyfi til þess fyrr en í maí 2012. Eins og málið liggja fyrir sé hæpið að hægt sé að líta svo á að stefnandi hafi verið í góðri trú þegar hann hafi keypt lóðirnar. Af málatilbúnaði stefnanda verði ráðið að seljandi lóðanna hafi ekki veitt honum upplýsingar um að aðalskipulagi hefði verið breytt þegar salan hafi átt sér stað, en það leiði ekki til þess að stefndi verði bótaskyldur gagnvart stefnanda. Fyrirsvarsmáður stefnanda hafi verið í forsvari fyrir byggingafyrirtæki um áratuga skeið og því sýnist eðlilegt að hann hefði kynnt sér gildandi skipulag á þeim tíma sem lóðirnar hafi verið keyptar. Hann geti ekki hafa verið í góðri trú um að heimilt væri að byggja frístundahús á lóðunum í ljósi þess að gildandi aðalskipulag hafi staðið í vegi fyrir því. Því sé ekki andmælt að misræmi hafi verið á milli deiliskipulags og aðalskipulags, en þar sem deiliskipulagið hafi verið gamalt teljist það eðlilegt að fyrirsvarsmáður stefnanda hefði kynnt sér gildandi aðalskipulag þegar kaupin hafi verið gerð. Stefndi telji að málatilbúnaður stefnanda byggist á því að hann hafi ekki kynnt sér gildandi skipulag í Kotabyggð, en leggja verði til grundvallar að honum hafi borið að kynna sér gildandi skipulag þar sem hann hugðist ráðast í umfangsmiklar framkvæmdir og rekstur á lóðunum. Stefnda hafi að sjálfsögðu ekki verið kunnugt um þessi viðskipti stefnanda og geti ekki borið skaðabótabyrgð gagnvart stefnanda vegna þess að hann hafi ekki sinnt þeim skyldum sem á honum hafi hvílt við kaupin. Stefnandi hafi mátt vita þegar hann keypti lóðirnar

að í aðalskipulaginu væri gert ráð fyrir íbúðabyggð á því svæði í Kotabyggð sem lóðirnar voru á og þegar af þeirri ástæðu beri hér að sýkna stefnda.

Stefnandi hafi lagt inn fyrirspurn til byggingarfulltrúa um byggingu frístundahúss á lóð nr. 44 í Kotabyggð 23. maí 2012, eftir að hann hafi setið fund til kynningar á skipulagi í Kotabyggð, sbr. framangreinda fundargerð frá 30. apríl 2012. Eins og svör Skipulagsstofnunar í tölvubréfi, dags. 30. maí 2012, og álit frá Lögmannsstofnunni Landslögum, dags. 2. júlí 2012, beri með sér þá hafi verið kannað ítarlega hvort hugsanleg bygging á frístundahúsi samrýmdist aðalskipulagi stefnda. Niðurstaða þeirrar könnunar hafi leitt til þess að svo teldist ekki vera. Í framhaldi af þessu hafi verið kannað hvort hægt væri að víkja frá eða breyta aðalskipulagi stefnda þannig að heimilt yrði að byggja frístundahús í Kotabyggð, sbr. bréf Skipulagsstofnunar til stefnda, dags. 1. febrúar 2013. Stefnandi hafi auglýst að þessi umsókn hefði verið send Skipulagsstofnun. Í framhaldi af þessari auglýsingu hafi stefnandi síðan sótt um leyfi til að byggja frístundahús á lóð sinni, sbr. fyrirbyggjandi umsókn, dags. 1. febrúar 2013. Óljóst sé hvers vegna hann sótti um að nýju, en í ljósi afstöðu Skipulagsstofnunar þá hafi ekki verið unnt að verða við umsókninni, sbr. tölvubréf þess efnis 4. febrúar 2013. Það ferli sem hér hafi verið rakið sýni að stefndi hafi gert það sem í hans valdi stóð til þess að reyna að greiða fyrir því að stefnandi gæti byggt frístundahús á lóðinni nr. 44.

Krafa stefnanda byggist hér á því að hann hafi orðið fyrir tjóni vegna þess að ósamræmi hafi verið á milli aðalskiplags og deiliskiplags frá því að aðalskipulagið hafi tekið gildi 22. september 2008, og sem var síðan breytt 30. september 2013, en endurskoðað deiliskiplag hafi tekið gildi 21. febrúar 2014. Rök stefnanda séu þau að hann hafi ekki getað nýtt lóðir sínar til að byggja á þeim, þá væntanlega frístundahús. Reyndar segi í stefnu að stefnandi hafi ekki getað byggt á lóðunum vegna þess að ósamræmi hafi verið á milli aðal- og deiliskiplagsins. Út frá því verði að ganga að stefnandi byggi á því að hann hafi alls ekki getað nýtt lóðirnar til bygginga á þeim, sem ekki verði fallist á. Stefnandi hafi ekki getað haft réttmætar væntingar til þess að geta byggt frístundahús á lóðunum. Það sé einnig mjög langsótt að stefndi geti orðið skaðabótaskyldur vegna breytinga sem gerðar hafi verið á aðalskipulagi í september 2008, þó svo að ekki hafi orðið af því að deiliskiplagi hafi verið breytt til samræmis við aðalskipulagið fyrr en á árinu 2014. Stefnandi hafi keypt lóðirnar í júní 2010. Samkvæmt framansögðu þá hafi fyrirsvarsmáður stefnanda verið á kynningarfundum stefnda sem haldinn hafi verið þann 30. apríl 2012 um skipulagsmál í Kotabyggð. Í endurriti frá þeim fundi komi fram að haustið áður hafi skipulag Kotabyggðar verið skýrt fyrir fyrirvarmanni stefnanda. Stefnandi beini síðan fyrirspurn þann 23. maí 2012 til byggingarfulltrúa um það hvort honum væri heimilt að byggja frístundahús á lóð nr. 44. Þessi atburðarás sé sérkennileg því að fyrirvarmanni stefnanda hafi verið ljóst þá hann sendi byggingarfulltrúa fyrirspurn sína hvert efni aðalskiplagsins væri.

Sú forsenda sem virðist vera fyrir kröfu stefnanda, að alls ekki væri hægt að byggja á lóðunum vegna þess að ósamræmi væri á milli aðal- og deiliskiplagsins, fær ekki staðist. Ef stefnandi hefði sótt um það að byggja íbúðarhús hefði verið auðvelt að verða við slíku erindi. Það hefði mátt heimila bygginguna, því að hún hefði verið í

samræmi við aðalskipulag, og eftir atvikum þá að fella deiliskipulagið úr gildi. Forsenda fyrir breytingu í aðalskipulaginu úr því að um frístundabyggð væri að ræða í það að lóðir neðan 140 metra hæðarlínu yrðu fyrir íbúðarhús hafi hugsanlega verið aukin eftirspurn eftir íbúðarhúsalóðum. Stefnandi hafi ekki sótt um það að byggja íbúðarhús og ekkert liggi fyrir í málinu um að hann hafi kannað það. Í málinu liggi fyrir að aðalskipulaginu hafi verið breytt í september 2008, en stefnandi hafi keypt lóðirnar í júní 2010. Það sé því afar langsótt að stefndi geti borið skaðabótaábyrgð á því að ekki hafi verið hægt að byggja frístundahús á lóðunum vegna þess eins að samræmi hafi ekki verið á milli aðal- og deiliskipulags. Samkvæmt 7. mgr. 12. gr. laga nr. 123/2010 sé mælt fyrir um það að skipulagsáætlanir skuli vera í innbyrðis samræmi, en þar segi einnig að aðalskipulag gangi fyrir deiliskipulagi. Í 51. gr. laga nr. 123/2010 séu ákvæði um það í hvaða tilvikum sveitarfélög geti orðið skaðabótaskyld vegna gerðar skipulags eða breytinga á skipulagi. Skaðabótaábyrgð geti komið til ef verðmæti fasteigna skerðist verulega umfram það sem eigi við um sambærilegar eignir í næsta nágreppi að uppfylltum almennum skilyrðum. Af ákvæðinu verði dregin sú ályktun að verðmætisrýrnun hafi þá komið til vegna nýs eða breytts skipulags sem takmarkaði notkunarrétt eiganda fasteignar frá því sem hann hafi mátt vænta fyrir gerð þess. Stefnandi hafi hér ekki sýnt fram á eða gert líklegt að lóðir hans hafi rýrnað í verði, en það sé það tjón sem hann hugsanlega geti fengið bætt, sbr. 51. gr. laga nr. 123/2010. Í þessu sambandi verði einnig að líta til þess að breytingin á aðalskipulaginu hafi tekið til svæðisins í heild þannig að allir lóðarhafar hafi setið við sama borð. Það sýnist því langsótt að stefnandi einn geti haft uppi bótkröfu á þeim grundvelli sem hann byggir á.

Breytingar á aðalskipulagi hafi verið búnar að taka gildi þegar stefnandi hafi keypt umræddar lóðir. Geti það ekki orðið sjálfstæður grundvöllur fyrir skaðabótaábyrgð stefnanda að samræmi hafi ekki verið á milli aðal- og deiliskipulags. Þetta ósamræmi hafi ekki komið í veg fyrir að stefnandi nýtti lóðirnar í samræmi við aðalskipulagið og því sé ákaflega langsótt að það tjón sem stefnandi telji sig hafa orðið fyrir verði rakið til ósamræmis í aðalskipulagi og deiliskipulagi.

Af hálfu stefnanda sé byggt á því að hann hafi haft réttmætar væntingar til þess að geta byggt frístundahús á lóðum sínum þegar hann hafi keypt þær. Vísað sé til þess að réttmætar væntingar hans hafi byggst á „gildandi“ aðal- og deiliskipulagi, enda hafi komið fram í greinargerð með aðalskipulaginu að gera hafi átt þróunaráætlun fyrir svæðið og nýtt deiliskipulag „til þess að breyta skilgreindri landnotkun Kotabyggðar úr frístundabyggð í íbúðarbyggð“. Í grein 4.4.2 í greinargerð með aðalskipulaginu komi fram að ráðgert hafi verið að vinna þróunaráætlun fyrir svæðið. Það sé hins vegar enginn vafi á að í aðalskipulaginu hafi Kotabyggð verið skipt upp í íbúðabyggð og frístundabyggð. Sú þróunaráætlun sem vísað sé til hafi átt að fjalla um breytingar sem gerðar yrðu með tímanum til þess að byggingar á svæðinu yrðu í samræmi við aðalskipulagið. Búið hafi verið að byggja frístundahús á svæði sem hafi átt að verða fyrir íbúðabyggð og það séu breytingar varðandi þau hús sem þróunaráætlunin hafi átt að ná til. Í grein 4.4.2 í greinargerðinni með aðalskipulaginu komi fram skýr afmörkun á þessum svæðum sem ekki hafi gefið neitt tilefni til vafa um það hvar á svæðinu hafi

verið heimilt að byggja frístundahús, sem var ofan 140 metra hæðarlínu. Einföld skoðun af hálfu stefnanda hefði leitt það í ljós að lóðir hans voru á því svæði þar sem gert hefði verið ráð fyrir íbúðabyggð. Það sé því mjög langsótt að stefnandi hafi getað haft réttmætar væntingar til þess að bygging frístundahúsa á lóðum hans samrýmdist aðalskipulaginu. Það sé líka athyglisvert við þessa málsástæðu að hún byggist á því að stefnandi hafi kynnt sér skipulag Kotabyggðar áður en hann hafi keypt lóðirnar.

Stefndi sé í vafa um það hvað sé átt við með því í stefnu að vísa til þess að viðurkenningarkrafa stefnanda taki í fyrsta lagi til tímabilsins frá 28. júní 2010, þegar hann hafi keypt lóðirnar, en afhending þeirra hafi þó ekki verið fyrir en 1. júlí 2010, og til 21. febrúar 2014, þegar deiliskipulag fyrir Kotabyggð hafi tekið gildi. Í stefnu sé fullyrt að það sé óumdeilt að stefnandi hafi ekki getað nýtt sér lóðirnar á þessum tíma. Þessari fullyrðingu sé mótmælt þar sem stefndandi hefði auðveldlega getað byggt íbúðarhús á lóðum sínum á þessu tímabili. Hvað sem því líði þá hafi stefnandi ekki á neinn hátt reynt að sýna fram á að lóðir hans hafi rýrnað í verði vegna skipulagslegra ástæðna á þessu tímabili. Þá sé því mótmælt að stefnandi geti krafist skaðabóta allt frá því að hann hafi keypt lóðirnar, því að hann hafi ekki spurst fyrir um möguleika á því að byggja frístundahús á lóð nr. 44 fyrir en 23. maí 2012. Fyrirspurninni hafi verið svarað 5. júlí 2012, er hljóti þá að vera það tímamark er hugsanlega beri að miða við.

Til vara byggir stefnandi síðan á því að tjón hans hafi orðið á tímabilinu 23. maí 2012 og til 21. febrúar 2014. Sömu forsendur séu hafðar uppi og áður greinir um það að stefnandi hafi ekki getað nýtt sér lóðirnar á þessu tímabili. Ef fallist yrði á að leggja beri þetta tímabil til grundvallar þá telji stefndi að miða eigi við 5. júlí, sbr. að framan.

Varðandi framangreind tímabil þá verði ekki betur séð en að ákveðin mótsögn felist í því hjá stefnanda að afmarka tjónstímabilið með þessum hætti. Stefndandi byggi á því að ólögmaett hafi verið að heimila ekki byggingu frístundahúss á lóð nr. 44. Raunar sé einnig byggt á því að ósamræmi í skipulagi hafi valdið því. Aðal- og deiliskipulag hafi verið samræmt með deiliskipulagi sem tekið hafi gildi 21. febrúar 2014 og þá væntanlega eytt öllum vafa sem stefnandi virðist hafa haft um heimild til að byggja frístundahús á lóð sinni. Það þarfnist frekari skýringa af hverju stefnandi telji að tjón hans hafi orðið á þessum tímabilum. Það sé líka sérstakt að stefnandi virðist telja að aðgerðaleysi hans á þessum tímabilum geti skapað honum rétt til bóta.

Stefndi mótmælir því að litið verði til þess að stefnandi eigi hugsanlega skaðabótkröfu á hann vegna allra lóðanna. Aðeins hafi verið sótt um byggingu frístundahúss á einni lóð. Skaðabætur verði ekki dæmdar vegna hinna lóðanna vegna þess eins að stefnandi fullyrði í stefnu að hann hafi einnig ætlað að byggja á þeim.

Auk framangreindra málsástæðna þá byggi stefndi á því að stefnandi hafi sýnt af sér verulegt tómlæti. Aðilar hafi síðast verið í samskiptum um mitt ár 2013 vegna þeirrar afstöðu stefnda að það samrýmdist ekki aðalskipulagi stefnda að byggja frístundahús á lóð stefnanda. Málið hafi verið kært til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, dags. 1. mars 2013, sem kveðið hafi upp úrskurð í málinu 4. nóvember 2015. Með bréfi stefnanda, dags. 19. febrúar 2018, hafi síðan verið óskað eftir afstöðu stefnda til bótaskyldu gagnvart stefnanda. Bréf þetta hafi komið stefnda verulega á óvart og því ekki verið svarað áður en mál þetta var þingfest þann 22. febrúar 2018.

Þegar framangreint bréf barst höfðu engin samskipti átt sér stað á milli málsaðila frá því um mitt ár 2013. Úrskurður hafði sem fyrr segir verið kveðinn upp 4. nóvember 2015. Það sé augljóst að stefndi hafi hlotið að gera ráð fyrir því að stefnandi hefði ekki áform um það að hafa uppi kröfur á hendur honum. Það hljóti að hafa verið tilefni til þess að leggja fram kröfur í síðasta lagi þegar sá úrskurður hafi legið fyrir. Miðað við málatilbúnað stefnanda hefði verið eðlilegt að krafa kæmi fram í framhaldi af því að nýtt deiliskipulag tók gildi 21. febrúar 2014. Stefnandi hafi hins vegar ekkert aðhafst fyrir en bréfið, dags. 2. febrúar 2018, hafi verið sent stefnda. Ljóst sé því að stefnandi hafi sýnt af sér verulegt tómlæti við gæslu hagsmuna og því beri að sýkna stefnda.

Loks byggja stefndi sýknukröfu á því að hugsanleg krafa stefnanda sé fyrnd, sbr. 1. mgr. 9. gr. laga nr. 150/2007. Samkvæmt ákvæðinu fyrnist skaðabótakröfur á fjórum árum frá þeim degi sem tjónþoli fékk nauðsynlegar upplýsingar um tjónið og þann er ábyrgð ber á því eða bar að afla sér slíkra upplýsinga. Stefnandi telji að hann hafi orðið fyrir tjóni frá 28. júní 2010 eða 23. maí 2012. Leggja verði til grundvallar að frá upphafi hafi verið ljóst að hverjum ætti að beina kröfunni svo að sú krafa stefnanda hafi því byrjað að fyrnast í síðasta lagi 23. maí 2012 og sé hún því nú fyrnd.

Stefndi hafi að nýju sótt um leyfi til að byggja frístundahús á lóð nr. 44, en þeirri umsókn verið hafnað 4. febrúar 2013. Á þessum tíma hafi verið ljóst að stefnandi fengi ekki leyfi til þess að byggja frístundahús á lóðinni nr. 44. Ósamræmið á milli aðal- og deiliskipulagsins hafi þá verið til staðar. Hugsanlegt tjón hafi því verið ljóst á þeim tíma og því beri að miða upphaf fyrningarfrests við það tímamark, ef ekki verði fallist á það að miða eigi við tímamark sem stefnandi miði við í málatilbúnaði sínum.

Það sem skipti hér máli sé að stefnandi hafi á framangreindum tíma haft þær upplýsingar að aðalskipulag og deiliskipulag væru ósamrýmanleg og að óbreyttu aðalskipulagi yrði ekki byggt frístundahús á lóðinni nr. 44. Hann hafi jafnframt haft upplýsingar um það að til stæði að breyta deiliskipulaginu til samræmis við aðalskipulagið, sbr. fyrrgreinda bókun frá fundi 30. apríl 2012. Hann hafi því haft allar upplýsingar um tjónsatvik og ekkert að vanbúnaði að setja fram skaðabótakröfu sína.

Í 1. mgr. 9. gr. laga nr. 150/2007 sé miðað við að skaðabótakrafa byrji að fyrnast þegar nægjanlegar upplýsingar liggi fyrir um tjónið. Stefnandi miði við að svo hafi ekki verið fyrir en 21. febrúar 2014, þegar deiliskipulag var samræmt aðalskipulagi. Á þetta fallist stefndi ekki því að kröfu beri að gera um leið og nauðsynlegar upplýsingar liggi fyrir. Skaðabótakrafan byggist á ósamræmi í aðal- og deiliskipulagi og það hafi legið fyrir allt frá því að stefnandi hafi keypt lóðirnar. Það hafi hann síðan fengið staðfest frá stefnda. Það sé því ekki í samræmi við eðlilega skýringu á upphafstíma fyrningar að miða við tímamarkið þegar aðal- og deiliskipulagið hafi verið samræmt.

#### *Niðurstaða*

Málavextir liggja í meginráttum ljósir fyrir, auk þess sem ekki er ágreiningur um það að ósamræmis hafi um tíma gætt í skipulagsáætlunum stefnda hvað varðar umrætt svæði í Kotabyggð, þar sem framangreindar fjórar lóðir stefnanda auðkenndar sem nr. 44, 45, 47 og 48 eru. En fyrir liggur að með breyttu aðalskipulagi fyrir svæðið með gildistöku aðalskipulags Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2020, með auglýsingu nr.

898/2008 frá 22. september 2008, er gerði ráð fyrir því að svæðið þar sem umræddar lóðir stefnanda eru yrði einungis nýtt fyrir íbúðarbyggð, þá hafi orðið til innbyrðis ósamræmi á milli skipulagsáætlana þar, það er aðalskipulagsins og þá fyrirbyggjandi deiliskipulags fyrir Kotabyggð frá 1995, er gerði óumdeilt ráð fyrir frístundabyggð á svæðinu til samræmis við eldra aðalskipulag. Misræmi þetta hafi síðan ekki verið leiðrétt af stefnda fyrr en með gildistöku endurskoðaðs deiliskipulags Kotabyggðar, dags. 21. febrúar 2014, til samræmis við nýja aðalskipulagið, sem að framan greinir.

Með hliðsjón af framansögðu þá afmarkast ágreiningur málsaðila hér við það hvort fallast beri á kröfu stefnanda þess efnis að viðurkennd verði bótaskylda stefnanda gagnvart stefnanda vegna þess tjóns sem stefnandi telur sig hafa orðið fyrir vegna framangreinds ósamræmis á milli aðalskipulags Svalbarðsstrandarhrepps 2008-2020 og fyrirbyggjandi deiliskipulags Kotabyggðar frá 3. júlí 1995 með síðari breytingum. En fyrir liggur að stefnandi kveðst hafa haft í hyggju að reisa frístundahús til útleigu á þeim framangreindu fjórum lóðum sem hann hefur lóðarleiguréttindi yfir í Kotabyggð, en verið synjað um það af stefnda vegna ósamræmis í skipulagsáætlunum, og telur stefnandi að þetta hafi orðið honum til tjóns og krefst nú viðurkenningar á bótarétti.

Í úrskurði Landsréttar frá 27. júní sl., í máli nr. 400/2019, þar sem snúið var við úrskurði héraðsdóms um frávísun máls þessa, er vísað til þess að viðurkenningarkrafa um skaðabótaskyldu, sem stefnandi hafi uppi í máli þessu, grundvallist á því að leiða þurfi nægar líkur að því að stefnandi hafi orðið fyrir tjóni, í hverju það felist og hver tengsl þess séu við atvik málsins. Kemur þar fram að í því máli sem hér um ræðir hafi í stefnu verið gerð fullnægjandi grein fyrir ósamræmi sem hafi verið á milli umrædds aðalskipulags og deiliskipulags allt frá gildistöku aðalskipulagsins 22. september 2008 og til þess tíma að deiliskipulaginu var breytt til samræmis við það 21. febrúar 2014. Enn fremur að stefnandi hafi byggt á því að hann hafi ekki getað nýtt eðlilega umræddar lóðir frá því að hann hafi keypt þær 28. júní 2010 og til 21. febrúar 2014 vegna þessa skipulagsannmarka stefnda. En til vara þá hafi stefnandi miðað við það upphafstímamark bótaskyldu þegar hann leggur fram erindi til stefnda um byggingu frístundahúss 23. maí 2012. Ljóst sé að vegna misræmisins hafi stefnandi ekki getað fengið útgefið byggingarleyfi á umræddum lóðum sínum, sbr. synjun sem liggur fyrir varðandi lóð nr. 44, 5. júlí 2012. Þá liggi fyrir gögn um álagningu fasteignagjalda á stefnanda vegna lóðanna fyrir árið 2012 og reikningar vegna lóðaleigu fyrir árin 2011 og 2012. En stefnandi byggir á því að þann kostnað hafi hann þurft að bera án þess að hafa getað nýtt lóðirnar til tekjuöflunar. Þá liggi fyrir kostnaður vegna lögmansþjónustu vegna ráðgjafar við skipulags- og stjórnsýslukæru til úrskurðarnefndar umhverfis- og auðlindamála, en stefnandi byggir á því að sá kostnaður hafi verið nauðsynlegur til að fylgja fram rétti hans vegna lóðanna. Fyrir liggur að leigu- og umráðarétti yfir lóðunum hafi fylgt kostnaður og þar sem fyrrgreindri umsókn stefnanda um byggingarleyfi hafi verið hafnað hafi hann ekki getað nýtt lóðirnar til að byggja hús til útleigu eins og hann hafði ráðgert, sem rakið er í úrskurði Landsréttar.

Að mati dómsins ber hér eðli máls samkvæmt að taka fullt mið af framangreindu og liggur þá fyrir að stefnandi hafi hér leitt nægilegar líkur að tilteknu tjóni sínu og í hverju það hafi falist. En auk þess verður einnig að telja ljóst að stefndi, sem óumdeilt

er hið ábyrga skipulagsyfirvald varðandi umrætt aðalskipulag og deiliskipulag, sbr. 3. mgr. 3. gr., 1. mgr. 38. gr., sbr. og 7. mgr. 12. gr. laga nr. 123/2010, hljóti að bera ábyrgð á þeim annmörkum sem leiddu af því að hafa komið á og viðhaldið framangreindu misræmi þar í milli og sem leiddi jafnframt til þess að rétt þótti að mati stefnda að hafna umsókn stefnanda um byggingarleyfi sem rakið er í ákvörðun stefnda þar um, sbr. endanleg afstaða stefnda í svari til stefnanda frá 4. febrúar 2013. Eins og stefnandi hefur hér gert nánari grein fyrir þá hafa meðal annars fallið til fasteignagjöld og lóðarleigugjöld á umræddu tímabili sem hann tilgreinir, kostnaður sem hann gat sökum skipulagsannmarkanna ekki velt yfir á væntanlega leigjendur frístundahúsanna sem hann hugðist reisa á lóðunum. Þá hafi lögmannskostnaður stefnanda því aðeins fallið til vegna þessara annmarka af hálfu stefnda. Að mati dómsins er hér einnig fallist á það að stefnandi hafi mátt hafa réttmætar væntingar til þess að geta hagnýtt sér umræddar lóðir til þess að reisa á þeim hús, sem hann gat þó ekki gert vegna misræmis í skipulaginu, en ljóst má telja að það hafi hindrað byggingu hvers lags húsa eða nýtingu. Þótt umrætt misræmi hafi vissulega verið til staðar þegar stefnandi kaupir umræddar lóðir hafi það þó staðið upp á stefnda að leiðrétta það ólögmeta ástand. Verður þeirri skyldu heldur ekki velt yfir á stefnanda með því að hann hafi mátt kynna sér gildandi skipulag og þar á meðal það óvenjulega misræmi sem þar var þá til staðar fyrir kaupin. Þá verður ekki fallist á að ákvæði í 51. gr. skipulagslaga takmarki úrræði stefnanda. Fellst dómurinn því á að nægilega hafi af hálfu stefnanda verið gerð grein fyrir vissu tjóni hans sem leitt hafi af framangreindum annmörkum, sem stefndi telst bera ábyrgð á gagnvart stefnanda. Hefur stefnandi því leitt nægar líkur að því að hann hafi orðið fyrir vissu tjóni vegna umræddra annmarka á skipulagi svæðisins og ljóst að skilyrði til viðurkenningar á skaðabótabótaskyldu stefnda gagnvart stefnanda vegna framangreinds liggi hér fyrir frá sjónarhóli almennra reglna skaðabótaréttarins þar um.

En eftir sem áður heldur stefndi hér þó uppi vörnum á breiðari grundvelli þar sem af hans hálfu er einnig byggt á því að mögulegar skaðabótakröfur stefnanda í máli þessu teljist vera fyrndar eða telja beri þær fallnar niður sakir tómlætis stefnanda.

Hvað varðar fyrningu, þá liggur hér óumdeilt fyrir að miða beri fyrningarfrest varðandi kröfu stefnanda við þann fjögurra ára frest sem um getur í 1. mgr. 9. gr. laga nr. 150/2007, en að mál þetta hafi verið höfðað með birtingu stefnu 20. febrúar 2018. Í umræddu ákvæði segir að krafa um skaðabætur 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. Sé litið til dóms Hæstaréttar Íslands í máli nr. 200/2017, sbr. einnig til dóms Landsréttar í máli nr. 276/2018, þá er að mati dómsins ekki unnt að fallast á það með stefnanda að skilja beri umrætt lagaákvæði um fyrningu svo að miða beri hér við það tímamark þegar hinu skipulagslega misræmi var aflétt, heldur það tímamark þegar tjónþoli fékk nauðsynlegar upplýsingar um tjón og þann sem ábyrgð ber á því, eða þegar tjónþola bar að afla sér slíkra upplýsinga. En eins og segir í dómi héraðsdóms, sem staðfestur var í framangreindum dómi Landsréttar, þá getur tjónþoli „ekki haldið að sér höndum uns hann telur sig öruggan um að niðurstaða málssóknar verði honum hagfelld, heldur verður hann að láta við það sitja að hafa nægilegt tilefni til málssóknar. Ráða má af dómaframkvæmd að upphaf

fyrningarfrests skuli miða við tímamarkið þegar tjónþoli má gera ráð fyrir því að hann verði fyrir fjártjóni og að sá fyrningarfrestur geti hafist áður en umfang þess liggur endanlega fyrir. Tjónþola verður þó að vera kunnugt um helstu afleiðingar tjónsins og felst í skilyrði 1. mgr. 9. gr. laga nr. 150/2007 um vitneskju um tjón að tjónþoli þekki til nánar tilgreindra fjárhagslegra afleiðinga tjónsins.“

Eins og hér stendur á verður því að fallast á það með stefnda að stefnanda hafi mátt vera ljóst fyrr í ferlinu að lögvarðir hagsmunir hans væru skertir vegna umræddra skipulagsmistaka, eða eigi síðar en 4. febrúar 2013, þegar ljóst varð að stefnandi fengi ekki leyfi til þess að byggja frístundahús á lóðinni nr. 44, með þeim rökstuðningi sem þá var látinn í té af hálfu stefnda og ósamræmið á milli aðalskipulags og deiliskipulags hafi þá legið ótvírætt fyrir. Verður því fallist hér á það með stefnda að krafa stefnanda í máli þessu sé fallin niður fyrir fyrningu, þar sem miða verði upphaf fyrningarfrests hér við þann 4. febrúar 2013 og því ljóst að krafan var fyrnd þegar fyrningarfrestur telst loks hafa verið rofinn með birtingu stefnu í máli þessu þann 20. febrúar 2018.

Með hliðsjón af framangreindu ber því að sýkna stefnda hér af dómkröfum stefnanda þar sem krafa stefnanda á hendur stefnda telst fallin niður fyrir fyrningu. Að þessu framangreindu virtu þá eru ekki efni til þess að fjalla hér frekar um sjónarmið málsaðila svo sem um upphafstímamark bótaskyldu eða þá um möguleg tómlætisáhrif.

Að öllu virtu þykir rétt vera að málskostnaður milli aðila verði látinn niður falla.

Málið flutti við aðalmeðferð þess Kristín Sólnes lögmaður, fyrir hönd Óskars Sigurðssonar lögmanns fyrir stefnanda, en Árni Pálsson lögmaður fyrir stefnda.

Pétur Dam Leifsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan. Dómarinn tók við meðferð málsins 10. febrúar sl., en hafði fram til þess engin afskipti af meðferð þess.

### **D ó m s o r ð**

Stefndi, Svalbarðsstrandarhreppur, er sýknaður af dómkröfum stefnanda, BB bygginga ehf., í máli þessu.

Málskostnaður fellur niður.