

## **D Ó M U R**

**Héraðsdóms Reykjaness fimmtudaginn 6. mars 2008 í máli nr. E-2097/2007:**

**Ingunn Vattnes Jónasdóttir**

**Sverrir Óskarsson**

*(Arnar Þór Stefánsson hdl.)*

**gegn**

**Kópavogsbæ**

*(Þórður Clausen Þórðarson hrl.)*

Mál þetta var þingfest 26. september 2007 og tekið til dóms 7. febrúar sl.

Stefnandi er Ingunn Vattnes Jónasdóttir og Sverrir Óskarsson, bæði til heimilis að Holtagerði 40, Kópavogi, en stefndi er Kópavogsbær, Fannborg 2, Kópavogi.

Dómkröfur stefnenda eru þær að stefndi verði dæmdur til að greiða þeim 6.900.000 krónur með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 19. desember 2005 til 20. júlí 2007 ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefjast stefnendur málskostnaðar að mati dómsins.

Stefndi krefst þess aðallega að hann verði sýknaður af öllum kröfum stefnenda. Til vara krefst hann þess að kröfur stefnenda verði lækkaðar verulega. Málskostnaðar er krafist.

I.

Stefnendur lýsa málavöxtum svo að með auglýsingu stefnda 9. nóvember 2005 hafi sveitarfélagið auglýst byggingarrétt til úthlutunar á tilteknum lóðum á Kópavogstúni, Hvörfum og Þingum. Samkvæmt auglýsingunni hafði verið gert ráð fyrir að lóðirnar á Kópavogstúni yrðu byggingarhæfar í september 2006 og skyldi umsóknnum skila inn fyrir 23. nóvember 2005. Í auglýsingunni hafi verið vakin athygli á reglum stefnda um úthlutun á byggingarrétti fyrir íbúðarhúsnæði en þær reglur hafi verið samþykktar í bæjarráði 8. september 2005 og birtar daginn eftir.

Á framangreindum grundvelli hafi stefnendur sótt um byggingarrétt á tilteknum lóðum með umsókn 22. nóvember 2005. Umsókn þeirra hafi beinst aðallega að byggingarrétti á parhúsalóð við B-götu nr. 4 (síðar Kópavogsbarð 4) en til vara hafi þau annars vegar sótt um einbýlishúsalóð við C-götu nr. 1 (síðar Kópavogsbakki 1) og hins vegar parhúsalóð við B-götu nr. 9 (síðar Kópavogsbarð 9).

Með umsókn stefnenda hafi fylgt ítarleg greinargerð þar sem þau hafi fjallað samviskusamlega um aðstæður sínar með tilliti til þeirra sjónarmiða sem stefnda hafi borið að líta til við úthlutun byggingarréttar samkvæmt 10. gr. úthlutunarreglna bæjarins, þ.e. fjölskylduaðstæðna, núverandi húsnæðisaðstöðu, hvort þau hafi áður sótt um lóð hjá bæjarfélaginu og möguleikar þeirra til að ljúka framkvæmdum á tilsettum tíma. Auk þess hafi þau í greinargerð sinni vikið að fleiri atriðum, eins og t.d. því að bróðir stefnanda Sverris og kona hans myndu sækja um sama parhús á aðliggjandi lóð, þ.e. nr. 2, sem þau og hafi gert með umsókn 23. nóvember 2005. Með umsókn stefnenda hafi fylgt yfirlýsing frá Landsbanka Íslands hf. um að vegna væntanlegra lóðakaupa og byggingar íbúðarhúsnæðis, fyrir allt að 35.000.000 króna, teldi bankinn að stefnendur gætu fjármagnað kaupin og staðið við þær skuldbindingar sem því fylgdu.

Á fundi bæjarráðs 8. desember 2005 hafi umsóknir um byggingarrétt verið teknar fyrir. Í fundargerð fundarins komi fram að bæjarráð samþykkti tiltekna „úthlutun byggingarréttar og lóðir til útdráttar“. Hvergi í fundargerðinni, né í öðrum gögnum, sé vikið að því með hvaða hætti staðið hafi verið að umfjöllun um umsóknir um lóðirnar og hvernig þeim sjónarmiðum, sem byggja hafi átt á samkvæmt úthlutunarreglum, hafi verið beitt. Samkvæmt fundargerðinni hafi verið dregið milli tveggja aðila vegna úthlutunar á lóðinni Kópavogsbarði 4 sem hafi verið aðalvalkostur stefnenda. Sú aðferð hafi verið viðhöfð að dregið hafi verið í einu um Kópavogsbarð 2 og Kópavogsbarð 4 þannig að umsækjendur hafi verið paraðir saman að því er virðist eftir því hvaða aðila þeir höfðu tilgreint sem meðumsækjendur að parhúsinu. Nöfn þessara aðila hafi verið sett í umslög. Í öðru umslaginu hafi verið hjón sem sótt hafi um Kópavogsbarð 4 og sonur/fóstursonur þeirra og kona hans hafi sótt um Kópavogsbarð 2. Í hinu umslaginu hafi verið tvenn vinnuhjón þar sem önnur hjónin hafi sótt um Kópavogsbarð 2 en hin um Kópavogsbarð 4. Af fundargerðinni megi ráða að umsóknir þessara fjögurra hjóna hafi verið sameinaðar í tvær eða eins og segir í fundargerðinni: „Kópavogsbarð 2 og 4. Tvær umsóknir fjögurra umsækjenda liggja frammi, metnar jafnar.“ Á fundi bæjarráðs hafi síðan verið dregið milli þessara tveggja umslagna og hafi hin sameinaða umsókn hjónanna og tengdabarna þeirra, verið dregin út. Lóðunum Kópavogsbakki 1 og Kópavogsbarð 9, sem stefnendur hafi sótt um til vara, hafi verið úthlutað beint til tiltekinna aðila.

Þessi niðurstaða bæjarráðs um úthlutun hafi síðan verið staðfest af bærarstjórn 19. desember 2005. Stefnendum hafi verið tilkynnt um þessa niðurstöðu með bréfi 23. janúar 2006 en þeim sem hafi verið úthlutað lóðum hafi verið tilkynnt um það 8. desember 2005. Sú tilkynning hafi farið fram áður en bærarstjórn hafi staðfest úthlutunina en samkvæmt 13. gr. úthlutunarreglna stefnda öðlist úthlutun ekki gildi fyrir en bærarstjórn hafi samþykkt hana. Stefnendur segja að þeim hafi þó verið kunnugt um niðurstöðurnar strax þegar tillögur bæjarráðs hafi legið fyrir og hafi stefnandi Sverrir sent bærarstjórn Kópavogs bréf 12. desember 2005 þar sem hann hafi krafist þess að úthlutun bæjarráðs á lóðinni Kópavogsbarði 4 yrði endurskoðuð

og úthlutað til sín eða a.m.k. fengi hann að vera með í nýjum útdrætti um lóðina. Yrði ekki orðið við þeirri beiðni færi hann fram á rökstuðning fyrir þeirri ákvörðun sem tekin hafi verið. Með bréfi 27. desember 2005 frá stefnda hafi kröfum stefnenda verið hafnað.

Stefnendur kveða að þau hafi talið verulega á hlut sinn hallað við framangreinda lóðaúthlutun og hafi þau kært hana til félagsmálaráðuneytis 15. febrúar 2006. Í tilefni af kærinni hafi ráðuneytið óskað eftir umsögn stefnda um kæruefnið og farið þess á leit við bæjarfélagið að það gerði sérstaklega grein fyrir tilteknum atriðum er varðað hafi undirbúning úthlutunarinnar og sjónarmið þau sem lögð hafi verið grundvallar við mat á umsóknum. Svar stefnda sé dagsett 13. mars 2006 en í því komi m.a. fram að ekki hafi verið settar sérstakar vinnureglur við flokkun og mat umsókna umfram það sem greini í úthlutunarreglum bæjarins. Þá hafi komið fram í svarbréfi stefnda að engin skrifleg vinnugögn liggi fyrir frá úthlutunarferlinu. Loks megi ráða af bréfi bæjarins að ráðandi sjónarmið við úthlutun byggingarréttar vegna parhúsalóða hafi verið hvort sótt hafi verið um parhús með öðrum aðila.

Hinn 26. maí 2006 hafi félagsmálaráðuneytið kveðið upp úrskurð í málinu og hafi niðurstaða ráðuneytisins orðið sú að úthlutun byggingarréttar vegna lóðanna Kópavogsbarðs 4, Kópavogsbakka 1 og Kópavogsbarði 9 á Kópavogstúni hafi verið ólöglegt. Í úrskurði ráðuneytisins komi m.a. fram að ljóst væri að það sjónarmið, að umsækjendur hafi sótt um parhúsalóð á móti öðru fólki, hafi verið ráðandi í mati bæjarráðs við úthlutun lóðarinnar Kópavogsbarði 4 en þess sjónarmiðs hafi ekki verið getið sérstaklega í úthlutunarreglum bæjarins. Þá segi einnig í úrskurðinum að ráðuneytið teldi að orðalag umsóknareyðublaðs um lóðir hafi ekki verið með þeim hætti að umsækjendur hafi mátt af því ráða að upplýsingar um tengsl við aðra umsækjendur gætu ráðið úrslitum um það hvort umsóknir þeirra kæmu til greina við úthlutun parhúsalóða og engin slík ályktun yrði heldur dregin af lestri úthlutunarreglnanna. Ráðuneytið hafi metið það svo að í málsmeðferð bæjarins hafi í raun falist að umsóknir þeirra sem sótt hafi saman um parhúsalóð hafi haft forskot gagnvart stökum umsóknum. Verulegur vafi væri um hvort framangreint sjónarmið ætti stoð í úthlutunarreglum bæjarins og gæti því talist málefnalegt á grundvelli sjónarmiða jafnræðisreglu 11. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993. Við þetta hafi ráðuneytið bætt að stefnendur hefðu auk þess tiltekið í umsókn sinni að vel kæmi til greina að þau hefðu samvinnu við aðra umsækjendur og hafi tilgreint aðra aðila sem sótt væri um byggingarrétt með. Ekkert tilefni hafi því verið til að útiloka stefnendur frá þátttöku í útdrætti um lóðina og slík vinnubrögð væru ekki í samræmi við jafnræðisreglu né góða stjórnsýsluhætti. Þá hafi það verið niðurstaða ráðuneytisins að ekkert hafi komið fram í málinu sem benti til þess að stefnendur væru síðri umsækjendur en þeir sem dregið hafi verið um. M.a. af þessum sökum hafi það verið niðurstaða ráðuneytisins að úthlutunin hafi verið ólöglegt.

Stefnendur fengu með matsbeiðni 14. ágúst 2006 dómkvaddan matsmann til að meta tjón það sem þau töldu sig hafa orðið fyrir vegna hinnar ólöglegu ákvörðunar. Björn Þorri Viktorsson héraðsdómslögmaður og löggiltur fasteignasali var dómkvaddur til þess verks 29. september 2006 og skilaði hann matsgerð 31. maí 2007. Taldi hann verðmæti byggingarréttar á parhúsalóðinni Kópavogsbarði 4 hafa verið 14.500.000 krónur á úthlutunardegi eða 6.900.000 krónum hærra en samkvæmt úthlutunarskilmálum stefnda miðað við gatnagerðar- og yfirtökugjöld. Taldi matsmaður m.a. að staðsetning og umhverfi lóðarinnar gerðu hana mjög

eftirsóknarverða enda kæmi þau gæði fram í endursöluverði eignarinnar fullbyggðrar.

Með bréfi 20. júní 2007 kröfðust stefnendur þess að stefndi greiddi þeim skaðabætur í samræmi við matsgerð að fjárhæð 6.900.000 krónur með nánar tilgreindum vöxtum. Var því hafnað af hálfu Kópavogsbæjar með bréfi 21. ágúst 2007.

Stefnendur byggja skaðabótakröfu sína á því að við úthlutun stefnda 8. desember 2005 á lóðinni Kópavogsbarði 4, hafi stefndi með ýmsum hætti brotið reglur stjórnsluréttarins eins og fram komi í úrskurði félagsmálaráðuneytisins 26. maí 2006 þar sem komist hafi verið að þeirri niðurstöðu að úthlutunin hafi verið ólögmat.

Almennt sé viðurkennt í íslenskum rétti að stjórnvöld beri skaðabótaábyrgð á því tjóni sem sé sennileg afleiðing af ólögmatum ákvörðunum þeirra. Með úthlutuninni hafi stefndi brotið meginreglur stjórnsluréttar um lögmæti og réttmæti en þær leiði m.a. til þess að við töku stjórnvaldsákvörðunar skuli með gegnsæjum hætti byggt á málefnalegum sjónarmiðum og sá valinn sem hæfastur sé samkvæmt slíkum viðmiðunum. Grundvöllur að töku ákvörðunar um lóðaúthlutun hafi átt að vera úthlutunarreglur stefnda frá 8. september 2005. Í þeim reglum komi skýrlega fram að við mat á umsóknum skuli tekið tillit til fjölskylduáðstæðna, núverandi húsnaðisaðstöðu, hvort umsækjandi hafi áður sótt um lóð í bæjarfélaginu og möguleika umsækjanda til að ljúka framkvæmdum á tilsettum tíma.

Höfuðmáli skipti að af gögnum málsins blasi við að stefnendur hafi staðið mun framar þeim sem lóðina hafi fengið. Þannig hafi stefnendur átti tvö börn og eitt í vændum en lóðarhafar eina 15 ára dóttur. Stefnendur hafi búið fjögur í 120 fm íbúð en lóðarhafar búi þrjú í 133 fm íbúð. Þá hafi stefnendur verið búnir að sækja tvisvar áður um byggingarrétt í Kópavogi en ekki fengið en lóðarhafar aldrei lagt inn slíka umsókn. Þá verði ekki annað séð heldur en að stefnendur hafi haft rýmri fjárhag til að ljúka framkvæmdum á tilsettum tíma. Í greinargerð stefnenda með umsókn þeirra hafi verið bent á að faðir stefnanda Ingunnar sé húsasmíðameistari og stefnandi Sverrir eigi einn bróður sem sé pípulagningameistari, annan sem sé múrarameistari, þriðja sem sé rafvirki og fjórða sem sé húsasmíðameistari og byggingatæknifræðingur. Loks sé mágur stefnanda Sverris málarameistari og Sverrir sjálfur hafi lokið verklegu námi í málaraíðn. Því sé ljóst að stefnendur hafi staðið lóðarhöfum mun framar og hafi aldrei átt að koma til hlutkestis milli stefnenda og þeirra sem lóðina hlutu.

Fjárhæð skaðabótakröfu stefnenda sé miðuð við þau verðmæti sem þau hafi farið á mis við að fá ekki lóðinni Kópavogsbarði 4 úthlutað. Samkvæmt ítarlegri og rökstuddri matsgerð hins dómkvadda matsmanns nemi tjón stefnenda 6.900.000 krónum. Líklegt sé að tjónið sé mun meira ef tekið væri mið af fullbyggðu húsi á lóðinni. Því sé óhætt að fullyrða að kröfum stefnenda sé í hóf stillt.

Um lagarök vísa stefnendur til meginreglna stjórnsluréttarins, lögmæti og réttmæti stjórnvaldsákvæðana sbr. stjórnslulög nr. 37/1993. Þá vísa stefnendur til almennu skaðabótareglunnar og meginreglna skaðabótaréttarins um skaðabótaábyrgð hins opinbera vegna ólögmatra stjórnvaldsákvæðana. Um vaxtakröfu er vísað til 6., 8. og 9. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu.

## II.

Stefndi kveður úrvinnslu umsókna hafa farið þannig fram að umsóknir hafi fyrst verið kynntar í bæjarráði og farið yfir hvort umsækjendur uppfylltu almennt skilyrði varðandi möguleika á fjármögnun framkvæmda. Eftir þá flokkun hafi verið litið til þess hvort einhverjar sérstakar ástæður væru fyrir hendi, sbr. 10. gr. úthlutunarreglna stefnda. Í umsóknarblaði því sem stefndi hafi lagt fyrir umsækjendur að fylla út sé gert ráð fyrir að umsækjendur geri grein fyrir því hvort þeir sækji um byggingarrétt með öðrum og skipti það máli varðandi úthlutun á parhúsalóð. Í texta umsóknareyðublaðsins segi að ef sótt sé um með öðrum skuli sá skila umsókn samhliða þessari. Stefnendur hafi merkt við þar til gerðan reit að þau sæktu ekki um með öðrum og skrifað: „(Má skoða) t.d. Stefán Óskarsson“. Þessi háttur hafi verið hafður á af hálfu stefnda þar sem nauðsynlegt sé að þeir sem byggi saman parhús séu samstíga um fjölmörg atriði er snúi að framkvæmdunum. Því sé mikilvægt að saman veljist aðilar sem fyrirfram hafi komið sér saman um að snúa bökum saman við slíkar framkvæmdir. Niðurstaða bæjarráðs hafi verið sú að þrátt fyrir að stefnendur uppfylltu hin almennu skilyrði samkvæmt úthlutunarskilmálum, hafi þau ekki orðið með í útdrætti um nefnda lóð vegna þess að í umsókn þeirra hafi ekki komið skilmerkilega fram að þau sæktu um parhúsalóð með öðrum.

Af hálfu stefnda er á því byggt að málefnalegar ástæður hafi legið til grundvallar því að stefnendur voru ekki valdir í þann hóp sem dregið var úr. Stefnendur hafi merkt við „nei“ í þar til gerðan reit á umsóknareyðublaði því sem þau hafi skilað inn til stefnda. Þessi yfirlýsing þeirra hafi orðið til þess að þau hafi ekki verið með er dregið hafi verið um byggingarréttinn þar sem fyrir hafi legið skilyrðislaus yfirlýsing þeirra um að þau sæktu ekki um með öðrum aðila. Þau hafi að vísu sagt í umsókn sinni að skoða mætti hvort þau væru tilbúin að sækja um með öðrum en það hafi ekki verið fullnægjandi að mati stefnda. Ótal vandamál hafi komið upp í Kópavogi þegar parhúsalóðum hafi verið úthlutað til ótengdra aðila. Framkvæmdir hafi dregist úr hömlu þar sem lóðarhafar hafi ekki komið sér saman um hönnun eða annað sem samstöðu hafi þurft að ná um. Af þessari ástæðu hafi sérstaklega verið lagt fyrir umsækjendur um byggingarrétt að taka fram hvort þau væru að sækja um parhúsalóð með öðrum. Þetta sé mjög skýrt á umsóknareyðublaðum og geti stefndi ekki með nokkru móti fallist á niðurstöðu félagsmálaráðuneytisins í þessu efni.

Með umsókn þeirra sem fengu úthlutað lóðinni Kópavogsbarði 4 hafi fylgt sameiginleg greinargerð beggja aðila og rakin ýmis atriði sem þau hafi viljað leggja áherslu á.

Ekki sé deilt um í málinu að stefnendur hafi uppfyllt lágmarksskilyrði samkvæmt úthlutunarreglum. Hins vegar hafi þau enga sérstöðu sem veiti þeim forgang fram yfir aðra umsækjendur.

Í úrskurði félagsmálaráðuneytisins segi að ekkert bendi til þess að stefnendur hafi verið síðri en aðrir umsækjendur sem dregið hafi verið um. Í úrskurðinum sé hins vegar hvergi vikið að því að stefnendur hafi haft yfirburði yfir aðra umsækjendur og því haft forgang á úthlutun.

Stefndi hafnar því að matsgerð geti haft þýðingu í málinu sem sönnunargagn. Er á því byggt af hálfu stefnda að stefnendur hafi ekki staðið frammar öðrum umsækjendum og því verði ekki með nokkrum hætti byggt á því að byggingarrétturinn hefði komið í hlut stefnenda enda þótt þau hefðu verið valin í þann hóp er dregið var úr. Því hafi ekki verið sýnt fram á orsakatengsl milli þess tjóns sem þau telji sig hafa orðið fyrir og þeirrar niðurstöðu að þau voru ekki með í útdrætti í greint sinn.

Þá verði ekki byggt á matsgerðinni þar sem hún byggir á markaðsverði óbyggðra lóða. Byggingarréttur á lóðinni hafi alls ekki verið á frjálsum markaði og framsal hans með öllu óheimilt nema á tilteknu byggingarstigi. Ekki liggi fyrir í málinu að nokkrar lóðir á þessu svæði hafi gengið kaupum og sölum. Þannig hafi matið ekki sönnunargildi. Þá sé því mótmælt að það geti skipt máli að handhafar byggingarréttar kunni í einhverjum tilvikum með ólögumætum hætti að hafa komist fram hjá þessari reglu.

Stefndi mótmælir vaxtakröfu stefnenda en vaxtakrafan miðist við þau tímamörk er bæjarstjórn hafi staðfest úthlutun og þá hafi verið unnt að selja byggingarréttinn. Engin heimild sé til slíks framsals samkvæmt því sem hér að framan hefur verið rakið. Þess fyrir utan sé í auglýsingu um úthlutun byggingarréttar tekið fram að lóðir á Kópavogstúni verði byggingarhæfar í september 2006 og hluti í júní 2007. Þá komi það skýrt fram í umsókn stefnenda að þau hafi ætlað sér að byggja á lóðinni en ekki selja eignina í ágóðaskyni.

### III.

Stefndi auglýsti lóðir til úthlutunar 9. nóvember 2005 á Kópavogstúni, Hvörfum og Þingum. Samkvæmt gögnum málsins bárust um 800 umsóknir til stefnda, þar af 36 umsóknir um þá lóð sem deilt er um í þessu máli. Stefnendur sóttu um parhúsaloð 22. nóvember 2005 sem síðar fékk nafnið Kópavogsbarð 4. Þau sóttu einnig um aðrar lóðir til vara en ekki er deilt um þær í málinu. Umsókn stefnenda var fyllt út á til þess gert eyðublað frá stefnda og fylgdu umsókninni greinargerð um hagi stefnenda. Á fundi bæjarráðs 8. desember 2005 var lóðum úthlutað en áður hafði farið fram úrvinnsla af hálfu starfsfólks skipulagsstjóra og þriggja bæjarfulltrúa. Tillögur bæjarráðs voru samþykktar í bæjarstjórn 13. desember 2005. Varðandi hina umdeildu lóð við Kópavogsbarð 4 voru fjórar umsóknir metnar hæfastar, þær paraðar saman og dregið milli þeirra. Umsókn stefnenda var ekki þar á meðal.

Málsókn stefnenda er á því reist að umsókn þeirra hafi ekki aðeins verið hæf til að lenda í útdrætti heldur hefði átt að úthluta þeim lóðinni þar sem þau hafi staðið öðrum umsækjendum mun frammar ef farið hefði verið eftir úthlutunarreglum.

Hjá stefnda eru í gildi reglur varðandi úthlutun á byggingarrétti fyrir íbúðarhúsnæði sem staðfestar voru í bæjarráði Kópavogs 8. september 2005. Í þeim kemur fram í 10. gr. að við mat á umsóknum skuli taka tillit til fjölskylduaðstæðna, núverandi húsnæðisaðstöðu, hvort viðkomandi hafi sótt um lóð í bæjarfélaginu og ekki fengið og loks möguleika umsækjanda til að ljúka framkvæmdum á tilsettum tíma. Í 11. gr. reglnanna segir að við afgreiðslu umsókna skuli gæta jafnræðis og að öðru leyti

ákvæða 11. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993 og umsækjendum ekki mismunað á grundvelli sjónarmiða byggðra á kynferði þeirra, kynþætti, litarþætti, þjóðerni, trúarbrögðum, stjórnmálaskoðunum, þjóðfélagsaðstöðu, ætterni eða öðrum sambærilegum ástæðum. Síðan segir efnislega í 12. gr. reglnanna að ef tveir eða fleiri umsækjendur uppfylla hin almennu skilyrði samkvæmt 10. gr. og hafa fjárhagslegt bolmagn til að byggja, sbr. 4. gr., skuli skilyrðislaust dregið um það hverjum verði gefinn kostur á lóðinni. Dráttur fari fram í bæjarráði að viðstöddum fulltrúa sýslumannsins í Kópavogi.

Upplýst er í málinu er starfsfólk stefnda flokkaði umsóknir og valdi úr þær umsóknir sem alls ekki komu til greina. Að því búnu héldu þrír bæjarfulltrúar fund með skipulagsstjóra eða starfsmanni skipulagsstjóra þar sem farið var yfir vafaatriði og útbúinn listi yfir þær umsóknir sem þóttu hæfastar. Að því búnu var listinn með tillögum að úthlutun lagður fyrir bæjarráð. Upplýst er einnig að ekki var unnið eftir neinum sérstökum vinnureglum og engin skráning fór fram um það hvernig komist var að niðurstöðu um hvaða umsækjendum skyldi hafna og hverjir teldust hæfastir. Minnismiðum eða vinnugögnum frá úthlutunarferlinu er ekki til að dreifa.

Á umsóknareyðublaði því sem stefnendur fylltu út er reitur þar sem umsækjandi er spurður hvort hann sækji um lóð með öðrum. Ef svarið var „já“ var ætlast til að sá aðili fyllti einnig út umsókn og skilaði henni samhliða umsókn umsækjanda. Stefnendur merktu við reit „nei“ en skrifuðu síðan fyrir aftan „(má skoða) t.d. Stefán Óskarsson“. Stefán er bróðir stefnanda Sverris og í greinargerð sinni sem fylgdi umsókninni tóku stefnendur fram að Stefán ætlaði að sækja um lóð nr. 2 á móti þeim sem hann og gerði.

Fram hefur komið í málinu að ástæðan fyrir því að umsókn stefnenda var ekki valin í þann flokk sem dregið var úr, var sú að sögn stefnda, að stefnendur sóttu ekki nægilega ákveðið um parhúsalóðina að Kópavogsbarði 4 með öðrum. Er því ekki mótmælt af hálfu stefnda að stefnendur hafi uppfyllt almenn skilyrði úthlutunarreglna en þar sem vandræði hafi hlotist af því í Kópavogi að úthluta óskyldum aðilum parhúsalóðum, hafi þeir sem sótt hafi um með öðrum, haft forgang við úthlutun. Fallist verður á með stefnendum að orðalag umsóknareyðublaðsins hafi ekki verið með þeim hætti að stefnendur hafi mátt af því ráða að tengsl við aðra umsækjendur gætu ráðið úrslitum um hvort umsókn þeirra kæmi til greina við úthlutun parhúsalóða. Slík ályktun verður ekki heldur dregin af úthlutunarreglum stefnda sem bera ekki annað með sér en að hver umsókn verði metin sjálfstætt. Upplýst er hins vegar að þeir sem sóttu um parhúsalóð með öðrum höfðu forgang við úthlutun. Verður því fallist á með stefnendum að það hafi hvorki samrýmst jafnræðisreglu 11. gr. stjórnslulaga né góðum stjórnsýsluháttum að umsókn stefnenda kom ekki til álita við útdrátt.

Því er ekki haldið fram af hálfu stefnenda að það eitt skapi stefnda skaðabótaskyldu að umsókn stefnenda komst ekki í þann flokk sem dregið var úr. Þau byggja ekki á þeim sjónarmiðum að þau hafi staðið jafnfætis þeim umsækjendum sem lóðina hlutu, heldur því að þau hafi staðið lóðarhöfum mun framar. Hafi því aldrei átt að koma til hlutkestis ef réttar reglna hefði verið gætt. Því til sönnunar hafa stefnendur hér fyrir dómi gert samanburð á umsókn sinni og umsókn þeirra er lóðina hlutu. Hafa þau m.a. borið saman fjölskyldustærð, fjárhagslega getu umsækjenda og fleiri atriði sem þau telja að skipti máli við mat á því hver skyldi hljóta lóðina.

Ákvæði 10. gr. úthlutunarreglna stefnda, sem að framan eru rakin, fela í sér að stefnda er veitt víðtæk heimild til mats á umsóknum. Þrátt fyrir það ber stefnda að gæta almennra reglna stjórnisýsluréttarins við töku matskenndra ákvarðana og byggja á málefnalegum sjónarmiðum sem beitt er á forsvaranlegan hátt. Ákvæði 10. gr. úthlutunarreglna stefnda eru fyrst og fremst viðmiðunarreglur enda segir í þeim að stefndi skuli „taka tillit til“ þargreindra þátta, þ.e. fjölskylduaðstæðna, núverandi húsnæðisaðstöðu, hvort viðkomandi hafi sótt áður um lóð og möguleika umsækjanda á að ljúka framkvæmdum á tilsettum tíma. Ekki verður talið að þessar reglur séu ófrávíkjanlegar og stefndi rígbundinn af þeim við mat á umsóknum. Þannig verður ekki fallist á með stefndum að stefnda hafi borið að bera saman umsóknir stefnenda og umsókn þeirra er lóðina hlutu með tilliti til fjölskylduaðstæðna, hversu margir fermetrar hafi verið á bak við hvern fjölskyldumeðlim í því húsnæði er umsækjendur bjuggu í. Kom reyndar fram hjá fyrrverandi bæjarfulltrúa hér fyrir dómi að til þessa ákvæðis 10. gr. reglnanna um fjölskylduaðstæður hafi einkum verið litið í þeim tilvikum er einhver í fjölskyldu umsækjanda átti erfitt með að búa í núverandi húsnæði vegna fötlunar eða af öðrum slíkum ástæðum. Sama gildir um ákvæði 10. gr. um að taka skuli tillit til möguleika umsækjanda á að ljúka framkvæmdum á tilsettum tíma. Verður talið nægilegt að umsækjandi sýni fram á greiðslugetu til framkvæmda en stefnda beri ekki að bera saman umsóknir með tilliti til greiðslugetu að öðru leyti. Þannig verður ekki fallist á með stefndum að það skipti máli við mat á umsóknum hversu margir iðnaðarmenn eru í fjölskyldu umsækjenda til þess að rétta fram hjálparhönd en sjónarmiðum í þessa veru var haldið fram í málinu. Talið verður að úthlutunarreglurnar séu fyrst og fremst viðmiðunarreglur til að gera stefnda kleift að flokka umsóknir, sem voru fjölmargar í þessu tilviki, og þannig leggja mat á hvaða umsóknir komist áfram í útdráttarhóp, sbr. 12. gr. reglnanna. Í reglunum koma því fyrst og fremst fram almenn lágmarksskilyrði til að koma til greina við úthlutun á byggingarrétti.

Eins og áður sagði bar stefnda að flokka umsókn stefnenda í þann flokk sem dregið var úr. Það eitt skapar ekki skaðabótaábyrgð hjá stefnda og því reyndar ekki heldur haldið fram af hálfu stefnenda.

Samkvæmt öllu framansögðu verður stefndi sýknaður af kröfum stefnenda í málinu. Rétt þykir að málskostnaður falli niður milli aðila.

Gunnar Aðalsteinsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

## Dómsorð

Stefndi, Kópavogsbær, skal vera sýkn af kröfum stefnenda, Ingunnar Vattnes Jónasdóttur og Sverris Óskarssonar, í máli þessu.

Málskostnaður fellur niður.

Gunnar Aðalsteinsson