

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjaness, föstudaginn 19. febrúar 2010, í máli nr. E-2616/2009:

Tryggvi Rúnar Guðmundsson og

Hjördís Hilmarsdóttir

(Einar Gautur Steingrímsson hrl.)

gegn

Sveitarfélaginu Vogum

(Ívar Pálsson hdl.)

I.

Mál þetta, sem tekið var til dóms 15. janúar sl., er höfðað með þingfestingu stefnu hinn 10. júní 2009.

Stefnendur eru Tryggvi R. Guðmundsson, kt. 000000-0000, Hvassahrauni 22, Vogum, og Hjördís Hilmarsdóttir, kt. 000000-0000, sama stað.

Stefndi er Sveitarfélagið Vogar, kt. 000000-0000, Iðndal 2, Vogum.

Stefnendur krefjast þess aðallega að ákvörðun stefnda, dagsett 2. apríl 2009, þar sem hafnað var kröfu stefnenda um að stefndi leysi til sín Hvassahraun 22, Sveitarfélaginu Vogum, verði úr gildi felld en ákvörðunin hljóðar svo:

Bæjarráð hafnar kröfu um innlausn fasteignarinnar Hvassahrauni 22, með vísan til þeirra sjónarmiða sem koma fram í umsögn Ívars Pálssonar.

Þess er krafist að stefnda verði dæmt skylt að innleysa eignina í samræmi við 33. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997.

Til vara er þess krafist að viðurkennt verði að föst búseta til íbúðar sé heimil að Hvassahrauni 22, Sveitarfélaginu Vogum. Í báðum tilfellum er krafist málskostnaðar að skaðlausu.

Stefndi krefst sýknu og málskostnaðar úr hendi stefnenda að mati dómsins og að tildæmdur málskostnaður taki mið af því að stefndi sé ekki virðisaukaskattskyldur.

II.

Málavextir eru þeir að í lok júlí 2002 keyptu stefnendur einbýlishús að Hvassahrauni 22, Vatnsleysustrandarhreppi, og fengu eignina afhenta 15. ágúst 2002. Stefnendur kveða að ekki hafi verið annað í þeirra huga en að um venjulegt einbýlishús væri að ræða, enda byggt í samræmi við reglur sem um slík hús gilda. Stefnendur skráðu lögheimili sitt á staðnum hindrunarlaust og kveða þau allt hafa verið með venjulegum hætti. Hús þetta hafi verið á óskipulögðu svæði og af þeim sökum hafi þau spurt seljanda og fasteignasalann sérstaklega um stöðu hússins. Hafi þau þá fengið yfirlýsinguna á dskj. nr. 13 í hendur, en hún sé svohljóðandi:

„Vatnsleysustrandarhreppur kt. 000000-0000 lýsir því hér með yfir að Haukur Arnason kt. 000000-0000 og Jórunn Oddsdóttir hafa heimild til að skrá lögheimili sitt að Hvassahrauni 22, Vatnsleysustrandarhreppi sem er sumarbústaðahverfi, með fyrirvara um að þau afsali sér allri þjónustu sem sveitarfélagið annars ber að sinna samkvæmt lögum, s.s. snjómokstri og skólaakstri. Ef núverandi eigendur selja fasteignina mun sama gilda um framtíðar kaupendur.“

Eftir kaup stefnenda á húsinu ákvað sveitarstjórn að skipuleggja frístundabyggð á umræddu svæði. Stefnendur kveða að ekki hafi hvarflað að þeim að slíkt gæti raskað stöðu hússins, enda stæði einbýlishús þeirra áfram á sama stað eins og ekkert hefði í skorist.

Hinn 14. apríl 2005 féll dómur Hæstaréttar í málinu nr. 474/2004 og af honum leiddi að hver sem vildi gat skráð lögheimili sitt í frístundabyggð að uppfylltum skilyrðum um fasta búsetu þar. Stefnendur kveða að þessi dómur hafi komið á óvart því flestir hafi litið svo á að réttarreglan væri á annan veg. Þessi dómur hafi síðan orðið kveikjan að breytingu á lögheimilislögum sem tekið hafi gildi 8. desember 2006, sbr. lög nr. 149/2006, en í hinum nýju lögum sé lagt bann við skráningu lögheimilis í skipulagðri frístundabyggð. Í bráðabirgðaákvæði með lögnum kemur fram að hin nýja regla raski þó ekki skráningu lögheimilis í húsnæði í skipulagðri frístundabyggð, sem færð hafi verið í þjóðskrá fyrir 1. janúar 2007. Jafnframt er kveðið á um að ef viðkomandi einstaklingur eða fjölskylda flytur úr húsnæðinu falli réttur til skráningar lögheimilis þar niður. Með fjölskyldu sé átt við hjón, fólk í staðfestri samvist eða skráðri sambúð og ólögráða börn þeirra.

Nokkru síðar kveðast stefnendur hafa fengið veður af því að stefndi teldi fasta búsetu þeirra aðeins geta grundvallast á umræddu bráðabirgðaákvæði. Hafi það komið sérlega á óvart og verið sem reiðarslag. Nú hafi stefnendur horft upp á þann möguleika að þau ættu huggulegt einbýlishús sem ekki væri hægt að selja til fastrar búsetu og að þau gætu glatað réttinum á að búa í eigin húsi ef þau ættu lögheimili annars staðar um skamman tíma. Hafi það undrað þau mjög að stefndi teldi íbúðarhús þeirra nú sumarbústað þótt ekkert við það minnti á slíka byggingu.

Fyrst í stað hafi ekki annað hvarflað að stefnendum en að forsvarsmenn stefnda myndu leggja þeim lið þegar þeir áttuðu sig á hinni grimmilegu niðurstöðu sem ella fengist, þ.e. að meðhöndla venjulegt einbýlishús sem sumarbústað með tilheyrandi takmörkunum á búseturétti. Annað hafi þó komið í ljós. Forsvarsmenn stefnda hafi lagt stein í götu lausnar málsins og ekkert dregið af sér í þeim efnum, svo undrun hafi sætt.

Með bréfi, dags. 22. maí 2007, spurðist annar stefnenda fyrir um það hjá Þjóðskrá hvort hann ætti afturkvæmt í íbúð sína, flytti hann úr henni tímabundið. Í svarbréfi Þjóðskrár frá 20. júní 2007 kemur fram sú afstaða að flytji stefnendur úr húsnæðinu verði ekki aftur snúið. Hinn 1. mars 2008 óskaði Jón Trausti Guðmundsson eftir því að flytja lögheimili sitt í húsið. Í svarbréfi Þjóðskrár, dags. 9. apríl 2008, segir að þar sem húsið standi í skipulagðri frístundabyggð geti Jón Trausti ekki átt lögheimili í einbýlishúsi stefnenda.

Stefnendur lögðu fram stjórnarsýslukæra vegna málsins hinn 23. apríl 2008, sem vísað var frá með bréfi dóms- og kirkjumálaráðuneytisins hinn 15. maí 2008. Með bréfi, dags. 21. maí 2008, til Þjóðskrár óskaði þáverandi lögmaður stefnenda eftir endurskoðun ákvörðunarinnar frá 20. júní 2007. Stefndi lét sig framangreint mál varða og sendi bréf til Þjóðskrár, dags. 20. ágúst 2008, þar sem fram kemur það álit stefnda að þar sem einbýlishús stefnanda standi í skipulagðri frístundabyggð megi ekki vera föst búseta í húsinu. Komst Þjóðskrá að sömu niðurstöðu, sbr. bréfi Þjóðskrár til stefnenda frá 29. október 2008. Stefnendur kveða stefnda hins vegar hafa þagað yfir áðurgreindri yfirlýsingu frá 8. júní 1999. Í stefnu skora stefnendur á stefnda að útskýra þá þögn.

Þegar hér var komið sögu kveða stefnendur að við þeim hafi blasað að þau hefðu keypt einbýlishús á svæði, sem áður var skilgreint sem óbyggt svæði, en síðar var skipulagt sem frístundasvæði og eftir það væri föst búseta í einbýlishúsinu almennt óheimil að mati stefnda og Þjóðskrár. Hafði stefndi þó áður gefið út sérstaka yfirlýsingu um að föst búseta í húsinu væri heimil.

Í kjölfar þessa kröfðust stefnendur með bréfi, dags. 3. mars 2009, innlausnar fasteignarinnar á grundvelli 1. mgr. 33. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Bréfi þessu svaraði lögmaður stefnda með bréfi, dags. 20. mars 2009. Stefnendur kveða að það bréf hafi vakið mikla undrun því nú hafi stefndi haldið því fram að þetta veglega einbýlishús væri bara sumarbústaður og því hefðu notkunarmöguleikar hússins ekki skerst með gildistöku deiliskipulagsins. Með bréfi, dags. 2. apríl 2009, hafnaði stefndi síðan formlega kröfu stefnenda um innlausn með vísan til áðurgreindrar umsagnar lögmanns síns. Hinn 8. apríl 2009 var af hálfu stefnenda óskað eftir því við stefnda að hann tæki upp ákvörðun bæjarráðs hinn 19. mars 2009 og féllist á innlausn. Því hafnaði stefndi með bréfi, dags. 16. apríl 2009.

Stefnendur kveða að í tilefni af bréfi lögmanns stefnda frá 20. mars 2009 hafi þau farið að grennslast nákvæmlega fyrir um byggingu hússins. Niðurstaðan af þeirri athugun sé eftirfarandi:

Hinn 7. júlí 1997 sótti Haukur Árnason um leyfi til að byggja íbúðarhús við Hvassahraun 22, Vogum Umsóknin var orðuð þannig að hann „*sækir um leyfi til að endurbyggja sumarhús í heilsárshús.*“

Stefnendur halda því fram að í þessu felist beiðni um að rífa sumarhúsið að Hvassahrauni 22 og byggja íbúðarhús í staðinn. Svæðið sem húsið skyldi byggt á hafi þá verið skilgreint sem óbyggt svæði í eignarlandi Styrktarfélags vangefinna.

Á fundi bygginga- og skipulagsnefndar Vatnsleysustrandarhrepps hinn 29. júlí 1997 var erindið samþykkt með fyrirvara um samþykki Brunavarna Suðurnesja. Brunavarnir Suðurnesja samþykktu teikningarnar hinn 29. júlí 1997.

Hinn 8. júní 1999 lýsti stefndi því yfir að Haukur og kona hans hefðu heimild til að skrá lögheimili sitt að Hvassahrauni 22 og hið sama myndi gilda um framtíðarkaupendur að húsinu. Hinn 16. nóvember 1999 samþykkti Styrktarfélag vangefinna að húsið yrði skráð sem heilsárshús. Sama dag vottaði byggingarfulltrúi stefnda að eignin uppfyllti ákvæði um Byggingarstig 4 – Fokheld bygging samkvæmt ÍST-51:1998. Með afsali, útgefnu 17. okt. 2002, eignuðust stefnendur fasteignina og hafa haft þar fasta búsetu síðan. Hinn 21. mars 2003 staðfesti umhverfisráðuneytið breytt aðalskipulag og á grundvelli þess var gert nýtt deiliskipulag þar sem svæðið, sem húsið stendur á, var skipulagt sem frístundabyggð. Loks féll dómur Hæstaréttar í málinu nr. 474/2004 hinn 14. apríl 2005, sem hafði í för með sér breytingar á lögheimilislögum, eins og áður er getið.

Stefndi mótmælir sem röngum fullyrðingum stefnenda um að hann hafi lagt stein í götu stefnenda varðandi skráningu lögheimilis í húsinu að Hvassahrauni 22. Hið eina sem stefndi hafi gert hafi verið að svara fyrirspurn Þjóðskrár vegna umsóknar Jóns Trausta Guðmundssonar um flutning lögheimils að Hvassahrauni 22. Umsögn sveitarfélagsins hafi eingöngu byggt á staðreyndum. Réttilega hafi verið upplýst að húsið sé á sumarhúsasvæði og þá hafi verið vísað til laga um lögheimili. Stefndi hafi að öðru leyti ekkert haft um málið að segja, enda ekki á valdsviði hans að samþykkja eða synja um skráningu lögheimilis.

Í stefnu sé þeirri spurningu varpað til stefnda af hverju stefndi hafi ekki gert grein fyrir yfirlýsingunni frá 8. júní 1999 í umsögn sinni til Þjóðskrár. Upplýst skuli að forsvarsmanni stefnda hafi ekki verið kunnugt um yfirlýsinguna á þeim tíma. Ekki verði séð að það hafi haft áhrif á málið, enda bindi hvorki umsögn stefnda né umrædd yfirlýsing Þjóðskrár. Stefnendur hafi að auki haft umrædda yfirlýsingu undir höndum og sjálfir fengið umsækjandanum hana til framlagningar í málinu.

Þá bendir stefndi á að ranglega sé hermt í málavaxtalýsingu í stefnu að Haukur Árnason hafi sótt um leyfi til að rífa sumarhúsið að Hvassahrauni 22 og byggja þar íbúðarhús. Eins og fram komi í gögnum málsins hafi hann fyrst spurst fyrir um og að lokum sótt um leyfi til að endurbyggja og stækka sumarhús sem staðið hafi á lóðinni.

III.

Stefnendur byggja aðalkröfu sína á því að um sé að ræða hús, sem í öndverðu hafi verið reist til fastrar búsetu en ekki til sumardvalar. Hafi sú búseta verið lögleg og heimil, enda hafi húsið ekki verið reist til sumardvalar eða sem sumarhús. Í þessu sambandi benda stefnendur m.a. á eftirfarandi:

1. Þegar húsið var byggt hafi það verið byggt sem einbýlishús, sbr. dskj. nr. 5, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 15, 17, 18 og 34.

2. Skilgreining á sumarhúsi á þessum tíma hafi verið í grein 6.10.7 í byggingarreglugerð nr. 177/1992 þar sem sumarbústaður hafi verið skilgreindur þannig að um væri að ræða hús sem aðallega væri ætlað til nota að sumri til og á öðrum árstíma aðeins til styttri dvalar, t.d. um helgar. Í grein 6.10.7.6 segi að sumarbústaðir skuli ekki vera stærri en 60 m². Auk þess komi fram að sumarhús megi aðeins vera á einni hæð. Hús stefnefnda sé heilsárshús á tveimur hæðum, 154 m² og enn stærra að grunnfleti. Það hafi verið byggt á rústum gamals sumarhúss sem hafi verið rífið.

3. Það hafi ekkert vafist fyrir Brunavörnum Suðurnesja um hvers konar hús væri að ræða, sbr. dskj. nr. 8-9, þ.e. verið var að breyta sumarhúsi í íbúðarhús, enda hafi sumarhúsið verið rífið. Þetta hafi heldur ekki vafist fyrir byggingarfulltrúanum, sem tekið hafi fram á vottorði um byggingarstig að um væri að ræða heilsárshús. Vottorð Benedikts Skarphéðinssonar staðfesti þetta einnig. Samþykktar verkfræðiteikningar ættu og að vera til í fórum stefnda.

Fram hafi komið í málinu að stefndi telji að með gildistöku skipulags hinn 19. mars 2003 hafi umrædd fasteign verið orðin hluti af skipulagðri frístundabyggð og því ekki notið sömu stöðu og íbúðarhús almennt heldur stöðu sumarhúss. Stefndi hafi fært það eitt sér til varnar að húsið hafi verið frá öndverðu sumarhús og því hafi gildistaka skipulagsins ekki raskað stöðu þess. Á þetta fallist stefnendur ekki sem eigi því rétt til að krefjast innlausnar, skv. 33. gr. 1. nr. 73/1997. Leiði þetta til þess að verðmæti fasteignarinnar lækki, nýtingarmöguleikarnir skerðist og fasteignin rýrni mjög, enda verði hún ekki til sömu nota og áður. Hljóti þetta að valda stórfelldu tjóni. Sé því ekkert annað að gera fyrir stefnendur en að krefjast þess að stefndi leysi fasteignina til sín.

Verði ekki fallist á framangreint byggja stefnendur á því að um sé að ræða hús, þar sem heimil hafi verið föst búseta frá öndverðu og gildistaka skipulags þann 19. mars 2003 hafi engu breytt. Á því sé byggt að framangreind breyting á lögheimilislögum hafi í engu breytt stöðu hússins eða heimiluðum notum þess enda ekki um sumarhús að ræða. Sú lagabreyting hafi eingöngu átt við um íbúa í sumarhúsum.

Alþekkt sé og venjulegt að þegar nýtt skipulag taki gildi á áður óskipulögðum svæðum þá haldi þau mannvirki sem fyrir séu stöðu sinni þótt aðalnotkun á viðkomandi svæði sé skilgreind með öðrum hætti en áður. Þessu til viðbótar byggja stefnendur á yfirlýsingu stefnda frá 8. júní 1999, þar sem stefndi hafi lýst því yfir að föst búseta að Hvassahrauni 22 sé heimil til framtíðar.

Stefnendur hafi lögvarða hagsmuni af að fá kröfunni framgengt, m.a. vegna þess að skyldur sveitarfélags við íbúa sína séu aðrar en við þá sem dvelji í sumarhúsum sínum en hafi lögheimili annars staðar, jafnvel í öðru sveitarfélagi.

Um málskostnað er vísað til XXI. kafla l. nr. 91/1991, sérstaklega 129. gr. og 130. gr. Tekið verði tillit til þess að stefnendur séu ekki virðisaukaskattskyldir og þurfi því aðfararhæfan dóm fyrir skattinum.

IV.

Að því er varði aðalkröfu stefnenda kveðst stefndi byggja sýknukröfu sína í fyrsta lagi á því að stefndi hafi aldrei samþykkt að notkun hússins að Hvassahrauni 22 væri breytt úr sumarhúsi í íbúðarhús. Breyting á aðalskipulagi og samþykkt deiliskipulags af svæðinu hafi því engu breytt um leyfða notkun hússins. Breytt skipulag hafi á engan hátt takmarkað heimild til skráningar lögheimilis í húsið.

Samkvæmt l. mgr. 9. gr. byggingarlaga nr. 54 frá 1978 þurfti að sækja um leyfi til breytingar á notkun húss, þ.m.t. að breyta sumarhúsi í íbúðarhús: Óheimilt var að grafa grunn, reisa hús, rífa hús eða breyta því eða notkun þess eða gera önnur þau mannvirki, sem áhrif hefðu á útlit umhverfisins, nema að fengnu leyfi viðkomandi byggingarnefndar. Stefndi kveður þetta vera í samræmi við 43. gr. núgildandi skipulags- og byggingarlaga. Stefnendur hafi ekki lagt fram nein gögn sem sýni fram á að samþykkt hafi verið að breyta notkun hússins úr sumarhúsi í íbúðarhús þegar húsið var endurbyggt eins og sjá megi af gögnum málsins, sem stafa frá byggjanda hússins, stefnda og Fasteignaskrá Íslands.

Í umsókn og fyrirspurn orði umsækjandi umsókn sína sjálfur með þeim hætti að sótt sé um heimild til „...að endurbyggja sumarhús í heilsárshús...“. Samþykktir byggingarnefndar og samþykktir aðalupprættir beri skýrt með sér að verið sé að samþykkja endurbyggingu sumarhúss en ekki breytingu á sumarhúsi í íbúðarhús. Hvorki hafi því verið sótt um né samþykkt að breyta húsinu í íbúðarhús.

Stefndi bendir á að húsið hafi hvergi verið skráð sem íbúðarhús í opinberum skráum eins og fram komi í bréfi Fasteignaskrár Íslands, dags. 19. mars 2009. Í bréfinu sé reyndar tekið fram að Fasteignaskrá Íslands viti ekki hvað skráningin „heilsárshús“ þýði og slík skráning „... sveitarfélagsins ...“ hefði ekki átt að fá samþykki þar. Þá er tekið fram að notkunarnúmer húss og lóðar bendi til þess að um sumarhús sé að ræða. Stefndi kveðst í þessu sambandi vilja leggja áherslu á að stefndi hafi hvergi skráð húsið sem „... heilsárshús...“ og beri því ekki ábyrgð á þeirri skráningu hjá Fasteignaskrá Íslands.

Með bréfi Fasteignaskrár hafi fylgt nokkur skjöl, dskj. 44-46, auk tveggja skjala sem áður hafi verið lögð fram í málinu, dskj. nr. 14 og 15. Skjöl nr. 44 og 45 séu tilkynningar frá stefnda um skráningu hússins, annars vegar tilkynning, dags. 30. apríl 1987, þ.e. fyrir breytinguna, en þar komi skýrt fram af hálfu stefnda að um sé að ræða sumarhús. Í skráningartilkynningu stefnda, dags. 7. mars 2000, þ.e. eftir endurbyggingu hússins, komi einnig skýrt fram að um sé að ræða sumarhús. Stefndi hafi því ekki óskað eftir breytingu á skráningu hússins eftir gildistöku hins nýja skipulags, hvorki í heilsárshús né íbúðarhús.

Engin gögn frá stefnda beri því með sér að stefndi hafi samþykkt að húsinu yrði breytt úr sumarhúsi í íbúðarhús. Þvert á móti sé í öllum gögnum frá stefnda talað

um sumarhús, sbr. t.d. dskj. nr. 11, 16, 44 og 45, utan þess að húsið sé á einum stað kallað heilsárshús, sbr. dskj. 15. Þetta hafi öllum verið ljóst á þeim tíma sem húsið var byggt, enda hefði yfirlýsingin frá 8. júní 1999 ella verið óþörf. Rétt sé að benda á að í áðurgreindri yfirlýsingu komi skýrt fram að húsið sé í sumarhúsahverfi og muni því ekki njóta neinnar þjónustu. Í samræmi við þetta hafi fasteignagjöld og önnur opinber gjöld verið innheimt af húsinu sem sumarhúsi en ekki íbúðarhúsi.

Allt framangreint hafi stefnendur vitað eða mátt vita við kaup á fasteigninni með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum, þ. á m. leigusamningi um lóðina. Í leigusamningnum komi skýrt fram að um sé að ræða sumarhúsalóð í sumarhúsahverfi. Húsið standi þar að auki utan íbúðarbyggðar innan um önnur sumarhús. Þá hafi stefnendum verið ljóst eða a.m.k. mátt vera ljóst, m.a. vegna yfirlýsingarinnar frá 8. júní 1990, að húsið væri í sumarhúsahverfi og íbúar þess nyttu takmarkaðrar þjónustu af hálfu sveitarfélagsins.

Stefnendur virðist byggja á því að tilgreining húsbyggjanda á sínum tíma, um að húsið yrði svokallað heilsárshús, þýði hið sama og íbúðarhús. Þessu kveðst stefndi mótmæla. Stefndi viti reyndar ekki frekar en Fasteignaskrá Íslands hvað felist í hugtakinu heilsárshús, þótt skilja megi það með þeim hætti að um sé að ræða hús sem mögulegt sé að dvelja í á öllum tíma árs, s.s. vegna þess að það sé einangrað og kynt. Slíkt sé hefðbundið við byggingu sumarhúsa nú til dags sem og á þeim tíma sem húsið var byggt. Það hvort hús er heilsárshús eða ekki breyti engu um hvort hús er skilgreint sem sumarhús eða íbúðarhús í skilningi skipulags- og byggingarlaga eða laga um lögheimili. Engin réttindi eða skyldur séu bundnar við slíka skráningu. Enga þýðingu hafi í málinu þótt stefndi hafi samþykkt að húsið yrði stærra en þágildandi byggingarreglugerð gerði ráð fyrir að sumarhús mættu vera eða að húsið mætti vera á tveimur hæðum, enda hafi verið alsíða að samþykkja stærri og hærri sumarhús á þessum tíma eins og alkunna sé.

Stefndi kveðst leggja áherslu á að gögn frá öðrum aðilum, s.s. tryggingarfélagi eða brunamálayfirvöldum, þar sem rætt sé um húsnæðið sem íbúðarhús, breyti engu um samþykktu notkun hússins, sem sé sumarhús. Stefndi beri ekki ábyrgð á skráningu þessara aðila og þær breyti ekki samþykktum stefnda.

Neðst á bls. 3 í stefnu sé fullyrt að stefnendur hafi talið að gerð deiliskipulagsins hefði engin áhrif á stöðu húss þeirra, enda hafi það verið reist áður en skipulagið var gert. Undir þetta kveðst stefndi taka heilshugar. Skipulagið hafi engin áhrif haft á húsið. Hefði húsið verið samþykkt sem íbúðarhúsnæði fyrir setningu skipulagsins væri það áfram skráð sem slíkt því notkun húss verði ekki breytt nema með byggingarleyfisumsókn þar um, sbr. 43. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73 frá 1997. Áfram hefði þá verið hægt að skrá nýja einstaklinga með lögheimili í húsið. Í þessu sambandi bendir stefndi á að skráning hússins hjá Fasteignaskrá Íslands hafi ekkert breyst með gildistöku breytingar á aðal- og deiliskipulagi.

Kjarni málsins sé sá að umrætt hús hafi aldrei verið samþykkt sem íbúðarhúsnæði. Skipulagið sem stefndi hafi samþykkt af svæðinu hafi því engu breytt um leyfða notkun hússins, hvorki til hins betra né verra fyrir stefnendur, eða raskað möguleikum þeirra á skráningu lögheimilis í húsið, sbr. dóm Hæstaréttar í máli 474/2004. Það hafi ekki verið fyrr en með lögum nr. 149/2006, um breytingu á lögum um lögheimili, þremur árum eftir gildistöku skipulagsáætlananna, að réttur til að skrá lögheimili í húsið hafi skerast og þá vegna lagaákvæðanna en ekki vegna

skipulagsáætlana stefnda. Skipulagsáætlanirnar hafi því ekki leitt til tjóns fyrir stefnendur. Ekki sé orsakasamband á milli hins meinta tjóns stefnenda og samþykktar skipulagsáætlana eða sennileg afleiðing.

Í málinu sé einnig ósannað að tjón hafi orðið, en það sé forsenda innlausnarskyldu samkvæmt 33. gr. skipulags- og byggingarlaga. Engin gögn hafi verið lögð fram um að verðmæti fasteignarinnar hafi lækkað, nýtingarmöguleikar hennar skerst eða fasteignin hafi rýrnað svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður. Stefnendur beri sönnunarbyrðina fyrir því. Til að innlausnarskylda stofnist verði sá sem heldur henni fram að sýna fram á mjög verulega skerðingu á verðmæti eða notkunarmöguleikum fasteignar.

Jafnvel þótt stefnendur gætu sýnt fram á að skipulagið hefði rýrt verðmæti hússins og komið í veg fyrir skráningu lögheimilis í húsið sé réttur stefnenda til að krefjast innlausnar fallinn niður. Þegar hinar umdeildu skipulagstillögur hafi verið auglýstar hafi stefnendur engar athugasemdir gert við tillögurnar. Samkvæmt 2. mgr. 18. gr. skipulags- og byggingarlaga sé litið svo á að þeir sem ekki geri athugasemdir á kynningartíma slíkra tillagna teljist samþykkir þeim. Réttur stefnenda til að krefjast skaðabóta og/eða krefjast innlausnar vegna þeirra sé því fallinn niður fyrir tómlæti þeirra um að gera athugasemdir við skipulagsáætlanirnar. Þá verði að telja að rétturinn sé einnig fallinn niður fyrir tómlæti, sbr. dómvenjuhelgaðar reglur kröfuréttar. Of seint sé að krefjast innlausnar sex árum eftir gildistöku skipulagsáætlanna.

Stefndi kveðst einnig krefjast sýknu af varakröfu stefnenda á þeim forsendum að stefndi sé ekki til þess bær að uppfylla þá skyldu sem krafist sé viðurkenningar á en stefndi veiti ekki leyfi til skráningar lögheimilis eða fastrar búsetu. Stefndi telji með vísan til framangreinds að kröfunni sér ranglega beint að sér. Því beri einnig að sýkna stefnda af varakröfu stefnenda, sbr. 2. mgr. 16. gr. laga nr. 91 frá 1991 um meðferð einkamála.

Að öðru leyti kveðst stefndi vísa til þeirra málsástæðna sem raktar séu fyrir sýknukröfu vegna aðalkröfu stefnenda. Stefndi kveðst þó vilja áréttta sérstaklega að hann hafi ekki lagst gegn búsetu í húsinu eins og yfirlýsing hans frá 8. júní 1999 beri með sér.

Stefndi kveður málskostnaðarkröfu sína eiga sér stoð í 129. og 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Þá sé krafan um virðisaukaskatt á málflutningsþóknun reist á lögum nr. 50/1988. Stefndi kveðst ekki vera virðisaukaskattskyldur og því sé nauðsynlegt að taka tillit til virðisaukaskattsins við ákvörðun málskostnaðar.

IV.

Í máli þessu krefjast stefnendur þess aðallega að ákvörðun stefnda frá 2. apríl 2009 um að hafna kröfu stefnenda um innlausn á fasteign þeirra að Hvassahrauni 22 í Vogum, verði úr gildi felld. Jafnframt krefjast stefnendur þess að stefnda verði gert skylt að innleysa eignina í samræmi við 33. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997.

Í 33. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 er m.a. kveðið á um að ef gildistaka skipulags veldur því að verðmæti fasteignar lækkar eða nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eigi sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á að sveitarsjóður leysi fasteignina til sín.

Eins og fram hefur komið sendi Haukur Árnason hinn 29. maí 1997 skriflega fyrirspurn til Vatnsleysustrandarhrepps um hvort hann fengi leyfi til að endurbyggja sumarhús, heilsárs, á lóðinni nr. 22 í Hvassahrauni. Erindið var tekið fyrir á fundi sveitarstjórnar hinn 10. júní 1997 og í fundargerð er bókað um fyrirspurn Hauks um leyfi til endurbyggingar og stækkunar á sumarhúsi nr. 22 í Hvassahrauni. Tók sveitarstjórnin jákvætt í málið. Hinn 7. júlí sama ár sendi Haukur inn formlega umsókn um byggingarleyfi og samkvæmt umsókninni sótti hann um leyfi til að endurbyggja sumarhús í heilsárshús á áðurgreindri lóð. Á fundi sveitarstjórnar 29. júlí 1997 var erindi Hauks samþykkt með fyrirvara um samþykki Brunavarna Suðurnesja, sem fékkst þann sama dag, sbr. dskj. nr. 8. Í fundargerð er bókað að Hauki sé veitt leyfi til að byggja við og stækka sumarhúsið Y1 í Hvassahrauni.

Á dskj. nr. 11 getur að líta yfirlit, sem ber yfirskriftina, Gatnagerðar- og lóðargjöld, og er vegna áðurgreindrar byggingar. Þar segir að bygginganefnd Vatnsleysustrandarhrepps hafi samþykkt að veita byggingarleyfi fyrir endurbyggingu sumarhúss í Hvassahrauni, lóð nr. 22, Ylur. Af yfirlitinu má sjá að byggingarleyfishafa, Hauki Árnasyni, var aðeins gert að greiða byggingarleyfisgjald vegna sumarhúss. Engin A- og B-gjöld eða lóðargjöld vegna íbúðarhúss af neinu tagi eru hins vegar tilgreind á yfirlitinu.

Hinn 19. október 1999 rituðu þau Haukur Árnason og Jórunn Oddsdóttir sem leigutakar og Kristján Sigurmundsson f.h. Styrktarfélags vangefinna sem leigusali undir „samning um leigu á landi undir sumarbústað“ eins og greinir á dskj. nr. 50. Með samningi þessum tóku þau Haukur og Jórunn á leigu land undir sumarbústað úr landi Hvassahrauns. Í samningnum segir að landið sé innan marka Vatnsleysustrandarhrepps og skilgreint á aðalskipulagi sem útivistarsvæði. Þá segir að leigutaka sé heimilt að reisa einn bústað á landinu ásamt lítilli verkfærageymslu og bátaskýli. Þá er leigutökum samkvæmt samningnum gert skylt að vera í félagi sumarbústaðaeigenda á svæðinu.

Með yfirlýsingu, dags. 16. nóvember 1999, féllst áðurgreindur leigusali á að húsið yrði skráð sem heilsárshús og í vottorði byggingarfulltrúa Vatnsleysustrandarhrepps um byggingarstig, dagsettu sama dag, er tegund byggingarinnar einnig tilgreind með sama hætti, þ.e. sem heilsárshús. Sjá má á dskj. nr. 47 að áhvílandi fasteignaveðbréf frá Íbúðalánasjóði er útgefið fjórum dögum síðar eða hinn 20. sama mánaðar og virðist útgáfa skjalanna frá 16. nóvember því standa í tengslum við umsókn húsbyggjandans um lán úr sjóðnum.

Í tilkynningu byggingarfulltrúa Vatnsleysustrandarhrepps til Fasteignamats ríkisins, dags. 7. mars 2000, um breytingu á húsinu að Hvassahrauni 22, er tegund hússins tilgreind sem sumarbústaður. Samkvæmt matsvottorði Fasteignamats ríkisins, dags. 4. apríl 2001, sbr. dskj. nr. 17, er húsið hins vegar skráð sem heilsárshús. Í bréfi Fasteignaskrár Íslands, dags. 19. mars 2009, til lögmanns stefnda er tekið fram að ekki sé vitað hvaða merkingu beri að leggja í hugtakið heilsárshús og að ekki hafi

borið að samþykka þá skráningu hjá Fasteignaskránni. Annaðhvort sé um að ræða sumarhús eða íbúðarhús. Notkunarnúmer húss og lóðar bendi hins vegar til að um sumarhús sé að ræða.

Eins og áður greinir heimilaði Vatnsleysustrandarhreppur þeim Hauki og Jórunni að skrá lögheimili sitt að Hvassahrauni 22 með sérstakri yfirlýsingu, dags. 8. júní 1999. Í yfirlýsingunni er tekið fram að um sumarbústaðahverfi sé að ræða og að heimildin sé veitt með þeim fyrirvara að þau afsali sér allri þjónustu sveitarfélagsins, s.s. snjómokstri og skólaakstri. Þá segir að sama gildi um framtíðarkaupendur fasteignarinnar.

Óumdeilt virðist vera að þegar fasteignin að Hvassahrauni 22 var byggð uppfyllti hún skilyrði laga og reglna um íbúðarhús, sbr. dskj. nr. 34. Þá benda framlögð gögn til þess að Brunavarnir Suðurnesja, Vátryggingafélag Íslands hf. og Íbúðalánasjóður hafi litið svo á að um íbúðarhús væri að ræða. Framlögð gögn þykja hins vegar hvorki bera með sér að sótt hafi verið um að breyta notkun hússins úr sumarhúsi í íbúðarhús né að stefndi hafi samþykkt slíka breytingu, sbr. 1. mgr. 9. gr. áðurgildandi byggingarlaga nr. 54/1978, sbr. nú 43. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Ekki er fallist á með stefnendum að áðurgreind fyrirspurn og síðar umsókn Hauks Árnasonar um leyfi til að „endurbýggja sumarhús í heilsárshús“ verði skilin með þeim hætti að sótt hafi verið um leyfi til að rífa sumarhúsið sem þar var fyrir og byggja íbúðarhús í staðinn, enda var slíkt leyfi ekki veitt af hálfu sveitarstjórnar. Önnur meðferð málsins hjá sveitarstjórn, s.s. umkrafið byggingarleyfisgjald, úttekt byggingarfulltrúa og tilkynning hans til Fasteignamats ríkisins um breytingu á fasteigninni tekur öll mið af því að um sumarhús sé að ræða. Þá er ljóst að ef sveitarstjórn hefði samþykkt að breyta notkun fasteignarinnar í íbúðarhús á sínum tíma hefði yfirlýsingin á dskj. nr. 13 verið með öllu óþörf. Auk þess kemur fram í yfirlýsingunni að heimild til skráningar lögheimilis á fasteigninni er veitt með þeim fyrirvara að viðkomandi afsali sér allri þjónustu sveitarfélagsins, s.s. snjómokstri og skólaakstri. Jafnframt er ljóst að skráning fasteignarinnar sem heilsárshús hjá Fasteignamati ríkisins, nú Fasteignaskrá Íslands, hefur enga þýðingu, enda hefur hugtakið heilsárshús enga lagalega merkingu. Þá hefur komið fram að notkunarnúmer húss og lóðar hjá Fasteignaskrá Íslands bendi til þess að um sumarhús sé að ræða. Loks kemur fram í lóðarleigusamningi um Hvassahraun 22 að um er að ræða leigulóð undir sumarhús, en ekki íbúðarhús.

Þar sem umrætt hús hefur samkvæmt framansögðu aldrei verið samþykkt sem íbúðarhúsnæði breytti aðalskipulag sem stefndi samþykkti af svæðinu og tók gildi 19. mars 2003, sbr. auglýsingu nr. 237/2009, engu um leyfða notkun hússins. Þá raskaði gildistaka skipulagsins ekki möguleikum stefnenda á skráningu lögheimilis á staðnum, sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr. 474/2004. Var það fyrst við gildistöku laga nr. 149/2006 um breytingu á lögum um lögheimili nr. 21/1990 að réttur stefnenda til að skrá lögheimili sitt á staðnum skertist. Með hliðsjón af framangreindu er því ekki fallist á að stefnendur hafi orðið fyrir tjóni við gildistöku áðurgreindrar breytingar á aðalskipulagi stefnda í Hvassahrauni. Geta stefnendur því ekki krafist stefnda um innlausn á húsinu, sbr. ákvæði 33. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Með sama hætti er ekki unnt að fallast á þá kröfu stefnenda að ákvörðun stefnda frá 2. apríl 2009, um að hafna kröfu þeirra um innlausn á fasteigninni, verði felld úr gildi. Með vísan til framangreinds er stefndi sýknaður af aðalkröfu stefnenda.

Stefnendur krefjast þess til vara að viðurkennt verði að föst búseta til íbúðar sé heimil að Hvassahrauni 22, Sveitarfélaginu Vogum. Samkvæmt 1. mgr. 1. gr. laga nr. 21/1990 um lögheimili er lögheimili manns sá staður þar sem hann hefur fasta búsetu. Skráningu lögheimila annast Þjóðskrá, sbr. lög nr. 73/1952 um tilkynningu aðsetursskipta, lög nr. 54/1962 um þjóðskrá og almannaskráningu og áðurgreind lög um lögheimili. Með því að sveitarstjórnir annast ekki skráningu á lögheimili manna og að ekki er á valdi þeirra samkvæmt framansögðu að heimila fasta búsetu til íbúðar eins og varakrafa stefnanda hljóðar um verður að telja að kröfunni sé ranglega beint að stefnda. Ber því með vísan til 2. mgr. 16. gr. laga nr. 19/1991 um meðferð einkamála að sýkna stefnda af varakröfu stefnanda.

Með hliðsjón af atvikum þykir rétt að hvor aðila um sig beri sinn kostnað af málinu.

Ragnheiður Bragadóttir héraðsdómari kveður upp dóminn. Gætt var ákvæðis 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Dómsorð:

Stefndi, Sveitarfélagið Vogar, er sýknað af dómkröfum stefnanda, Tryggva Rúnars Guðmundssonar og Hjördísar Hilmarsdóttur, í máli þessu.

Málskostnaður fellur niður.

Ragnheiður Bragadóttir

Rétt endurrit staðfestir.

Héraðsdómur Reykjaness 19.2. 2010.