

## D Ó M U R

**Héraðsdóms Reykjaness mánudaginn 18. júlí 2011 í máli nr. E-2635/2010:**

**Halldór J. Júlíusson**

*(Grímur Hergeirsson hdl.)*

**gegn**

**Sveitarfélaginu Álftanesi**

*(Þórhallur Haukur Þorvaldsson hdl.)*

Mál þetta, sem tekið var til dóms 26. maí sl., er höfðað 27. október 2010.

Stefnandi er Halldór J. Júlíusson, Syðstu-Görðum, Borgarbyggð.

Stefndi er Sveitarfélagið Álftanes, Bjarnastöðum, Álftanesi.

Stefnandi krefst þess að stefndi greiði honum 199.000.000 króna með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 29. maí 2006 til 11. september 2010 en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá þeim degi til greiðsludags. Þá krefst stefnandi málskostnaðar.

Stefndi krefst aðallega sýknu af öllum kröfum stefnanda, en til vara að dómkröfur stefnanda verði lækkaðar. Loks er krafist málskostnaðar.

I

Stefnandi lýsir atvikum málsins svo að hann telji sig hafa orðið fyrir tjóni vegna synjunar stefnda á umsóknnum hans um byggingar á landareign sinni, Hliðsnesi í Sveitarfélaginu Álftanesi, og með samþykkt sveitarstjórnar stefnda á nýju aðalskipulagi 10. apríl 2006 sem birt hafi verið í B-deild Stjórnartíðinda 29. maí 2006. Landið að Hliðsnesi sé um 19.642 fermetrar að stærð sé miðað við mældan fjörukamb en um 28.624 fermetrar sé miðað við fjöru að áætlaðri meðalsjárvarhæð. Stefnandi hafi með bréfi, dagsettu 25. nóvember 2004, lýst yfir áhuga á frekari uppbyggingu og nýtingu á landareign sinni. Hafi hann kynnt tillögu að skipulagi svæðisins, sem gert hafi ráð fyrir lágreistri íbúðabyggð, einbýlishúsum á átta stórum lóðum, flestum með aðgengi að fjörunni. Hafi sú tillaga verið í samræmi við þágildandi aðalskipulag en það hafi gert ráð fyrir skilgreindu íbúðasvæði á landi stefnanda, sbr. aðalskipulag Bessastaðahrepps 1993-2013. Í framhaldi af því hafi stefnandi kynnt að hann hefði hug á að nýta fjórar af þessum lóðum fyrir sjálfan sig og þrjú barnabörn, sem búi í húsi hans á Hliðsnesi og hafi mikinn áhuga á að búa á svæðinu til frambúðar, sbr. bréf hans, dagsett 26. nóvember 2004. Erindi stefnanda hafi verið hafnað á fundi skipulagsnefndar stefnda 28. janúar 2005. Stefnandi

kveðst hafa óskað eftir því við Almennu verkfræðistofuna að hún færi yfir forsendur skipulagsnefndar og skilaði álit um með hvaða hætti væri hægt að samræma óskir landeiganda fyrirvörum nefndarinnar í ályktun hennar. Hafi skýrsla Ragnars Ómarssonar hjá verkfræðistofunni legið fyrir 9. mars 2005. Helstu niðurstöður hans hafi verið að ekkert væri því til fyrirstöðu, að undangengnu hættumati, að setja nýbyggð að Hliðsnesi skilyrði um landbrotsvörn og flóðavörn auk skilyrða um gerð og eiginleika húsa, þannig að markmiðum sveitarfélagsins og óskum landeiganda yrði mætt.

Með bréfi, dagsettu 11. mars 2005, til skipulags- og byggingarnefndar óskaði stefnandi eftir því að mál hans yrði tekið upp að nýju og nefndin myndi endurskoða afstöðu sína til málsins í ljósi skýrslu Almennu verkfræðistofunnar hf. Með bréfi skipulagsfulltrúa, dagsettu 1. apríl 2005, var stefnanda tilkynnt að málinu hafi verið vísað í áframhaldandi umræðu í skipulagsnefnd. Þann 12. apríl 2005 var stefnanda tilkynnt að fyrrgreint erindi hans frá 11. mars hafi verið tekið til umfjöllunar hjá bæjarráði á fundi 17. mars og vísað til skipulagsnefndar. Með bréfi skipulagsfulltrúa og bæjarstjóra, dagsettu 4. maí 2005, var niðurstaða skipulagsnefndar kynnt. Hafnaði nefndin aftur ósk stefnanda um uppbyggingu og ítrekaði fyrri afstöðu sína.

Með bréfi, dagsettu 19. september 2005, óskaði stefnandi eftir leyfi til að byggja einbýlishús á landareign sinni. Tekið er fram að fyrir á landinu sé einbýlishús og hesthús og að nýbyggingin yrði um 500 fermetrar að heildarflatarmáli. Erindi stefnanda var tekið fyrir á fundi skipulagsnefndar 28. september 2005 og ákveðið að málið yrði áfram til umfjöllunar þar. Málið var tekið fyrir að nýju í skipulagsnefnd 7. desember 2005 og bókað að málið væri áfram til umfjöllunar. Á fundi nefndarinnar þann 11. janúar 2006 var erindi stefnanda hafnað með vísan til þess að fyrirhugaðar byggingar féllu utan afmarkaðs íbúðasvæðis samkvæmt tillögu að aðalskipulagi 2005-2024. Var þessi niðurstaða staðfest á fundi bæjarstjórnar 24. janúar 2006. Kærði stefnandi þessa ákvörðun til Úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála 31. janúar 2006. Nýtt aðalskipulag fyrir Sveitarfélagið Álftanes var samþykkt í bæjarstjórn 10. apríl 2006 og var birt í B-deild Stjórnartíðinda 29. maí 2006. Samkvæmt skipulaginu sé ekki lengur gert ráð fyrir skilgreindu íbúðasvæði á landi stefnanda eins og hafi verið í eldra aðalskipulagi Bessastaðahrepps 1993-2013 heldur sé svæðið nú skilgreint sem opið svæði. Stefnandi gerði athugasemdir við umrædda breytingu á kynningartíma tillögunnar, sbr. bréf hans 6. september 2005.

Með úrskurði Úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála 24. maí 2006 var felld úr gildi sú ákvörðun skipulagsnefndar að synja umsókn stefnanda um byggingarleyfi fyrir einbýlishúsi að Hliðsnesi á Álftanesi. Í úrskurði nefndarinnar kemur meðal annars fram að hin kærða ákvörðun hafi verið reist á ólögum sýnarmíðum, þar sem í afgreiðslunni hafi verið lögð til grundvallar tillaga að aðalskipulagi sem þá hafði ekki hlotið afgreiðslu og málsmeðferð samkvæmt skipulags- og byggingarlögum. Þá hafi ekki verið gætt andmælaréttar þegar skipulagsfulltrúi hafi lagt fram ný gögn á fundi nefndarinnar 7. desember 2005. Varðandi þau málsrök skipulagsnefndar að ekki hefði legið fyrir deiliskipulag rakti Úrskurðarnefndin fyrirmæli 2. mgr. 23. gr. og 7. mgr. 43. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 og sagði síðan orðrétt: „Samkvæmt framansögðu er það ekki ófrávíkjanlegt skilyrði fyrir útgáfu byggingarleyfis að deiliskipulag liggi fyrir. Bar bæjarstjórn, með hliðsjón af lögvörðum rétti kæranda til hagnýtingar á eignarlandi sínu, að taka til athugunar hvort skilyrði væru til að veita

byggingarleyfi í samræmi við umsókn kæranda að undangenginni grenndarkynningu með heimild í tilvitnuðum ákvæðum. Þessa var ekki gætt og meðferð málsins því einnig áfátt að þessu leyti." Þá voru enn fremur gerðar athugasemdir við þann drátt sem varð á afgreiðslu málsins af hálfu bæjaryfirvalda og var hann átalinn.

Með bréfi, dagsettu 14. mars 2008, óskaði stefnandi eftir því að stefndi tæki afstöðu til bótaskyldu sinnar vegna samþykktar á nýju aðalskipulagi og afgreiðslu og málsmeðferð umsókna stefnanda. Stefndi svaraði ekki þessu erindi. Með beiðni, dagsettri 18. nóvember 2008, óskaði stefnandi eftir dómkvaðningu tveggja matsmanna og voru þeir Björn Þorri Viktorsson, hæstaréttarlögmaður og löggiltur fasteignasali, og Guðmundur Óli Björgvinsson, hæstaréttarlögmaður, dómkvaddir til að meta hvort hið samþykkt aðalskipulag hefði skert möguleika stefnanda til að hagnýta fasteign sína og valdið verðryrnun hennar, og hve mikil sú verðryrnun væri, ef talið yrði að skipulagið hefði rýrt verðmæti fasteignar stefnanda miðað við verðlag annars vegar í maí 2006 og hins vegar á matsdegi. Á matsfundi sem haldinn var 30. apríl 2009 kom fram að ekki væri ágreiningur um það milli stefnanda og stefnda að með núverandi aðalskipulagi væri stefnanda óheimilt að byggja á hinu umþrætta landi í samræmi við tillögur sem stefnandi hafi lagt fram. Niðurstaða matsins var sú að matsmenn töldu að aðalskipulagið hefði skert möguleika stefnanda til að hagnýta fasteign sína frá því sem áður var. Í forsendum matsmanna segir meðal annars ordrétt: „Við mat skv. þessum lið horfa matsmenn til þess, að skv. eldra skipulagi var landareign matsbeiðanda skilgreind sem svæði undir íbúðabyggð. Hann hafði því að áliti matsmanna réttmætar væntingar til þess að fá að hagnýta landið með þeim hætti, enda félli deiliskipulag þess innan marka aðalskipulags og almennra viðmiða í sveitarfélaginu. Með því að þessari landnýtingu var breytt í umræddu skipulagi, telja matsmenn að verðmæti landsins sé óumdeilanlega lægra á almennum markaði, en miðað við fyrri nýtingarheimildir skv. aðalskipulagi.“ Töldu matsmenn áætlaða verðryrnun fasteignarinnar vera 199.000.000 króna eftir gildistöku aðalskipulagsins í maí 2006, frá því sem ella hefði verið, að fráregnu áætluðu verðmæti eignarinnar miðað við hið eldra skipulag. Þá töldu matsmenn að verðryrnun lands stefnanda væri af þessum sökum á matsdegi 80.000.000 króna.

Stefnandi vísar til matsgerðar dómkvaddra matsmanna og fullyrðir að hið samþykkt aðalskipulag sem og málsmeðferð og afgreiðsla stefnda á skipulagstillögum stefnanda hafi valdið stefnanda verulegu tjóni. Með bréfi, dagsettu 11. ágúst 2010, krafði stefnandi stefnda um greiðslu skaðabóta í samræmi við niðurstöður dómkvaddra matsmanna. Vísaði stefnandi til 33. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 sem og almennra reglna skaðabóta- og eignaréttar. Stefndi svaraði ekki kröfubréfi stefnanda.

Stefndi gerir ekki athugasemdir við málavaxtalýsingu stefnanda en bendir á að fyrsta staðfesta aðalskipulag á Álftanesi, aðalskipulag Bessastaðahrepps 1984-2004, hafi verið samþykkt af sveitarstjórn Bessastaðahrepps 26. nóvember 1985. Á árinu 1992 hafi verið hafist handa við endurskoðun aðalskipulagsins og lauk þeirri endurskoðun með því að sveitarstjórn samþykkti þann 28. ágúst 1993 nýtt aðalskipulag Bessastaðahrepps fyrir tímabilið 1993-2013. Hafi aðalskipulag 1993-2013 verið endurskoðað nokkrum sinnum í tengslum við gerð deiliskipulagsáætlana. Vinna við heildarendurskoðun aðalskipulags stefnda hafi hafist á ný árið 2002. Hafi meðal annars við undirbúning aðalskipulagsins verið

haldin tvö íbúáþing og nokkrir kynningarfundir þar sem áform hafi verið kynnt og leitað samráðs við íbúa. Í september 2003 hafi stefndi samið við Náttúrufræðistofnun Íslands um úttekt á gróðurfari og fuglalífi á Álftanesi. Markmið rannsóknarinnar hafi verið að afla gagna um gróður og fuglalíf á Nesinu. Hafi verið Náttúrufræðistofnunar lokið í júní 2004 með útgáfu skýrslunnar „Gróðurfari og fuglalíf á Álftanesi“ og hafi niðurstöður rannsóknarinnar verið notaðar við endurskoðun aðalskipulags stefnda 2005-2024. Í niðurstöðum Náttúrufræðistofnunar hafi meðal annars verið vikið að dýralífi og gróðurfari á og við umdeilt svæði Hliðsness, en á breiðu belti meðfram tjörninni í Hliðsnesi vaxi meðal annars sjávarfítjungur sem að mati stofnunarinnar þyrfti að gæta vandlega að spilla ekki, en sjávarfítjungur sé mikilvægur hluti af sérstæðu lífríki Skógtjarnar. Þá komi jafnframt fram í skýrslunni að í Lambhúsatjörn og Skógtjörn vaxi marhálmur sem sé mikilvæg fæða fyrir álfir og margæsir, auk þess sem á Hliðsnesi sé mikið kríu- og mófuglavarp.

Sem lið í endurskoðun aðalskipulags stefnda hafi hinn 14. janúar 2004 verið gefin út áfangaskýrsla þar sem kynnt hafi verið hlutverk, viðfangsefni og áherslur skipulagsvinnunnar, áætlað skipulagssvæði og skipulagstímabil, upplýsingar um fyrirliggjandi gögn og stefnu annarra áætlana, áformaðir áfangar, verkþættir og helstu tímasetningar auk helstu þáttakenda og samráðs-/umsagnaraðila. Áfangaskýrslan hafi verið kynnt í heild sinni á heimasíðu stefnda, auk þess sem vakin hafi verið athygli íbúa á henni með dreifibréfi í öll hús 22. janúar 2004. Í framhaldi af því, hafi verið gerðar, gefnar út og kynntar frekari áfangaskýrslur um forsendur og um drög að aðalskipulagstillögu ásamt umhverfismatsáætlun. Þá hafi jafnframt verið haldnir kynningarfundir um endurskoðun aðalskipulagsins. Hafi skipulagsnefnd stefnda meðal annars staðið fyrir almennum kynningarfundum með íbúum sveitarfélagsins 14. júní 2004. Endanleg aðalskipulagstillaga hafi verið auglýst 16. desember 2004 þar sem frestur til athugasemda hafi verið veittur til 27. janúar 2005. Ekki verði séð af gögnum málsins að athugasemdir hafi borist frá stefnanda vegna aðalskipulagstillagnanna, en alls hafi borist 32 athugasemdir við tillöguna. Núgildandi aðalskipulag sveitarfélagsins var síðan samþykkt í bæjarstjórn Álftaness 10. apríl 2006 og staðfest af umhverfisráðherra 19. maí sama ár.

## II

Stefnandi kveðst hafa orðið fyrir fjártjóni þegar sveitarstjórn stefnda hafi samþykkt nýtt aðalskipulag fyrir sveitarfélagið 10. apríl 2006 og birt auglýsingu um gildistöku skipulagsins í B-deild Stjórnartíðinda 29. maí sama ár. Stefndi hafi áður synjað stefnanda með ólögum hætti um skipulagningu byggingarlóða á landareign sinni en með samþykkt nýs aðalskipulags hafi stefnandi endanlega komið í veg fyrir slíka notkun landsins. Bótaskylda stefnda sé reist á þrenns konar bótagrundvelli, þ.e. á grundvelli skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, almennum skaðabótareglum og grenndarreglum.

Stefnandi kveðst aðallega byggja kröfu sína á ákvæði 1. mgr. 33. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Þar segi að valdi gildistaka skipulags því að verðmæti fasteignar lækki, nýtingarmöguleikar hennar skerðist frá því sem áður hafi verið heimilt eða að hún muni rýrna svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður, eigi sá sem sýnt geti fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarsjóði eða að hann leysi fasteignina til sín. Saknæm háttsemi sé því ekki

skilyrði bóta. Eingöngu þurfi að sýna fram á tjón og orsakasamband á milli þess og gildistöku skipulagsins. Stefnandi telji augljóst, með vísan til fyrirbyggjandi matsgerðar dómkvaddra matsmanna, að aðalskipulag sveitarfélagsins sem tekið hafi gildi 29. maí 2006 hafi rýrt verðmæti fasteignar hans að Hliðsnesi og skert nýtingarmöguleika hennar frá því sem áður var og að fasteignin nýtist ekki til sömu nota og áður. Tjón stefnanda felist fyrst og fremst í því að hann hafi ætlað að hagnýta landareign sína til íbúðabyggðar í samræmi við fyrirmæli þágildandi aðalskipulags. Erindum hans þar að lútandi og skipulagstillögum hafi hins vegar verið synjað, bæði hvað varðaði skipulagningu átta íbúðarhúsalóða og einnig til byggingar á einu einbýlishúsi. Við gildistöku hins nýja aðalskipulags hafi landnotkun hins vegar verið breytt, þannig að ekki sé lengur gert ráð fyrir íbúðasvæði, sem skipulagstillögur hans hafi tekið til, og þar með hafi stefndi endanlega komið í veg fyrir að stefnandi gæti byggt á landi sínu í samræmi við umsóknir hans og áætlanir.

Fyrir hafi legið skipulagstillögur stefnanda að hagnýtingu landsins, sbr. uppdrátt frá 25. nóvember 2004, sem geri ráð fyrir átta íbúðarhúsalóðum auk núverandi húsnæðis að Hliðsnesi, lágrestri byggð, einbýlishús á stórum lóðum, flestar með aðgengi að fjörunni og almennri gönguleið um fjöruna og göngustíg í gegnum hverfið. Í ljósi álits Almennu verkfræðistofunnar hf. telji stefnandi að ekkert hafi verið því til fyrirstöðu að heimila slíka íbúðabyggð í landi hans. Stefndi hafi hins vegar komið í veg fyrir slíka eða aðra hagnýtingu landsins til íbúðabyggðar með samþykkt sinni á breyttu aðalskipulagi. Ekki sé ágreiningur milli aðila um að með hinu núverandi aðalskipulagi sé stefnanda óheimilt að nýta landið í samræmi við sín fyrri áform, sbr. það sem fram hafi komið á matsfundi 30. apríl 2009. Stefndi hafi því viðurkennt bótaskyldu sína. Samkvæmt ákvæðum gildandi aðalskipulags sé stefnanda gert ókleift að hagnýta land sitt fyrir lóðir og fá útgefið byggingarleyfi vegna nýrra bygginga. Hafi það rýrt verðmæti fasteignar stefnanda verulega.

Ljóst sé að skipulagsákvörðun stefnda hafi ekki falið í sér almenna takmörkun sem stefnandi verði að þola bótalaust. Tjón vegna ákvörðunarinnar lendi nær eingöngu eða langmest á stefnanda. Stefnandi hafi ekki mátt búast við svo umfangsmikilli breytingu á aðalskipulaginu og skerðingu á eignarrétti sínum áður en hið umdeilda aðalskipulag var samþykkt. Hann hafi haft réttmætar væntingar til þess að fá að hagnýta landið til íbúðabyggðar í samræmi við fyrirmæli hins eldra aðalskipulags. Hinu nýja skipulagi hafi augljóslega verið ætlað að koma í veg fyrir þá hagnýtingu landsins sem áður var heimil og stefnandi hafði óskað eftir. Með breytingu á landnýtingu í skipulaginu hafi verðmæti lands stefnanda verið skert verulega miðað við fyrri nýtingarheimildir samkvæmt aðalskipulagi. Stefnandi hafi því orðið fyrir tjóni sem stefnda beri að bæta á grundvelli 33. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 og 72. gr. stjórnarskrárinnar nr. 33/1944, sbr. 10. gr. stjórnarskipunarlaga nr. 97/1995 um vernd eignarréttar.

Stefnandi kveðst einnig byggja á því að stefnda hafi ekki verið heimilt að synja skipulagstillögum stefnanda, sem fólu í sér hagnýtingu einkalands hans fyrir byggingarlóðir. Stefndi hafi synjað tillögum hans 28. janúar 2005, 4. maí 2005 og 11. janúar 2006. Í eignarráðum fasteignareiganda felist sú meginregla að hann geti ráðstafað eign sinni innan þeirra takmarka sem lög og ákvarðanir stjórnvalda á grundvelli laga setji honum á hverjum tíma. Þegar stefnandi hafi sett fram umsókn sína hafi legið fyrir samkvæmt gildandi aðalskipulagi Bessastaðahrepps að landi hans hafi verið ráðstafað undir íbúðabyggð. Hann hafi ekki getað nýtt það í

samræmi við aðalskipulagið nema með því að gera deiliskipulag af landinu. Hafi hann sem landeigandi haft heimild til þess samkvæmt 1. mgr. 23. gr. laga nr. 73/1997 að gera tillögu til sveitarstjórnar að deiliskipulagi eða breytingu á deiliskipulagi á sinn kostnað. Sú ákvörðun í aðalskipulagi Bessastaðahrepps að ráðstafa landinu undir íbúðabyggð hafi ekki einungis bundið stefnanda heldur einnig sveitarstjórn stefnda. Heimildir stjórnvalda til að takmarka ráðstöfunarrétt fasteignareiganda yfir eign hans með því að banna honum að nýta eignina í samræmi við staðfest aðalskipulag verði að eiga sér skýra lagastoð. Af hálfu sveitarstjórnar stefnda hafi ekki verið bent á lagaheimild til stuðnings synjuninni. Þá sé slíka lagastoð ekki að finna í skipulags- og byggingarlögum nr. 73/1997 varðandi beiðni sem þessa, sbr. 24. gr. laganna. Því hafi sveitarstjórn borið að verða við skipulagstillögu stefnanda frá 25. nóvember 2004, enda hafi tillaga hans fallið að staðfestu aðalskipulagi.

Samkvæmt áður nefndu álitu verkfræðistofunnar hafi ekkert verið því til fyrirstöðu að skipuleggja íbúðabyggð á landi stefnanda og setja skilyrði um landbrotsvörn og flóðavörn og um gerð og eiginleika húsa og mæta þannig markmiðum sveitarfélagsins. Samkvæmt því liggja fyrir að afstaða skipulagsnefndar sveitarfélagsins gagnvart ósk stefnanda og rökstuðningur nefndarinnar fyrir synjun hafi ekki verið byggð á lögmætum eða málefnalegum sjónarmiðum. Þá bendi stefnandi á þá staðreynd að á Hliðsnesi séu nú þegar nokkur verðmæt íbúðarhús og útihús. Þessi hús kalli á landbrots- og flóðavörn enda standi ekki til að leggja af þá byggð sem fyrir sé á Nesinu. Fleiri hús myndu nýta sömu varnir og hvort eð er þurfi að vera og kostnaður af þeim myndi því dreifast á fleiri aðila. Í því felist ákveðin hagkvæmni. Með því að byggja fleiri hús væri þannig verið að nýta betur þá fjárfestingu sem leggja þyrfti í sjóvarnir og því sé í raun hagkvæmt að leyfa fjölgun húsa á svæðinu. Rökin um þessar varnir sem rök gegn aukinni byggð séu af þessum sökum að dómi stefnanda haldlaus. Varnanna sé þörf hvort sem hús séu þarna fleiri eða færri. Stefnandi vísi enn fremur til þess að byggingar hafi verið leyfðar í landi Hliðs (Hliðsvegur 1), sem sé sambærilegt eða líkt því sem sé í Hliðsnesi. Þann 24. janúar 2006 hafi stefndi samþykkt byggingarleyfi fyrir einbýlishúsi á lóðinni. Ljóst sé því að stefndi hafi ekki gætt jafnræðis við afgreiðslu sambærilegra mála og málsmeðferð ómálefnaleg, ekki síst þegar haft sé í huga að Hlið sé í eigu stefnda sjálfs en þar sé leiguliði sem reki veitingahús.

Þrátt fyrir að hafa veitt leyfi til byggingar einbýlishúss í landi Hliðs (Hliðsvegur 1) hafi sveitarstjórn stefnda hafnað ósk stefnanda um byggingarleyfi fyrir einu íbúðarhúsi á landi sínu. Eins og fram komi í úrskurði Úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála frá 24. maí 2006 hafi sú ákvörðun verið byggð á ólögmætum sjónarmiðum. Afgreiðsla málsins hafi einnig verið áttalin af hálfu nefndarinnar. Eins og fyrr greini hafi aðalskipulaginu verið breytt og hið nýja skipulag tekið gildi undir rekstri kærumálsins, þar sem landnotkun hafi verið breytt úr íbúðasvæði í opið svæði og byggingarréttur minnkaður. Með sömu sjónarmiðum og fyrr greini telji stefnandi að hér hafi verið um ólögmæta afgreiðslu að ræða, sbr. einnig forsendur í niðurstöðum úrskurðarnefndar.

Byggi stefnandi á því að stefndi hafi með ólögmætum hætti komið í veg fyrir að hann hafi getað hagnýtt sér land sitt. Leiði það til bótaskyldu stefnda að hans mati. Stefnandi byggir einnig á því að stefndi hafi af ásetningu eða gáleysi valdið stefnanda tjóni á fasteign hans með samþykkt hins nýja aðalskipulags, sem endanlega hafi komið í veg fyrir þá hagnýtingu landsins sem áður hafi verið heimil

og stefnandi ítrekað sótt um. Ljóst sé að stefnda var eða mátti a.m.k. vera ljóst, með hliðsjón af fyrirbyggjandi gögnum, umsóknum stefnanda um hagnýtingu landsins, skipulagstillögum hans, umsögn og athugasemdum stefnanda, áliti Almennu verkfræðistofunnar hf. og skilgreiningu landnotkunar í aðalskipulagi Bessastaðahrepps 1993-2013, að samþykkt hins nýja aðalskipulags myndi leiða til tjóns fyrir stefnanda. Við sakarmatið skuli minnt á að stefndi sé sérfræðingur í þessum málum og hafi vitað eða mátt gera sér grein fyrir afleiðingunum. Með því að samþykkja skipulagið hafi stefndi einungis verið að skerða verðmæti fasteignar stefnanda og skerða verulega hagnýtingarmöguleika fasteignar hans, bæði núverandi og til framtíðar. Sé nú svo komið að stefnandi geti ekki hagnýtt land sitt undir íbúðabyggð, eins og áður hafi verið heimilt. Auk þess séu engar sjáanlegar ástæður eða málefnaleg rök fyrir því að skilgreina landnotkun með þessum hætti og útiloka stefnanda þar með frá þeirri hagnýtingu, sem hann hafi stefnt að. Stefndi hafi því brotið með vísvitandi hætti á eignar- og grenndarrétti stefnanda til tjóns fyrir stefnanda.

Rétt sé að áréttta að almannahagsmunir hafi ekki búið að baki hinni umdeildu skipulagsákvörðun. Þá liggi fyrir að stefnandi hafi haft réttmætar væntingar til að hagnýta land sitt með þeim hætti sem hann óskaði, enda hafi umsóknir hans verið innan marka aðalskipulags og almennra viðmiða í sveitarfélaginu. Eftir ítrekaðar synjanir á umsóknum stefnanda hafi stefndi síðan tekið þá ákvörðun að samþykkja nýtt aðalskipulag og breyta skilgreindri landnotkun á landi stefnanda og útiloka þar með fyrirhugaða nýtingu stefnanda honum til tjóns. Á þessu hljóti stefndi að bera ábyrgð.

Sök stefnda liggi einnig í því sem staðfest sé í gögnum málsins og matsgerð að málsmeðferð öll hafi verið óvönduð og ómálefnaleg auk þess sem jafnræðis hafi ekki verið gætt, sbr. og úrskurð Úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála frá 24. maí 2006. Hér megi t.d. nefna að stefndi hafi byggt ákvarðanir sínar um synjun á umsókn kæranda um byggingu íbúðarhúss á grundvelli tillögu að aðalskipulagi sem ekki hafi tekið gildi og fylgdi ekki fyrir mælum 7. mgr. 43. gr. skipulags- og byggingarlaga við afgreiðslu umsókna hans, sbr. og 2. mgr. 26. gr. sömu laga. Sveitarstjórn stefnda hafi borið með hliðsjón af lögvörðum rétti stefnanda til hagnýtingar á eignarlandi sínu að taka til athugunar hvort hægt væri að veita byggingarleyfi í samræmi við umsóknir hans að undangenginni grenndarkynningu. Þessa hafi ekki verið gætt. Málsmeðferð öll af hálfu stefnda hafi því verið andstæð lögum og vinnubrögð óvönduð. Hafi stefndi því sýnt af sér saknæma háttsemi hvað þetta varði.

Stefnandi kveðst loks byggja á því að bótaskylda stefnda verði einnig reist á reglum nábylisréttar. Með nábylisrétti sé átt við réttarreglur, sem setji eignarráðum fasteignareiganda skorður eða takmörk af sérstöku tilliti til nálægðar annarra fasteigna og þeirra manna, sem þar dvelji. Eins og fyrr greini hafi hið umdeilda aðalskipulag haft í för með sér slíka skerðingu á verðmæti fasteignar stefnanda og hagnýtingarmöguleikum hennar að það fari langt fram úr því sem hann þurfi að þola á grundvelli nábylis- eða grenndarréttar. Með samþykkt aðalskipulagsins hafi stefndi heimilað mun meiri takmarkanir og skerðingu á fasteign stefnanda en grenndarreglur almennt leyfi. Skerðing á fasteign stefnanda og hagnýtingarmöguleikum landsins sé sérstök, veruleg og varanleg. Á því beri stefndi ábyrgð og beri honum því að greiða stefnanda bætur af þeim sökum.

Stefnandi kveðst hafa staðreynt tjón sitt með mati dómkvaddra matsmanna. Þar sem stefndi hafi ekki sinnt skyldu sinni til að dómkveðja matsmenn eins og honum sé þó skylt í tilvikum sem þessum samkvæmt 3. mgr. 33. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 hafi stefnandi leitað eftir mati dómkvaddra matsmanna. Bótakrafa stefnanda byggi á matsgerð dómkvaddra matsmanna frá 29. júní 2010. Matsgerðinni hafi ekki verið hnekkð og því beri að leggja niðurstöður hennar til grundvallar. Samkvæmt matsgerðinni nemi tjón stefnanda vegna verðrýrnunar fasteignar hans og skerðingar á nýtingarmöguleikum fasteignarinnar samtals 199.000.000 króna miðað við verðlag þegar aðalskipulagið tók gildi í maí 2006. Miði matsmenn þær bætur við verðmæti byggingarréttar á átta lóðum samkvæmt skipulagstillögu stefnanda frá 25. nóvember 2004. Taki stefnukrafa mið af því. Hafi matsmenn talið að stefnandi hafi haft réttmætar væntingar til að hagnýta land sitt með þeim hætti, enda hafi slíkt deiliskipulag fallið innan marka aðalskipulags og almennra viðmiða í sveitarfélaginu.

Stefnandi miði kröfu sína við verðlag í maí 2006 þegar tjón hans hafi orðið, 199.000.000 króna. Beri tilgreind fjárhæð vexti samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá 29. maí 2006 þegar aðalskipulagið hafi tekið gildi við birtingu í B-deild Stjórnartíðinda. Stefnandi byggi á því að skaðabótakrafan hafi stofnast þegar við gildistöku skipulagsins og að greiða beri vexti samkvæmt 8. gr. laga nr. 38/2001 til þess tíma þegar mánuður hafi verið liðinn frá dagsetningu kröfubréfs stefnanda, 11. ágúst 2010. Því beri fjárhæðin dráttarvexti frá 11. september 2010 samkvæmt 3. mgr. 5. gr., sbr. 1. mgr. 6. gr. sömu laga, til greiðsludags.

Ljóst sé hins vegar að verði ekki fallist á að stefnandi hafi átt lögvarinn rétt til þess að fá greinda skipulagstillögu sína frá 25. nóvember 2004 samþykktá þá hafi stefnda a.m.k. borið að veita honum leyfi fyrir einu húsi með grenndarkynningu í samræmi við umsókn stefnanda frá 19. september 2005 samkvæmt 2. mgr. 23. gr. og 7. mgr. 43. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, eða samkvæmt ákvæði 3. töluliðar til bráðabirgða í sömu lögum, ef ekki yrði litið á byggðina á Hliðsnesi sem „þegar byggt hverfi.“ Fyrst að hægt hafi verið að veita leyfi til byggingar einbýlishúss í landi Hliðs (Hliðsvegi 1) þá hafi a.m.k. verið hægt að veita stefnanda leyfi fyrir einu húsi án deiliskipulags. Samkvæmt niðurstöðum dómkvaddra matsmanna hafi verðmæti byggingarréttar á 500 fermetra einbýlishúsi verið 45.000.000 króna miðað við verðlag í maí 2006. Rúmist sú fjárhæð innan stefnufjárhæðar. Bætur til stefnanda geti því aldrei orðið lægri en 45.000.000 króna að viðbættum vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 frá 29. maí 2006 og dráttarvöxtum frá 11. ágúst 2010 til greiðsludags samkvæmt 3. mgr. 5. gr., sbr. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001.

Hvað lagarök varðar vísar stefnandi til 1. og 2. mgr. 23. gr., 24. gr., 33. gr., 7. mgr. 43. gr. og ákvæðis 3. töluliðar til bráðabirgða í skipulags- og byggingarlögum nr. 73/1997, og meginreglna eignarréttar sbr. einkum 72. gr. stjórnarskrárinnar nr. 33/1944, sbr. 10. gr. stjórnskipunarlaganna nr. 97/1995, og 1. gr. 1. viðauka Mannréttindasáttmála Evrópu, sbr. lög nr. 62/1994. Enn fremur er byggt á almennum reglum skaðabótaréttar og vinnuveitandaábyrgð hins opinbera á skaðaverkum starfsmanna sinna. Þá byggir stefnandi á reglum nábylis- og grenndarréttar. Kröfu um vexti og dráttarvexti styður stefnandi við 3. mgr. 5. gr., 1. mgr. 6. gr. og 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Krafan um

málskostnað er studd við ákvæði XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála í héraði, með síðari breytingum og um virðisaukaskatt er vísað til laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt.

### III

Stefndi kveðst hafna þeim sjónarmiðum stefnanda, að stefndi beri skaðabótaábyrgð á meintu tjóni sem stefnandi telji sig hafa orðið fyrir vegna staðfestingar stefnda á aðalskipulagi Álftaness 2005-2024. Álíti stefndi að hvorki séu fyrir hendi skilyrði bótaskyldu á grundvelli sérákvæðis 33. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 né á grundvelli almennra skaðabótareglna eða grenndarreglna. Byggi stefndi sýknukröfu sína aðallega á þeim grundvelli að undirbúningur, gerð og staðfesting nógildandi aðalskipulags sveitarfélagsins hafi verið fullkomlega í samræmi við ákvæði laga nr. 73/1997.

Þá álíti stefndi að stefnandi hafi hvorki sýnt fram á að hann hafi orðið fyrir fjárhagslegu tjóni vegna staðfestingar stefnda á nógildandi aðalskipulagi Álftaness, né að stefnandi hafi sýnt fram á að hann hafi orðið fyrir fjárhagslegu tjóni vegna höfnunar stefnda á umsóknum hans um byggingarleyfi eða svonefndrar deiliskipulagstillögu stefnanda. Hafnar stefndi því að skilyrðum bótareglu 33. gr. laga nr. 73/1997 sé fullnægt sem valdi því að skaðabótaskylda hafi stofnast á hendur stefnda. Bent sé á að aðalskipulag feli í sér skipulagsáætlun fyrir sveitarfélag þar sem fram komi stefna sveitarfélags um landnotkun, samgöngu- og þjónustukerfi, umhverfismál og þróun byggðar í sveitarfélaginu á minnst 12 ára tímabili, sbr. 2. gr. laga nr. 73/1997. Aðalskipulag feli því með öðrum orðum ekki ótvírætt í sér að framkvæmdir á svæði verði nákvæmlega í samræmi við það. Aðalskipulag sé því fremur stefnuyfirlýsing sveitarfélags um framtíðarnýtingu lands, sem lögin geri ráð fyrir að sæti reglulegri endurskoðun. Vísi stefndi um þetta meðal annars til 16. gr. laga nr. 73/1997. Aðalskipulag hafi því ekki að geyma endanlega afstöðu stefnda til mannvirkjagerðar á tilgreindum svæðum, heldur markmiðslýsingu, eins og áður sé getið. Fráleitt sé að telja að slíkar breytingar á aðalskipulagi sem sveitarstjórnnum beri að endurskoða reglulega geti valdið þeim bótaskyldu með þeim hætti sem stefnandi byggi á. Stefnandi geti því ekki haft réttmætar væntingar til að ætla að þágildandi aðalskipulag sveitarfélagsins myndi standa óbreytt um aldur og ævi og byggt á því rétt með þeim hætti sem lagt sé til grundvallar í málatilbúnaði hans. Stefnanda hafi mátt vera ljóst að skipulagið gæti tekið breytingum eftir áherslum sitjandi meirihluta sveitarstjórnar, tíðaranda og breyttum sjónarmiðum og áherslum, t.d. í heilbrigðis- og umhverfismálum. Aðalskipulag þurfi því að vera í stöðugri vinnslu og útfærslu. Álíti stefndi að lög nr. 73/1997 veiti sveitarfélögum umtalsvert svigrúm án bótaskyldu til skipulagsbreytinga, einkum breytinga á aðalskipulagi, sem miði að heill og hagsmunum íbúa sveitarfélagsins. Réttaráhrif staðfests aðalskipulags séu, auk framangreinds, einkum þau að ekki megi framkvæma neitt sem fari í bága við skipulagið. Það feli hins vegar ekki í sér að einstakir aðilar geti byggt rétt á slíku skipulagi með þeim hætti sem krafist sé og byggt sé á af hálfu stefnanda. Deiliskipulag sé hins vegar skipulagsáætlun fyrir afmarkaða reiti innan sveitarfélags, byggt á aðalskipulagi, og kveði nánar á um útfærslu þess, þar sem nánari ákvæði sé að finna um notkun og nýtingu svæða o.fl. og sé grundvöllur bygginga- og framkvæmdaleyfa, sbr. meðal annars 43. gr. skipulags- og byggingarlaga, einkum 2. og 7. mgr. ákvæðisins, sbr. 23. gr. og 1. mgr. 9. gr. Með aðalskipulagi Bessastaðahrepps 1993-2013 (nú Álftanes) hafi verið leyst af hólmi

ákvæði eldra aðalskipulags 1984-2004 sem hafi verið fyrsta aðalskipulag Bessastaðahrepps. Með aðalskipulaginu hafi lögum samkvæmt fylgt sérstök greinargerð þar sem meðal annars sé lýst markmiðum sveitarfélagsins á umræddu tímabili með hliðsjón af landnotkun, nýtingu og umhverfismálum þ.m.t. fráveitumálum o.fl. Í greinargerð með skipulaginu komi meðal annars fram, að ekki sé gert ráð fyrir frekari fjölgun húsa í Hliðsnesi. Aðalskipulagið gerir því ekki ráð fyrir frekari íbúðabyggð eða atvinnustarfsemi á Nesinu. Sé greinargerðin afdráttarlaus hvað það varði. Álíti stefndi að leggja beri til grundvallar afdráttarlaust orðalag greinargerðarinnar en ekki þann skilning sem stefnandi kann að hafa lagt í uppdrátt með skipulaginu.

Að mati stefnda hafi þágildandi aðalskipulag því hvorki gefið tilefni til þess, að veita stefnanda byggingarleyfi á grundvelli þess, að undangenginni grenndarkynningu í samræmi við ákvæði skipulags- og byggingarlaga, né að aðalskipulagið hafi verið nægur grundvöllur deiliskipulagstillagna stefnanda, sbr. umfjöllun í greinargerð með þágildandi aðalskipulagi. Verði með engu móti séð að þær tillögur sem stefnandi hafi sett þar fram, hafi haft næga stoð, hvorki í þágildandi né núgildandi aðalskipulagi sveitarfélagsins. Stefndi bendi einkum á í því sambandi að samkvæmt þágildandi aðalskipulagi hafi verið sett fram þau markmið að byggð yrði eftir aðstæðum ekki nær sjávarkambi en 30-50 metrar, en með byggð sé átt við mannvirki og lóðir. Af fyrrgreindum skipulagstillögum stefnanda og umsóknnum hans um byggingarleyfi sé hins vegar ljóst, að þar sé gert ráð fyrir að byggð sé mun nær sjávarkambi og því ekki í samræmi við þágildandi aðalskipulag sveitarfélagsins. Í því sambandi vísist meðal annars til álits Almennu verkfræðistofunnar, þar sem segi að ekki verði séð að við gerð deiliskipulagstillögu stefnanda hafi þetta verið haft að leiðarljósi og því sé ljóst, að færa verði fyrirhugaða byggð lengra frá sjávarkambi í samræmi við umrætt ákvæði í greinargerð með þágildandi aðalskipulagi.

Þá komi jafnframt fram í greinargerð með þágildandi aðalskipulagi, að leggja skuli áherslu á verndun sérstæðrar náttúru og fuglalífs í Bessastaðahreppi. Umrætt svæði sé viðkvæmt frá umhverfislegu sjónarmiði. Í þessu sambandi megi einnig vísa til umfjöllunar í fyrrnefndu áliti Almennu verkfræðistofunnar, þar sem segi að aukin íbúðabyggð á svæðinu eigi ekki að hafa teljandi áhrif á lífríki tjarnarbakkans á norðanverðu Nesinu. Óljóst sé hvað átt sé við með teljandi áhrifum þótt af greinargerðinni megi afdráttarlaust ráða, að aukin íbúðabyggð muni hafa óæskileg áhrif á viðkvæmt lífríki svæðisins. Vísað sé til ákvæða 5. og 7. kafla greinargerðar með þágildandi aðalskipulagi þar sem fram komi, að við skipulagsvinnu skuli þess gætt, að byggð falli vel að landi, náttúruverðmætum sé ekki spillt og tekið sé tillit til veðurfars og annarra umhverfispátta og að leggja skuli áherslu á að vernda sérstæða náttúru og fuglalíf Bessastaðahrepps. Þá liggja jafnframt fyrir að umrætt svæði Hliðsness sé láglent og þar sé erfitt að fullnægja kröfum um fráveitumál nema með miklum tilkostnaði.

Þá sé því harðlega mótmælt sem fram komi í stefnu að með staðfestingu núgildandi aðalskipulags hafi þess verið freistað að koma í veg fyrir þá hagnýtingu svæðisins sem stefnandi hafi sóst eftir eða að ólöglegt sjónarmið hafi ráðið þar ferð. Séu slík sjónarmið algerlega úr lausu lofti gripin og ósönn. Þvert á móti liggja fyrir að hið núgildandi aðalskipulag hafi falið í sér stefnumörkun sveitarfélagsins fyrir sveitarfélagið, allt í samræmi við ákvæði skipulags- og byggingarlaga, en hafi ekki beinst að einstökum svæðum eða aðilum sérstaklega. Hafi staðfesting

aðalskipulagsins falið í sér takmörkun eignarréttar með einhverjum hætti, sé sú takmörkun augljóslega almenn enda um að ræða heildarendurskoðun aðalskipulags sveitarfélagsins sem ekki hafi beinst að einstökum landeigendum, og hafi því ekki í för með sér skaðabótaskyldu sveitarfélagsins.

Eins og rakið hafi verið hófst undirbúningur að gerð nógildandi aðalskipulags þegar árið 2002, eða löngu áður en stefnandi lagði fram hugmyndir sínar um uppbyggingu á svæðinu og hafi vinna við aðalskipulagið meðal annars falist í því að hafi verið viðtækt samráð við íbúa sveitarfélagsins og þeim reglulega kynntur framgangur skipulagsvinnunnar, meðal annars með bréfi sem dreift hafi verið í öll hús sveitarfélagsins 22. janúar 2004. Með vísan til þess sé því alfarið hafnað að aðalskipulagið hafi með einum eða öðrum hætti verið beint sérstaklega að stefnanda, eða að ráðist hafi verið í þá vinnu í tilefni af erindum hans.

Með vísan til framanritaðs verði því með engu móti talið að stefndi hafi bakað sér fébótaábyrgð á grundvelli 33. gr. skipulags- og byggingarlaga vegna staðfestingar hans á nógildandi aðalskipulagi sveitarfélagsins. Bent skuli á að ákvæðið sé undantekningarákvæði sem skýra beri þröngt í samræmi við almenn sjónarmið. Að mati stefnda eigi bótaregla 33. gr. laganna einkum við í þeim tilvikum, þegar breytt/nýtt skipulag hefur í för með sér varanlega skerðingu á verðmæti fasteignar. Slíku sé hins vegar ekki fyrir að fara í þessu máli.

Af hálfu stefnda sé því hafnað að stefndi hafi með ólögætum hætti komið í veg fyrir að stefnandi hafi getað hagnýtt sér land sitt. Vísi stefndi um það til þess sem að framan sé rakið. Þá sé því alfarið hafnað, að stefndi hafi með ásetningi eða gáleysi valdið stefnanda tjóni með samþykki nógildandi aðalskipulags eða að samþykkt þess hafi bundið hendur stefnanda með þeim hætti sem haldið sé fram. Stefndi bendi á og ítreki að aðalskipulag sveitarfélags veiti einstökum aðilum ekki sjálfkrafa heimild til tiltekinnar nýtingar, svo sem til mannvirkjagerðar, nema fyrir hendi sé deiliskipulag sem samræmist gildandi aðalskipulagi, sbr. 2. mgr. 43. gr., sbr. 2. mgr. 23. gr. laga nr. 73/1997. Sérstaka undantekningarheimild sé þó að finna í 7. mgr. 43. gr. skbl. sem veiti eftir atvikum heimild til að vikið sé frá afdráttarlausu skilyrði um deiliskipulag. Slíka undantekningarheimild verði þó að túlka með þröngum hætti í samræmi við almenn lögskýringarsjónarmið. Umsókn stefnanda um byggingarleyfi og deiliskipulagstillögur verði því að skoða með hliðsjón af þeim sjónarmiðum, þannig að öll vafaatriði beri að túlka með hliðsjón af gildandi aðalskipulagi. Þá verði ekki séð að svonefndar deiliskipulagstillögur stefnanda hafi fullnægt skilyrðum 23. gr. laga nr. 73/1997, einkum 4. mgr. ákvæðisins, og geti því vart talist deiliskipulagstillögur í skilningi laga, heldur fremur yfirlýsing um áhuga á framkvæmdum eða skipulagi svæðisins, eins og stefnandi nefnir það sjálfur, enda fylgdi þeim hugmyndum m.a. ekki greinargerð þar sem forsendum skipulagsins er lýst eða einstök atriði þess skýrð, svo og skipulags- og byggingarskilmálar þar sem kveðið sé nánar á um skipulagskvaðir og önnur atriði sem skylt er að hlíta samkvæmt skipulaginu.

Sjónarmið stefnanda í þá veru, að umræddar ákvarðanir stefnda um höfnun á byggingarleyfi og deiliskipulagstillögum stefnanda, hafi verið reistar á ólögætum sjónarmiðum sé alfarið hafnað, með vísan til framanritaðs. Jafnvel þótt talið verði, að ólögæt sjónarmið hafi verið lögð til grundvallar við ákvörðun stefnda, geti það þó eitt og sér ekki leitt til skaðabótaskyldu stefnda, þótt það kunni, eftir atvikum, að leiða til ógildingar hennar. Slík krafa sé þó ekki höfð uppi í málinu.

Þeim sjónarmiðum stefnanda, að með staðfestingu nógildandi aðalskipulags hafi stefnanda verið gert ókleift að nýta „land sitt undir íbúðabyggð, eins og áður var heimilt,“ sé jafnframt mótmælt með vísan til framanritaðs. Bendi stefndi á í því sambandi, að alls ekki liggi fyrir í málinu, að stefnanda hafi verið heimilt, að óbreyttu skipulagi, að nýta landsvæðið með þeim hætti sem hann miði við í málalíbúnaði sínum, hvorki að öllu leyti né að hluta til. Álíti stefndi að einu gildi hvort ákvörðun hans um höfnun á umsóknum stefnanda um byggingarleyfi eða svonefndri deiliskipulagstillögu hans hafi verið tekin á þeim grundvelli að hún samrýmdist ekki nógildandi aðalskipulagi, þótt það hafi ekki tekið gildi á þeim tíma er umsóknir stefnanda voru lagðar fram. Stefndi hafi í raun verið í lófa lagið, að vísa til annarra sjónarmiða, svo sem þágildandi aðalskipulags, ákvörðun sinni til stuðnings, sbr. framanritað. Þá liggi jafnframt fyrir að vinna við gerð nógildandi aðalskipulags hafi verið langt komin á þeim tíma.

Þá hafni stefndi sjónarmiðum stefnanda í þá veru, að stefndi hafi ekki gætt jafnræðis við úthlutun byggingarleyfa í sveitarfélaginu, en stefnandi hafi einkum vísað til útgáfu byggingarleyfis fyrir einbýlishúsi í landi Hliðs. Af hálfu stefnda sé bent á það, að umrædd svæði, þ.e. land Hliðs annars vegar og Hliðsness hins vegar, séu ekki sambærileg með hliðsjón af þeim sjónarmiðum sem rakin hafi verið í greinargerð þessari, sbr. meðal annars ákvæði þágildandi og nógildandi aðalskipulags sveitarfélagsins. Þá vísi stefndi jafnframt til forsendna Úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála, þar sem vísað sé til þess, að skipulagsforsendur séu ekki sambærilegar í Hliði og í Hliðsnesi. Við skipulagsgerð sveitarfélagsins hafi ávallt verið lagðir til grundvallar heildarhagsmunir sveitarfélagsins (almannahagsmunir). Eigi það einnig við um nógildandi skipulag. Fullyrðingum stefnanda í þá veru, að annarleg sjónarmið hafi verið látin ráða þar ferð, sé því alfarið hafnað. Þá vísi stefndi til þess að undirbúningur að gerð nógildandi aðalskipulags sveitarfélagsins hafi staðið í alllangan tíma og hafist áður en stefnandi hafi beint erindum sínum til sveitarfélagsins.

Stefndi kveðst álíta að af 2. mgr. 43. gr., sbr. 1. gr. skipulags- og byggingarlaga megi ráða að gert sé ráð fyrir að umsókn um byggingarleyfi skuli vera í samræmi við staðfest aðalskipulag á þeim tíma þegar umsókn sé tekin fyrir og afgreidd af hálfu sveitarfélags. Vísist um þetta meðal annars til fyrrgreinds úrskurðar Úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála, þar sem afgreiðsla stefnda á umsókn stefnanda um byggingarleyfi vegna einbýlishúss á landinu hafi verið ógilt með vísan til þess, að hún hafi ekki verið byggð á gildandi skipulagi heldur hafi við afgreiðslu umsóknarinnar verið lögð til grundvallar tillaga að aðalskipulagi sveitarfélagsins. Þegar umsókn stefnanda hafi verið tekin fyrir öðru sinni hafi nógildandi aðalskipulag sveitarfélagsins tekið gildi. Hafi stefnda því borið að leggja gildandi aðalskipulag til grundvallar við úrlausn máls, enda sé stefnda beinlínis óheimilt að veita slíkt byggingarleyfi á grundvelli eldra aðalskipulags, auk þess sem slíkt myndi stríða gegn jafnræðisreglum vegna hugsanlegra umsókna annarra íbúa sveitarfélagsins. Þá megi í þessu sambandi vísa til sjónarmiða 6. mgr. 43. gr. laganna, sem heimili frestun á afgreiðslu umsókna um leyfi til niðurrifs eða breytinga á húsi í allt að tvö ár, meðal annars ef breytingar á deiliskipulagi standi yfir. Byggi ákvæðið að nokkru á sömu sjónarmiðum og rakin hafi verið í samræmi við þá meginreglu, að umsókn um byggingarleyfi skuli afgreidd í samræmi við gildandi skipulag.

Með vísan til framangreinds álíti stefndi að hvorki séu fyrir hendi bótaskilyrði á grundvelli 33. gr. skipulags- og byggingarlaga né að slík bótaskylda verði reist á öðrum grundvelli með vísan til almennra skaðabótareglna. Hvorki hafi verið færðar sönnur á það, að stefndi hafi með staðfestingu núgildandi aðalskipulags brotið með ólögsmætum og sagnæmum hætti gegn hagsmunum stefnanda, né hafi stefnandi sýnt fram á, að hann hafi af þeim sökum orðið fyrir tjóni sem stefndi beri skaðabótaábyrgð á. Þá telji stefndi, með vísan til þess sem að framan sé rakið, að stefnanda hafi ekki tekist að sýna fram á með fullnægjandi hætti, að verðmæti fasteignar hans, lands Hliðsness, hafi við gildistöku núgildandi aðalskipulags, rýrnað nokkuð í verði, enda liggi fyrir, að hvorki hafi verið fyrir hendi skilyrði til staðfestingar deiliskipulagstillagna stefnanda né heimild til útgáfu byggingarleyfis í samræmi við umsóknir hans og því órökstutt með öllu, að gildistaka núgildandi aðalskipulags hafi haft í för með sér breytta (skerta) notkun fasteignarinnar. Með öðrum orðum hafi stefnanda ekki tekist að sýna fram á að tjón hafi orðið af þessum sökum. Verði hins vegar talið, að stefnandi hafi orðið fyrir tjóni vegna staðfestingar stefnda á núgildandi aðalskipulagi álíti stefndi, að ekki hafi verið sýnt fram á umfang tjónsins með fullnægjandi hætti.

Stefndi kveðst einnig mótmæla niðurstöðum hinna dómkvöddu matsmanna. Að mati stefnda liggja í fyrsta lagi ekki fyrir, að stefnandi hafi orðið fyrir tjóni sökum staðfestingar núgildandi aðalskipulags, a.m.k. ekki enn sem komið sé. Ekkert liggja fyrir í gögnum málsins eða á því byggt í stefnu, að stefnandi hafi freistað þess að koma landsvæði sínu, hvorki að hluta til né öllu leyti, í verð, t.d. með sölu. Af gögnum málsins verði ekki annað séð, en að stefnandi hafi haft þau not af fasteign sinni sem hann áður hafi haft, auk þess sem ekkert liggja fyrir um það, að stefnandi hafi átt ótvíræðan rétt til þeirrar hagnýtingar sem hann miðar við í stefnu og miðað er við í matsgerð, með vísan til þess sem að framan er rakið. Þá sé hvorki í stefnu né matsgerð að finna sérstaka sundurliðun eða nákvæma útskýringu á meintu tjóni stefnanda vegna staðfestingar stefnda á núgildandi aðalskipulagi sveitarfélagsins, heldur er látið við það sitja að leggja fram órökstutt mat á ætluðu verðmæti landsins án þess að það sé nánar útskýrt á hverju sú niðurstaða sé byggð. Til dæmis verði ekki ráðið af matsgerðinni hvort matið sé miðað við heildarverðmæti landsins eða verðmæti einstakra byggingarlóða. Þá sé matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna illa rökstudd og fjárhæðir allar virðast algjörlega úr lausu lofti gripnar, án alls rökstuðnings. Til dæmis virðast matsmenn ekki hafa í mati sínu lítið til þeirra sjónarmiða sem rakin séu í greinargerð þessari, auk þess sem ekki verði ráðið af matsgerðinni að matsmenn hafi haft til hliðsjónar við mat sitt þau sjónarmið sem rakin séu í 2. mgr. 33. gr. skipulags- og byggingarlaga, enda gefi matsbeiðni ekki tilefni til þess.

Komist dómurinn allt að einu að þeirri niðurstöðu, að stefnandi hafi orðið fyrir tjóni kveðst stefndi byggja varakröfu sína um lækun á kröfum stefnanda í fyrsta lagi á því, að dómkröfur stefnanda séu allt of háar með hliðsjón af ætlaðri verðmætarýrnum fasteignarinnar miðað við núverandi verðlag og markaðsaðstæður. Álíti stefndi fráleitt að miða hið meinta fjártjón stefnanda við verðlag í maí 2006, líkt og gert sé í stefnu, enda verði með engu móti séð, að stefnandi hafi orðið fyrir tjóni þegar við staðfestingu núgildandi aðalskipulags, auk þess sem bætur hafi almennt í tilvikum sem þessum, og bætur vegna eignarnáms, verið miðaðar við verðlag á þeim tíma, þegar þær séu ákvarðaðar (dæmdar). Þá álíti stefndi að við mat og útreikning bóta beri að taka tillit til þeirrar verðmætaaukningar sem umrætt

aðalskipulag kunni að hafa haft í för með sér fyrir stefnanda, sbr. almennar reglur skaðabótaréttar um tjónshugtakið, sbr. ákvæði 2. mgr. 33. gr. skipulags- og byggingarlaga, en af matsgerð hinna dómkvöddu matsmanna sem lögð sé til grundvallar kröfugerð stefnanda, verði eins og áður segi, ekki séð að til þeirra sjónarmiða hafi verið horft við ákvörðun á fjárhæð bóta.

Stefndi ítreki einnig í þessu sambandi, að jafnvel þótt skilja megi þágildandi aðalskipulag sveitarfélagsins svo, að þar hafi verið gert ráð fyrir aukinni íbúðabygging á svæðinu feli það ekki ótvírætt í sér, að stefnanda hafi verið heimilt að nýta landið með þeim hætti sem hann leggi til grundvallar í málatilbúnaði sínum, t.d. með hliðsjón af sérstöðu svæðisins svo sem með tilliti til náttúruverndarsjónarmiða, fjarlægðar bygginga frá sjó o.fl. Þá hafi svonefndar deiliskipulagstillögur stefnanda ekki fengið efnislega meðferð í samræmi við ákvæði skipulags- og byggingarlaga, sbr. 25. gr. sem kynni að hafa haft í för með sér efnislegar breytingar tillagnanna, einkum með hliðsjón af athugasemdum sem kynnu að hafa borist vegna þeirra, auk þess ekki sé útilokað að tillögurnar hefðu sætt athugasemdum Skipulagsstofnunar. Af þeim sökum liggja umfang hins meinta tjóns stefnanda alls ekki fyrir, að minnsta kosti megi vel leiða að því líkum, að stefnanda hefði ekki verið unnt að nýta landið að fullu með þeim hætti sem hann reisi kröfur sínar á.

Verði talið að stefndi hafi bakað sér skaðabótaskyldu, sé því hafnað með vísan til framanritaðs, að skaðabótaskylda sveitarfélagsins hafi stofnast þegar við staðfestingu þess á núgildandi aðalskipulagi í maí 2006. Sé vaxta- og dráttarvaxtakröfu stefnanda því hafnað. Bent sé á það af hálfu stefnda, að ekki verði fullkomlega ráðið af málatilbúnaði stefnanda, hvort bótakrafa hans sé reist á þeirri ákvörðun stefnda að staðfesta núgildandi aðalskipulag sveitarfélagsins, eða þeim ákvörðunum stefnda að hafna annars vegar byggingarleyfisumsóknum hans og hins vegar deiliskipulagstillögum hans. Sé málatilbúnaður stefnanda því ekki nægjanlega skýr að þessu leyti að mati stefnda, sbr. ákvæði e. liðar 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Ekki sé þó krafist frávísunar málsins af þessum sökum.

Hvað lagarök varðar vísar stefndi einkum til almennra reglna skaðabótaréttar og ákvæða skipulags- og byggingarlaga, nr. 73/1997, og settra reglugerða með stoð í þeim lögum. Krafa um málskostnað styðst við XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, aðallega 129. og 130. gr. þeirra.

#### IV

Dómendur gengu á vettvang við upphaf aðalmeðferðar 26. maí sl.

Fyrir dómi gáfu skýrslur Björn Þorri Viktorsson hæstaréttarlögmaður og löggiltur fasteignasali og Guðmundur Óli Björgvinsson hæstaréttarlögmaður, dómkvaddir matsmenn í málinu. Staðfestu þeir framlagða matsgerð sína í málinu.

Í máli þessu er deilt um það hvort stefndi beri bótaábyrgð á ætluðu fjártjóni stefnanda, sem eiganda fasteignarinnar Hliðsness á Álftanesi, vegna aðalskipulags Sveitarfélagsins Álftaness sem bæjarstjórn stefnda samþykkti 10. apríl 2006.

Fasteignin Hliðsnes 2 í Sveitarfélaginu Álftanesi er samkvæmt framlögðum upplýsingum frá Landskrá fasteigna skráð í tvennu lagi. Annars vegar 18.000 fermetra ræktunarland með landnúmer 123359 í eigu stefnanda, og hins vegar 1.410 fermetra íbúðarhúsalóð í eigu Hönnu Guðmundsdóttur og Gunnhildar J. Halldórsdóttur, landnúmer 123358. Við munnlegan flutning málsins var því fyrst hreyft af lögmanni stefnda að aðild Hönnu og Gunnhildar að málinu væri nauðsynleg vegna eignarhalds þeirra að hluta af Hliðsnesi 2 með stefnanda, sbr. 18. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Stefnandi mótmælti þessum sjónarmiðum. Á þetta verður ekki fallist með stefnda. Eins og fram er komið er fasteignin Hliðsnes 2 tveir aðgreindir eignarhlutar sem báðir eru sérskráðir eins og lýst er að framan. Þá liggur fyrir að dómkvaddir matsmenn mátu verðmæti byggingarréttar á landi stefnanda á átta byggingarlóðum, annars vegar, og einni lóð hins vegar. Lýsa þeir Hliðsnesi sem tveimur aðgreindum eignum. Engin gögn málsins renna nokkrum stöðum undir það að kröfur stefnanda í málinu varði þá eign sem er í eigu Hönnu Guðmundsdóttur og Gunnhildar J. Halldórsdóttur, þ.e. Hliðsnes 2 með landnúmerið 123358. Á uppdrætti Arkforms, sem stefnandi lét vinna, eru átta byggingarlóðir, auk þeirrar lóðar sem þegar er byggð einbýlishúsi. Er þannig ekki fallist á það að stefnandi hafi í málinu haft uppi kröfur sem varða hagsmuni þeirra aðila sem stefndi heldur fram að hefðu átt að standa að málinu með stefnanda.

Fram er komið að sveitarstjórn Bessastaðahrepps samþykkti 28. ágúst 1993 aðalskipulag fyrir Bessastaðahrepp fyrir árin 1993-2013. Við upphaf aðalmeðferðar málsins var lagt fram landnotkunarkort og greinargerð með því aðalskipulagi, þar sem fram kemur að ekki sé gert ráð fyrir fjölgun húsa í Hliðsnesi. Þann 29. maí 2006 var birt í Stjórnartíðindum auglýsing nr. 428/2006 um gildistöku aðalskipulags fyrir sveitarfélagið fyrir tímabilið 2005-2024. Samkvæmt 2. gr. þágildandi skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 er aðalskipulag skipulagsáætlun þar sem fram kemur stefna sveitarstjórnar um landnotkun, samgöngu- og þjónustukerfi, umhverfismál og þróun byggðar á minnst 12 ára tímabili. Stefnandi telur sig hafa orðið fyrir fjártjóni þegar sveitarstjórn stefnda samþykkti síðastnefnda aðalskipulagið. Er skaðabótakrafa stefnanda aðallega byggð á 33. gr. þágildandi skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, en enn fremur á almennum skaðabótareglum og grenndarreglum. Stefndi hafnar öllum sjónarmiðum stefnanda um bótaskyldu og krefst aðallega sýknu.

Í bréfi stefnanda og Guðjóns Magnússonar arkitekts til stefnda, dagsettu 25. nóvember 2004, segir að áhugi sé á frekari uppbyggingu og nýtingu landareignarinnar Hliðsness af hálfu landeiganda. Niðurstaðan hafi orðið að gera tillögu að íbúðabyggð á svæðinu með átta lágreistum einbýlishúsum á stórum lóðum, auk núverandi húsnæðis að Hliðsnesi. Degi síðar, 26. nóvember 2004 sótti stefnandi um fjórar “af þeim lóðum sem þar yrðu til úthlutunar” fyrir sjálfan sig og þrjú barnabörn sem búi að Hliðsnesi. Mun málaleitan stefnanda hafa verið hafnað af skipulagsnefnd í lok janúar 2005. Fyrir liggur að stefnandi óskaði í framhaldinu eftir því að Almenna verkfræðistofan hf. færi yfir forsendur skipulagsnefndar og skilaði álit um það með hvaða hætti mætti samræma óskir landeiganda ályktunum nefndarinnar. Liggur álit verkfræðistofunnar fyrir í bréfi dagsettu 9. mars 2005. Að því fengnu mun stefnandi hafa leitað á ný eftir heimild til byggingar í Hliðsnesi. Í bréfi Gunnars Vals Gíslasonar, skipulagsfulltrúa og bæjarstjóra til stefnanda, dagsettu 4. maí 2005 er áréttað af skipulagsnefnd að ekki sé deiliskipulögð meiri

Íbúðabyggð í Hliðsnesi en þar er nú og ítrekar fyrri afstöðu um að hafna erindi stefnanda.

Krafa stefnanda, byggð á 33. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, er reist á því að gildistaka aðalskipulags stefnda hafi leitt til þess að verðmæti fasteignar stefnanda hafi rýrnað og nýtingarmöguleikar hennar hafi verið skertir frá því sem áður hafi verið og nýtist fasteignin ekki til sömu nota og áður. Vísar stefnandi í þessum efnum til matsgerðar dómkvaddra matsmanna. Samkvæmt 1. mgr. 33. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, sem voru í gildi á þeim tíma sem stefndi birti nýtt aðalskipulag fyrir sveitarfélagið, segir að valdi gildistaka skipulags því að verðmæti fasteignar lækki, nýtingarmöguleikar hennar skerðist frá því sem áður var heimilt eða hún muni rýrna svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður eigi sá sem sýnt geti fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum rökum rétt á bótum úr sveitarsjóði eða að hann leysi fasteignina til sín.

Í matsgerð dómkvaddra matsmanna, dagsettri 29. júní 2010, segir að verðmæti byggingarréttar á átta lóðum samkvæmt skipulagstillögu matsbeiðanda hafi verið 234.000.000 króna miðað við verðlag í maí 2006, en 90.000.000 króna miðað við verðlag á matsdegi. Enn fremur telja matsmenn að verðmæti byggingarréttar á 500 fermetra einbýlishúsi hafi verið 45.000.000 króna miðað við verðlag í maí 2006, en 18.000.000 króna miðað við verðlag á matsdegi. Þá telja matsmenn að nýtt aðalskipulag Álftaness frá 2006 hafi skert möguleika stefnanda til að hagnýta sér eign sína frá því sem áður hafi verið og valdið verðyrnun hennar sem þeir telja vera 199.000.000 króna miðað við verðlag í maí 2006 en 80.000.000 króna á matsdegi. Í forsendum matsins segir meðal annars að um langa hríð hafi verið mikil eftirspurn eftir sjávarlóðum og tekið sé tillit til þeirra kosta í niðurstöðu matsgerðarinnar, en á hinn bóginn sé ljóst að staðsetningin sé ekki miðsvæðis á höfuðborgarsvæðinu, þó að fyrir liggja að með aukinni byggð hafi myndast meiri samfella í byggðinni á höfuðborgarsvæðinu. Fyrir dómi greindi vitnið Björn Þorri Viktorsson, löggiltur fasteignasali, frá því að matsmenn hefðu metið verðmæti lóðanna samkvæmt reynslu af sölu sjávarlóða, en engin gögn um þetta hefðu verið lögð fyrir matsmennina. Þá kom fram að matsmenn hefðu ekki tekið tillit til kostnaðar landeigandans af því að koma lóðunum í söluhæft ástand.

Fram er komið að núgildandi aðalskipulag stefnda var samþykkt 10. apríl 2006. Hófst vinna við heildarendurskoðun skipulagsins á árinu 2002. Í aðalskipulagi því sem áður gildi, þ.e. fyrir tímabilið 1993-2013, var sérstaklega tekið fram í greinargerð með skipulaginu við umfjöllun í kafla 5.3. um íbúa- og íbúðaspá að ekki sé gert ráð fyrir frekari fjölgun húsa á Hliðsnesi. Með þessu aðalskipulagi markaði stefndi þá áætlun að land stefnanda yrði ekki nýtt til íbúðabyggingar og fylgdi stefndi þessari afstöðu sinni eftir með því að beita sér fyrir rannsóknum á lífríki svæðisins. Í greinargerð með gildandi aðalskipulagi kemur fram að samið hafi verið við Náttúrufræðistofnun Íslands um úttekt á gróðurfari og fuglalífi á Álftanesi með það að markmiði að afla gagna um gróður og fuglalíf. Þá segir að sjávarfitjungur vaxi á breiðu beltum meðfram tjörninni á Hliðsnesi sem gæta þurfi vandlega að spilla ekki. Sú afstaða stefnda að fjölga ekki húsum á Hliðsnesi var svo ítrekuð við stefnanda síðar þegar hann leitaði eftir því bréflega að fá heimild til byggingar íbúðarhúsa á landi sínu. Alkunna er að eignarráðum fasteignareiganda eru að lögum settar ýmsar skorður, meðal annars af skipulagsyfirvöldum samkvæmt heimild í skipulags- og byggingarlögum nr. 73/1997, sbr. nú skipulagslög nr. 123/2010. Veita lögin heimild til að takmarka ráðstöfunarrétt

eiganda á eign sinni með áætlun um breytta landnotkun í því skyni að stuðla að hagkvæmri nýtingu lands og gæða þess, tryggja varðveislu náttúru og menningarverðmæta. Að mati dómsins hafði stefndi viðhlítandi lagastoð til að takmarka fjölgun húsa á Hliðsnesi eins og gert var í greinargerð með aðalskipulaginu fyrir tímabilið 1993-2013 og að í raun hafi aðalskipulag það sem nú gildir fyrir tímabilið 2005-2024 ekki falið í sér neina frekari takmörkun að þessu leyti en gilt hafði í tíð eldra aðalskipulags. Að þessum atriðum virtum er það mat dómsins að stefnandi hafi ekki getað vænst þess, eftir gildistöku aðalskipulagsins 1993, að fá heimild til að byggja á landi sínu í Hliðsnesi. Breytir þá engu þótt sú verkfræðistofa sem stefnandi leitaði til hafi komist að annarri niðurstöðu en skipulagsyfirvöld og þá ekki þótt á landnotkunarkort af svæðinu hafi verið merkt þar íbúðabyggð, enda liggur fyrir að byggð er þegar fyrir hendi á Hliðsnesi og hefur verið lengi. Samkvæmt þessu og öllu framangreindu er það mat dómsins, að stefnandi hafi ekki sýnt fram á það að hann hafi orðið fyrir fjártjóni samkvæmt 33. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 vegna samþykktar og birtingar á aðalskipulagi stefnda fyrir tímabilið 2005-2024 sem stefndi ber ábyrgð á.

Bótakrafa stefnanda í málinu er enn fremur reist á almennu sakarreglunni. Vísar stefnandi til þess að stefnda hafi ekki verið heimilt að synja skipulagstillögum stefnanda sem hafi falið í sér hagnýtingu á einkalandi hans fyrir byggingarlóðir. Af málgögnum verður ekki annað ráðið en að stefndi hafi hagað undirbúningi, gerð og staðfestingu aðalskipulagsins í fullu samræmi við ákvæði laga nr. 73/1997, sbr. einnig stjórnarsýslulög nr. 37/1993. Fyrir liggur að stefndi leitaði eftir ábendingum og sjónarmiðum frá íbúum svæðisins og hagsmunaaðilum, auk þess að halda fundi og íbúaping um skipulagstillögu sína. Er þetta ítarlega rakið í 8. kafla greinargerðar með aðalskipulagi stefnda 2005-2024. Þá kemur fram í bréfi skipulags- og byggingarfulltrúa stefnda til stefnanda, dagsettu 25. október 2005, að stefnandi hafi verið meðal þeirra sem gerðu athugasemd við breytingar stefnda á aðalskipulaginu og að litið hafi verið til framkominna athugasemda, ábendinga og mótmæla. Einnig að ráðgert sé að auglýsa tillögu stefnda að nýju aðalskipulagi með sex vikna athugasemdafresti. Samkvæmt þessu og með vísan til áður rakinna sjónarmiða fellst dómurinn ekki á að stefndi hafi með saknæmum og ólögmætum hætti brotið gegn hagsmunum stefnda og er því hafnað að stefnandi geti byggt bótakröfu sína á hendur stefnda á sakarreglunni. Þá er því einnig hafnað að fjárkrafa stefnanda á hendur stefnda verði reist á reglum nábylísréttar. Vísast um það til þess sem áður er komið fram um að gildistaka aðalskipulagsins 2005-2024 hafi ekki markað nýja stefnu hjá stefnda um meiri takmörkun byggðar á Hliðsnesi en gilt hafði. Skírskotun stefnanda til 72. gr. Stjórnarskrárinnar og 1. gr. 1. viðauka Mannréttindasáttmála Evrópu, sbr. lög nr. 62/1994 er ekki rökstudd og kemur ekki til álita.

Samkvæmt öllu framanröktu er ekki fallist á sjónarmið stefnanda um að stefndi sé bótaskyldur vegna ætlaðs fjártjóns stefnanda vegna samþykktar bæjarstjórnar stefnda á aðalskipulagi fyrir Sveitarfélagið Álftanes fyrir tímabilið 2005-2024 og verður stefndi sýknaður af kröfum stefnanda í málinu.

Rétt þykir, með vísan til atvika málsins, að hvor aðila fyrir sig beri sinn kostnað af málinu.

Grímur Hergeirsson héraðsdómslögmaður flutti málið fyrir stefnanda, en Þórhallur Haukur Þorvaldsson héraðsdómslögmaður fyrir stefnda.

Jón Höskuldsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan ásamt meðdómsmönnum Inga Tryggvasyni héraðsdómslögmanni og löggiltum fasteignasala og Sigríði Kristjánsdóttur skipulagsfræðingi. Fyrir uppkvaðningu dómsins var gætt fyrir mæla í 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

**Dómsorð:**

Stefndi, Sveitarfélagið Álftanes, er sýkn af kröfum stefnanda, Halldórs J. Júlíussonar í málinu.

Málskostnaður fellur niður.

Jón Höskuldsson

Ingi Tryggvason

Sigríður Kristjánsdóttir