

## **D Ó M U R**

**Héraðsdóms Reykjavíkur 22. janúar 2008 í máli nr. E-3993/2006:**

**Pétur Geirsson**

*(Guðmundur H. Pétursson hdl.)*

**gegn**

**Jóhanni Haukssyni**

*(Ragnar Halldór Hall hrl.)*

Mál þetta, sem dómtekið var að loknum munnlegum málflutningi 4. janúar sl., er höfðað með stefnu, sem birt var stefnda 28. júní 2006.

Stefnandi er Pétur Geirsson, Egilsgötu 16, Borgarnesi, en stefndi er Jóhann Hauksson, Logafold 150, Reykjavík.

Dómkröfur stefnanda eru þær að felld verði úr gildi samþykkt skipulags- og byggingarnefndar Snæfellsness- og Borgarfjarðarumdæmis frá 30. maí 2002 um veitingu byggingarleyfis fyrir stækkun sumarhúss í landi Litla-Botns, Hvalfjarðarstrandarhreppi, sem og staðfesting sveitarstjórnar Hvalfjarðarstrandarhrepps frá 5. júní 2002 á þeirri samþykkt, og að jafnframt verði ógilt með dómi byggingarleyfi til handa stefnda, sem gefið var út 22. júlí 2002 á grundvelli þeirra ákvarðana. Þá er krafist málskostnaðar að mati dómsins, auk virðisaukaskatts af málflutningsþóknun.

Stefndi krefst sýknu af kröfum stefnanda og málskostnaðar úr hans hendi að skaðlausu, að mati dómsins. Upphaflega gerði stefndi aðallega kröfu um frávísun málsins, en þeirri kröfu var hrundið með úrskurði dómsins 20. mars 2007.

### **Málavextir**

Jörðin Litli-Botn er í óskiptri sameign 10 einstaklinga í mismunandi eignarhlutföllum og er stefnandi þinglesinn eigandi að 8,33% jarðarinnar.

Með leigusamningi 28. júlí 1999 leigði Jón Skaftason, þá eigandi að 25% jarðarinnar, stefnda landspildu úr jörðinni til 99 ára. Í samningnum segir m.a. svo:

*„Landspilda þessi er sérgreind eign hans innan girðingar austan Selár og á henni stendur sumarhús, sem áður var í eigu Málfríðar Þorkelsdóttur sem leigusali keypti af henni 16. október 1981. ... Heimilt er leigutaka að bæta og byggja við sumarhúsið í samráði við leigusala og eru allar framkvæmdir í því sambandi eign hans.“*

Á grundvelli samþykktar hreppsnefndar Hvalfjarðarstrandarhrepps fékk stefndi útgefið byggingarleyfi fyrir stækkun sumarhússins 22. júlí 2002 og mun þá hafa hafist handa um framkvæmdir á lóðinni. Með bréfi til hreppsnefndar 23. ágúst 2002 fór stefnandi þess á leit, ásamt tveimur öðrum sameigendum, að framkvæmdir yrðu stöðvaðar við byggingu sumarhússins. Var erindi bréfitara hafnað með bréfi byggingarfulltrúa 30. september sama ár.

Framangreindur lóðarleigusamningur var mótttekinn til þinglýsingar hjá sýslumanninum í Borgarnesi 26. ágúst 2002 og honum þinglýst sama dag, án athugasemda. Með bréfi sýslumanns 11. september sama ár var eigendum jarðarinnar tilkynnt að mistök hefðu orðið við þinglýsingu á skjalinu og þau hefðu nú verið leiðrétt samkvæmt 27. gr. þinglýsingalaga nr. 39/1978 með svohljóðandi athugasemd: *„Leigusali er eigandi að 25% hluta í óskiptu landi Litla-Botns. Leigusala skortir formlega heimild til að sérgreina hið leigða land.“* Af hálfu stefnanda var þinglýsingu mótmælt og málið borið undir Héraðsdóm Vesturlands, sem kvað upp þann úrskurð að skjalið skyldi afmáð úr þinglýsingabókum. Að þeim úrskurði gengnum voru öll skjöl er tengdust lóðarleigusamningnum afmáð úr þinglýsingabókum.

Í gögnum málsins kemur fram að stefnandi hefur ítrekað farið þess á leit við sveitarstjórn Hvalfjarðarstrandarhrepps að felldar yrðu úr gildi allar ákvarðanir sveitarfélagsins er byggðust á umræddum lóðarleigusamningi, bæði um sérgreiningu lóðar og útgáfu byggingarleyfis fyrir sumarhúsi stefnda, en án árangurs. Þá hefur stefndi ekki orðið við áskorunum stefnanda um að stöðva framkvæmdir á lóðinni. Í stefnu kemur og fram að stefnandi hafi leitað til landbúnaðarráðuneytis, félagsmálaráðuneytis og úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála í því skyni að fá hnekkt ákvörðunum sveitarstjórnarinnar um útgáfu byggingarleyfis og samþykkis hennar á lóðarleigusamningi, en kærumálum mun í öllum tilvikum hafa verið vísað frá þar sem kærufrestir voru liðnir. Í nóvember 2004 höfðað stefnandi dómsmál á hendur stefnda og Jóni Skaftasyni til þess að þola ógildingu á áður nefndum lóðarleigusamningi, en málið var fellt niður þar sem lögð var fram yfirlýsing um að sá samningur væri ekki lengur í gildi.

Með afsali 7. nóvember 2005 afsalaði Jón Skaftason til stefnda 4% af eignarhlut sínum í jörðinni. Samkvæmt afsalinu er hinn afsalaði eignarhluti 1% af allri jörðinni Litla-Botni. Spildan hefur verið mæld og hnitasett og er endurbyggingu sumarhússins nú að mestu lokið.

Í greinargerð stefnda kemur fram að eignarhaldi á jörðinni hafi verið hagað þannig að hver um sig hafi nýtt afmarkaðan hluta og reist þar mannvirki til eigin nota, án afskipta annarra og án þess að aflað væri samþykkis sameigenda.

Við aðalmeðferð gáfu aðilar skýrslur fyrir dóminum, svo og vitnin Skúli Lýðsson, skipulags- og byggingarfulltrúi Hvalfjarðarsveitar og Steinþór Jónsson, Litla-Botni.

Í framburðarskýrslu sinni sagðist stefnandi ekki kannast við að til væri einhver óskráð regla meðal sameigenda að jörðinni um að ekki þyrfti leyfi annarra eigenda til framkvæmda við sumarhús einhvers þeirra, ef leyfi byggingaryfirvalda lægi fyrir. Einu sinni hafi hann munnlega veitt slíkt leyfi, og þá í því tilviki er Jón Skaftason hafði keypt stóran hlut jarðarinnar og óskaði eftir að byggja þar sumarhús. Spurður um það hvenær honum hafi orðið kunnugt um byggingarframkvæmdir stefnda, svaraði hann því til að einn af sameigendum hefði sagt sér frá þeim síðla í júlí eða ágústbyrjun 2002. Strax eftir það hefði hann, ásamt tveimur öðrum sameigendum, leitað skýringa hjá sveitarstjórn og látið í ljós það álit að byggingarleyfið væri ógilt þar sem leyfi sameigenda lægi ekki fyrir. Sveitarstjórn hafi hins vegar aldrei tilkynnt honum um meðferð málsins eða leitað eftir afstöðu hans til leyfisumsóknar stefnda.

Í skýrslu stefnda kom fram að byggingaryfirvöld hefðu ekki krafist hann um samþykki sameigenda þegar hann lagði inn umsókn um byggingarleyfi fyrir framkvæmdum við sumarhús sitt. Hafi hann sjálfur aldrei efast um gildi byggingarleyfisins, sérstaklega í ljósi þess að fyrir því lágu samþykktir byggingaryfirvalda og sveitarstjórnar.

Vitnið Steinhólmur Jónsson, einn af sameigendum jarðarinnar, sagði fyrir dómi að aðrir sameigendur hefðu stundum kynnt honum væntanlegar framkvæmdir, ef þeir ætluðu að ráðast í byggingu sumarhúss á jörðinni eða endurbætur. Þannig hefði t.d. Jón Skaftason ámalgað við hann fyrirhugaða byggingu sumarhúss síns, áður en framkvæmdir hófust við byggingu þess. Hins vegar hefði stefnandi ekki leitað eftir samþykki sínu þegar endurbætur voru á sínum tíma gerðar á húsi hans, Botnsskála. Tók vitnið fram að samþykki hafi verið veitt munnlega, sveitarstjórn hefði ekki krafist skriflegs samþykkis fyrir framkvæmdum.

Ekki þykir ástæða til að rekja frekar framburði aðila og vitna.

## **Málsástæður stefnanda og lagarök**

Stefnandi byggir kröfur sínar á því að ákvarðanir skipulags- og byggingarnefndar Snæfellsness- og Borgarfjarðarumdæmis og sveitarstjórnar Hvalfjarðarstrandarhrepps hafi verið teknar í andstöðu við ófrávíkjanleg skilyrði skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Hafi ákvarðanirnar falið í sér brot á heimildum stefnanda, auk þess sem málsmeðferðin hafi verið haldin svo miklum annmörkum að óhjákvæmilegt sé að fella þær úr gildi og ógilda byggingarleyfið, sem gefið hafi verið út á grundvelli þeirra.

Til stuðnings ofangreindu bendir stefnandi á að samþykki sameigenda sé skilyrði fyrir veitingu byggingarleyfis á grundvelli 1., sbr. og 4. mgr. 43. gr. skipulags- og byggingarlaga, þegar framkvæmdir varði sameign. Jörðin Litli-Botn, sem hinn umdeildi sumarbústaður hafi nú verið reistur á, sé í óskiptri sameign, en ekki hafi verið aflað samþykkis stefnanda þegar sótt hafi verið um byggingarleyfi fyrir honum. Að auki eigi krafan um samþykki sér stoð í meginreglum eignarréttar. Landspildan, sem byggingarleyfið taki til, hafi verið í eigu 9 einstaklinga þegar byggingarleyfið hafi verið gefið út 22. júlí 2002, en stefndi hafi bæst í þann hóp í

árslok 2005. Hver eigandi hafi allar þær eignarheimildir sem um sé að ræða, með þeim takmörkunum einum sem gera verði vegna hagsmuna hinna. Samkvæmt almennum reglum eignarréttar sé sameiganda heimil nýting og ráðstafanir, sem séu öðrum sameigendum bagalausar. Hins vegar þurfi samþykki sameigenda fyrir öllum óvenjulegum ákvörðunum og ráðstöfunum, sem telja megi meiri háttar, nema sérstaklega sé um annað samið. Framkvæmdir stefnda séu meiri háttar og þess eðlis að fyrir þeim hefði þurft samþykki stefnanda samkvæmt almennum reglum eignarréttar. Telur stefnandi það engu breyta um gildi byggingarleyfis þótt stefndi sé nú orðinn einn af sameigendum jarðarinnar.

Stefnandi byggir og á því að skort hafi á grenndarkynningu samkvæmt skipulags- og byggingarlögum og hafi honum ekki gefist færi á að kynna sér málið og tjá sig um það innan ákveðins frests, þótt hann hafi augljóslega haft hagsmuna að gæta.

Þá byggir hann á því að hann eigi aðild að máli þessu, bæði sem sameigandi og nágranni. Því hafi hann átt að njóta stöðu aðila máls í skilningi stjórnslulaga nr. 37/1993 við meðferð umsóknar stefnda. Málsmeðferð stjórnvalda við úrlausn málsins hafi hins vegar verið andstæð lögum.

Í fyrsta lagi hafi skipulags- og byggingarnefnd ekki tilkynnt stefnanda um meðferð málsins, sbr. 14. gr. stjórnslulaga. Því hafi hann ekki notið andmælaréttar samkvæmt 13. gr. þeirra laga áður en nefndin hafi tekið ákvörðun um stækkun sumarhússins. Hinu sama gegni um málsmeðferð sveitarstjórnar Hvalfjarðarstrandarhrepps.

Í öðru lagi hafi þess ekki verið gætt að málið væri nægjanlega upplýst áður en ákvörðun hafi verið tekin, sbr. 10. gr. stjórnslulaga. Skipulags- og byggingarnefnd hafi þannig ekki rannsakað með fullnægjandi hætti hvort öll skilyrði skipulags- og byggingarlaga hafi verið fyrir hendi við útgáfu byggingarleyfis og hvort öll nauðsynleg gögn hafi fylgt umsókn stefnda. Af þinglýsingabókum sé þannig ljóst að stefnandi sé sameigandi að lóðinni. Ef sú rannsókn hefði farið fram hefðu byggingaryfirvöld átt að krefjast þess að skilríki fyrir samþykki sameigenda yrðu lögð fram, en hafna umsókn ella. Stefnandi hafi í reynd aldrei fengið að vita að umsókn stefnda væri til meðferðar og því hafi honum ekki verið kleift að koma sjónarmiðum sínum á framfæri. Þar sem sveitarstjórnir eigi samkvæmt 29. gr. skipulags- og byggingarlaga að láta gera sérstakar landeignaskrár yfir allar jarðir, lönd og lóðir innan sveitarfélagsins, hafi sveitarstjórn ekki geta dulist hverjir væru þinglýstir eigendur jarðarinnar, og að um óskipta sameign væri að ræða.

Í þriðja lagi hafi skipulags- og byggingarnefnd ekki rökstutt ákvörðun sína, eins og henni sé skylt að gera samkvæmt 2. mgr. 39. gr. skipulags- og byggingarlaga og 22. gr. stjórnslulaga. Sveitarstjórn Hvalfjarðarstrandarhrepps hafi heldur ekki upplýst stefnanda um lögættar forsendur að baki ákvörðun hennar. Telur stefnandi að um geðþóttaákvörðun hafi verið að ræða sem ekki hafi byggst á gildandi réttarreglum, né verið í samræmi við það meginmarkmið skipulags- og byggingarlaga að tryggja réttaröryggi í meðferð skipulags- og byggingarmála, þannig að réttur einstaklinga og lögaðila yrði ekki fyrir borð borinn. Þá byggir stefnandi á því að útgáfa byggingarleyfisins hafi ekki verið tilkynnt stefnanda sérstaklega, sbr. 1. mgr. 20. gr. stjórnslulaga, og hafi stefnanda

Því ekki gefist kostur á að gæta réttar síns lögum samkvæmt. Eðli málsins samkvæmt hafi því heldur ekki verið gerð grein fyrir hinum stutta fresti samkvæmt 4. mgr. 39. gr. laga nr. 73/1997 til að skjóta málinu til úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála.

Stefnandi heldur því fram að stefnda hafi mátt vera það ljóst að landspildan væri í sameign 9 einstaklinga. Stefndi verði því að teljast grandsamur um að afla þyrfti samþykkis sameigenda fyrir byggingarleyfinu. Geti stefndi því ekki unnið rétt gagnvart stefnanda, enda beri þinglýsingabækur það einnig með sér að um óskipta sameign sé að ræða. Stefnandi hafi gert athugasemdir þegar honum varð ljóst að byggingarleyfi hefði verið veitt, bæði við stefnda og byggingaryfirvöld. Þá hafi gengið úrskurður í Héraðsdómi Vesturlands þar sem stefnda var ljós heimildarskorturinn og að afla yrði samþykkis allra sameigenda. Framkvæmdir stefnda hafi því ekki verið unnar í góðri trú.

Í stefnu tekur stefnandi fram að óvissa ríki um eignarhald á þeim sumarbústað sem stefndi hafi byggt við og hafi áður verið í eigu Málfríðar Þorkeldsdóttur og Brynjólfs Kjartanssonar.

Um lagarök vísar stefnandi til skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, ákvæða byggingarreglugerðar nr. 441/1998, stjórnálaganna nr. 37/1993 og almennra reglna eignarréttar. Krafa hans um málskostnað er reist á 1. mgr. 130. gr. og 4. mgr. 129. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, og krafa um virðisaukaskatt á lögum nr. 50/1988.

### **Málsástæður stefnda og lagarök**

Stefndi byggir á því að hann hafi haft fulla ástæðu til að ætla að óþarft væri að leita samþykkis meðeigenda að jörðinni, þar sem slíkt samþykki hafi ekki verið áskilið af hálfu byggingaryfirvalda við meðferð umsóknar hans um byggingarleyfið. Sameigendur hafi heldur ekki sett sér reglur um eignarhaldið á jörðinni, en hingað til hafi sú regla gilt í samskiptum þeirra að þegar einhver hafi viljað byggja eða breyta mannvirkjum sem þeim tilheyrðu, hafi ekki þurft leyfi sameigenda ef leyfi yfirvalda til framkvæmda lægi fyrir. Telur stefndi að stefnanda sé þetta fullkunnugt, enda hafi hann sjálfur aldrei sótt um leyfi sameigenda fyrir umfangsmiklum framkvæmdum við hús sitt.

Stefndi heldur því fram að sú meginregla gildi um óskipta sameign að hverjum sameiganda sé heimil nýting og meðferð eignar sem er öðrum sameigendum bagalaus. Á sama hátt sé hverjum þeirra heimilt að gera ráðstafanir um eignina sem teljist forsvaranlegar til að afstýra tjóni eða skemmdum og til að viðhalda eigninni. Þá vísar stefndi til þess að í afsali til stefnanda frá 1979 komi fram að allir sumarbústaðir á jörðinni séu í séreign. Telur stefndi augljóst að sérafnotaréttur hans nái til allrar spildunnar sem girt hafi verið af á sama tíma og húsið hafi verið byggt, og vísar í því sambandi til 7. gr. laga um hefð nr. 46/1905. Því sé hér uppi sú staða að stefndi sé einn af sameigendum að jörðinni, en jafnframt eigandi að umræddum bústað og hafi sérafnotarétt að 5400 fermetra spildu umhverfis hann. Aðrir sameigendur hafi því ekkert um það að segja hvort honum verði veitt leyfi til hóflegrar viðbyggingar við séreign sína í tenglum við verulegar

endurbætur á henni. Leggur stefndi áherslu á að aðgerðir hans raski í engu hagsmunum stefnanda, þvert á móti bæti þær heildarásýnd svæðisins.

Stefndi byggir einnig sýknukröfu sína á því að hann hafi á grundvelli byggingarleyfis sumarið 2002 hafið framkvæmdir í góðri trú og í sama rétti og aðrir hafi gert sem áður hafi farið í framkvæmdir á hinni sameiginlegu jörð. Hér hafi ekki verið um nýbyggingu að ræða, aðeins endurgerð húss sem var illa farið og þarfnaðist verulegra endurbóta. Stefndi hafi upphaflega gert lóðarleigusamning við Jón Skaftason og sótt um byggingarleyfi eftir að viðkomandi yfirvöld hefðu samþykkt þann samning. Skömmu eftir að lóðarleigusamningur var felldur niður hefði stefndi orðið sameigandi að jörðinni og öðlast sama rétt og aðrir sameigendur til að viðhalda og endurbæta sérnotaeignir sínar.

Að áliti stefnda skapast mikil óvissa náí dómkröfur stefnanda fram að ganga, og standi menn þá frammi fyrir því álitaefni hvað skuli gera. Stefndi hafi í góðri trú varið miklu fé, tíma og fyrirhöfn í þær framkvæmdir sem honum hafi verið heimilaðar með byggingarleyfinu. Ekki verði hann skyldaður til að fjarlægja mannvirkið sjálft, þar sem það hafi verið á jörðinni þegar leyfið hafi verið veitt, þótt ástand þess sé að vísu annað en þá. Telur stefndi óhjákvæmilegt að metnir verði hagsmunir aðila af málsúrslitum, en miklum fjárhagslegum hagsmunum sé telt í hættu, verði kröfur stefnanda teknar til greina.

Loks heldur stefndi því fram að stefnandi hafi vegna tómlætis fyrirgert rétti sínum til að fá úrlausn um kröfur sínar. Af gögnum málsins sé ljóst að stefnanda hafi mjög fljótlega eftir útgáfu byggingarleyfisins verið kunnugt um framkvæmdirnar, en ekki nýtt þau úrræði sem tiltæk hafi verið til að láta reyna á réttmæti leyfisveitingarinnar. Stefna í máli þessu hafi verið birt 28. júní 2006, tæpum fjórum árum eftir útgáfu leyfisins, en þá hafi framkvæmdum á grundvelli leyfisins verið lokið. Telur stefndi mikilvægt að strax sé brugðist við, telji einhver að brotið sé á rétti hans með byggingarframkvæmdum. Nauðsyn þessa komi t.d. fram í 4. mgr. 8. gr. laga nr. 73/1997, en samkvæmt því ákvæði sé heimilt að skjóta úrskurðum skipulags- og byggingarnefndar til úrskurðarnefndar skipulags- og byggingarmála innan mánaðar frá því viðkomandi fékk vitneskju um þá niðurstöðu sem hann vilji kæra. Stefnandi hafi ekki nýtt þennan rétt. Hins vegar hafi honum þá borið að bera málið undir dómstóla, án ástæðulauss dráttar. Sá dráttur sem hafi orðið á því geti valdið því að hugsanlegur réttur hans til að fá byggingarleyfið fellt úr gildi teljist fallinn niður vegna tómlætis. Telur stefndi að símskeyti og aðrar tilkynningar frá stefnanda hafi ekki upphafið tómlætisverkanir í þessu máli. Stefnandi hafi ekki gripið til neinna nothæfra aðgerða í því skyni að fá byggingarleyfið fellt úr gildi, fyrr en með birtingu stefnu í málinu.

Um málskostnaðarkröfu sína vísar stefndi til 130. gr. laga nr. 91/1991.

## **Niðurstaða**

Dómari gekk á vettvang 9. júlí 2007 með málsaðilum og lögmönnum þeirra. Viðbygging sú sem um er deilt í máli þessu er háreist timburhús, reist sunnan eldra húss og áfast því. Landspildan er afgirt með hávöxnum trjágróðri.

Eins og fram hefur komið er jörðin Litli-Botn í óskiptri sameign 10 einstaklinga í mismunandi eignarhlutföllum. Á jörðinni standa nokkur sumarhús og er ekki um það deilt að hvert þeirra er í séreign tiltekins sameiganda. Stefndi er nú eigandi að 1% jarðarinnar samkvæmt afsali frá 7. nóvember 2005. Fyrir liggur og að byggingarleyfi fyrir stækkun sumarhúss var gefið út til stefnda 22. júlí 2002, án þess að fyrir lægi samþykki sameigenda jarðarinnar. Á þeim tíma var stefndi leigutaki lóðar á hinni óskiptu jörð samkvæmt lóðarleigusamningi frá 28. júlí 1999 við Jón Skaftason, sem þá var eigandi 25% jarðarinnar. Með úrskurði Héraðsdóms Vesturlands 23. október 2002 var lóðarleigusamningur þessi afmáður úr þinglýsingarbókum þar sem lóðarspildunni hefði ekki verið skipt úr jörðinni og aðrir sameigendur ekki samþykkt ráðstöfunina.

Samkvæmt 1. mgr. 43. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 er óheimilt að grafa grunn, reisa hús, rífa hús, breyta því, burðarkerfi þess, formi, svipmóti eða notkun þess, eða gera önnur þau mannvirki sem falla undir IV. kafla laganna, nema að fengnu leyfi viðkomandi sveitarstjórnar. Í 4. mgr. sömu greinar kemur fram að sá sem óski leyfis samkvæmt 1. mgr. skuli senda um það skriflega umsókn til hlutaðeigandi byggingarnefndar, ásamt nauðsynlegum hönnunargögnum og skilríkjum, þar með talið samþykki meðeigenda ef um sameign er að ræða. Samkvæmt þessu er samþykki meðeigenda skilyrði fyrir veitingu byggingarleyfis, ef um sameign er að ræða.

Óumdeilt er að samþykki stefnanda lá ekki fyrir áður en byggingarleyfi var veitt fyrir framkvæmdum stefnda við endurbætur og viðbyggingu við sumarhús á hinni afgirtu lóð í landi jarðarinnar. Sveitarstjórn var því óheimilt að samþykkja útgáfu byggingarleyfis fyrir framkvæmdum stefnda.

Gögn málsins bera með sér að stefnandi hefur allt frá því honum varð fyrst kunnugt um framkvæmdir stefnda lýst andstöðu sinni við þær og með öllum ráðum leitast við að stöðva framkvæmdir og fá byggingarleyfið fellt úr gildi, en án árangurs. Stefndi hefur heldur ekki orðið við áskorunum stefnanda um að stöðva framkvæmdir á lóðinni. Að áliti dómsins hlaut þó bæði stefnda og sveitarstjórn Hvalfjarðarstrandarhrepps að vera ljóst að annmarki væri á útgáfu byggingarleyfisins og vafi léki á um framtíðargildi þess, sérstaklega að gengnum fyrrnefndum úrskurði Héraðsdóms Vesturlands. Verður því ekki á það fallist að stefndi hafi verið í góðri trú og geti byggt á því að stefnandi hafi sýnt af sér tómlæti við mótmæli sín gegn framkvæmdum stefnda.

Stefndi hefur ekki fært sönnur á að sú regla hafi gilt í samskiptum sameigenda að ekki væri þörf á samþykki þeirra fyrir endurbótum eða viðbyggingum á sumarhúsi einhvers þeirra, lægi fyrir samþykki byggingaryfirvalda til slíkra framkvæmda. Þá hefur það ekki þýðingu við úrlausn þessa máls þótt sameigendur kunni áður að hafa látið slíkt óátalið.

Tilvísun stefnda til hefðarsjónarmiða, sbr. 7. gr. laga nr. 46/1905, á hér ekki við, enda verður ekki séð að til staðar séu skilyrði hefðar. Sjónarmið stefnda um að líta beri til fjárhagslegra hagsmuna við úrlausn málsins komast hér heldur ekki að, enda lýtur kröfugerð stefnanda að ógildingu byggingarleyfis.

Með vísan til ofanritaðs er það niðurstaða dómsins að taka beri til greina kröfu stefnanda og ógilda byggingarleyfi til handa stefnda, sem gefið var út á grundvelli samþykktar skipulags- og byggingarnefndar Snæfellsness- og Borgarfjarðarumdæmis 30. maí 2002 um veitingu byggingarleyfis fyrir stækkun sumarhúss í landi Litla-Botns, Hvalfjarðarstrandarhreppi, sem og staðfestingu sveitarstjórnar Hvalfjarðarstrandarhrepps frá 5. júní sama ár á þeirri samþykkt.

Með hliðsjón af úrslitum málsins, sbr. og 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, verður stefndi dæmdur til að greiða stefnanda málskostnað, sem telst hæfilegur 470.000 krónur.

Ingimundur Einarsson héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

## **D Ó M S O R Ð:**

Felld er úr gildi samþykkt skipulags- og byggingarnefndar Snæfellsness- og Borgarfjarðarumdæmis frá 30. maí 2002 um veitingu byggingarleyfis fyrir stækkun sumarhúss í landi Litla-Botns, Hvalfjarðarstrandarhreppi, sem og staðfesting sveitarstjórnar Hvalfjarðarstrandarhrepps frá 5. júní sama ár á þeirri samþykkt. Byggingarleyfi til handa stefnda, Jóhanni Haukssyni, sem gefið var út 22. júlí 2002 á grundvelli þeirra samþykpta er jafnframt ógilt.

Stefndi greiði stefnanda, Pétri Geirssyni, 470.000 krónur í málskostnað.

Ingimundur Einarsson