

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur, þriðjudaginn 26. maí 2015 í máli nr. E-4096/2013:

Valdimar H. Jóhannesson

(Jón Magnússon hrl.)

gegn

Mosfellsbæ

(Heiðrún Lind Marteinsdóttir hdl.)

Mál þetta var höfðað 15. október 2013 og dómtekið 13. apríl 2015. Stefnandi er Valdimar H. Jóhannesson, til heimilis að Stórakrika 1 í Mosfellsbæ, en stefndi er Mosfellsbær, Þverholti 2 í Mosfellsbæ.

Stefnandi krefst þess að stefnda verði gert að greiða sér skaðabætur að fjárhæð 2.904.000 krónur ásamt dráttarvöxtum, samkvæmt III. kafla laga nr. 38/2001, frá 1. ágúst 2012, með vísan til 9. gr. sömu laga, til greiðsludags. Þá krefst stefnandi greiðslu málskostnaðar úr hendi stefnda.

Stefndi krefst aðallega sýknu af öllum kröfum stefnanda auk greiðslu málskostnaðar en til vara að kröfur stefnanda verði lækkaðar verulega og málskostnaður falli niður.

I.

Samkvæmt kaupsamningi, dagsettum 15. febrúar 2008, keypti stefnandi íbúð í fjölbýlishúsinu Stórakrika 1 sem er í Krikahverfi í Mosfellsbæ. Um er að ræða fjögurra herbergja íbúð á annarri hæð til vinstri, merkta 204. Samkvæmt því deiliskipulagi sem var í gildi þegar stefnandi keypti íbúðina var gert ráð fyrir leikskóla á einni hæð á lóð norðan við Stórakrika 1.

Þann 8. maí 2008 sendi stefndi eigendum nánar greindra eigna við Sunnukrika, Litlakrika og Stórakrika, þar á meðal eigendum íbúða í Stórakrika 1, tillögu að breytingu á deiluskipulagi Krikahverfis til grenndarkynningar. Stefndi byggði grenndarkynninguna á því að um óverulega breytingu á deiliskipulagi væri að ræða, sbr. 2. mgr. 26. gr. þágildandi skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Sneri breytingin að lóð og mannvirkjum á lóð Krikaskóla norðan við Stórakrika 1. Samkvæmt hinu nýja deiliskipulagi átti að reisa leik- og grunnskóla í stað

leikskólans, og skyldi meginhluti hússins vera á tveimur hæðum í stað einnar hæðar áður. Lóð skólans var enn fremur stækkuð um 916 fermetra til norðausturs og var bílastæðum fjölgað. Við bættist einnig ný aðkoma að bílastæðunum frá Sunnuhlíð. Stefnandi og aðrir íbúar í Stórakrika mótmæltu fyrirhuguðum breytingum í bréfi til stefnda þann 5. júní 2008. Staðhæfðu íbúarnir að breytingin skaðaði hagsmuni þeirra með því að útsýni úr íbúðum þeirra myndi skerðast og hávaði og umferðarþungi í nágrenni þeirra aukast. Töldu þeir forsendur sínar fyrir kaupum á íbúðum við Stórakrika brostnar ef fyrirhuguð breyting á deiliskipulagi næði fram að ganga. Í kjölfar þessara mótmæla voru gerðar breytingar á deiliskipulagstillögunum. Byggingarreitur skólans var færður um 10 metra til norðurs og 5 metra til austurs, í átt frá Stórakrika 1. Þá var lóð skólans stækkuð úr 9.966 fermetrum í 11.875 fermetra. Bílastæðum var fjölgað um 12, skyldu nú 14 stæði vera fyrir framan bygginguna, í stað 12 áður, og 30 í stað 20 norðaustan við bygginguna. Þann 17. júlí 2008 samþykkti bæjarráð stefnda breytingarnar á deiliskipulagi sem voru auglýstar í Stjórnartíðindum 10. september sama ár.

Stefnandi krafðist bóta vegna tjóns sem hann taldi sig hafa orðið fyrir vegna breytinganna á deiliskipulaginu. Fékk stefnandi ásamt fleiri fasteignaeigendum fasteignasalana Sverri Kristinsson og Þorleif St. Guðmundsson til að meta tjón vegna breytinga á deiliskipulagi. Matsgerð þeirra nær til 15 íbúða í fjölbýlishúsinu Stórakrika 1 auk 6 nærliggjandi einbýlis- og raðhúsa í götunni. Skiluðu þeir sérfræðialiti dagsettu 28. apríl 2010. Matsmennirnir voru sammála matsbeiðendum um að stækkun skólans skerði útsýni íbúða og raðhúsa, þó mismunandi mikið. Einnig töldu þeir ljóst að umferð og hávaði myndi aukast og hvort tveggja raski þeim forsendum sem matsbeiðendur byggðu á við kaup sín. Var það niðurstaða matsmanna að allar eignirnar hefðu lækkað í verði og áætluðu þeir að verðryrnunin væri á bilinu 3-15%. Hvað varðar íbúð stefnanda áætluðu þeir að verðryrnun hennar væri 8% og næmi 2.044.000 krónum.

Stefndi fór fram á dómkvaðningu matsmanna sumarið 2010 og voru fasteignasalarnir Gunnar Jón Yngvason og Magnús Kristinsson dómkvaddir til þess að meta hvort íbúar Stórakrika 1-13, Stórakrika 17 og Litlakrika hefðu orðið fyrir tjóni, og þá hversu miklu. Matsgerð þeirra lá fyrir 15. mars 2011. Í umfjöllun matsmanna um forsendur matsins er greint frá því að þeir hafi kannað gaumgæfilega útsýni úr íbúðunum og húsum og leitast við að meta hvort gæði útsýnis hefðu verið frábrugðin ef Krikaskóli hefði verið byggður á einni hæð í samræmi við upphaflegt skipulag og hvaða áhrif það hefði á verð fasteignanna. Þá er tiltekið í matinu að matsmenn telja nálægð við grunnskóla leiða til hækkunar fasteignaverðs en það hve nálægt hann er íbúðum horfi þó til lækkunar á verði. Á heildina litið telja þeir staðsetningu skólans ekki hafa áhrif á fasteignaverðið. Niðurstaða matsgerðarinnar, að því er varðar íbúðir í Stórakrika 1, var sú að deiliskipulagsbreytingin hefði engin áhrif haft á markaðsverð þeirra. Breytingarnar á deiliskipulaginu hefðu á hinn bóginn lækkað markaðsverðmæti raðhúsa í Stórakrika, en ekki þykir frekari ástæða til að rekja hér umfjöllun matsmanna um þær eignir. Í kjölfar þessa mats gekk stefndi til samninga við eigendur ádurnefndra raðhúsa um greiðslu bóta á grundvelli matsins.

Þeir aðilar sem ekki var samið við eftir að matsgerð lá fyrir í mars 2011 fóru fram á dómkvaðningu yfirmatsmanna. Dómkvaddir voru þeir Dan Valgarð S. Wium, hdl. og fasteignasali, Ingileifur Einarsson fasteignasali og Freyr Jóhannesson tæknifræðingur, sem skiluðu yfirmatsgerð 19. júní 2012. Í

matsgerðinni kemur fram að yfirmatsmenn hafi látið gera hljóðmælingu og samkvæmt niðurstöðum hennar sé hávaðinn talsvert umfram það sem talið er eðlilegt í íbúðahverfi. Halldór Kristinn Júlíusson, starfsmaður Verkís ehf., vann hljóðmælinguna og skilaði minnisblaði til yfirmatsmanna sem fylgdi yfirmatsgerðinni. Í niðurstöðu hljóðmælinga segir að hljóðstig hafi mælst mest 5 dB yfir viðmiðunarmörkum reglugerðar nr. 724/2008. Í minnisblaði Halldórs er tekið fram að mælingar hans veiti vísbendingu um stærðargráðu hljóðstigs en til að fá áreiðanlega niðurstöðu um jafngildishljóðstig þurfi mun umfangsmeiri mælingar en hann gerði.

Yfirmatsmenn vísa til framangreindra mælinga og er niðurstaða þeirra sú að þegar börn séu að leik á skólalóð Krikaskóla sé umfang hávaða við Stórakrika 1 slíkt að það geti hæglega verið til ama fyrir íbúa hússins en tekið er fram að hljóðmengun komi misilla við íbúa hússins eftir staðsetningu íbúða. Enn fremur var það niðurstaða yfirmatsmanna að umferð fólks og farartækja væri talsvert meiri nú en hefði verið, ef skólabyggingin hefði verið minni og á einni hæð. Þá segir í yfirmatsgerð að flestir íbúar í húsinu nr. 1 við Stórakrika, Mosfellsbæ séu komnir á eftirlaunaaldur og telja yfirmatsmenn fullvíst að það hafi ráðið miklu við val þeirra á kaupum í umræddu húsi. Um breytt útsýni úr íbúðunum segir í yfirmatsgerð að það hafi skerst lítils háttar vegna efri hæðar skólabyggingarinnar en skerðingin sé meiri vegna íbúða á neðri hæðum hússins. Niðurstaða yfirmatsmanna var sú að íbúðareigendur tilgreindra íbúða við Stórakrika 1 og 11 hefðu orðið fyrir tjóni vegna breytinga á deiluskipulagi. Töldu þeir að markaðsverð íbúðanna hefði skerst um 5-14% og næmi tjónið í heild 42.667.000 krónum. Að því er varðar íbúð stefnenda töldu matsmenn að markaðsverðmæti eignar þeirra hefði skerst um 11% og næmi tjón þeirra 2.904.000 krónum. Stefnandi, ásamt öðrum íbúðareigendum, kröfðu stefnda um greiðslu bóta fyrir það tjón sem þau höfðu orðið fyrir samkvæmt yfirmatsgerðinni en stefndi hafnaði bótaskyldu í málinu.

Eftir að mál þetta var höfðað var að beiðni stefnda dómkvaddur matsmaður til að mæla hávaða frá leiksvæði við skólann. Var óskað eftir því að matsmaður gerði samfellda hljóðmælingu í sjö sólarhringa við húshlið Stórakrika 1. Skyldi mælitími ná yfir heila skólaviku án frídaga og skyldi matsmaður reikna hvert væri svonefnt hljóðstigsgildi, þ.e. „jafngildishljóðstig“ í desibelum (LAeq í dB(A)), „hámarkshljóðstig“ í desibelum (LAFmax í dB(A)) og „hávaðavísir“ í desibelum (Lden í dB(A)). Ólafur Danielsson byggingarverkfræðingur var dómkvaddur til starfans.

Í matsgerð Ólafs er rakið að í reglugerð nr. 724/2008 séu gerðar tilteknar kröfur um hljóðstig frá atvinnustarfsemi, sem séu breytilegar eftir tíma sólarhrings. Á milli klukkan 7 á morgnana til klukkan 7 að kvöldi megi jafngildishljóðstig, mælt í desibelum (LAeq), ekki fara fram yfir 50 desibel mælt við húsvegg íbúðarhúsnæðis á íbúðarsvæðum, en 30 desibel mælt innandyrá. Á milli klukkan 7 að kvöldi og klukkan 11 að kvöldi megi jafngildishljóðstigið við húsvegg sömu húsagerða ekki fara fram yfir 45 desibel, eða 30 desibel innandyrá. Að nóttu, eða á milli klukkan 11 að kvöldu og 7 að morgni, megi jafngildishljóðstigið við húsvegg sömu húsagerða ekki fara fram yfir 40 desibel, eða 25 desibel innandyrá. Þá segir að hámarkshljóðstig (LAFmax) megi ekki fara fram yfir 45 desibel innandyrá.

Í niðurstödukafla matsgerðarinnar er rakið hvernig hljóðmælingarnar voru framkvæmdar við húsvegg Stórakrika 1. Þá segir að gera megi ráð fyrir að

hljóðgjöf frá leikskólalóðum/skólalóðum sé mjög breytileg frá einum degi til þess næsta. Margt geti haft áhrif á hljóðstig frá starfsemi sem þessari, ýmist til hækkunar eða lækkunar, eins og íþróttaiðkun á skólalóð (íþróttaviðburðir), veðurfar, dagskrá skólanna, gerð leikfanga, líðan barnanna o.fl. Valdi það auknum breytileika í hljóðgjöf og þar með þeirri óvissu þegar mat sé lagt á hávaðadreifingu og hljóðstig frá leikskólalóðum/skólalóðum. Þá segir: „Í þessum mælingum mælist hljóðstig yfir 50dB fyrir flest tímabil mælinganna. Ljóst er að umferðarhávaða gætir á svæðinu. Bakgrunnshávaðamæling var framkvæmd þegar engin starfsemi fyrir börn var í skólanum. Þegar bakgrunnshávaðamæling var framkvæmd var hálka á götum fyrst um morguninn og vegyfirborð blautt, sem hefur áhrif á mæliniðurstöður. Í bakgrunnshávaðamælingunni 24. október mældist jafngildishljóðstig að jafnaði heldur lægra en þegar börn eru í skólanum. Þar sem hljóðstigið mælist nokkuð áþekkt er erfitt að draga miklar ályktanir af niðurstöðunum. Fyrrgreindar mælingar gefa þó vísbendingu um að jafngildishljóðstig frá starfsemi Krikaskóla liggir undir eða í kringum mörk reglugerðar um hávaða nr. 724/2008.“

Mál þetta er rekið samhliða málunum E-4095/2013 til 4100/2013 og fór aðalmeðferð þeirra fram í einu lagi. Í upphafi aðalmeðferðar gengu dómarrar á vettvang ásamt lögmönnum aðila. Stefnandi gaf aðilaskýrslu og Anna Kristín Scheving, Karl Kári Músson og Jón Guðmundsson, íbúar í Stórakrika 1 og aðilar annarra mála, og vitnin Þrúður Hjelm, skólastjóri Krikaskóla, Sverrir Kristinsson, löggiltur fasteignasali, Þorleifur Guðmundsson, löggiltur fasteignasali, og matsmennirnir Gunnar Jón Yngvarsson, Magnús Kristinsson, Ingileifur Einarsson, Freyr Jóhannesson og Dan Valgarð Sigurðsson Wiium.

II.

Stefnandi byggir á því að hann hafi orðið fyrir tjóni vegna breytinga sem stefndi gerði á deiliskipulagi í nágrenni íbúðar hans skömmu eftir að hann keypti hana. Áður en hann festi kaup á íbúðinni hafi hann kannað skipulag svæðisins og hafi ákveðið kaupin þar sem hann taldi íbúðina uppfylla kröfur sínar um að búa í friðsælu hverfi. Jafnframt hafi hann ályktað út frá skipulaginu að íbúðin myndi taka almennum verðbreytingum á fasteignamarkaði.

Stefnandi byggir bótakröfu sína á 33. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, en þau lög hafi gilt þegar umrædd breyting á deiliskipulagi átti sér stað. Skipulagslög nr. 123/2010 tóku gildi 1. janúar 2011, en í þeim sé að finna sambærilegt ákvæði í 51. gr. laganna. Í 56. gr. þeirra laga séu tekin af tvímæli um það að lög nr. 73/1997 gildi um þau lögskipti sem hér um ræðir.

Í 33. gr. sé kveðið á um það að valdi gildistaka skipulags því að verðmæti fasteignar lækki og nýtingarmöguleikar hennar skerðist þá eigi sá sem sýnt getur fram á að hann hafi orðið fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarsjóði. Í samræmi við lagaákvæðið hafi hann leitað eftir samkomulagi við stefnda um bætur og síðan um að meta tjón sitt þar sem stefndi taldi sér ekki fært að semja við stefnanda án þess að ákveðin viðmiðun um fjárhæð lægi fyrir. Þegar sú viðmiðun lá fyrir óskaði stefndi eftir dómkvaðningu matsmanna til að meta tjón stefnanda. Stefnandi hafi ekki viljað una því mati og því óskað eftir yfirmatsgerð. Krafa stefnanda sé byggð á matsgerð yfirmatsmanna en matið hafi verið hnökralaust og

niðurstöðunni hafi ekki verið hnekkt.

Niðurstaða yfirmatsmanna sé sú að verðmæti fasteignar þeirra hafi rýrnað vegna breytinga á deiliskipulagi á lóð V-5 í Krikahverfi í Mosfellsbæ. Skipulagsbreytingin hafi leitt til þess að skólabyggingin varð hærri og stærri en ráðgert var, umferð og hávaði meiri og útsýni úr íbúðunum minna. Niðurstaða matsgerðarinnar sé sú að söluverð allra fasteigna sem matið náði til hafi lækkað. Hvað varðar íbúð stefnenda sé fjártjón vegna þeirrar verðryrnunar 2.904.000 krónur.

Stefndi hafi, með því að greiða bætur á grundvelli undirmatsgerðar, til þeirra íbúðareigenda sem undirmatsmenn töldu að hefðu orðið fyrir tjóni, viðurkennt í verki að greiða eigi bætur í samræmi við niðurstöðu mats á tjóni íbúðareigenda. Með sama hætti verði stefndi því að sætta sig við að greiða bætur til þeirra sem yfirmatsmenn telja að eigi rétt á bótum í samræmi við niðurstöðu þeirra. Stefnandi vísar til 64. gr. laga nr. 91/1991 varðandi fullt og óskorað sönnunargildi yfirmatsgerðarinnar. Auk þess sé samhljómur milli niðurstöðu yfirmatsmanna og niðurstöðu sérfræðinga stefnanda, þeirra Sverris Kristinssonar og Þorleifs St. Guðmundssonar. Yfirmatsmennirnir og þessir sérfræðingar hafi meiri reynslu en undirmatsmenn af mötum af þessu tagi.

Stefnandi byggir á því að hann eigi einnig rétt á bótum samkvæmt almennum reglum skaðabótaréttarins en á þær reglur reyni ekki nema sem viðmiðun þar sem 33. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 taki af öll tvímæli um rétt stefnanda til bóta.

Um lagarök að öðru leyti vísar stefnandi til skipulagsreglugerðar nr. 400/1998 og byggingarreglugerðar nr. 441/1998, laga nr. 7/1998 um hollustuhætti og mengunarvarnir, reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða og reglugerðar nr. 1000/2005 um kortlagningu hávaða og aðgerðaráætlanir. Þá vísar hann til laga nr. 38/2001 varðandi dráttarvaxtakröfuna og XXI. kafla laga nr. 91/1991 varðandi málskostnað.

III.

Stefndi byggir sýknukröfu sína á því stefnandi hafi ekki sýnt fram á að hann hafi orðið fyrir tjóni í skilningi 33. gr. þágildandi skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Ekki verði byggt á yfirmatsgerð í málinu þar sem matsmenn hafi ekki fylgt ákvæðum laga um meðferð einkamála við framkvæmd yfirmats. Jafnvel þótt byggja megi á fyrirbyggjandi yfirmatsgerð sé hún haldin slíkum efnisannmörkum að hún verði ekki talin sýna fram á tjón stefnenda.

Hvað fyrri atriðið varðar, að matmenn hafi ekki fylgt ákvæðum einkamálalaga, byggir stefndi á því að fyrir liggi að rökstuðningur yfirmatsmanna byggji að verulegu leyti á hljóðmælingu sem framkvæmd hafi verið án þess að honum hafi verið gefið tækifæri til að vera viðstaddur mælinguna. Stefnda hafi heldur ekki verið gefinn kostur á að tjá sig um umrædda hljóðmælingu þegar minnisblað um hana hafi legið fyrir. Þessi háttur á gerð matsgerðar sé í andstöðu við 2. mgr. 62. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Samkvæmt ákvæðinu

hvíli skylda á matsmönnum að tilkynna aðilum um matsfundi og veita þeim færi á að tjá sig um gögn sem aflað er til afnota við matið. Þessari skyldu hafi ekki verið fullnægt. Lögmaður og yfirmatsbeiðandi virðast aftur á móti hafa haft aðgang að umræddu minnisblaði um hljóðmælingu áður en yfirmatsgerðin lá fyrir. Stefndi hafi fyrst fengið upplýsingar um hljóðmælinguna þegar honum hafi verið kynnt yfirmatsgerðin. Þegar af þessari ástæðu sé ótækt að byggja á yfirmatsgerðinni við úrlausn málsins og því fari fjarri að hún geti talist fullnægjandi sönnun hins meinta tjóns.

Stefndi byggir málsástæðu þessa einnig á því að framangreind hljóðmæling hafi ekki verið framkvæmd af þeim matsmönnum sem dómkvaddir höfðu verið til starfans, heldur af Halldóri Kristni Júlíussyni, starfsmanni Verkís, án þess að stefndi hafi haft nokkuð um það að segja. Samkvæmt 65. gr. laga nr. 91/1991, beri dómkvöddum matsmanni að koma fyrir dóm til að gefa skýrslu til skýringar og staðfestingar á matsgerð. Dómkvaddir matsmenn geti með engu móti gefið skýringar á minnisblaði um hljóðmælingu sem þeir hafi ekki sjálfir framkvæmt. Að sama skapi sé höfundur minnisblaðsins óheimilt að koma fyrir dóminn með vísan til ákvæðis 51. gr. laga nr. 91/1991.

Í öðru lagi byggir stefndi á því að ef talið verður forsvaranlegt að byggja á yfirmatsgerðinni þrátt fyrir framangreinda galla, þá séu alvarlegir efnisannmarkar á henni sem leiði til þess að hún geti ekki talist fullnægjandi sönnun um ætlað tjón stefnanda. Beri af þeim sökum að sýkna stefnda.

Yfirmatsmenn hafi komist að þeirri niðurstöðu að stefnandi hafi orðið fyrir tjóni við breytingu á deiliskipulagi skólalóðar Krikaskóla þannig að íbúð hans hafi rýrnað í verði um 2.904.000 krónur. Rökstuðningi yfirmatsmannanna megi skipta í þrjá hluta: Hljóðmengun, sjónmengun og aukna umferð. Stefndi telur rökstuðning yfirmatsmanna ófullnægjandi og að hann sýni ekki fram á tjón stefnanda.

Að því er hljóðmengun varðar, hafi framkvæmd hljóðmælingar verið ófullnægjandi. Enga lýsingu sé að finna á því hvernig mælingin fór fram, hvenær hún hafi verið gerð, hvar hafi verið mælt eða hversu lengi í senn. Þá liggi hvorki fyrir útreikningar né niðurstöður mælinga á tölulegu formi. Aðeins sé vísað til þess að mæling hafi í stuttan tíma mælst mest 5 dB yfir viðmiðum reglugerðar nr. 724/2008 að því er varðar viðmið fyrir íbúðarhúsnæði á íbúðasvæði en mælst mest jafnhátt viðmiðunum reglugerðarinnar fyrir íbúðarhúsnæði á verslunar-, þjónustu og miðsvæðum. Engar nánari skýringar sé hins vegar að finna á þessum viðmiðunum eða hvort þau eigi við um hljóðvist við Krikaskóla. Þá taki mælingamaður sjálfur fram að niðurstaða hans sé háð óvissu og nauðsyn sé umfangsmeiri mælinga. Mælingin sé því ómarktæk og niðurstaða yfirmatsgerðar sem byggð sé á henni geti ekki haft sönnunargildi í málinu.

Hvað sjónmengun varðar, þá byggir stefndi á því að niðurstaða yfirmatsmanna sé órökstudd. Í niðurstöðu yfirmatsgerðar segi: „Útsýni hefur skerts lítilsháttar vegna efri hæðar skólabyggingarinnar en skerðingin er ekki mikil að mati yfirmatsmanna. Útsýniskerðingin [sic] er þó meiri fyrir þær íbúðir sem eru á neðri hæðum hússins. Hafa yfirmatsmenn tekið tillit til þessara þátta í niðurstöðum sínum.“ Hvergi sé vikið að því hvaða aðferð hafi verið notuð til að leggja mat á meinta skerðingu útsýnis. Útsýni úr íbúðunum sé mismunandi eftir staðsetningu íbúðar í húsinu. Enga útskýringu sé að finna í yfirmatsgerð á því hvaða þættir eða

sjónarmið hafi haft áhrif á þá niðurstöðu að útsýni úr íbúð stefnanda hefði skerst og hvaða áhrif það atriði hafi haft á niðurstöðu þeirra um lækkað markaðsverð. Þá sé engan samanburð að finna á milli óbreytts skipulags og hins breytta skipulags að því er meinta sjónmengun varðar en með breyttu skipulagi hafi byggingin aðeins hækkað um þrjá metra, úr sex metrum í níu metra. Í undirmatsgerð sé þetta atriði mun betur rökstutt og niðurstaða hennar er sú að útsýni úr íbúð stefnanda hafi ekki áhrif á markaðsverð hennar.

Loks sé niðurstaða matsgerðar varðandi aukna umferð í nágrenni íbúðar stefnanda órökstudd. Í yfirmatsgerð sé staðhæft að umferð fólks og farartækja sé talsvert meiri nú en hefði verið, ef skólabyggingin hefði verið innan óbreytts skipulags. Yfirmatsmenn virðist ekki hafa athugað þetta atriði eða mælt núverandi umferð eða lagt mat á hvers konar ónæði hljótist af umferðinni. Þannig sé hvorki gerður reki að því að sýna fram á að umferð hafi aukist miðað við óbreytt skipulag né hvert sé raunverulegt ónæði af umferð fólks og farartækja sem leiði til þess að markaðsvirði íbúðar stefnanda hafi lækkað. Sem fyrr sé ekki að finna rökstuðning á því hvort og þá hvernig þetta atriði hefur áhrif á útreikning yfirmatsmanna á hinu meinta skerta markaðsvirði. Þá er í yfirmatsgerð hvorki getið um né lagt mat á áhrif breytinga sem stefndi gerði á upphaflegri deiliskipulagstillögu, með því að færa bílastæði fjær íbúð stefnanda.

Auk framangreindra atriða bendir stefndi á að í yfirmatsgerð sé ranglega staðhæft að flestir íbúar við Stórákrika 1 séu komnir á eftirlaunaaldur og segi í matsgerðinni að fullvíst sé að það hafi ráðið miklu um val þeirra við fasteignakaup. Staðhæfing þessi sé einfaldlega röng, svo sem gögn málsins sýni, auk þess sem ekki verði séð hvaða áhrif aldur íbúðareigenda geti haft á markaðsvirði íbúða en frá upphafi hafi verið ráðgert að leikskóli yrði á umdeildri lóð. Þá sé ekki í yfirmatsgerðinni vikið að því hvort nálægð við grunnskóla kunni að hafa áhrif á verðmæti umræddra íbúða til hækkunar en undirmatsmenn töldu það hafa áhrif á markaðsvirði íbúðanna við Stórákrika 1.

Þá sé umfjöllun yfirmatsmanna um sundurliðun fjárhæðar tjóns á hverja fasteign órökstudd. Niðurstaða yfirmatsins feli í sér að verðmætisskerðing sé frá 5-14% án sundurliðunar á því á hverju það byggir, s.s. hvort sjónmengun eða hljóðmengun á í hlut eða hvaða viðmið sé notað. Þá sé enginn samanburður á verðmæti miðað við að skipulag hefði verið óbreytt. Þá er mótmælt áætluðu markaðsvirði umræddra fasteigna sem röngu og ósönnuðu en engar skýringar sé að finna í yfirmatsgerð á því hvernig viðmiðunarverðið sé fundið út.

Stefndi telur einnig með öllu óljóst hvort yfirmatsmenn hafi yfirhöfuð skoðað íbúð stefnanda við gerð yfirmatsins. Í yfirmatsgerð sé vísað til þess að þann 22. nóvember 2011 hafi yfirmatsmennirnir Dan Wíium og Freyr Jóhannesson skoðað 13 íbúðir í húsinu án þess að þær hafi verið tilgreindar frekar. Síðan segir að þann 14. mars 2012 hafi farið fram önnur skoðun á íbúðum hússins, nú af hálfu yfirmatsmannanna Dans Wíium og Ingileifs Einarssonar, og sem fyrr án frekari tilgreiningar á því um hvaða íbúðir í húsinu hafi verið að ræða. Eigendur 14 íbúða í fjölbýlishúsinu að Stórákrika 1 voru aðilar að yfirmatinu.

Loks mótmælir stefndi því að samhljómur sé á milli yfirmatsgerðar og skýrslu Sverris Kristinssonar og Þorleifs St. Guðmundssonar og jafnframt þeirri staðhæfingu að þessir aðilar séu reynslumeiri en undirmatsmenn.

Af öllu framangreindu leiði að stefnandi hafi hvorki sýnt fram á að verðmæti fasteignar hans hafi lækkað við gildistöku deiliskipulagsbreytingar stefnda þann 17. júlí 2008, né að hann hafi orðið fyrir tjóni af þessum sökum sem stefnda beri að bæta, sbr. 1. mgr. 33. gr. þágildandi skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Þá sé því mótmælt að stefnandi eigi rétt á bótum samkvæmt almennum reglum skaðabótaréttarins enda hafi hann ekki sýnt fram á að skilyrðum þeirra reglna sé fullnægt.

Stefndi mótmælir dráttarvaxtakröfu frá fyrri tíma en dómsuppsögudegi, sbr. ákvæði 9. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu. Þá mótmælir stefndi sérstaklega kröfum stefnanda um greiðslu málskostnaðar, s.s. greiðslu kostnaðar vegna matsgerðar, sem stefnandi aflaði einhliða, og greiðslu kostnaðar vegna hljóðmælingar.

Stefndi byggir til vara á því að kröfur stefnanda beri að lækka verulega og að málskostnaður falli niður. Byggir stefndi kröfu sína á því að stefnandi hafi ekki tekist að sýna fram á réttmæti nema hluta þess tjóns sem bóta er krafist fyrir vegna meintrar verðmætisrýrnunar eða að tjón stefnanda sé aðeins að litlu leyti að rekja til deiliskipulagsbreytinga sem stefndi samþykkti þann 17. júlí 2008. Vísar stefndi að öðru leyti eftir atvikum til umfjöllunar um aðalkröfu til stuðnings því að varakrafa hans skuli ná fram að ganga.

IV.

Í máli þessu er deilt um bótaskyldu stefnda vegna tjóns sem stefnandi telur sig hafa orðið fyrir vegna breytinga á deiliskipulagi lóðar í nágrenni íbúðar þeirra, sem gert var eftir að hann keypti íbúðina. Stefnandi byggir á því að breytingar á deiliskipulaginu hafi leitt til þess að íbúðin rýrnaði í verði. Er bótakrafa hans á því reist að verðrýrnunin hafi verið 11% og nemi 2.904.000 krónum.

Stefnandi byggir bótakröfu sína á 33. gr. áðurgildandi skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, sbr. 56. gr. núgildandi skipulagslaga nr. 123/2010 varðandi lagaskil. Stefnandi byggir sýknukröfu sína á því að stefnandi hafi ekki sýnt fram á að hann hafi orðið fyrir tjóni í skilningi 33. gr.

Í 1. mgr. 33. gr. segir að valdi gildistaka skipulags því að verðmæti fasteignar lækki, nýtingarmöguleikar hennar skerðist frá því sem áður var heimilt eða að hún muni rýrna svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður þá 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. Í 2. og 3. mgr. greinarinnar eru nánari ákvæði um ákvörðun bóta o.fl. Er hér um almenna hlutlæga bótareglu að ræða sem nú er að finna í 1. mgr. 51. gr. laga nr. 123/2010 með lítið breyttu orðalagi sem ekki var ætlað að hafa áhrif á inntak reglunnar.

Stefndi byggir sýknukröfu sína aðallega á því að yfirmatsgerðin, sem stefnandi byggir kröfu sína á, sé haldin svo miklum annmörkum að hún geti ekki talist tækt sönnunargagn um tjón stefnanda.

Jafnvel þótt fallist sé á það með stefnda að rétt hefði verið af matsmönnum að upplýsa um það á matsfundi með fulltrúum bæði matsbeiðanda og matsþola, hvernig ákveðið var að standa að hljóðmælingu, sbr. 2. mgr. 62. gr. laga nr. 91/1991, er ekki fallist á að þessi formgalli leiði til þess að matsgerðin í heild sé haldin slíkum annmörkum að hún teljist ekki tækt sönnunargagn í málinu, enda er hljóðmælingin einungis einn þáttur af fleirum sem matsgerðin byggir á. Þá ber matsmönnum að staðfesta matsgerð sína fyrir dómi og skýra efni hennar, sbr. 65. gr. sömu laga, og á það einnig við um atriði sem þeir byggja á sérfræðigögnum annarra en matsmanna sjálfra.

Þá heldur stefndi því fram að rökstuðningur í yfirmatsgerð sé ófullnægjandi og renni hún af þeim sökum ekki stoðum undir staðhæfingar stefnanda um tjón af völdum umdeilda breytinga á deiliskipulagi. Yfirmatsmenn gáfu skýrslu fyrir dómi, staðfestu matsgerð sína og lýstu því að þeir hefðu skoðað allar íbúðir sem matsgerðin tók til. Svo sem fram kemur í matgerð töldu yfirmatsmenn að söluverð fasteignar stefnanda hefði rýrnað um 11% vegna umdeilda breytinga á deiliskipulagi stefnda. Í matsgerðinni kemur fram að þeir telja þrjá þætti leiða til þessarar niðurstöðu; aukinn hávaða, aukna umferð og sjónmengun, þar með talið lakara útsýni.

Fallast má á það með stefnda að rökstuðningur í yfirmatsgerð sé fremur rýr. Af matsgerðinni verður ekki ráðið með skýrum hætti að matsmenn hafi rannsakað sérstaklega, eða með öðrum hætti reynt að meta, hvernig hávaða og umferð hefði verið háttad ef ekki hefði komið til breytingar á deiliskipulaginu. Þá er í matsgerðinni einnig að finna staðhæfingar þess efnis að flestir íbúar Stórkrika 1 séu komnir á eftirlaunaaldur, sem matsmenn telja fullvíst að hafi haft áhrif á fasteignakaup þeirra. Þessi staðhæfing fær ekki stoð í gögnum málsins og virðast íbúar hússins vera á öllum aldri. Þá er engum gögnum til að dreifa um að aldur stefnanda hafi verið forsenda kaupa hans né útskýrt hvernig það atriði geti hafa haft áhrif á mat yfirmatsmanna um verðryrnun íbúðarinnar vegna skipulagsbreytinganna.

Þrátt fyrir framangreinda ágalla hefur því mati yfirmatsmanna ekki verið hnekkð að íbúð stefnanda hafi rýrnað í verði. Er það mat dómsins að sjónmengun og skert útsýni eitt og sér hafi hvað mest áhrif og eru þessir þættir ótvírætt til staðar og sýnilegir við vettvangsskoðun. Endurspeglast þetta í niðurstöðu yfirmatsmanna í því að þeir telja verðryrnun íbúða mismunandi eftir því hvernig þessi þáttur horfir við. Hvað ónæði af umferð og aukinn hávaða varðar, þá er erfiðleikum háð að meta með nákvæmni hver umferð og hávaði hefði verið, hefði skólinn risið innan ramma óbreytts skipulags. Á hinn bóginn liggur fyrir að fleiri starfsmenn eru að störfum við Krikaskóla en verið hefði ef starfsemi hans hefði verið í samræmi við fyrri nýtingarhugmyndir og sömuleiðis eru fleiri börn í skólanum. Var þetta staðfest af Þrúði Hjelm, skólastjóra Krikaskóla, sem gaf skýrslu fyrir dómi. Af því er óhætt að draga þá ályktun að allar líkur eru á að umferð sé meiri en stefnandi mátti vænta miðað við óbreytt skipulag. Hvað hávaða frá starfsemi skólans áhrærir er á það fallist með stefnda að hljóðmælingu yfirmatsgerðarinnar er ábótavant og ályktanir yfirmatsmanna, um aukinn hávaða miðað við fyrra deiliskipulag, eru ekki reistar á fullnægjandi gögnum. Hins vegar er til þess að líta að stefndi aflaði nákvæmari mælinga á hávaða með matsgerð Ólafs Daníelssonar, dómkvadds matsmanns. Í matsgerð Ólafs er því lýst hverjum vandkvæðum það er bundið að afla nákvæms

mats á hávaða frá Krikaskóla, að teknu tilliti til annarra umhverfshljóða. Engu að síður eru niðurstöður ítarlegra mælinga hans að hávaði utan við Stórakrika 1 séu í eða við efri mörk þess sem heimilt er frá atvinnustarfsemi samkvæmt reglugerð nr. 724/2008 um hávaða. Verður ekki annað séð en það styðji þá niðurstöðu yfirmatmanna, sem þeir leggja til grundvallar mati sínu, að hávaði geti hæglega verið stefnanda og öðrum íbúum í Stórakrika 1 til nokkurs ama.

Með vísan til þess sem að framan er rakið er það niðurstaða dómsins að yfirmatsgerðin sé ekki haldin slíkum annmörkum að það leiði til þess að niðurstaða hennar verði ekki lögð til grundvallar í málinu. Verður með hliðsjón af því að byggja niðurstöðu málsins á því að stefnandi hafi á grundvelli yfirmatsgerðar tekist sönnun þess að hann hafi orðið fyrir tjóni, sem ekki hefur verið hnekkt með öðrum gögnum. Stefndi hefur sérstaklega andmælt forsendum matsgerðarinnar um áætlað markaðsverð, en matsmenn miða verðmætisrýrnun á íbúð stefnanda við áætlað markaðsverð hennar í mars 2011. Stefndi hefur á hinn bóginn ekki rökstutt andmæli sín frekar eða lagt fram nein gögn sem veita vísbendingar um að matsverð þetta sé rangt. Er niðurstaða dómsins því sú að leggja beri niðurstöðu yfirmatsgerðar til grundvallar úrlausn málsins, bæði hvað varðar sönnun á tjóni stefnanda og umfangi þess. Ber stefndi bótaábyrgð á framangreindu tjóni á grundvelli 33. gr. laga nr. 73/1993. Bótakrafa stefnanda verður samkvæmt framansögðu tekin til greina.

Stefnandi krefst dráttarvaxta frá 1. ágúst 2012 en stefndi mótmælir dráttarvaxtakröfu frá fyrri tíma en dómsuppsögu. Samkvæmt 1. mgr. 9. gr. laga nr. 38/2001 skulu skaðabótakröfur bera dráttarvexti samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laganna að liðnum mánuði frá þeim degi er kröfuhafi sannanlega lagði fram þær upplýsingar sem þörf var á til að meta tjónsatvik og fjárhæð bóta. Með hliðsjón af þessari reglu verður við það að miða að stefndi hafi sannanlega haft öll gögn í höndum til að meta fjárhæð bótakröfunnar þann 16. ágúst 2012 en þann dag sendi lögmaður stefnanda stefnda kröfubréf með sundurliðaðri kröfugerð á grundvelli yfirmatsgerðarinnar. Krafa stefnanda ber því dráttarvexti samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, frá 16. september sama ár.

Í samræmi við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 ber stefnda að greiða stefnanda málskostnað. Við ákvörðun málskostnaðar er tekið tillit til útlagðs kostnaðar stefnanda, þ. á m. vegna matsgerðarinnar sem aflað var áður en málið var höfðað, enda verður að telja hana tengjast beint málarekstri þessum og falla því undir g-lið 1. mgr. 129. gr. laga nr. 91/1991. Jafnframt er tekið tillit til þess að mál þetta er rekið samhliða 6 öðrum samkynja málum. Telst málskostnaður með hliðsjón af ofangreindu hæfilega ákveðinn 600.000 krónur að virðisaukaskatti meðtöldum.

Mál þetta flutti, fyrir hönd stefnanda, Jón Magnússon hæstaréttarlögmaður og fyrir hönd stefnda, Ingvi Snær Einarsson héraðsdómslögmaður.

Ingibjörg Þorsteinsdóttir, héraðsdómari og dómsformaður, kvað upp dóminn ásamt meðdómsmönnum Ásmundi Ingvarssyni verkfræðingi og Magnúsi Leópoldssyni, löggiltum fasteignasala. Gætt var ákvæða 1. mgr. 115. gr. laga nr. 91/1991.

D ó m s o r ð :

Stefndi, Mosfellsbær, greiði stefnanda, Valdimar H. Jóhannessyni,
2.904.000 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001 frá
16. september 2012 til greiðsludags, auk 600.000 króna í málskostnað.

Ingibjörg Þorsteinsdóttir

Ásmundur Ingvarsson

Magnús Leópoldsson