

# D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 8. mars 2017 í máli nr. E-3016/2016:

**Sigurður Björn Sigurðsson**

*(Jón Magnússon hrl.)*

**gegn**

**Mosfellsbæ**

*(Sigurður S. Júlíusson hrl.)*

## I

Mál þetta, sem var dómtekið 8. febrúar sl., er höfðað 14. júní 2016 af Sigurði Birni Sigurðssyni, Litlakrika 60, Mosfellsbæ, gegn Mosfellsbæ, Þverholti 2, Mosfellsbæ.

Stefnandi krefst þess að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda skaðabætur, samtals að fjárhæð 3.432.000 krónur, samkvæmt 33. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, sbr. 51. og 56. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, ásamt dráttarvöxtum frá 1. ágúst 2012 til greiðsludags, samkvæmt 9. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu.

Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda samkvæmt mati dómsins, auk virðisaukaskatts á málskostnað.

Stefndi krefst sýknu af öllum dómkröfum stefnanda auk málskostnaðar.

## II

Málavextir eru þeir að með kaupsamningi 22. október 2007 festi stefnandi kaup á íbúð í fjölbýlishúsi að Stórakrika 1, sem er í Krikahverfi í Mosfellsbæ. Kaupverð eignarinnar nam 32.875.000 krónum. Íbúðin er fjögurra herbergja, 122,7 fermetrar að stærð, merkt nr. 304 og með fastanúmerið 230-4751. Stefnandi seldi íbúðina 28. mars 2011 og var söluverð hennar 28.500.000 krónur.

Rúmlega hálfu ári eftir að stefnandi keypti íbúðina, eða þann 8. maí 2008, fór fram grenndarkynning vegna tillögu um breytingu á deiliskipulagi Krikahverfis. Kynningin var send íbúum að Stórakrika 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15 og 19, auk annarra fasteignaeigenda í nærliggjandi húsum. Breytingin laut einkum að byggingu

skólahúss á lóð nr. V-5 við Krikaskóla sem fyrirhugað var að byggja í hverfinu, norðan við Stórakrika. Í tillögunni fólust breytingar á aðkomu og bílastæðum við skólann, stækkun skólalóðar til norðausturs, auk þess sem gert var ráð fyrir að fyrirhugað skólahús yrði stækkað og haft á tveimur hæðum í stað einnar, þannig að skólinn yrði níu metrar að hæð í stað sex metra áður.

Þann 5. júní 2008 mótmælti stefnandi breytingunum við stefnda, ásamt öðrum íbúum og eigendum að Stórakrika 1, þar sem hann taldi þær leiða til þess að eign hans lækkaði í verði. Að mati stefnanda og annarra íbúa myndi hækkun skólahússins draga úr útsýni hjá fjölda íbúðareigenda og framkvæmdirnar hafa verulegt rask og óþægindi í för með sér, meðal annars vegna meiri umferðar við skólann. Íbúarnir hefðu valið sér eignir að Stórakrika 1 til kaups með tilliti til gildandi deiliskipulags. Kröfðust þeir þess að horfið yrði frá fyrrnefndum breytingum, ella áskildu þeir sér rétt til skaðabóta þar sem forsendur fyrir kaupunum væru brostnar. Í kjölfar þessara mótmæla voru gerðar breytingar á deiliskipulagstillögunum og byggingarreitur skólans færður um 10 metra fjær Stórakrika 1 og hæð skólans lækkuð um allt að einn metra. Með bréfi 9. júlí 2008 var íbúum og eigendum að Stórakrika 1 síðan tilkynnt að tillagan svo breytt hefði verið samþykkt í skipulags- og byggingarnefnd stefnda. Skipulagsbreytingin var birt í Stjórnartíðindum 11. september 2008 með auglýsingu dagsettri 10. september s.á.

Að sögn stefnanda áttu íbúar og eigendur að Stórakrika 1 fund í kjölfar skipulagsbreytingarinnar með starfsmönnum stefnda þar sem þeir kröfðust bóta. Haustið 2009 kveður stefnandi að fulltrúar nokkurra eigenda að Stórakrika 1 hafi fundað, ásamt lögmanni sínum, með bæjarstjóra stefnda til að ræða þær bótakröfur. Ekki hafi náðst samkomulag um bætur og hafi stefnandi þá óskað eftir því eftir að fá sérfræðiálit á ætluðu tjóni sínu ásamt öðrum eigendum fasteigna að Stórakrika 1, 3, 5, 7, 9, 11 og 13.

Fasteignasalarnir Sverrir Kristinsson og Þorleifur St. Guðmundsson voru fengnir til að meta tjónið. Samkvæmt álitsgerð þeirra 28. apríl 2008 varð það niðurstaða þeirra að tjón eigenda að Stórakrika 1 næmi samtals 55.152.750 krónum. Þar af næmi tjón stefnanda 1.400.000 krónum vegna íbúðar nr. 304. Lögmaður stefnanda sendi bæjarstjórn stefnda í framhaldinu bréf 4. maí 2010 og krafðist þess að stefnanda, sem og öðrum eigendum, yrðu greiddar bætur á grundvelli álitsgerðarinnar .

Með bréfi lögmanns stefnda, dagsettu 29. júní 2010, var upplýst að stefndi féllist ekki á framangreindar bótakröfur og að ákveðið hefði verið að óska eftir dómkvaðningu matsmanna til að meta ætlað tjón eigenda. Dómkvaddir voru matsmennirnir Gunnar Jón Yngvason, löggiltur fasteignasali og viðskiptafræðingur, og Magnús Kristinsson, löggiltur fasteignasali og verkfræðingur. Í matsgerð þeirra 15. mars 2011, sem tók til íbúða að Stórakrika 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13 og 17, varð niðurstaðan sú að skipulagsbreytingin hefði haft áhrif á markaðsverðmæti raðhúsa nr. 3, 5, 7 og 9 við Stórakrika en ekki annarra fasteigna sem metnar voru, meðal annars Stórakrika 1.

Íbúar raðhúsa nr. 3, 5, 7 og 9 ákváðu að una mati dómkvaddra matsmanna og sömdu við stefnda um bætur. Íbúar Stórakrika 1 og 11 sættu sig hins vegar ekki við þessa niðurstöðu og óskuðu eftir dómkvaðningu yfirmatsmanna til að meta ætlað tjón þeirra. Stefndi var meðal þeirra. Hinn 23. september 2011 voru dómkvaddir til verksins Dan S. Valgarð S. Wium, hdl. og löggiltur fasteignasali, Ingileifur Einarsson, löggiltur fasteignasali, og Freyr Jóhannesson tæknifræðingur. Niðurstaða yfirmatsmanna í matsgerð, sem er dagsett 19. júní 2012, var sú að verðmæti þeirra fasteigna er yfirmatsbeiðni laut að hefði rýrnað sökum fyrrnefndra breytinga. Tjónið næmi samtals 42.667.000 krónum en þar af næmi tjón stefnanda samtals 3.432.000 krónum.

Lögmaður stefnanda sendi lögmanni stefnda bréf 16. ágúst 2012 þar sem krafist var bóta fyrir hönd hans og annarra eigenda á grundvelli yfirmatsgerðarinnar. Ekki tókst samkomulag við stefnda um greiðslu bóta samkvæmt yfirmatsgerðinni og því höfðu 13 eigendur sjö íbúða að Stórakrika 1 dómsmál til heimtu skaðabóta á grundvelli hennar haustið 2013 en stefndi var ekki í þeim hópi. Framangreindum málum lauk með dómum Hæstaréttar 12. maí 2016 þar sem fallist var á bótakröfur fyrrgreindra aðila á grundvelli yfirmatsgerðarinnar. Í kjölfar dóma Hæstaréttar kveðst stefndi hafa reynt að ná samkomulagi við stefnda um greiðslu skaðabóta en höfða ella mál. Þar sem fjögur ár væru senn liðin frá dagsetningu yfirmatsgerðar 19. júní 2012 segir stefndi að hann hafi neyðst til þess að höfða málið til að rjúfa fyrningu, og var málið sem fyrr segir höfðað 14. júní 2016.

### III

#### *1. Málsástæður og lagarök stefnanda*

Stefnandi byggir dómkröfur sínar um skaðabætur úr hendi stefnda á því að hann hafi orðið fyrir tjóni vegna fyrrnefndra breytinga á deiliskipulagi sem gerð var í Krikahverfi, Mosfellsbæ, skömmu eftir að hann keypti íbúð sína. Áður en stefnandi hafi fest kaup á íbúðinni hafi hann kannað skipulag svæðisins og síðan ákveðið að kaupa íbúðina þar sem hún hafi uppfyllt kröfu hans um að búa í friðsælu hverfi. Stefnandi hafi litið svo á að íbúð hans myndi taka almennum verðbreytingum á fasteignamarkaði samkvæmt gildandi skipulagi.

Af hálfu stefnanda kemur fram að hann hafi tapað 4.275.000 krónum á sölu íbúðarinnar. Að mati stefnanda sé ástæðu þess að rekja til framangreindra breytinga á deiliskipulagi Krikahverfis. Stefnandi byggir kröfu sína á 33. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, en þau lög voru í gildi þegar fyrrnefnd breyting á deiliskipulagi átti sér stað. Skipulagslög nr. 123/2010 hafi tekið gildi 1. janúar 2011 en í 51. gr. þeirra sé sambærilegt ákvæði. Í 56. gr. laganna, sem mæli fyrir um gildistöku þeirra, séu tekin af tvímæli um að lög nr. 73/1997 gildi um þau lögskipti sem hér séu fyrir hendi. Samkvæmt 33. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997 sé kveðið á um að valdi gildistaka skipulags því að verðmæti fasteignar lækki og nýtingarmöguleikar hennar skerðist þá eigi sá sem sýnt geti fram á að hann hafi orðið fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarsjóði. Nánar sé síðan kveðið á um það í viðkomandi lagagrein með hvaða hætti farið skuli að.

Stefnandi kveðst hafa mótmælt þeim breytingum á deiliskipulagi sem um ræði. Stefnandi heldur því fram að hann eigi óháð því rétt á bótum samkvæmt fyrrnefndri lagagrein þar sem enginn áskilnaður sé þar gerður um að tjónþoli mótmæli fyrirhuguðum breytingum á skipulagi. Stefnandi hafi leitað eftir samkomulagi um bætur við stefnda í samræmi við framangreint lagaákvæði og síðan látið meta hvert tjón hans sé þar sem stefndi hafi ekki talið sér fært að semja við hann án þess að ákveðin viðmiðun lægi fyrir. Þegar sú viðmiðun hafi legið fyrir hafi stefndi óskað eftir því að dómkvaddir matsmenn myndu meta tjón stefnanda. Þar sem stefnandi hafi ekki viljað una undirmatinu hafi hann farið fram á dómkvaðningu yfirmatsmanna.

Stefndi hafi ekki hnekkst niðurstöðu yfirmats eða bent á hnökra við framkvæmd þess, en að mati stefnanda beri að leggja niðurstöður þess til grundvallar að öllu leyti. Í yfirmatsgerð sé m.a. rakið að fyrrnefnd skólabygging sé nú á tveimur hæðum en samkvæmt upphaflegu deiliskipulagi hafi hún aðeins átt að vera á einni hæð. Útsýni hafi minnkað lítils háttar vegna efri hæðar byggingarinnar en meira úr þeim íbúðum sem séu á neðri hæðum hússins. Þá komi fram að umferð fólks og farartækja sé talsvert meiri nú en verið hefði, hefði skólabyggingin verið minni og aðeins á einni hæð. Þá veki yfirmatsmenn athygli á því að flestir íbúar að Stórakrika 1 séu komnir á eftirlaunaaldur og telji þeir fullvíst að það umhverfi sem

átt hafi að vera í hverfinu hafi ráðið miklu um val þeirra á kaupum á íbúðum á þessum stað. Þá hafi yfirmatsmenn látið Verkís gera sérstaka hljóðmælingu til að fá úr því skorið nákvæmlega hvaða hljóðmengun væri fyrir hendi sem stefnandi yrði fyrir og teldist líkleg afleiðing af framangreindri breytingu á deiliskipulagi. Niðurstaða þeirra mælinga hafi verið sú að hávaði sé talsvert umfram það sem eðlilegt sé talið í íbúðarhverfi. Stefnandi bendir á að niðurstaða yfirmatsmanna sé sú að verðmæti allra þeirra fasteigna sem yfirmatsbeiðni lúti að hafi rýrnað vegna breytinganna en þar af hafi íbúð stefnanda nr. 304 lækkað í verði um 3.432.000 krónur.

Stefnandi byggir á niðurstöðu yfirmatsins og að framkvæmd málsins sé í samræmi við það sem skipulags- og byggingarlög nr. 73/1997 kveði á um, sbr. nú til hliðsjónar lög nr. 123/2010. Þá bendir stefnandi á að stefndi hafi látið meta ætlað tjón þar nánar tilgreindra matsþola, þ.m.t. stefnanda, og hafi greitt bætur í samræmi við matsgerðina þeim sem þar hafi verið talið að ættu rétt á bótum. Stefndi hafi þannig viðurkennt þá niðurstöðu að greiða eigi bætur í samræmi við niðurstöðu mats á tjóni íbúðareigenda og matsþola í undirmatinu. Með sama hætti verði stefndi því að setta sig við að greiða bætur þeim sem yfirmatsmenn telji að eigi rétt á bótum í samræmi við niðurstöðu yfirmatsgerðar.

Í 64. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, sé kveðið á um að aðilar geti krafist yfirmats þar sem tekin verði til endurskoðunar þau atriði sem áður hafi verið metin. Verði breytingar frá mati dómkvaddra matsmanna í niðurstöðu yfirmats þá sé yfirmatið lagt til grundvallar og hafi fullt og óskorað sönnunargildi um þær matsspurningar og niðurstöður sem upphaflega hafi verið lagðar fyrir matsmenn. Þannig byggir stefnandi á því að leggja verði yfirmatið til grundvallar bótakröfu hans að öllu leyti og hafi það fullt sönnunargildi um tjón hans.

Þá bendir stefnandi á að mikill samhljómur sé milli niðurstöðu yfirmatsmanna og þeirrar niðurstöðu sem Sverrir Kristinsson og Þorleifur St. Guðmundsson hafi komist að. Yfirmatsmenn sem og hinir síðarnefndu hafi hvað mesta reynslu í að meta atriði eins og þau sem hér um ræði en þeir matsmenn sem dómkvaddir hafi verið búi að mati stefnanda ekki yfir sömu reynslu. Stefnandi byggir á því að auk þess sem hann eigi rétt á bótum í samræmi við ákvæði skipulags- og byggingarlaga, eigi hann einnig rétt á bótum samkvæmt almennum reglum skaðabótaréttarins, en á þær reglur reyni ekki nema sem viðmiðun þar sem tilvísun í framangreint ákvæði skipulags- og byggingarlaga frá 1997 taki af öll tvímæli um rétt hans til bóta.

Stefnandi vísar enn fremur til þess að krafa hans sé ófyrnd samkvæmt 9. gr. laga nr. 150/2007, um fyrningu kröfuréttinda, og byggir á því að upphafstími fyrningarfrests sé í fyrsta lagi 19. júní 2012 þegar yfirmatsgerð hafi legið fyrir. Stefnandi hafi tekið ákvörðun um að höfða ekki mál haustið 2013 ásamt öðrum

Íbúum Stórakrika 1 til heimtu skaðabóta úr hendi stefnda þar sem honum hafi á þeim tíma þótt ólíklegt að krafa hans næði fram að ganga. Það hafi verið fyrst eftir að yfirmatsgerð hafi legið fyrir að hann hafi litið svo á að nauðsynlegar upplýsingar um tjón hans lægi fyrir í skilningi 9. gr. laga nr. 150/2007.

Um lagarök vísar stefnandi til 33. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, skipulagsreglugerðar nr. 400/1998, einkum 4. kafla og þá 4. mgr. greinar 4.2.2., byggingarreglugerðar nr. 441/1998, og til nýrra skipulagslaga nr. 123/2010, sér í lagi 51. og 56. gr. Þá byggir stefnandi á lögum um fyrningu kröfuréttinda nr. 150/2007, einkum II. kafla laganna og 9. gr. Stefnandi vísar enn fremur til laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, einkum XXI. kafla laganna um málskostnað og 64. gr. Loks vísar stefnandi til III. og IV. kafla laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001, sem og til almennra reglna skaðabóta- og kröfuréttar.

## *2. Málsástæður og lagarök stefnda*

Stefndi byggir kröfu um sýknu í fyrsta lagi á því að kröfur stefnanda séu fallnar niður fyrir fyrningu. Stefnandi telur að miða eigi upphaf fyrningarfrests við gildistöku þess deiliskipulags sem stefnandi telur að hafi valdið sér tjóni, en það skipulag hafi tekið gildi með auglýsingu sem gefin var út 11. september 2008. Því sé ljóst að fjögurra ára fyrningarfrestur samkvæmt lögum nr. 150/2007 hafi verið löngu liðinn þegar málið var höfðað 14. júní 2016.

Stefndi telur í öllu falli að stefnandi hafi fengið fullnægjandi upplýsingar um tjónið og þann aðila sem hafi borið ábyrgð á því um leið og mat þeirra fasteignasala, sem íbúar við Stórakrika 1 hafi fengið til að leggja mat á tjón sitt, lá fyrir þann 28. apríl 2010. Tjón á fasteign stefnanda hafi verið metið með þeirri matsgerð og hafi lögmaður íbúa gert kröfu um bætur á grundvelli þess, sbr. bréf 4. maí 2010. Hvað sem því líði telur stefndi að upphaf fyrningarfrests hafi verið fyrir 19. júní 2012 og því hafi kröfur stefnanda ávallt verið fyrndar þegar mál þetta var höfðað.

Verði ekki talið að krafa stefnanda sé fallin niður fyrir fyrningu byggir stefndi á því að stefnandi hafi sýnt af sér slíkt tómlæti með því að halda ekki kröfum sínum fram í tíma að þær séu niður fallnar. Stefnandi hafi mátt vita fyrir löngu að hann kynni að eiga kröfu á hendur stefnda og því borið að bregðast fyrr við en hann gerði. Stefnandi eigi ekki að þurfa að sæta því að kröfur komi fram átta árum eftir að hin bótaskylda háttsemi hafi átt sér stað.

Stefndi vekur athygli á því að fyrir liggi að stefnandi hafi selt eign sína að Stórakrika 1 með kaupsamningi, dagsettum 28. mars 2011, en á þeim tíma hafi fasteignamarkaðurinn á Íslandi verið í sögulegri lægð. Eignina hafi hann hins vegar keypt 22. október 2007 meðan fasteignamarkaðurinn hafi verið í blóma. Að mati

stefnda sé ósannað að hið lægra söluverð eignarinnar árið 2011 sé að rekja til breytinga á deiliskipulagi Krikahverfis en ekki hinna óhagstæðu markaðsaðstæðna sem fyrir hendi hafi verið þegar stefnandi seldi eignina eða þá annarra atvika.

Stefndi bendir á að bótaákvæði 33. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, sbr. 51. gr. nógildandi skipulagslaga nr. 123/2010, hafi verið skýrt sem svo að einungis sérstakar og verulegar skerðingar geti leitt til bótaskyldu. Í dómum Hæstaréttar í málum nr. 542-547/2015 hafi ekki verið tekin afstaða til þess hvort skerðing íbúa við Stórakrika 1 væri sérstök og veruleg. Stefndi byggir á því að sú skerðing sem yfirmatsmenn hafi metið sé ekki sérstök og veruleg í skilningi ákvæðisins og að stefnandi eigi því ekki bótakröfu á hendur honum.

Um lagarök vísar stefndi einkum til 33. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, sbr. 51. gr. nógildandi skipulagslaga nr. 123/2010, og almennra bótareglna. Þá er vísað til laga nr. 150/2007, einkum 2., 9. og 24. gr., sem og meginreglna kröfuréttar um tómlæti. Einnig er vísað til ákvæða laga um meðferð einkamála nr. 91/1991. Um málskostnað er vísað til 129., sbr. 130. gr. sömu laga.

#### IV

Eins og rakið hefur verið byggir stefnandi á því að hann eigi skaðabótakröfu á hendur stefnda á grundvelli þágildandi 33. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, sbr. 51. gr. nógildandi skipulagslaga nr. 123/2010. Bótakröfu stefnanda sé að rekja til þeirra breytinga sem gerðar voru á deiliskipulagi á lóð nr. V-5 í Krikahverfi, Mosfellsbæ, 9. júlí 2008 en að mati stefnanda hafi þær breytingar haft margvísleg neikvæð áhrif í för með sér og leitt til þess að eign hans að Stórakrika 1 hafi lækkað í verði. Þá byggir stefnandi á því að upphaf fyrningarfrests kröfunnar samkvæmt 9. gr. laga um fyrningu kröfuréttinda nr. 150/2007 miðist við 19. júní 2012 þegar yfirmatsgerð lá fyrir, þar sem honum hafi ekki mátt vera ljóst fyrr en þá að hann kynni að eiga rétt til skaðabóta samkvæmt fyrrnefndu ákvæði skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Af hálfu stefnda er aðallega byggt á því að krafa stefnanda sé fyrnd samkvæmt framangreindu ákvæði laga nr. 150/2007, en verði hún ekki álitin fyrnd sé hún niður fallin vegna tómlætis. Í máli þessu greinir aðila því fyrst og fremst á um hvort krafa stefnanda sé fyrnd eða ekki, sbr. 9. gr. laga nr. 150/2007.

Í málinu liggur fyrir að fyrrnefnd breyting á deiliskipulagi var samþykkt í bæjarstjórn stefnda 9. júlí 2008 og tók gildi með auglýsingu í Stjórnartíðindum 11. september 2008. Stefndi mótmælti breytingunum við stefnda og stóð að því ásamt fleiri eigendum að Stórakrika 1 að afla sérfræðiálits í því skyni að fá mat á því hve mikið tjón á fasteign hans væri. Sérfræðiálit fasteignasalanna Sverris Kristinssonar og Þorleifs St. Guðmundssonar lá fyrir 28. apríl 2010, en að mati

þeirra hafði eign stefnanda lækkað um 1.400.000 krónur í verði sökum þessara breytinga. Eins og fyrr greinir sætti stefndi sig ekki við þessa niðurstöðu og óskaði eftir dómkvaðningu matsmanna til þess að meta tjónið. Varð niðurstaða þeirra sú að stefnandi hefði ekki orðið fyrir tjóni vegna skipulagsbreytinganna. Með yfirmatsgerð, dagsettri 19. júní 2012, var hins vegar komist að þeirri niðurstöðu að tjón hans næmi 3.432.000 krónum, meðal annars vegna minna útsýnis úr íbúð hans og hávaðamengunar frá nærliggjandi skóla.

Í 1. másl. 1. mgr. 9. gr. laga nr. 150/2007, um fyrningu kröfuréttinda, er mælt fyrir um að krafa um skaðabætur fyrnist á fjórum árum frá þeim degi er tjónþoli fékk nauðsynlegar upplýsingar um tjónið og þann sem ábyrgð ber á því eða bar að afla sér slíkra upplýsinga. Í athugasemdum við frumvarp að lögum nr. 150/2007 kemur fram að skilyrði ákvæðisins um vitneskju tjónþola byggist á tveimur þáttum, annars vegar vitneskju um tjónið og hins vegar vitneskju um þann sem ábyrgð beri á því. Fyrst þegar bæði skilyrðin séu uppfyllt byrji fyrningarfrestur kröfunnar að líða.

Líkt og að framan er rakið stóð stefnandi að því, ásamt öðrum íbúum að Stórákrika 1, að afla sérfræðiálits í því skyni að meta hvert ætlað tjón hans vegna breytinga á deiliskipulagi Krikuhverfis væri. Sú álitgerð lá fyrir þann 28. apríl 2010 og var þar gerð grein fyrir áætluðu tjóni stefnanda. Í kjölfarið sendi lögmaður hans bréf til stefnda, dagsett 4. maí 2010, þar sem skaðabóta var krafist fyrir hönd hans og annarra íbúa að Stórákrika 1.

Eins og mál þetta liggur fyrir verður því að telja að stefnandi hafi strax þann 28. apríl 2010 haft nægar upplýsingar til að draga þá ályktun að hann hafi orðið fyrir tjóni vegna breytinga á deiliskipulaginu og hver bæri ábyrgð á því. Frá þeim tíma mátti honum því vera ljóst að hann gæti átt kröfu til skaðabóta á hendur stefnda samkvæmt þágildandi 33. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Engu breytir þar um þótt stefndi hafi síðar aflað matsgerðar dómkvaddra matsmanna til að hnekkja fyrrgreindu sérfræðiáliti um tjón af völdum skipulagsbreytingarinnar. Þar sem skilyrði 1. másl. 1. mgr. 9. gr. laga nr. 150/2007 voru með þessu uppfyllt verður að miða upphaf fyrningarfrests skaðabótakröfu stefnanda við 28. apríl 2010 þegar sérfræðiálitið lá fyrir.

Mál þetta var sem fyrr segir höfðað 14. júní 2016 og var þá fjögurra ára fyrningarfrestur kröfu stefnanda samkvæmt 9. gr. laga nr. 150/2007 liðinn og hún því fallin niður fyrir fyrningu, sbr. 20. gr. sömu laga. Þegar af þessari ástæðu verður að sýkna stefnda af kröfum stefnanda. Ekki verður því fjallað frekar um aðrar málsástæður aðila.

Með vísan til 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 þykir rétt að hvor aðila beri sinn kostnað af rekstri málsins fyrir dómi.

Ásmundur Helgason héraðsdómari kveður upp dóminn.

**D Ó M S O R Ð:**

Stefndi, Mosfellsbær, er sýkn af kröfum stefnanda, Sigurðar Björns Sigurðssonar.

Málskostnaður milli aðila fellur niður.

Ásmundur Helgason (sign.)