

Héraðsdómur Reykjavíkur

Dómur 31. maí 2021

Mál nr. E-4324/2020:

Sýrfell ehf.

(Birkir Már Árnason lögmaður)

gegn

Reykjavíkurborg

(Theódór Kjartansson lögmaður)

Dómur

Mál þetta, sem dómtekið var 23. apríl síðastliðinn að loknum munnlegum málflutningi, er höfðað af Sýrfelli ehf., Traðarlandi 2, Reykjavík, á hendur Reykjavíkurborg, Ráðhúsinu, Reykjavík, með stefnu áritaðri um birtingu 26. júní 2020.

Dómkröfur:

Endanlegar dómkröfur stefnanda eru þær aðallega að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda 39.896.100 krónur ásamt vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 39.896.100 krónum frá 17. ágúst 2017 til 7. júlí 2018 en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags, en til vara að stefnanda verði dæmdar bætur að álitum að mati dómsins.

Jafnframt krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda.

Stefndi krefst aðallega sýknu af kröfum stefnanda, en til vara krefst stefndi þess að fjárhæð kröfu stefnanda verði lækkuð verulega.

Í báðum tilvikum gerir stefnandi kröfu um málskostnað úr hendi stefnda að mati dómsins.

Málavextir og helstu ágreiningsefni:

Stefnandi máls þessa sótti um og fékk úthlutað fjórum einbýlishúsalóðum til byggingar í Reykjavík árið 2014. Við Jöldugróf 6, í júní 2014, og Blesugróf 30, 32 og 34, í október 2014. Samkvæmt úthlutunarbréfum var stefnanda jafnframt seldur byggingarréttur fyrir byggingu allt að 275 m² einbýlishúss á lóðinni númer 30 við Blesugróf, 300 m² einbýlishúss á lóðinni númer 32 við Blesugróf og 290 m² einbýlishúss við Blesugróf 34, að meðtöldum kjallara og bílageymslu og mögulegri aukaíbúð. Greiddi stefnandi fyrir byggingarréttinn og gatnagerðargjöld með reiðufé og útgáfu

veðskuldabréfa þann 18. desember 2014. Í úthlutunarbréfum er vísað til almennra reglna um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík, útgefinna í maí 2014, og almennra lóða- og framkvæmdaskilmála, útgefinna í maí 2013, og deiliskipulagsskilmála fyrir lóðirnar við Blesugróf.

Stefnandi kveðst hafa sótt um lóðirnar þrjár við Blesugróf eftir að borgarstjóri Reykjavíkur hafði lýst því yfir í aðdraganda kosninga haustið 2014 að gildandi skipulagi borgarinnar yrði breytt til þess að íbúðir yrðu fleiri og minni. Í kjölfar úthlutunarinnar beitti stefnandi sér fyrir því að fá að byggja fleiri íbúðir á lóðunum við Blesugróf en deiliskipulag gerði ráð fyrir og réð skipulagsfræðing og arkitekt sér til ráðgjafar í því verkefni.

Í febrúar 2015 ráðlagði þáverandi skrifstofustjóri skrifstofu eigna og atvinnuþróunar Reykjavíkurborgar stefnanda, vildi hann fá breytingu á skipulagi lóðanna í samræmi við hugmyndir sínar, að vinna formlega tillögu um deiliskipulagsbreytingu á lóðunum og leggja fyrir skipulagsráð.

Stefnandi sendi Umhverfis- og skipulagsráði stefnda erindi, 29. nóvember 2016, þar sem hann óskaði eftir því að sama deiliskipulag yrði látið gilda um lóðirnar númer 30 og 32 við Blesugróf og gildi fyrir lóðina nr. 34, hvað varðaði hámarkshæð gólfkvóta 1. hæðar. Þá var þess og farið á leit að heimilaðar yrðu þrjár íbúðir á hverri lóð í stað tveggja sem heimild væri þegar fyrir, enda uppfylltu þær öll skilyrði nýrra íbúða. Þessu erindi stefnda var hafnað með bréfi dagsettu 12. desember 2016.

Lóðarleigusamningar vegna lóðanna þriggja við við Blesugróf voru undirritaðir af aðilum 17. ágúst 2017, en öflun samþykkis nágretta fyrir breyttum lóðamörkum hafði tafið þá undirritun. Vegna þessa dráttar á útgáfu samninganna voru gerðar breytingar á skilmálum veðskuldabréfa stefnanda hvað varðaði gjalddaga og vaxtakröfur, stefnanda til hagsbóta.

Stefnandi sendi skipulagsfulltrúa stefnda fyrirspurn 6. desember 2017, þar sem innt var eftir afstöðu stefnda til breytinga á byggingarreitum lóðanna við Blesugróf 30–34, breytingar á lóðamörkum, þ.e. jafnaðrar deilingar marka lóðanna þriggja innbyrðis, breytingar hæðarkvóta við gagnstétt sem og nýrrar útfærslu á botnlanga götunnar. Þá var farið fram á að heimilaðar yrðu þrjár íbúðir á hverja umrædda einbýlishúsalóð, samtals níu íbúðir. Í svari skipulagsfulltrúa frá 8. mars 2018 kom fram að tilhögun hönnuða stefnanda hvað varðaði lóðamörk, landhalla og byggingarreiti í fyrirspurninni félli vel að byggðinni eins og gildandi deiliskipulag kvæði á um, en hugmynd um níu íbúðir á þremur samliggjandi lóðum innst í botnlanga væri nokkuð á skjön við einkenni byggðar í Blesugróf og áréttað að gildandi deiliskipulag heimilaði tvær íbúðir í húsi á lóð ef aðstæður leyfðu og ákvæðum byggingarreglugerðar væri framfylgt. Var því tekið jákvætt í að stefnandi ynni nýtt deiliskipulag á eigin kostnað með þeim leiðbeiningum að níu íbúðir væri ívið of mikið á þessum lóðum og lagt til að íbúðafjöldinn takmarkaðist við

6–7 íbúðir. Var þannig fallist á hugmyndir stefnanda að hluta. Stefnandi skaut þeirri ákvörðun til Umhverfis- og skipulagsráðs sem staðfesti niðurstöðu skipulagsfulltrúa á fundi 18. apríl 2018.

Þann 9. maí 2018 óskaði stefnandi eftir fundi með stefnda þar sem stefnandi taldi að lóðirnar nr. 30 og 34 féllu ekki að gildandi deiliskipulagi, þar sem ekki færi saman það sem selt hefði verið og gildandi deiliskipulag. Áttu aðilar í framhaldi fundi þar sem fjallað var m.a. um vandamál við fráveitu frá kjöllumurum á lóðunum en stefnandi hafði þá lýst því yfir að lóðirnar væru ekki byggingarhæfar.

Þann 14. júní 2018 lagði stefnandi inn umsókn um breytingu á deiliskipulagi fyrir lóðirnar við Blesugróf, sem m.a. fól í sér heimild til að grafa kjallara undir húsunum þar sem landhali leyfði og byggja tveggja hæða hús með kjallara á lóðinni við Blesugróf 34. Þá skyldu þrjú bílastæði fylgja hverju húsi. Af hálfu stefnda var því lýst yfir að tillagan fengi forgangsafrgreiðslu og færi svo í grenndarkynningu fengist hún samþykkt. Þó var gerð krafa um nákvæmari uppdrætti, auk þess sem bent var á að tillagan gerði enn grein fyrir færslu á lóðamörkum sem fyrirsvarsmáður stefnanda hefði þó sagst vera orðinn fráhrerfur í tölvupósti til stefnda. Loks var áréttað að fjöldi íbúða yrði að koma fram í tillögunni. Þann 22. júní 2018 var stefnanda tilkynnt að skipulagsráð hefði bókað á fundi sínum að tillagan yrði grenndarkynnt þegar lagfærðar tillögur hefðu borist. Voru aðilar málsins í samskiptum í júní og júlí um form og efni tillögunnar.

Þann 10. ágúst 2018 féll skipulagsfulltrúi frá áðurnefndri bókun frá 22. júní. Í minnisblaði skipulagsfulltrúa varðandi þá ákvörðun segir að tillagan gangi út á að byggja tvíbýli og þríbýli á nefndum lóðum og í því fælist breyting á byggðarmynstri úr einbýlishúsum í fjölbýlishús. Slík breyting gæti ekki talist óveruleg í skilningi 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga. Af þeim sökum yrði breytingartillagan að fá afgreiðslu eins og um nýtt deiliskipulag væri að ræða, sbr. 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010.

Með bréfi dagsettu 22. október 2018 dró stefnandi umsókn sína um breytingu á deiliskipulagi lóðanna við Blesugróf frá 14. júní 2018 til baka. Þess í stað fór hann þess á leit að honum yrði heimilað að reisa tveggja hæða einbýlishús með aukabúð, samkvæmt gildandi deiliskipulagi á lóðinni við Blesugróf 34, en án kjallara. Stefnandi skilaði inn nýjum gögnum í tengslum við þá umsókn sína. Í framhaldi af því áttu starfsmenn stefnda og Gestur Ólafsson, ráðgjafi stefnanda, í samskiptum um framlagningu gagna í tengslum við umsóknina nýju. Óskað var eftir viðbótargögnum frá stefnanda í byrjun desember og áttu aðilar í samskiptum því tengdum fram til 19. febrúar 2019 er stefnanda var tilkynnt að málið væri tækt til grenndarkynningar sem hófst svo 25. febrúar 2019. Eftir að athugasemdir höfðu verið afgreiddar var endanleg tillaga að breyttu deiliskipulagi fyrir Blesugróf 34 samþykkt í borgarráði 14. nóvember 2019 og auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 18. desember 2019.

Hvað varðar lóðina við Jöldugróf 6 sérstaklega þá komst stefnandi á snoðir um það í júlí 2018 að frárennislögn lægi þar þvert undir lóðina. Stefnandi átti í samskiptum við starfsmenn stefnda vegna þess og þann 10. janúar 2019 hafði stefndi fært lögnina af lóðinni á sinn kostnað. Stefnandi mun hafa selt lóðina haustið 2018 og afsal vegna þeirra viðskipta verið gefið út 2. júní 2020. Undir rekstri máls þessa féll stefnandi frá kröfum á hendur stefnda er varða þá lóð og samskipti aðila um hana.

Aðilar máls þessa áttu fund í byrjun desember 2019, þar sem stefnandi taldi sig hafa orðið fyrir fjártjóni vegna viðskipta sinna og samskipta við stefnda um lóðirnar fjórar. Setti stefnandi þar fram kröfur um bætur úr hendi stefnda en sættir náðust ekki með aðilum og af þeim sökum er mál þetta fyrir dómi.

Þann 4. febrúar 2021 samþykkti borgarráð Reykjavíkur breytingu á deiliskipulagi lóðanna nr. 30 og 32 við Blesugróf. Þar er texta í skilmálum varðandi byggingarmagn breytt og þar af leiðandi breytt nýtingarhlutfall. Er tilefni breytingarinnar uppgefið byggingarmagn í lóðarleigusamningi. Breyting þessi var auglýst í B-deild Stjórnartíðinda 25. febrúar 2021.

Við upphaf aðalmeðferðar málsins fyrir dómi gaf fyrirvarsmaður stefnanda, Dagbjartur H. Guðmundsson, aðilaskýrslu. Þá gáfu skýrslur vitnin Gestur Ólafsson, Hrólfur Jónsson, Kristinn Arnbjörnsson, Ingvar Jón Bates Gíslason, Björn Axelsson, Gunnar Már Jakobsson, Óli Jón Hertervig og Erna Hrönn Geirsdóttir. Halldór Már Sverrisson fasteignasali staðfesti þá að hafa unnið framlagðar verðmatsgerðir fasteigna.

Málsástæður stefnanda:

Stefnandi kveðst byggja málsástæður sínar á því að stefndi beri ábyrgð á tjóni sem hann hafi orðið fyrir vegna mistaka starfsmanna stefnda þar sem lóðarleigusamningar vegna lóðanna við Blesugróf 30, 32 og 34 hafi ekki staðist deiliskipulag og stefnandi hafi sjálfum ranglega verið gert að annast um breytingu á deiliskipulagi til leiðréttingar á því. Stefnandi hafi lagt í þá vinnu samkvæmt tilmælum starfsmanna stefnda, með tilheyrandi kostnaði, en sú vinna hafi ekki borið árangur fyrr en eftir að málið var höfðað er stefndi hafi sjálfur ráðist í þær breytingar. Allt þetta hafi valdið stefnanda tjóni sem stefndi beri ábyrgð á. Um þá ábyrgð stefnda kveðst stefnandi vísa aðallega til reglunnar um vinnuveitendaábyrgð og sakarreglunnar, en einnig til hlutlægrar bótareglu vegna skipulagsáætlana eða skipulagsaðgerða, sbr. 51. og 51. gr. a í skipulagslögum nr. 123/2010. Þá kveðst stefnandi og byggja á því að stefndi hafi viðurkennt bótaskyldu sína gagnvart stefnanda með því einkum að gera deiliskipulagsbreytingu að eigin frumkvæði til samræmis við lóðarleigusamninga við stefnanda.

Þá kveðst stefnandi og byggja skaðabótakröfu sína á hendur stefnda á meginreglu fjármunaréttar um að samninga beri að halda og efna. Nánar tiltekið kveðst stefnandi byggja á því að misræmi hafi verið milli úthlutunarbréfa og lóðarleigusamninga vegna lóðanna þriggja við Blesugróf og gildandi deiliskipulags. Stefnandi hafi samkvæmt því mátt reikna með að geta byggt þrjú hús, samtals allt 896 m² með kjöllumur, en samkvæmt skipulagi hafi aðeins reynst vera heimild fyrir 813 m². Svo hafi staðið allt þar til stefnandi sjálfur réðst í breytingu á skipulagi lóðanna nr. 30 og 32, sbr. auglýsingu í B-deild Stjórnartíðinda 25. febrúar 2021, eða eftir að mál þetta var höfðað. Stefnandi hafi því ekki getað hagnýtt sér lóðarréttindi samkvæmt lóðarleigusamningunum frá 17. ágúst 2017.

Einnig byggir stefnandi á því að stefndi hafi vanrækt að ganga úr skugga um að leyfilegt væri að gera kjallara á lóðunum að Blesugróf 30, 32 og 34 áður en slíkur réttur var seldur, en hann var háður mati skipulagsyfirvalda hverju sinni að undangenginni fyrirspurn lóðarhafa.

Þá kveðst stefnandi byggja á því að vegna fyrrgreinds misræmis hafi stefnanda verið ómögulegt að hagnýta sér lóðirnar til byggingar, eins og hann hafi átt rétt á og hlaut að mega vænta að geta gert. Kveður stefnandi stefnda hafa með þessari vanrækslu og með þessum vanefndum skert stórlega verðmæti eða verðgildi heildareignanna við Blesugróf 30, 32 og 34 og valdið stefnanda stórfelldu tekjutjóni. Þar með hafi stefndi bakað sér skaðabótaskyldu vegna þess tjóns sem stefnandi hafi beðið við það að hafa ekki getað komið upp húsum á lóðunum frá árinu 2017, eins og fyrirhugað var. Lóðirnar hafi ekki nýst stefnanda til þess sem hann ætlaði og til þess sem lóðir séu almennt nýttar.

Stefnandi kveðst byggja á því að stefndi sé skaðabótaskyldur vegna útlagðs kostnaðar stefnanda af rekstri stjórnarsýslumáls sem ekki nýttist vegna vanefnda stefnda, þar á meðal sé skipulags- og lögfræðiráðgjöf og annar sérfræðikostnaður. Orsakatengsl séu milli saknæmrar og ólögætrar háttsemi starfsmanna stefnda og þess að hinn útlagði kostnaður nýttist ekki stefnanda.

Þá kveður stefnandi að málsmeðferð stefnda hafa farið gegn málshraðareglu 9. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993. Rétt sé að marka upphaf stjórnarsýslumálsins við 22. ágúst 2017, þegar fundað hafi verið um tiltekna annmarka á deiliskipulagi og ákveðið að stefnandi og borgaryfirvöld ynnu saman að því að deiliskipulagið yrði fært í betra horf og lögmætan búning. Deiliskipulaginu fyrir Blesugróf 34 hafi verið breytt í nóvember 2019, en eins og áður sagði hafi stefndi sjálfur breytt skipulaginu fyrir Blesugróf 30 og 32 í febrúar 2021.

Þá kveður stefnandi viðbrögð og tafir stefnda við erindum stefnanda, samskiptaörðugleika og skort á festu og gagnsæi í öllum samskiptum stefnanda við starfsmenn stefnda og hinar ýmsu stofnanir, sem heyra undir stefnda, hafa gengið þvert

gegn grundvallarreglum stjórnarsýsluréttarins, einkum réttmætisreglunni og reglunni um vandaða stjórnarsýsluhætti.

Stefnandi kveður bein og augljós orsakatengsl á milli vanrækslu og vanefnda stefnda og tjóns stefnanda og að tjón stefnanda sé að öllu leyti sennileg afleiðing framferðis stefnda og starfsmanna hans hjá hinum ýmsu stofnunum stefnda.

Loks kveðst stefnandi byggja á því að gera verði ríkari kröfur til stefnda sem sveitarfélags um að viðhafa aðgæslu og vandvirkni við umþrættar úthlutanir, sölu byggingarréttar og útgáfu lóðarleigusamninga lóða Blesugrófar 30, 32 og 34. Ríkar kröfur verði að gera til þekkingar og grandsemi stefnda um skipulagið og lagaumhverfið sem í gildi var við úthlutun og samningagerð lóðanna og að framkvæmdin færi hvorki í bága við gildandi lög né skipulag. Allan vafa beri að túlka stefnanda í vil. Kveðst stefnandi byggja á því að túlkunarreglur samningaréttar séu honum hliðhollar, þar með talin meðskýringarregla samningaréttarins.

Stefnandi kveðst telja að stefndi og starfsmenn hans hafi sýnt af sér stórkostlegt gáleysi. Það breyti ekki hinu, að einfalt gáleysi starfsmanna stefnda nægi til að fallast eigi á skaðabótaskyldu stefnda í máli þessu. Bótaskylda stefnda sé ótvíræð, ekki síst í ljósi hinnar ströngu bótaábyrgðar starfsmanna stefnda samkvæmt reglum um sérfræðiábyrgð, en einnig samkvæmt almennri sakarreglu skaðabótaréttarins.

Nánar um dómkröfu stefnanda:

Stefnandi gerði í upphafi kröfu um greiðslu 66.905.341 krónu ásamt vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 66.905.341 krónum frá 17. ágúst 2018 til 7. júlí 2018 en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags.

Stefnandi gerði breytingu á kröfu sinni til lækkunar, með bókun sem lögð var fram í þinghaldi 25. febrúar 2021. Féll stefnandi þá frá kröfu sinni um bætur vegna verktafa við Jöldugróf 6 og krafðist greiðslu 56.921.341 krónu ásamt vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af nefndri fjárhæð frá 17. ágúst 2017 til 7. júlí 2018 en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga frá þeim degi til greiðsludags. Sætti sú breyting ekki andmælum stefnda.

Við upphaf aðalmeðferðar breytti stefnandi enn kröfugerð sinni þannig að endanlegar dómkröfur stefnanda eru aðallega um greiðslu 39.896.100 króna auk dráttarvaxta af þeirri fjárhæð líkt og áður en til vara að stefnanda verði dæmdar bætur að álitum að mati dómsins.

Við aðalmeðferð málsins gerði stefnandi nánari grein fyrir tjóni sínu samkvæmt breyttri og endanlegri kröfugerð þannig að stefnandi hefði orðið fyrir tjóni vegna tafa á framkvæmdum og efndum stefnda á lóðarleigusamningum sem nemi 29.442.000 krónum. Stefnandi hefði ekki getað komið upp húsum á lóðunum frá 2017, eins og til

hafi staðið, vegna vanrækslu stefnda eða starfsmanna hans við að gera lóðirnar byggingarhæfar. Stefnandi hefði því ekki getað hagnýtt sér þau lóðarréttindi sem hann mátti vænta að hafa samkvæmt gerðum lóðarleigusamningum. Þá hafi fjármunir sem stefnandi hafi lagt til kaupanna, 7.800.000 krónur, legið fastir og án ávöxtunar frá 27. október 2014. Stefnandi hafi ekki því haft tekjur eða arð af lóðunum eins og hann mátti vænta.

Þá kvaðst stefnandi gera kröfu um greiðslu bóta vegna tjóns sem hann hefði orðið fyrir sökum meðferðar málsins á stjórnarsýslustigi sem fælist í aðkeyptri vinnu sérfræðinga og framkvæmdastjóra stefnda, samtals að fjárhæð 9.774.916 krónur. Stefndi eða starfsmenn hans hafi borið ábyrgð á og átt að annast breytingu á deiliskipulaginu til samræmis við lóðarleigusamninga, sbr. 3. mgr. 3. gr. og 1. mgr. 38. gr. skipulagslaga, eins og í raun hafi gerst á endanum. Stefndi hafi verið meðvitaður og upplýstur um kostnaðinn sem stefnandi varð fyrir frá öndverðu og stefnandi hafi reynt að takmarka tjón sitt eftir föngum. Þá hafi stefndi látið stefnanda fara út í vinnu sem útheimti vinnuframlag framkvæmdastjóra stefnanda og aðkeypta þjónustu en sá kostnaður hafi verið til einskis.

Þá kveðst stefnandi og hafa orðið fyrir tjóni vegna greiddra fasteignagjalda og umsókna að fjárhæð 679.184 kr.

Málsástæður stefnda:

Stefndi kveðst styðja sýknukröfur sínar þeim rökum að stefnandi hafi fengið byggingarrétt á lóðunum nr. 30, 32 og 34 við Blesugróf samkvæmt úthlutunarbréfum. Deiliskipulag þessara lóða hafi verið hluti af samningi aðila og stefnandi hafi verið og sé bundinn af því og hafi hvorki átt ríkari rétt en þar greinir né mátt hafa réttmætar væntingar umfram það.

Stefndi kveður stefnanda hafa fengið úthlutað lóðum samkvæmt umsóknum hans þar um. Stefnanda hafi allt frá þeim tíma verið heimilt að reisa 300 m² hús á lóðinni við Blesugróf 32. Þá hafi stefnandi öðlast heimild til þess að byggja 290 m² hús á lóðinni Blesugróf 34, með deiliskipulagsbreytingu er tók gildi 18. desember 2019. Stefnandi geti því ekki krafist skaðabóta vegna framangreindra lóða þar sem hann hafi öll þau réttindi til þeirra er ótvírætt komi fram í úthlutunarbréfum lóðanna og skipulagsáætlunum. Fullyrðing stefnanda um að mismunur á byggingarheimild stefnanda milli úthlutunarbréfa og skilmála deiliskipulags nemi 83 fermetrum sé því röng.

Stefndi kveður að við úthlutun lóðar og greiðslu lóðarhafa á gatnagerðargjöldum og fyrir byggingarrétt lóðarinnar hafi komist á bindandi einkaréttarlegur samningur milli landeiganda og lóðarhafa í samræmi við ákvæði úthlutunarbréfs og aðra skilmála lóðarúthlutunar. Byggingarréttur á lóð sé hluti fasteignar og sala slíkra réttinda lúti því öllum meginreglum fasteignakauparéttarins sem og meginreglum samninga- og

kröfuréttar. Um ætlaða skaðabótaábyrgð stefnda fari því eftir reglum um skaðabótaábyrgð innan samninga en ekki eftir hlutlægrri bótareglu 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, eins og stefnandi haldi fram. Þá kveðst stefndi hafna því að reglur um sérfræðiábyrgð eigi við um lóðaúthlutanir sveitarfélaga eða að beita beri öðrum sönnunarreglum í málinu en leiði af sakarreglunni.

Þá kveður stefndi stefnanda hafa verið bundinn af því nýtingarhlutfalli sem greindi í skilmálum deiliskipulags, enda hafi hann lýst því yfir skriflega að hann hafi kynnt sér þá skilmála. Stefnandi hafi því ekki öðlast réttindi umfram þau sem þar greinir né hafi stefnandi getað haft réttmætar væntingar til að öðlast slík ríkari réttindi. Í úthlutunarbréfi sé einungis tekið fram hámark fermetrastærðar húss ef reistur verður kjallari, bílageymsla eða möguleg aukaíbúð, sbr. orðalagið „allt að“ en heimild fyrir framangreindu sé ávallt háð því sem fram komi í skilmálum skipulagsáætlana. Stefnandi hafi aldrei getað vænst þess að eiga fortakslausan rétt sem lóðarhafi á því að grafa fyrir kjallara undir hús lóðanna þar sem skýrlega sé mælt fyrir um það í deiliskipulagi lóðanna að slíkt sé háð aðstæðum hverju sinni og samþykki skipulagsyfirvalda. Hið sama eigi við um rétt til nýtingarhlutfalls umfram 0,4 fyrir hverja lóð sem sé háð samþykki skipulagsyfirvalda fyrir kjallara og að kjallara verði við komið. Skilmálar deiliskipulags séu réttþærri en ákvæði úthlutunarbréfa eða annarra skilmála þegar greinir á, sbr. grein 1.1 í almennum lóða- og framkvæmdaskilmálum. Í ljósi þessa eigi stefnandi ekki rétt til skaðabóta vegna réttinda sem ekki var getið í deiliskipulagi lóðanna við úthlutun, óháð því hvort stefndi hafi gert mistök við stærðartilgreiningu húsa lóðanna í úthlutunarbréfi eða lóðarleigusamningi þar sem skilmálar deiliskipulagsins við úthlutun séu hluti af samningssambandi aðila og stefnandi bundinn af þeim heimildum er þar greinir um uppbyggingu á lóðunum.

Þá kveðst stefndi byggja á því að ætlaðar kröfur stefnanda séu fyrndar og fallnar niður fyrir tómlæti. Bindandi samningur hafi komist á milli aðila með samþykkt borgarráðs hinn 23. október 2014. Um ætlaða skaðabótaskyldu stefnda fari því samkvæmt reglum um skaðabótaskyldu innan samninga og í samræmi við það fari um fyrningu krafna eftir 2. mgr. 2. gr. laga nr. 150/2007. Fyrningarfrestur reiknist því frá ætluðum degi vanefnda eða frá því að lóðinni var úthlutað til stefnanda. Fyrningarfrestur á kröfum stefnanda sé fjögur ár, sbr. 3. gr. laga um fyrningu kröfuréttinda. Kröfur stefnanda hafi því fyrnst 23. október 2018.

Í þessu samhengi kveðst stefndi árétta að fyrningarfrestur krafna um skaðabætur innan samninga líði óháð vitneskju kröfuhafa frá degi vanefnda. Á úthlutunardegi hafi allar heimildir deiliskipulags legið fyrir opinberlega og aðgengilegar öllum og stefnandi hafi viðurkennt að hafa kynnt sér þær. Engin rök standi því til þess að miða fyrningu við seinna tímamark eða að fyrningarfrestur hafi framlengst sökum þess að kröfuhafa hafi skort nauðsynlega vitneskju, sbr. 1. mgr. 10. gr. laga um fyrningu kröfuréttinda. Með

sömu röksemdum og með vísan til þess að stefnandi gerði fyrst athugasemdir við ætlaða vanheimild sína í maí 2018 kveðst stefndi byggja á því sömuleiðis að kröfur stefnanda séu fallnar niður fyrir tómlæti, sbr. til hliðsjónar þær meginreglur sem m.a. birtast í 48. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002.

Þá kveðst stefndi byggja á því að stefnandi hafi vanrækt skoðunarskyldu sína og að lóðirnar hafi verið byggingarhæfar við úthlutun. Fyrirsvarsmaður stefnanda sé sérfróður á sviði fasteignaviðskipta, með réttindi sem byggingarstjóri og verkfræðingur að mennt. Hann eigi því að þekkja til og geta lesið úr skipulagsskilmálum. Stefnandi verði því að bera hallann af því hafi hann látið það undir höfuð leggjast og eigi einnig af þeirri sömu ástæðu ekki rétt til skaðabóta.

Stefndi kveðst hafna fullyrðingum stefnanda um að lóðirnar hafi ekki verið byggingarhæfar við úthlutun. Stefnandi hafi haft skipulagslegar heimildir til uppbyggingar á lóðunum samkvæmt skilmálum deiliskipulags.

Stefndi bendir á að ætlaðar tafir á uppbyggingu lóðanna og á nýtingu stefnanda á byggingarrétti sínum megi að verulega leyti rekja til þess að stefnandi hafi í sífellu sóst eftir breyttri notkun lóðanna umfram það sem deiliskipulag gerði ráð fyrir, þannig að hann fengi að reisa lítil fjölbýlishús á lóðunum. Ítrekað hafi þurft að leiðbeina stefnanda um frágang uppdráttu. Þá kveður stefndi, hafi stefndi sýnt af sér saknæma háttsemi, stefnanda ekki hafa reynt að takmarka tjón sitt. Kveðst stefndi því byggja á því að málsmeðferð sín hafi ekki brotið gegn 9. gr. stjórnslulaga nr. 37/1993, vönduðum stjórnsluháttum eða réttmætisreglunni.

Stefndi kveður sveitarfélög fara með skipulagsvald innan síns umdæmis, sbr. 3. mgr. 3. gr. og 1. mgr. 38. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Stefnda hafi verið og sé óskýlt að deiliskipuleggja lóðir stefnanda í samræmi við vilja hans og hafi stefnandi ekki getað vænst þess, þ.m.t. að stefndi heimilaði kjallara undir húsum lóðanna eða breytti heimildum til nýtingar lóðanna. Bótaábyrgð stefnda verði því ekki reist á þeirri forsendu að gerð skipulags hafi ekki samræmst vilja stefnanda, eins og stefnandi virðist byggja á.

Þá kveður stefndi deiliskipulagsvinnu eðli máls samkvæmt tímafreka og krefjast vandaðra vinnubragða. Stefnda beri að haga málsmeðferð við gerð deiliskipulags með hag einstaklinga, lögaðila og heildarinnar að leiðarljósi og beri jafnframt ábyrgð á því að tillögur um breytingu á deiliskipulagi samræmist kröfum skipulagslaga nr. 123/2010 og skipulagsreglugerðar nr. 90/2013. Stefnda hafi því verið bæði rétt og skylt að gera athugasemdir við framsetningu ráðgjafa stefnanda á deiliskipulagsbreytingum til að tryggja að framsetning þeirra samræmst þeim kröfum sem lög og reglur setja.

Loks kveðst stefndi vilja áréttu að stefnandi hafi fyrir sitt leyti vanefnt samning aðila með því að greiða ekki afborganir veðskuldabréfa fyrir lóðirnar Blesugróf 30, 32 og 34. Stefnandi eigi því ekki rétt til skaðabóta sökum eigin vanefnda.

Um fjárkröfu stefnanda sérstaklega:

Við aðalmeðferð málsins mótmælti stefndi endanlegri fjárkröfu stefnanda með þeim rökum sérstaklega að hún fæli í sér nýjar málsástæður sem ekki hefðu komið fram áður. Þá kvað stefndi fjárhæð kröfu stefnanda ekki studda gögnum. Hún væri því ósönnuð og vanreifuð. Verulega vanti upp á sundurgreiningu krafanna í málalíbúnaði stefnanda. Stefnandi áætli tjón sitt að verulegu leyti sjálfur og slíkt mat verði ekki lagt til grundvallar sem sönnun fyrir tjóni stefnanda. Þá skorti mjög á sönnun fyrir orsakatengslum milli meints tjóns stefnanda og háttsemi stefnda.

Hvað varðar kröfu stefnanda um bætur vegna útlagðs kostnaðar við rekstur stjórnarsýslumáls kveðst stefndi mótmæla henni með þeim rökum að sú meginregla gildi í íslenskum rétti að borgarar verða sjálfir að bera þann kostnað sem þeir hafa af erindum sínum til stjórnvalda og málarekstri fyrir þeim. Stefnandi hafi sjálfur óskað eftir breytingum á skipulagi og kosið að nýta sér aðstoð lögmanns og arkitekts og skipulagsráðgjafa við framsetningu erindis síns. Stefnandi hafi ekki sýnt fram á að starfsmenn stefnda hafi sýnt af sér saknæma eða ólögmeða háttsemi við afgreiðslu á erindi hans. Þá sé enga sundurgreiningu að finna á vinnu arkitekts- og skipulagsráðgjafa, þ.e. hvaða vinnu hans beinlínis leiddi af ætlaðri bótaskyldri háttsemi stefnda og hvaða vinna hans var vegna breytinga er stefnandi óskaði sjálfur eftir. Stefnanda beri sjálfum að greiða fyrir þá ráðgjöf er hann sjálfur hefur óskað eftir vegna tillagna sinna að deiliskipulagsbreytingum, sbr. 2. mgr. 38. gr. laga nr. 123/2010. Tillögur stefnanda hafi ekki verið í neinu samhengi við leiðréttingu á ætlaðri vanheimild stefnanda heldur hafi stefnandi sóst eftir breytingu á heimildum til uppbyggingar á lóðunum úr einbýlishúsum yfir í fjölbýlishús. Þá hafi engir reikningar fyrir lögfræðiráðgjöf verið lagðir fram. Krafa stefnanda um greiðslu þess kostnaðar sé því ósönnuð og vanreifuð og beri því að hafna henni.

Stefndi kveðst hafna kröfu stefnanda um greiðslu bóta vegna tjóns sökum tafa á framkvæmdum og efndum lóðarleigusamninga. Krafan sé ósönnuð, vanreifuð og eigi sér ekki stoð í gögnum málsins. Stefnandi hafi sjálfur áætlað tjón sitt að verulegu leyti og slíkt sjálfsmat verði ekki lagt til grundvallar sem sönnunargagn um meint tjón. Þá hafi ekki verið sýnt fram á orsakatengsl milli meints tjóns og háttsemi stefnda.

Þá kveður stefndi gögn sem stefnandi hafi lagt fram til stuðnings fjárkröfu sinni, verðmat fasteignasala á húsum við lóðirnar, ekki verða lögð til grundvallar sem sönnunargagn í málinu enda einhliða aflað af hálfu stefnanda. Þá hafi ekki verið tekið tillit til þátta eins og hækkunar á byggingarrétti og skilmálabreytinga sem gerðar voru á lánnum til stefnanda. Þá standi ekki lög til þess að krefja um vexti eins og stefnandi geri í kröfugerð sinni. Greiðsla vaxta teljist hvorki vera tjón stefnanda né séu orsakatengsl á milli greiðslu vaxta og ætlaðrar saknæmrar háttsemi stefnda í skilningi ólögfestra

meginreglna skaðabótaréttarins. Þá sé krafa stefnanda ekki á nokkurn hátt sundurgreind eða rökstutt hvaða vaxtakostnað leiddi af ætlaðri bótaskyldri háttsemi stefnda. Stefndi geti aldrei borið ábyrgð á öllum þeim vaxtakostnaði sem stefnandi hafi þurft að bera vegna kaupa á byggingarrétti lóðanna. Auk þess hafi stefndi þegar komið til móts við stefnanda með skilmálabreytingu skuldabréfanna og stefndi samþykkt þær málalyktir sem hafi því falið í sér fullnaðaruppgjör á milli aðila. Loks hafi stefnandi ekki sýnt fram á að raunverulegar greiðslur hafi átt sér stað til framkvæmdastjóra stefnda og því liggi ekkert fyrir um meint tjón vegna þess. Kröfuliður þessi sé svo verulega gallaður af hálfu stefnanda að óhjákvæmilegt sé að hafna honum.

Þá kveðst stefndi hafna kröfu stefnanda um endurgreiðslu fasteignagjalda. Stefnandi sé óumdeilanlega lóðarhafi umræddra lóða og hafi því borið að greiða fasteignaskatt samkvæmt 2. mgr. 4. gr. laga nr. 4/1995 um tekjustofna sveitarfélaga. Þá hafi stefnandi sömuleiðis haft eignaumráð og réttindi til lóðanna frá úthlutun, en ekki stefndi. Það sé því sanngjarnt, eðlilegt og lögmætt að stefnandi greiði þau gjöld skv. lögum nr. 86/1943 um ákvörðun leigumála og söluverð lóða og landa Reykjavíkurkaupstaðar. Af ofnagreiðum ástæðum beri að hafna kröfu stefnanda um endurgreiðslu þessara gjalda.

Þá kveðst stefndi mótmæla því að hafa viðurkennt bótaskyldu sína í málinu og áréttar að niðurstaða málsins verði ekki byggð á sáttatillögum lögðum fram utan réttar, sem lagðar hafi verið fram án samþykkis lögmanns stefnda.

Hvað varakröfu sína varðar kveðst stefndi vísa til sömu málsástæðna og um aðalkröfu um sýknu. Jafnframt kveðst stefndi krefjast þess, verði fallist á kröfu stefnanda, að fjárkröfur stefnda samkvæmt veðskuldabréfum áhvílandi á Blesugróf 30, 32 og 34 komi til skuldajafnaðar gagnvart ætlaðri kröfu stefnanda, sbr. 1. mgr. 28. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, allt eftir fjárhæð vangreiddra afborgana fram að uppkvaðningu dóms.

Niðurstaða:

Stefnandi hefur höfðað mál þetta á hendur stefnda til greiðslu bóta vegna vanefnda og mistaka stefnda og starfsmanna hans er tengjast úthlutun þriggja lóða til stefnanda við Blesugróf í Reykjavík. Endanlegar dómkröfur stefnanda komu fram við aðalmeðferð málsins. Þar sundurliðaði lögmaður stefnanda fjárkröfuna þannig að krafist væri bóta vegna framkvæmdatafa og tafa stefnda á efndum lóðarleigusamninga, að fjárhæð 29.442.000 krónur, vegna tjóns á stjórnarsýslustigi sökum aðkeyptrar vinnu sérfræðinga og vinnu framkvæmdastjóra stefnda að fjárhæð 9.774.916 krónur, og vegna greiddra fasteignagjalda og annars kostnaðar af deiliskipulagi og umsóknum að fjárhæð 679.184 krónur. Samtals næmi því umkrafid tjón stefnanda 39.896.100 krónum.

Samkvæmt framlögðum úthlutunarbréfum, dagsettum 27. október 2014, fékk stefnandi rétt til byggingar „einbýlishúss allt að 275m² að meðtöldum kjallara og bílageymslu og mögulegri aukaíbúð“ á lóðinni númer 30 við Blesugróf í Reykjavík, rétt til byggingar „einbýlishúss allt að 300m² að meðtöldum kjallara og bílageymslu og mögulegri aukaíbúð“ á lóðinni númer 32 við Blesugróf og rétt til byggingar „einbýlishúss allt að 290m² að meðtöldum kjallara og bílageymslu og mögulegri aukaíbúð“ á lóðinni númer 34 við Blesugróf. Í bréfunum kom fram að um lóðirnar giltu almennar reglur um úthlutun lóða og sölu byggingarréttar fyrir íbúðarhús í Reykjavík, útgefnar í maí 2014, almennir lóða- og framkvæmdaskilmálar, útgefnir í júní 2013, og deiliskipulagsskilmálar fyrir lóðirnar við Blesugróf, sem allir væru aðgengilegir á heimasíðu Reykjavíkurborgar.

Í lóðarleigusamningum aðila um þessar lóðir, dags. 17. ágúst 2017, kemur fram að á lóðunum við Blesugróf 30 og 34 sé gert ráð fyrir 290 m² einbýlishúsum en á lóðinni nr. 32 300m² einbýlishúsi.

Tilvitnað deiliskipulag, sem einnig er meðal gagna málsins, er frá árinu 2005. Þar kemur fram að sérskilmálar gildi fyrir umræddar lóðir hvað varðar hámarkshæð gólfkvóta og að leyfilegt nýtingarhlutfall á lóð sé 0,4. Sé kjallari undir húsi að hluta til eða að öllu leyti hækki leyfilegt nýtingarhlutfall á lóð í 0,45. Hámarksbyggingarmagn á lóð sé 300 m². Þá kemur þar og fram að heimild til að gera kjallara sé háð mati skipulagsyfirvalda hverju sinni. Er óumdeilt að misræmis gætti milli þessara skjala um heimildir stefnanda til byggingar á lóðunum þremur.

Stefnandi varð þessa misræmis var í maí 2018 og vakti þá athygli stefnda á því og óskaði þess að deiliskipulagi lóðanna yrði breytt til samræmis við lóðarleigusamninga aðila. Jafnframt vakti stefnandi þá athygli stefnda á því að erfitt væri um vik með frárennsli frá kjöllum á þessum lóðum.

Áður en stefnandi varð fyrrgreinds misræmis var og áður en lóðarleigusamningar voru undirritaðir í ágúst 2017 hafði stefnandi óskað eftir því ítrekað að breytingar yrðu gerðar á deiliskipulagi lóðanna hvað varðaði hámarkshæð gólfkvóta og sömuleiðis hafði hann farið þess á leit að fá að byggja þrjár íbúðir á hverri lóð. Höfðu samskipti stefnanda og starfsmanna stefnda í tengslum við þær umsóknir stefnanda í raun staðið frá því fljótlega eftir að stefnandi fékk lóðunum úthlutað, enda yfirlýst markmið hans og ósk að fá að reisa fleiri íbúðir en gert var ráð fyrir á hverri lóð, eins og fram kom í aðilaskýrslu stefnda við aðalmeðferð málsins. Bera gögn málsins með sér að stefnandi og ráðgjafi hans hafi farið ítarlega yfir öll gögn sem lágu til grundvallar samningum aðila, þar með talið gildandi deiliskipulag frá 2005, þegar í kjölfar úthlutunar lóðanna. Þá liggur og fyrir að stefnandi lýsti því yfir með undirritun sinni á umsóknir um umræddar lóðir að hafa kynnt sér alla skilmála sem um lóðirnar gilda, þar með talið deiliskipulag. Í ljósi menntunar fyrirsvarsmanns stefnanda, sem er byggingarverkfræðingur með réttindi sem byggingarstjóri, verður að gera ríkar kröfur til þess að hann kynni sér slíka skilmála. Þá

er ekki annað komið fram í málinu en að allir þessir skilmálar hafi verið stefnanda aðgengilegir frá öndverðu og honum skylt að kynna sér þá fyrir kaupin. Þrátt fyrir allt ofangreint varð stefnandi nefnds misræmis í gögnum ekki var fyrir en nær ári eftir að hann ritaði undir lóðarleigusamninga við stefnda. Blasir því við að mati dómsins að nefnt misræmi var ekki tilefni þeirra samskipta sem stefnandi átti við stefnda með fulltingi ráðgjafa síns og tillagna stefnanda um breytingar á skipulagi lóðanna frá ársbyrjun 2015 og fram til 9. maí 2018 er stefnandi óskaði fyrst eftir fundi með stefnda um fyrrgreind mistök og leiðréttingu á þeim.

Hvað varðar heimildir stefnanda til að gera kjallara við húsin og meinta frumkvæðisskyldu stefnda í því efni áður en til samninga var gengið ber til þess að líta að samkvæmt orðanna hljóðan kváðu úthlutunarbréf og lóðarleigusamningar við stefnanda á um rétt til byggingar húss „allt að“ tiltekinni fermetrastærð. Þá kemur skýrlega fram í deiliskipulagi því sem þá var í gildi að heimild til að gera kjallara undir hús sé háð aðstæðum og samþykki skipulagsyfirvalda hverju sinni. Verður því ekki fallist á það með stefnanda að hann hafi átt fortakslausan rétt til þess að reisa hús með kjöllum á umræddum lóðum.

Í aðilaskýrslu stefnanda fyrir dómi kom skýrt fram, eins og áður sagði, að það hefði verið markmið hans með kaupum á lóðunum við Blesugróf að byggja þar fleiri íbúðir en deiliskipulag heimilaði. Hann hefði keypt þær í þeirri trú að yfirlýsing borgarstjóra Reykjavíkur í aðdraganda kosninga hefði falið í sér skýrt boð í því efni. Hann hafi vegna þess freistað þess að fá skipulagi lóðanna breytt í þá veru og haldið því til streitu jafnvel þó hann hafi fengið þær upplýsingar frá starfsmanni stefnda, stuttu eftir að hann fékk lóðirnar, að það kæmi ekki til greina að byggja þarna fleiri íbúðir. Af framburði stefnanda og gögnum málsins verður ráðið að stefnandi hafi allan þann tíma sem hann átti í samskiptum við stefnda aðallega freistað þess að ná því markmiði sínu fram að fjölga íbúðum á lóðunum umfram skipulagsheimildir. Til þess að ná því fram var stefnanda réttilega ráðlagt af starfsmönnum stefnda að sækja um breytingu á deiliskipulagi, sem stefnandi og gerði ítrekað í þessum tilgangi. Þegar misræmi úthlutunarbréfa, lóðarleigusamninga og deiliskipulags varð stefnanda fyrst ljóst um mitt ár 2018 hafði stefnandi því þegar lagt vinnu og kostnað í að fá vilja sínum framgengt, m.a. með vinnu sérfræðinga. Í ljósi framangreinds verður ekki fallist á það með stefnanda að stefndi hafi gert honum að annast sjálfur um breytingar á deiliskipulagi og bera þann kostnað sem af því hlaut. Þá verður heldur ekki á það fallist með stefnanda að á þann tíma og þá vinnu sem fór í þær tilfæringar stefnanda verði litið sem tafir á efndum lóðarleigusamninganna af hálfu stefnda. Með sömu rökum verður ekki fallist á það með stefnanda að hann hafi mátt hafa réttmætar væntingar til þess að fá að byggja fleiri íbúðir á lóðunum en skipulag kvað á um þrátt fyrir yfirlýsingar borgarstjóra. Slíkar pólitískar

yfirlýsingar geti ekki haft réttaráhrif fyrr en þær hafi náð fram að ganga með setningu laga eða eftir atvikum annarra stjórnvaldsfyrirmæla.

Þrátt fyrir að fallast megi á það með stefnanda að stefnda hefði borið að hafa frumkvæði að því að færa deiliskipulagið að þeim samningum sem gerðir voru við stefnanda eftir að umrædd mistök urðu ljós ber til þess að líta að eftir sem áður sneru kröfur og tillögur stefnanda fyrst og síðast að því að fá hugmyndir sínar um fleiri íbúðir á lóðunum samþykktar. Gögn málsins og framburður vitna við aðalmeðferð þess bera með sér stefnandi hafi átt fundi með starfsmönnum stefnda um lausn mála eftir að misræmið varð ljóst og í tengslum við það lagt að nýju fram tillögu að breyttu deiliskipulagi fyrir allar lóðirnar. Ekkert í gögnum málsins rennir stoðum undir þær fullyrðingar stefnda að hann hafi þá verið knúinn til þess að óska eftir þeirri breytingu sjálfur og þá ber og til þess að líta að stefnandi naut ráðgjafar sérfræðings í skipulagsmálum í ferlinu öllu. Þegar ljóst varð að ekki nægði að fara með þá breytingu sem var ætlað að leiðrétta umrædd mistök og uppfylla óskir stefnanda um breytingar að öðru leyti í grenndarkynningu, kaus stefnandi hins vegar að draga tillöguna til baka og fara þess í stað fram á breytingu á einni af lóðunum þremur, Blesugróf 34, en láta hinar liggja milli hluta. Af þeim sökum var ekki tekin afstaða til þeirrar tillögu. Í þessu samhengi ber til þess að líta að stefnanda mátti vera ljóst að tillögur um breytingar á deiliskipulagi taka tíma. Breytingar á deiliskipulagi lúta reglum skipulagslaga nr. 123/2010, tillögur geta sætt andmælum, þeim kann að vera hafnað eða þeim breytt, og gildir þá einu hvort farið er með þær í samræmi við 1. eða 2. mgr. 43. gr. skipulagslaga. Á þetta reyndi sem fyrr segir ekki hvað varðar tillögu um breytingu á deiliskipulagi sem sett var fram í júní 2018 af ástæðum sem varða stefnanda sjálfan.

Þá ber og til þess að líta að stefnandi hafði frá öndverðu heimildir til að byggja einbýlishús á lóðunum í samræmi við skilmála deiliskipulags sem stefnandi hafði undirgengist með samningum. Stefnandi hefur ekki sýnt fram á að lóðirnar eins og þeim var úthlutað í upphafi hafi ekki verið byggingarhæfar í þeim skilningi að ekki væri unnt að nýta þær í þeim tilgangi að reisa þar einbýlishús. Er það mat dómsins að athafnir stefnda hafi í raun ráðið mestu um það að ekki var hafist handa við byggingu húsa á lóðunum þremur, því eins og áður sagði hafði stefnandi aðrar hugmyndir um hvað skyldi byggt en skipulagið og lóðaúthlutunin gerði ráð fyrir.

Stefnandi byggir málatilbúnað sinn öðrum þræði á því að verulegir annmarkar hafi verið á málsmeðferð stefnda. Stefndi hafi brotið gegn grundvallarreglum stjórnarsýsluréttarins, réttmætisreglunni og einkum reglunni um vandaða stjórnarsýsluhætti og málshraðareglu 9. gr. stjórnarsýslulaga nr. 37/1993. Aðilar hafi ákveðið í ágúst 2017 að vinna saman að því að færa skipulagið í rétt horf. Meðferð máls stefnanda hafi þó ekki borið annan árangur en þann að skipulagið hafi verið fært í rétt horf fyrir Blesugróf 34 í

nóvember 2019. Reisir stefnandi kröfu sína um greiðslu kostnaðar af vinnu sérfræðings sérstaklega á þessum málsástæðum.

Sú meginregla gildir í íslenskum rétti að borgararnir verða sjálfir að bera þann kostnað sem þeir hafa af erindum sínum til stjórnvalda og málarekstri fyrir þeim og geta ekki krafist þess að kostnaður af sérfræðiaðstoð sem þeir sjálfir kjósa að nota sé þeim bættur, hvort sem þeir hafa erindi eða ekki. Sú regla gildir þó ekki þegar málsmeðferð stjórnvalds felur í sér brot á ákvæðum stjórnisýslulaga nr. 37/1993, og telst því saknæm og ólögmat, sbr. dóm Hæstaréttar í máli nr. 70/2008 frá 30. október 2008.

Stefnandi hefur viljað marka upphaf stjórnisýslumáls í þessu samhengi við fund aðila í ágúst 2017, en engra gagna nýtur við í málinu um þann fund sérstaklega. Hins vegar, eins og áður hefur verið rakið, áttu aðilar í samskiptum meira og minna frá því að stefnandi fékk lóðunum úthlutað. Lengst framan af lutu þau samskipti aðeins að sérstökum óskum stefnanda um breytt deiliskipulag til fjölgunar á íbúðum en ekki óumþrættu misræmi samninga og skipulagsheimilda. Þó bera gögn málsins með sér að dráttur varð á því að lóðarleigusamningar væru undirritaðir, og það af ástæðum er ekki vörðuðu stefnanda. Vegna þess dráttar voru gerðar skilmálabreytingar á lánnum stefnda og vextir felldir niður af þeim sömuleiðis. Þá verða framlögð samskipti stefnanda við starfsmenn stefnda ekki virt með þeim hætti að að afgreiðsla stefnda á tillögum hans hafi byggst á ómálefnalegum sjónarmiðum eða verið í ósamræmi við gildandi skipulagslög og ákvæði stjórnisýslulaga Samkvæmt öllu framansögðu verður stefnandi að bera hallann af því að ekki þykir sannað að málsmeðferð stefnanda hafi farið gegn reglum stjórnisýslulaga, þó ljóst sé að hún hafi ekki verið annmarkalaus og ágreiningslaust að mistök hafi verið gerð í upphafi, og málsástæðum stefnanda er lúta að málsmeðferðarreglum stjórnisýslulaga hafnað.

Þá verður ekki fallist á það gegn andmælum stefnda að í breyttu deiliskipulagi frá því í febrúar 2021 felist viðurkenning á kröfum stefnanda í þessu dómsmáli sérstaklega.

Um fjárkröfu stefnanda sérstaklega

Sem fyrr segir gerði stefnandi breytingu á kröfugerð sinni við upphaf aðalmeðferðar málsins. Krefst stefnandi aðallega greiðslu 39.896.100 króna úr hendi stefnda auk dráttarvaxta af þeirri fjárhæð en til vara að stefnanda verði dæmdar bætur að álitum að mati dómsins.

Var þessari breytingu á kröfugerðinni mótmælt af hálfu stefnda við aðalmeðferð málsins. Um væri að ræða nýjar málsástæður sem ekki hefðu komið fram áður í málinu.

Við málflutning skýrði lögmaður stefnanda kröfuna nánar þannig að krafist væri bóta vegna tjóns sökum tafa á framkvæmdum og efdum stefnda á lóðarleigusamningum sem næmi 29.442.000 krónum, krafist væri greiðslu 9.774.916 króna vegna vinnu

sérfræðinga og framkvæmdastjóra stefnda við málið á stjórnarsýslustigi og loks bóta vegna tjóns sökum greiddra fasteignagjalda og umsókna að fjárhæð 679.184 krónur.

Í stefnu málsins var krafa stefnanda sundurliðuð með þeim hætti að tjón vegna áætlaðrar verðmæta- og tekjuskerðingar næmi 11.037.340 krónum og vaxtakostnaður 27.129.901 krónu. Þá var sömuleiðis gerð krafa um 8.300.000 krónur vegna gatnagerðargjalda og byggingarréttar. Samtals nema kröfuliðir þessir 46.467.241 krónu. Við málflutning krafðist stefnandi sem fyrir segir 29.442.000 króna, að því er virðist vegna þessara sömu kröfuliða, án þess að tilgreint væri með nákvæmum hætti hvernig hver þessara kröfuliða hefði lækkað eða hvers vegna.

Til grundvallar þessum kröfuliðum hefur stefnandi m.a. lagt fram verðmat fasteignasala á lóðunum sem málið varðar og söluverðmæti einbýlishúsa á þeim lóðum, dags. 20. nóvember 2020, sem stefnandi aflaði sjálfur. Sömuleiðis hefur hann lagt fram eigin útreikninga á vaxtagreiðslum af fasteigna- og lóðargjöldum og reikningum sérfræðinga. Slíkir útreikningar verða að mati dómsins ekki lagðir til grundvallar sem sönnun nema að því marki sem þeir eiga sér stoð í öðrum gögnum málsins. Að mati dómsins verður ekki séð að endanleg krafa stefnanda í þessum kröfulið sé í samræmi við gögn málsins eða málatilbúnað stefnanda þannig að verulega skortir á samhengi málsástæðna og kröfugerðar stefnanda. Fjárhæð meints tjóns stefnanda í þessum kröfulið er því ósannað og vanreifað.

Til sönnunar kröfu sinni um tjón er nemi greiðslum til sérfræðinga vegna reksturs stjórnarsýslumáls að fjárhæð 9.774.916 krónur hefur stefnandi lagt fram samantekt yfir greiðslur og reikninga frá skipulags- og arkitektastofu og lögmannsstofu vegna kostnaðar við vinnu á stjórnarsýslustigi og í aðdraganda málssóknar hans. Í þessum yfirlitum, tímaskýrslum og reikningum er ekki gerður skýr greinarmunur á vinnu sérfræðinganna vegna óska og breytinga sem stefnandi vildi sjálfur ná fram á umræddu deiliskipulagi, og eðlilegt verður að telja að honum beri sjálfum að standa straum af, og vinnu sem var innt af hendi vegna mistaka stefnda. Framlagðir útreikningar stefnanda til frekari skýringar og sundurliðunar þessa kostnaðar nægja að mati dómsins ekki til að skýra kröfugerðina að þessu leyti. Þá hefur engin sönnun verið færð fram um greiðslu til framkvæmdastjóra stefnanda fyrir vinnuframlag hans vegna málsins auk þess sem tímaskráningin er ónákvæm og ekki í samræmi við sakarefnið að öllu leyti. Með vísan til ofanritaðs er það mat dómsins að stefnanda hafi ekki tekist að sýna fram á orsakatengsl milli þess kostnaðar sem krafist er í þessum kröfulið og ætlaðrar saknæmrar háttsemi stefnda. Krafan sé í senn vanreifuð og ósönnuð.

Hvað kröfu um endurgreiðslu fasteignagjalda úr hendi stefnda varðar verður til þess litið að stefnandi hafði óumþrætt yfirráð lóðanna við Blesugróf 30, 32, og 34 frá úthlutun þeirra í október 2014 og sem slíkum bar honum að greiða álagðan fasteignaskatt og lóðarleigu samkvæmt samningi þar um og ákvæðum 2. mgr. 2. gr. og 4. gr. laga um

tekjustofna sveitarfélaga nr. 4/1995, sbr. ákvæði laga nr. 86/1943. Krafa stefnanda um endurgreiðslu kostnaðar við deiluskipulagsbreytingu upp á 192.000 krónur er að mati dómsins vanreifuð með sömu rökum og áður greindi um fyrri kröfuliði. Verður þessum kröfuliði því hafnað.

Að mati dómsins er öll umfjöllun stefnda um meint tjón svo vanreifuð að hún verður ekki lögð til grundvallar sem sönnun í því efni, hvorki hvað varðar aðalkröfu eða varakröfu um bætur að álitum.

Ekki þykja efni til að fjalla sérstaklega um málsástæður stefnda er varða fyrningu í ljósi þess alls er að ofan hefur verið ritað.

Samkvæmt öllu framansögðu er það niðurstaða dómsins að sýkna beri stefnda af kröfum stefnanda, jafnt aðal- og varakröfu.

Eftir atvikum þykir rétt að málskostnaður milli aðila falli niður, sbr. 3. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála.

Dómari tók við meðferð málsins 7. apríl 2021.

Fyrir uppkvaðningu dómsins var gætt áskilnaðar 1. mgr. 115. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

Bergþóra Ingólfssdóttir héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndi, Reykjavíkurborg, er sýkn af öllum kröfum stefnanda, Sýrfells ehf., í máli þessu.

Málskostnaður milli aðila fellur niður.

Bergþóra Ingólfssdóttir (sign.)