

Árið 2011, föstudaginn 30. desember, er á dómþingi Héraðsdóms Suðurlands, sem háð er að Austurvegi 4, Selfossi, af Ragnheiði Thorlacius, héraðsdómara, kveðinn upp í málinu nr. E-246/2011:

Þór Þórsson

og

Hrafnhildur Markúsdóttir

(Sigurður Sigurjónsson hrl./Reykjavík)

gegn

Grímsnes- og Grafningshreppi

(Halldóra Þorsteinsdóttir hdl.)

svofelldur

d ó m u r :

Mál þetta, sem dómtekið var þann 5. desember sl., er höfðað af Þór Þórssyni, kt. 000000-0000 og Hrafnhildi Markúsdóttur, kt. 000000-0000, báðum til heimilis að Kjarnabrekku 12, Bessastaðahreppi, með stefnu birtri þann 7. september 2011, gegn Grímsnes- og Grafningshreppi, kt. 000000-0000, Borg, Grímsnes- og Grafningshreppi.

Endanleg dómkrafa stefnenda er að staðfest verði með dómi riftun á kaupsamningi aðila dags. 4. september 2007 um fasteignina nr. 44, sem er eignarlóð land nr. 199401 í Ásborgum, Ásgarðslandi í Grímsnes- og Grafningshreppi þannig að kaupin gangi til baka og innborgað fé og greiðslur vegna lóðarinnar til sveitarfélagsins ásamt framkvæmdakostnaði og verðbótum 9.303.730 krónur verði endurgreitt ásamt dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2991 um vexti og verðtryggingu frá 01.12.2010 til greiðsludags.

Til vara gera stefnendur þá kröfu að stefnda verði gert að greiða stefnendum skaðabætur að fjárhæð kr. 9.303,730.- [*sic*] ásamt vöxtum frá 01.12.2010 til greiðsludags.

Til þrautavara gera stefnendur kröfu um skaðabætur og eða afslátt að álitum ásamt vöxtum frá 01.12.2010 til greiðsludags.

Í öllum tilvikum er gerð sú krafa, þar sem fyrir liggur synjun stefnda um riftun eða endurgreiðslu vegna lóðarinnar, að stefndi verði dæmdur til greiðslu málskostnaðar að skaðlausu fyrir stefnendur, að teknu tilliti til virðisaukaskatts á málflutningsþóknun.

Dómkröfur stefnda, Grímsnes- og Grafningshrepps, eru þær að stefndi verði sýknaður af öllum kröfum stefnenda. Til vara krefst stefndi þess að kröfur stefnenda verði lækkaðar verulega.

Í báðum tilvikum er krafist málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefnenda, auk virðisaukaskatts af málflutningsþóknun.

Málavextir:

Atvik máls þessa eru að mestu óumdeild. Þann 4. september 2007 gerðu aðilar með sér kaupsamning um lóðina nr. 44 í Ásborgum úr landi Ásgarðs í Grímsnes- og Grafningshreppi, þar sem stefnendur keyptu lóðina af stefnda. Umsamið kaupverð var 5.975.490 krónur.

Lóðin nr. 44 var hluti af skipulagðri heilsársbyggð/íbúðabyggð þar sem gert var ráð fyrir 36 einbýlishúsalóðum á um 18 ha lands í hringlaga byggðarkjarna á bökkum Sogsins. Í miðju kjarnans var gert ráð fyrir leikvelli, umhverfis hann kæmu lóðir og utan þeirra gatan. Handan götunnar kæmu þá fleiri lóðir. Lóð stefnenda er í ytri hringnum, handan götunnar.

Ágreiningur aðila á rót að rekja til leyfisveitinga sýslumannsins á Selfossi til Grímsborga ehf., til reksturs gististaðar í nokkrum húsum í Ásborgum og veitingastaðar á lóðinni nr. 1, en stefnendur halda því fram að forsenda og ákvörðunarástæða fyrir kaupum lóðarinnar nr. 44 hafi verið auglýsing stefnda um heilsársbyggð í kyrrlátu og grónu umhverfi sem og skipulag Ásborga.

Samkvæmt gögnum málsins fengu Grímsborgir ehf. leyfi sýslumannsins á Selfossi til reksturs gististaðar í flokki II í Ásborgum þann 30. október 2009 til tveggja ára og var hámarksfjöldi gesta samkvæmt leyfinu 44. Þann 2. júní 2010 fékk áðurgreint félag leyfi sýslumannsins á Selfossi til útleigu íbúða í Ásborgum og reksturs veitingastaðar í flokki II til fjögurra ára og var hámarksfjöldi gesta samkvæmt leyfinu 50.

Með bréfi dagsettu 21. mars 2011 tilkynntu stefnendur stefnda um riftun kaupsamnings aðila og tilgreindu sem ástæðu brot stefnda gegn ákvæðum samningsins með því að heimila atvinnurekstur í hverfinu. Stefndi hafnaði riftuninni með bréfi dagsettu 28. mars 2011.

Fram er komið í málinu að breytingar á skipulagi hreppsins, m.a. hverfisins Ásborga, séu í ferli.

Málsástæður og lagarök stefnenda.

Aðalkröfu sína byggja stefnendur á því að stefndi hafi brotið skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi aðila. Forsendur fyrir kaupunum séu brostnar og hafi sveitarstjórn hlutast til um að breyta og raska grundvelli og forsendum stefnenda til að reisa sér sumarhús á friðsælum stað á bökkum Sogsins. Stefndi hafi beitt sér á þann veg að forsendur hafi breyst frá því að kaupsamningur aðila var gerður og beri því að hlíta riftun samningsins, því að kaupin gangi til baka og svara til skaðabóta sem felist í endurgreiðslu kaupverðs og áföllnum kostnaði og útgjalda sem stefnendur hafi þurft að undirgangast til að halda rétti sínum til haga.

Brot stefnda á samningsskyldum kveða stefnendur felast í að heimila rekstur í íbúðahverfi. Stefndi hafi selt stefnendum lóð á friðsælum og rólegum stað en beitt sér síðar fyrir að á svæðið sé kominn atvinnurekstur án lagaheimildar eða samþykkis annarra lóðareigenda í hverfinu.

Byggja stefnendur á því að það hafi verið ákvörðunarástæða þeirra fyrir kaupunum, að um friðsælt íbúðahverfi hafi verið að ræða. Kveða stefnendur að áðurgreindar breytingar á deiliskipulagi muni leiða til stóraukinnar umferðar ferðamanna og vegfarenda og þar með umferð stórra langferðabíla sem ekið sé hringinn í hverfinu. Kveða stefnendur einsýnt að bar og veitingastaður á svæðinu verði til þess að friðsæld hverfi, og við blasi að samkomuhald og heimsóknir á bar muni leiða af sé ónæði og vandræði sem þekkt séu um land allt, þar sem eins hátti til. Stefndi, sem hafi veitt rekstrinum fulltingi sitt og framlag, hafi virt að vettugi mótmæli stefnenda og ábendingar um samningsbrot.

Endanleg aðalkrafa stefnenda er, líkt og að framan greinir, að riftun nái fram að ganga, kaup gangi til baka og stefndi greiði stefnendum 9.303.720 krónur. Fjárhæð kröfunnar sundurliðist svo:

Söluverð lóðar	kr. 4.463.690,-
Verðb. NV 366.7[sic]/276,7	kr. 1.580.720,-
Gatnagerðargj.	kr. 1.511.800,-
Verðb. NV 366.7[sic]/276,7	kr. 535.372,-
Þingl.kostn.	kr. 6.750,-
Verðb. NV 366.7[sic]/276,7	kr. 2.390,-
Viðb. gatnag.gj.	kr. 129.252,-
Verðb. NV 366.7[sic]/310,0	kr. 39.907,-
Byggingarl.gj.	kr. 81.580,-
Verðb. NV 366.7[sic]/310,0	kr. 25.788,-
Fastagj.	kr. 22.400,-
Verðb. NV 366.7[sic]/310,0	kr. 7.081,-
Teikningar	kr. 500.000,-
Grunnur	kr. 400.000,-

Samtals	kr. 9.303.730,-
----------------	------------------------

Krafa stefnenda sé að kaup gangi til baka með riftun og endurgreiðslu kaupverðs, ásamt verðbótum og vöxtum. Bótakrafa stefnenda sé um greiðslu annars kostnaðar samkvæmt framansögðu, þ.e. gatnagerðargjöld ásamt verðbótum, þinglýsingarkostnað kaupsamnings, viðbótar gatnagerðargjald, byggingarleyfisgjald, fastagjald og kostnaður vegna teikninga og grunns.

Krafa stefnenda sé þannig útreiknuð að greiðslur til stefnda séu verðbættar miðað við vísitölu neysluverðs á greiðsludegi til stefnda í september 2007 og nóvember 2008 og verðbætur reiknaðar til 1. desember 2010 en gerð sé krafa um dráttarvexti frá 1. desember 2010. Kröfum hafi verið beint að stefnda í nóvember 2010.

Varakröfu sína, um greiðslu skaðabóta að fjárhæð 9.303.730 krónur úr hendi stefnda, byggja stefnendur á því að einsýnt sé að stefnendur hafi orðið fyrir tjóni og muni ekki geta selt byggingarlóð í því nábyli sem hún er við veitinga- og hótélrekstur á svæðinu. Hafi stefnendur lagt fram skjöl er sýni að svæðið hafi af hálfu stefnda verið kynnt og lóðin seld á allt öðrum forsendum en orðið sé. Kveðast stefnendur aldrei hefðu keypt lóðina hefði þeim verið kunnugt um áform stefnda um að breyta skipulagi. Um sé að ræða atvik sem varði stefnda, enda á forræði hreppsins að breyta skipulagi, sem valdið hafi stefnendum ómældu tjóni og óhagræði.

Drautavarakröfu sína, um afslátt og/eða skaðabætur að álitum, byggja stefnendur á því að eignin standist ekki þær kröfur um gæði sem gengið hafi verið út frá við samningsgerð og leiða megi af ákvæðum fasteignakaupalaga enda hafi það verið ákvörðunarástæða stefnenda við kaupin að um væri að ræða friðsælt íbúðasvæði en ekki atvinnusvæði líkt og að framan greinir. Kveða stefnendur vilja stefnda vera eindreginn í þá átt að koma á atvinnurekstri á svæðinu, sem sé samkvæmt deiliskipulagi íbúðasvæði. Þegar af þeirri ástæðu telji stefnendur um að ræða stórfelldan galla á fasteigninni, sem stefnda beri að bæta.

Þá byggja stefnendur á því að í engu hafi verið farið að gildandi skipulags- og byggingarlögum. Því síður hafi verið uppfyllt skilyrði sem sett hafi verið í bráðabirgðaleyfi varðandi grenndarkynningu eða umsagnir hagsmunaaðila.

Um lagarök vísa stefnendur til 1., 2., og 7. mgr. 43. gr. áðurgildandi skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, auk 26. og 27. gr. laganna sem hafi verið í gildi og farið hafi verið eftir við afgreiðslu leyfisveitinga. Um skaðabótaskyldu sveitarstjórnar vísa stefnendur til „3. mgr. 25. gr. laga, þar sem beinlínis sé lögð sú skylda á sveitarstjórn að hún gefi út ábyrgðaryfirlýsingu um að bæta það tjón, sem einstakir aðilar kunna að verða fyrir við breytingar á skipulagi“. Í munnlegum málflutningi leiðréttu stefnendur tilgreinda lagatiltvitnun og vísuðu til 2. mgr. 26. gr., sbr. 3. mgr. 25. gr. áðurgildandi skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1991. Þá vísa stefnendur til almennra reglna samninga- og skaðabótaréttarins og laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, einkum III. og IV. kafla. Þá vísa stefnendur til núgildandi skipulagslaga nr. 123/2010, eftir því sem við á. Varðandi málskostnað er

vísað til 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 og um virðisaukaskatt til laga nr. 50/1988 um virðisaukaskatt, með áorðnum breytingum.

Þá áskilja stefnendur sér rétt til að láta dómkveðja matsmenn til að meta meinta galla og tjón stefnenda.

Málsástæður og lagarök stefnda.

Stefndi byggir á því að í kaupsamningi aðila hafi verið kveðið á um að umrædd eignarlóð í Ásborgum væri seld í því ástandi sem kaupendur hefðu kynnt sér og sætt sig við að öllu leyti. Lóðin væri hluti af skipulagðri heilsársbyggð og stefnendur hefðu kynnt sér skipulags- og byggingaskilmála svæðisins en samkvæmt þágildandi aðalskipulagi hafi Ásborgir verið skilgreindar sem íbúðabyggð.

Hvað varðar leyfi Grímsborga ehf. til útleigu íbúða í Ásborgum og reksturs veitingarstaðar, bendir stefndi á að um sé að ræða veitingastað í flokki II, eða umfangslitinn veitingastað þar sem starfsemi sé ekki til þess fallin að valda ónæði í nágrenninu, svo sem með háværrri tónlist, og afgreiðslutími sé ekki lengri en til kl. 23:00 og kalli ekki á mikið eftirlit og/eða löggæslu, sbr. skilgreiningu 3. mgr. 4. gr. laga nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald. Stefndi hafi gefið jákvæða umsögn enda væru grenndaráhrif takmörkuð, auk þess sem aðbúnaður í húsinu hafi verið talinn uppfylla skilyrði byggingarreglugerðar.

Stefndi hafi í svarbréfi til stefnenda þann 13. ágúst 2010 mótmælt því að breytinga hafi verið þörf á deiliskipulagi hverfisins vegna atvinnurekstrar á svæðinu. Byggir stefndi á því að um sé að ræða skilyrta og tímabundna hagnýtingu, sem sýslumaður hafi heimilað, og talin væri hafa takmörkuð grenndaráhrif í för með sér. Þá hafi stefndi í bréfi þann 8. desember 2010 með sömu rökum hafnað riftun stefnenda frá 25. nóvember 2010 á kaupsamningi aðila.

Stefndi kveður að á árinu 2010 hafi sveitarstjórn hafið vinnu við tillögu að breytingu á aðalskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps, sem náa m.a. yfir íbúðasvæðið Ásborgir. Sé í tillögum sveitarstjórnar gert ráð fyrir að heimilt verði að nýta íbúðarhús á svæðinu sem veitinga- og/eða gistihús. Sé þannig gert ráð fyrir að á svæðinu verði blanda íbúðasvæðis og svæðis fyrir verslun og þjónustu. Kveður stefndi ferli skipulagsbreytinga þessara vera lögum samkvæmt og hafi engar athugasemdir borist frá stefnendum vegna bréfs stefnda dagsettu 29. mars 2011. Ítrekar stefndi að skipulagsbreytingar þessar séu enn í ferli og sé athugasemdarfrestur við auglýstar skipulagsbreytingar til 24. nóvember 2011.

Stefndi hafnar kröfu stefnenda um riftun kaupsamnings aðila. Í fyrsta lagi hafnar stefndi því með öllu að hafa vanefnt skyldur sínar samkvæmt umræddum samningi. Stefndi hafi í öllu framfylgt þeim skyldum sem á hann hafi verið lagðar samkvæmt samningum, enda hafi stefndi ekki ábyrgt tiltekna kosti hins selda umfram það sem samningur aðila kvað á um. Stefndi byggir á því að hvorki sé um það að ræða að ástand eða notagildi eignarinnar sé í andstöðu við ákvæði kaupsamnings og/eða sambærilegar eignir né að fasteignina skorti eiginleika sem seljandi hafi ábyrgt sérstaklega í kaupsamningi. Þá kveður stefndi að stefnendur hafi í engu mátt ganga út frá því að gististaða- eða veitingarekstur yrði aldrei starfræktur á svæðinu, enda

hafi stefnendur hvorki gert slíkan áskilnað við samningsgerðina né stefndi gefið nokkrar yfirlýsingar þar að lútandi. Stefndi hafnar því að fasteignin sé haldin einhvers konar galla í skilningi laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Þá hafnar stefndi því að rekstur veitingasölu eða gistihúss í nærliggjandi fasteignum geti stofnað til bótaréttar innan samninga. Þaðan af síður geti slíkur rekstur, sem sé með öllu óviðkomandi samnings sambandi aðila, leitt til þess að vanefndarúrræði, líkt og riftun, geti talist vera fyrir hendi. Byggir stefndi á því að fyrir sitt leyti hafi jákvæð umsögn verið gefin fyrir umræddum rekstri þar sem talið hafi verið ljóst að hann hefði ekki í för með sér nokkra skerðingu eða röskun á hagsmunum annarra lóðareigenda á svæðinu enda hafi ekkert bent til þess að verðmæti fasteignar stefnenda myndu minnka eða nýtingarmöguleikar skerðast.

Þá er því mótmælt sem röngu og ósönnuðu að stefndi hafi beitt sér fyrir því að raska grundvelli stefnenda til að reisa sér sumarhús í hverfinu. Vísar stefndi í þessu sambandi til ákvæðis 4.2.1. í skipulagsreglugerð nr. 400/1998, þar sem gert er ráð fyrir því að á íbúðasvæðum megi gera ráð fyrir tiltekinni starfsemi sem hvorki verður ætlað að muni valda óþægindum vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar né dragi að sér óeðlilega mikla umferð. Er það mat stefnda að rekstrarleyfi Grímsborga ehf. falli vel innan marka skilgreiningar á íbúðasvæði og að sveitarfélaginu hafi þess vegna engin skylda borið til að grípa til úrræða á grundvelli skipulagslaga. Þá sé ljóst að tilteknar athafnir af hálfu stefnda geti aldrei skapað bótarétt til handa stefnendum á grundvelli meintra brota á einkaréttarlegum samningi.

Í öðru lagi er því harðlega mótmælt að sú ákvörðun stefnda að ráðast í breytingar á aðalskipulagi Ásborga feli í sér vanefndir á samningi aðila. Gert sé ráð fyrir því í skipulagslögum að sveitarstjórnir hafi heimildir til að breyta gildandi skipulagsáætlunum og megi fasteignaeigendur vænta þess að svo sé gert, og geti það haft í för með sér skerðingu eða breytingu á hagsmunum þeirra.

Í þriðja lagi mótmælir stefndi því sem ósönnuðu að um sé að ræða brostnar forsendur fyrir kaupsamningi aðila. Þannig hafi hvorki í umsókn stefnenda fyrir eignarlóð á svæðinu, né í viðræðum aðila eða við samningsgerðina sjálfa komið fram sú ósk stefnenda að úthlutun lóðar væri háð því skilyrði að engin starfsemi yrði á svæðinu. Vísar stefndi í þessu efni til meginreglu samningaréttar um að aðilar geti ekki borið fyrir sig brostna forsendu nema hún hafi beinlínis haft úrslitaáhrif um það að löggerningur var gerður. Þannig þurfi viðkomandi forsenda að hafa verið ákvörðunarástæða aðila fyrir samningsgerð og gagnaðila verið, eða mátt vera það ljóst. Stefnendur hafi ekki fært sönnur á að svo hafi háttað til í máli þessu. Þá hafi stefnendur hvorki sýnt fram á að það skilyrði samningaréttar að knýjandi nauðsyn sé fyrir aðila að fá sig leysta frá gerningi né að slík niðurstaða geti ekki talist ósanngjörn fyrir aðila. Stefndi kveður enn fremur að úthlutun lóða hafi verið nýhafin er kaupsamningur aðila var gerður og skipulag svæðisins þá enn í þróun. Hafi stefndi aldrei útilokað að á svæðinu yrði einhvers konar starfsemi.

Í fjórða lagi byggir stefndi á að kaupendur eignarlóða af sveitarfélögum geti ekki vænst þess að skipulag haldist óbreytt um ókomna tíð. Þá sé því mótmælt að byggt verði á meginreglum fasteignakauparéttar um galla eða vanefndir á samningi sé skipulagi breytt. Þá vísar stefndi til þess að eigendur fasteigna megi alltaf búast við ákvörðunum sveitarfélaga á grundvelli opinbers réttar, s.s. breytingu á aðal- eða deiliskipulagi, og þá sé ekki nema í þeim tilvikum, sem aðilar hafi orðið fyrir tjóni

umfram það sem almennt gerist, að stofnast geti til bótaréttar. Slíkur bótaréttur stofnist þá á grundvelli skipulagslaga nr. 123/2010 og eigi eingöngu við ef verðmæti viðkomandi lóðar rýrni verulega.

Í fimmta lagi byggir stefndi á því að þótt stefndi teldist hafa vanefnt samningsskyldur sínar með einhverjum hætti sé það fortakslaust skilyrði fyrir riftun að vanefnd sé veruleg. Vísar stefndi til 1. mgr. 42. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup, þessu til stuðnings en telur umrætt skilyrði ekki uppfyllt í máli þessu.

Í sjötta og síðasta lagi byggir stefndi á meginreglu fasteignakauparéttar um aðgæsluskyldu kaupenda. Hefðu stefnendur átt að ganga sérstaklega úr skugga um hvort breytingar væru yfirvofandi á skipulagsmálum hverfisins teldu þau aðra niðurstöðu leiða til forsendurbrests fyrir kaupunum. Þá áréttar stefndi að stefnendur beri sönnunarbyrði fyrir því að stefndi hafi brotið gegn samningsskyldum sínum með þeim hætti sem réttlæti riftun samningsins.

Varakröfu stefnenda um skaðabætur hafnar stefndi með sömu rökum og þegar hafa verið greind auk þess sem stefndi kveður brostnar forsendur ekki geta skapað rétt til skaðabóta. Brostnar forsendur geta, samkvæmt almennum reglum fjármunaréttar, að uppfylltum ákveðnum skilyrðum leitt til ógildingar samnings, en ekki stofnað til bótaréttar. Þar að auki byggir stefndi á því að stefnendum sé ekki unnt að byggja skaðabótakröfu sjálfstætt á skipulagslögum nr. 123/2010. Vísar stefndi um þetta til 51. gr. laganna, sem mælir fyrir um bótaskyldu sveitarfélaga vegna skipulagsáætlana, sem og sambærilegs ákvæðis í 33. gr. eldri skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Málalíbúnaður stefnenda byggir þó ekki á umræddum bótarétti skipulagslaga, heldur byggir þeir bótarétt sinn á brostnum forsendum og meintum brotum á samningi aðila en vísa þó með almennum hætti til gildandi skipulagslaga kröfu sinni til stuðnings. Telur stefndi þetta vanreifað. Þar að auki er það mat stefnda að ákvæði 51. gr. skipulagslaga verði að túlka þröngt og taki einungis til meiriháttar tjóns. Kveður stefndi enn fremur að fyrirhuguð breyting á skipulagi Ásborga feli ekki í sér rýrnun á verðmæti lóða á svæðinu. Það að auki hafi umrædd skipulagsbreyting ekki enn tekið gildi og því ekki á því byggjandi varðandi mögulegan bótarétt stefnenda. Þá byggir stefndi og á því að meint fjártjón stefnenda sé ósannað með öllu. Stefnendur hafi í engu sýnt fram á að þeir hafi orðið fyrir tjóni né heldur hvert umfang tjóns þeirra sé. Þá kveður stefndi að krafa stefnenda um skaðabætur sé vanreifuð og með engu móti hægt að lesa úr stefnu eða fylgigögnum hver sé fjárhæð hins meinta tjóns.

Stefndi hafnar þrautavarakröfu stefnenda um afslátt og/eða skaðabætur að álitum með sömu rökum og rakið hefur verið hér að framan.

Um varakröfu sína, stórlega lækkun á kröfum stefnenda, vísar stefndi til áður raktra málsástæðna, bæði hvað varðar einstaka kröfuliði stefnenda og málalíbúnað þeirra í heild.

Þá mótmælir stefndi kröfum stefnenda um dráttarvexti, og telur að engin efni séu til þess að ákveða annan upphafstíma dráttarvaxta en við dómsuppsögu.

Niðurstaða.

Við aðalmeðferð málsins gaf stefnandi, Þór Þórsson, aðilaskýrslu. Einnig gáfu skýrslu vitnin Jón G. Valgeirsson, fyrirverandi sveitarstjóri Grímsnes- og Grafningshrepps, og Baldvin Ómar Magnússon. Ekki þykja efni til að rekja þessar skýrslur sérstaklega í dómnum, en til þeirra verður vísað eftir því sem ástæða er til við úrlausn málsins.

Ágreiningur aðila í aðalkröfu stefnenda í máli þessu varðar annars vegar hvort stefndi hafi vanefnt kaupsamning aðila um lóð í Ásborgum og hins vegar hvort brostnar séu forsendur fyrir nefndum samningi. Hvað varðar varakröfu og þrautavarakröfu stefnenda, um hvort stofnast hafi til skaðabótaskyldu stefnda, snýr ágreiningur aðila að hluta til um sömu atvik og í aðalkröfu en auk þess um það hvort stefndi hafi brotið gegn ákvæðum þágildandi skipulags- og byggingalaga í tengslum við umsagnir sem hann veitti sýslumanni vegna umsókna Grímsborga ehf. um rekstrarleyfi í Ásborgum.

Aðalkrafa stefnenda.

Dómkrafa stefnenda er aðallega að staðfest verði með dómi riftun á kaupsamningi aðila um hina tilteknu lóð, þannig að kaupin gangi til baka og innborgað fé og greiðslur vegna lóðarinnar til stefnda ásamt framkvæmdakostnaði og verðbótum að fjárhæð 9.303.730 krónur verði endurgreitt ásamt dráttarvöxtum. Af málsástæðum stefnenda að ráða er aðalkrafa þeirra einnig um skaðabætur.

Stefnendur byggja á því að stefndi hafi vanefnt kaupsamning aðila með því að leyfa atvinnurekstur í Ásborgum þrátt fyrir ákvæði 3.1 í kaupsamningi aðila. Í hverfinu hafi átt að vera lágreist einbýlishúsabyggð og lóðin því ekki búin þeim gæðum og kostum sem lýst var í kaupsamningi aðila. Í málflutningi byggðu stefnendur einnig á því að stefndi hafi blekkst stefnendur til samninga og með því að leyfa hinn umrædda atvinnurekstur í hverfinu hafi falist svíksamlegt athæfi af hálfu stefnda. Þeirri málsástæðu var ekki mótmælt af hálfu stefnda sem of seint fram kominni. Stefnendur byggja einnig á því að það hafi verið ákvörðunarástæða fyrir kaupunum að lóðin hafi verið í hverfi sem skipulagt hafi verið sem kyrrlát og lágreist íbúðabyggð. Með því að stefndi leyfði atvinnurekstur í hverfinu séu brostnar forsendur fyrir kaupunum.

Stefndi hefur mótmælt ætluðum vanefndum á samningi aðila. Þvert á móti hafi stefndi í öllu framfylgt skyldum sínum samkvæmt samningum og mótmælir stefndi því að hin selda lóð sé haldin galla í skilningi laga nr. 40/2002. Þá hafnar stefndi því að það feli í sér vanefnd á samningum að gefa jákvæða umsögn til sýslumannsins á Selfossi í tilefni umsóknar Grímsborga ehf. um rekstrarleyfi fyrir gistiheimili og síðar veitingastað enda hafi hin jákvæða umsögn rúmast innan heimildar í grein 4.2.1 í skipulagsreglugerð nr. 400/1998. Stefnandi hefur einnig mótmælt því að forsendur kaupsamnings aðila séu brostnar. Stefnandi hafi engu lofað um að í hverfinu yrði aldrei rekstur eða að skipulaginu yrði aldrei breytt og þá hafi það ekki komið fram við samningsgerðina að það hafi verið ákvörðunarástæða af hálfu stefnenda að aldrei yrði rekstur í hverfinu.

Í málinu liggur frammi dskj. nr. 9, kaupsamningur aðila dagsettur 4. september 2007, um kaup lóðar nr. 44 í Ásborgum. Samningurinn er annars vegar undirritaður af stefnendum og hins vegar Jóni G. Valgeirssyni, þáverandi sveitarstjóra Grímsnes- og Grafningshrepps, f.h. stefnda. Í skýrslutöku af nefndum Jóni kom fram að hann gerði umræddan samning og sá um samningsgerðina af hálfu stefnda. Í samningnum er í níu greinum kveðið á um hið selda, kaupverð, ástand hins selda og fylgifé, gatnagerðargjald og skipulagsgjald, afhendingu, útgáfu afsals, framkvæmdir á lóð, stimpil- og þinglýsingargjöld og annað. Í grein 1 kemur fram að um er að ræða eignarlóð í Ásborgum og að lóðin sé nánar afmörkuð á samþykktum deiliskipulagsupprætti og sé hluti af skipulagðri heilsársbyggð. Það sama kemur fram í grein 3.1, auk þess sem þar er kveðið á um að kaupandi hafi kynnt sér skipulags- og byggingarskilmála svæðisins. Í skýrslutöku af stefnanda, Þór Þórssyni, kom fram að hann hafi kynnt sér auglýsingu á dskj. nr. 5, uppdrátt á dskj. nr. 6 og aðspurður kvaðst hann hafa kynnt sér deiliskipulagið og skilmála. Að framansögðu virtu er ósannað að stefndi hafi við samningsgerðina beitt svikum eða misnotað aðstöðu sína að öðru leyti við samningsgerðina.

Þá kemur til skoðunar hvort hið selda sé gallað í skilningi laga nr. 40/2002 um fasteignakaup. Af málatilbúnaði stefnenda má ráða að þeir telji hina seldu eign gallaða þar sem hún sé ekki haldin þeim kostum sem samningur aðila hafi byggst á. Einnig vísa stefnendur til þess að það hafi verið ákvörðunarástæða af þeirra hendi fyrir kaupum á lóðinni að um væri að ræða friðsælt íbúðahverfi og kom fram fyrir dómi hjá stefnanda Þór Þórssyni, að öll þjónusta við hverfið ætti að vera að Borg eða á Selfossi. Þá kom einnig fram í skýrslu hans að um það hafi verið rætt í samningagerðinni. Því mótmælir stefndi og vitnið Jón G. Valgeirsson kannaðist ekki við að það hafi komið sérstaklega til umræðu í samningsgerðinni.

Fyrirvari af því tagi sem stefnendur halda fram að gerður hafi verið af þeirra hálfu við kaupin, þ.e. skuldbinding af hálfu stefnda um að breyta aldrei skipulagi hverfisins, var þess eðlis að hann hefði þurft að koma fram með skýrum hætti í viðskiptum aðila til að teljast skuldbindandi fyrir stefnda. Þá er ekki fallist á það með stefnendum að vegna umsagna stefnda um gisti- og veitingaleyfisumsóknir í hverfinu hafi hin selda eign ekki staðist þær kröfur sem leiða megi af kaupsamningi aðila. Gegn mótmælum stefnda er því ekki fallist á það með stefnendum að hin umrædda lóð hafi verið gölluð í skilningi laga nr. 40/2002 um fasteignakaup.

Kemur þá til skoðunar hvort vanefnd stefnda felist í því að hann hafi brotið gegn grein 3.1 í kaupsamningi aðila með því að stefndi veitti jákvæða umsögn um umsókn um rekstrarleyfi samkvæmt lögum nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, og með þeim hætti breytt skipulagi hverfisins án lagaheimildar, eins og stefnendur halda fram.

Samkvæmt 1. mgr. 7. gr. laga nr. 85/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, skal hver sá sem hyggst stunda starfsemi sem fellur undir framangreind lög hafa til þessi leyfi. Leyfisveitandi, hér sýslumaður, skal m.a. leita umsagnar sveitarstjórnar sem staðfestir m.a. að afgreiðslutími og staðsetning staðar sem umsókn lýtur að sé innan þeirra marka sem reglur og skipulag sveitarfélagsins segja til um, sbr. 1. tl. 4. mgr. 10. gr. áðurnefndra laga. Fyrir liggur að sýslumanninum á Selfossi barst jákvæð umsögn sveitarstjórnar stefnda um gistileyfi fyrir Grímsborgir ehf., sbr. dskj. nr. 17, og að í umsögn skipulags- og

byggingafulltrúa uppsveita Árnessýslu og Flóahrepps, á dskj. nr. 26, er vísað til þess að fyrir liggi jákvæð umsögn stefnda um umsókn fyrirtækisins um veitingastað í Ásborgum 1. Kaupsamningur milli aðila frá 4. september 2007 er einkaréttarlegur samningur og verður ekki talið að slíkur samningur geti bundið hendur stefnda sem opinbers aðila eða rýrt rétt hans og skyldur lögum samkvæmt til að gefa umsagnir í tengslum við leyfisveitingar annarra opinberra aðila. Fyrir liggur að stefndi taldi að umræddur rekstur rúmaðist innan gildandi skipulags og veitti því jákvæða umsögn um framangreindar umsóknir. Verður, með vísan til þess sem rakið er að framan, ekki fallist á það með stefnendum að með hinni jákvæðu umsögn til stefnda á grundvelli laga nr. 85/2007, hafi stefndi vanefnt kaupsamning aðila eða brotið ákvæði hans.

Hvað forsendubrest varðar vísa stefnendur til þess að það hafi komið sérstaklega til tals við samningagerðina að enginn rekstur yrði leyfður í hverfinu. Þór Þórsson, annar stefnenda í málinu, bar fyrir dómi að sveitarstjórinn hafi fullyrt að í hverfinu yrði aðeins kyrllát og lágrest íbúðabyggð. Í framburði vitnisins Jóns G. Valgeirssonar, fyrrverandi sveitarstjóra, fyrir dómi kom fram að engu hafi verið lofað um að ekki yrði í hverfinu atvinnustarfsemi, þ.e. starfsemi sem félli innan skipulagsskilmála fyrir íbúðabyggð, og að þetta hafi ekki verið sérstaklega rætt við samningsgerðina. Þá kannaðist vitnið ekki við að það hafi verið sérstök forsenda af hálfu stefnenda fyrir samningsgerðinni að deiliskipulagi yrði ekki breytt og að aldrei kæmi atvinnustarfsemi í hverfið. Verður að telja ósannað, gegn mótmælum stefnda, að stefnda hafi mátt vera ljóst að forsendur þessar væru ákvörðunarástæða af hálfu stefnenda og forsenda þess að hann réðst í framkvæmdir á lóðinni. Verður því ekki talið að stefnendur geti byggt á forsendubresti.

Af öllu framansögðu er með öllu ósannað að stefndi hafi brotið gegn skyldum sínum samkvæmt kaupsamningi aðila. Kemur því aðalkrafa stefnenda ekki til frekari skoðunar.

Vara- og þrautavarakrafa stefnenda

Stefnendur byggja vara- og þrautavarakröfu sína að hluta til á sömu sjónarmiðum og aðalkröfu sína og gera kröfur um skaðabætur. Þá er í varakröfu gerð krafa um skaðabætur að fjárhæð 9.303,730 krónur sem án efa er misritun og á að vera 9.303.730 krónur.

Með vísan til þess sem rakið er í umfjöllun um aðalkröfu stefnenda verður ekki á það fallist, gegn mótmælum stefnda, að stefndi beri skaðabótaábyrgð vegna vanefnda samnings aðila eða brostinna forsenda.

Kemur þá til skoðunar hvort stefndi beri, sem opinber aðili, skaðabótaskyldu gagnvart stefnendum á grundvelli skipulags- og byggingarlöggjafar, en stefnendur byggja mál sitt annars vegar á því á stefndi hafi breytt deiliskipulagi Ásborga með því að veita jákvæða umsögn í tengslum við leyfisveitingu til Grímsborgar ehf., og hins vegar á því að stefndi hafi í engu farið að þá gildandi skipulags- og byggingarlögum nr. 73/1997.

Samkvæmt 1. mgr. 51. gr. núgildandi skipulagslaga nr. 123/2010, áður 1. mgr. 33. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, gera lögin ráð fyrir því að valdi gildistaka skipulagsáætlana því að verðmæti fasteigna lækkar, nýtingarmöguleikar

hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða hún rýrnar svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður, eigi sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarsjóði eða ríkissjóði eftir atvikum. Upplýst er í málinu að vinna við breytingar á aðal- og deiliskipulagi Grímsnes- og Grafningshrepps, sem snerta Ásborgir hófust á árinu 2010 og eru enn í ferli. Umræddar breytingar falla undir núgildandi skipulagslög nr. 123/2010. Þar sem áðurgreindar formlegar breytingar á skipulagi Ásborga, þar sem lóð stefnenda stendur, hafa ekki tekið gildi, eru því að svo stöddu ekki lagaskilyrði fyrir skaðabótaskyldu stefnda á framangreindum grundvelli.

Þá er ekki fallist á það með stefnendum að með því að stefndi veitti jákvæða umsögn um umsókn Grímsborga ehf. um rekstarleyfi í Ásborgum, hafi stefndi breytt deiliskipulagi hverfisins enda er í lögum kveðið á um sérstakt ferli við slíkar breytingar.

Kemur þá til skoðunar sú málsástæða stefnenda að stefndi hafi í engu farið að gildandi skipulags- og byggingarlögum og sé af þeim sökum skaðabótaskyldur gagnvart stefnendum. Í munnlegum málflutningi vísuðu stefnendur til þess að bótaskylda stefnda byggðist á 2. mgr. 26., sbr. 3. mgr. 25. gr. þágildandi skipulagslaga nr. 73/1997 og leiðréttu um leið lagatiltvitnun í stefnu og sætti það ekki athugasemdum stefnda. Þá byggðu stefnendur einnig á því að stefndi hefði átt að gera kröfu um að Grímsborgir ehf. sæktu um byggingarleyfi samkvæmt 26., 27. og 43. gr. laga nr. 73/1997, og sætti framangreind málsástæða ekki athugasemdum af hálfu stefnda sem of seint fram kominni. Stefnendur héldu því jafnframt fram að stefndi hafi í upphafi, án lagastoðar, leyft atvinnustarfsemi í Ásborgum og síðan ráðist í að breyta skipulagi hverfisins til að laga skipulagið að rekstri Grímsborga ehf. Um tjón sitt vísa stefnendur til þess að þeir sitji uppi með óseljanlega lóð, stórfellda röskun vegna aukinnar umferðar langferðabifreiða og minni bifreiða, mannaferða og hávaða sem ójákvæmilega fylgi alltaf rekstri af því tagi sem Grímsborgir ehf. reki í hverfinu.

Þessu hafnar stefndi og vísar til þess að umrædd atvinnustarfsemi Grímsborga ehf. falli innan þess sem samkvæmt skipulagsreglugerð megi vera í íbúðabyggð. Vísar stefndi um þetta atriði til gildandi ákvæða skipulagsreglugerðar nr. 400/1998, greinar í kafla 4.2. um íbúðasvæði, nánar tiltekið greinar 4.2.1., um skilgreiningu íbúðasvæða. Þar komi fram að á íbúðasvæðum megi gera ráð fyrir starfsemi „sem eðlilegt er að þar sé til þjónustu við íbúa viðkomandi hverfis, s.s. verslunum, hreinlegum iðnaði, handiðnaðarfyrirkækjum, þjónustustarfsemi og leiksvæðum, eða annarri starfsemi sem hvorki verður ætlað að muni valda óþægindum vegna lyktar, hávaða eða óþrifnaðar né dragi að sér óeðlilega mikla umferð“. Þá vísar stefndi til þess að tjón stefnenda sé með öllu ósannað. Stefnendur hafi aldrei búið í hverfinu og þekki því ekki starfsemi Grímsborga ehf. að eigin raun og engin gögn liggi frammi um hið ætlaða tjón stefnenda.

Í málinu liggja frammi tvö rekstrarleyfi. Á dskj. nr. 19 veitir sýslumaðurinn á Selfossi Grímsborgum ehf. leyfi fyrir rekstri gististaðar í flokki II sem er gististaður án veitinga, sbr. 5. gr. reglugerðar nr. 585/2007 um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald, og er tilgreindur hámarksfjöldi gesta í leyfinu 44. Á dskj. nr. 28 veitir sýslumaður sama fyrirtæki leyfi fyrir rekstri veitingastaðar í flokki II og útleigu íbúða í Ásborgum, og er tilgreindur hámarksfjöldi gesta í leyfinu 50. Samkvæmt 14. gr. áðurnefndrar reglugerðar er veitingastaður í flokki II

skilgreindur sem umfangslitlir áfengisveitingastaðir þar sem starfsemin er ekki til þess fallin að valda ónæði í nágrenninu, svo sem með háværrri tónlist, og afgreiðslutími er ekki lengri en til kl. 23 og kalla ekki á mikið eftirlit og/eða löggæslu. Í framburði Jóns G. Valgeirssonar, fyrrverandi sveitarstjóra, fyrir dómi kom fram að sveitarstjórn hafi, að athuguðu máli, talið rekstur Grímsborga ehf. vera innan gildandi skipulagsskilmála og að reksturinn hafi að mati sveitarstjórnar uppfyllt framangreind skilyrði reglugerðarinnar um atvinnurekstur sem rúmast innan íbúðabyggðar. Þá hafi lóðin nr. 1, þar sem óskað var eftir leyfi til reksturs veitingastaðar, þótt henta vel fyrir slíka starfsemi vegna staðsetningar í hverfinu m.t.t. innkeyrslu í hverfið.

Við mat á því hvort rekstur Grímsborga ehf. hafi rúmast innan ákvæðis 4.2.1 í skipulagsreglugerð nr. 400/1998, kemur til skoðunar grein 4.2.2., um íbúðasvæði í skipulagsáætlun, í áðurgreindri reglugerð. Þar kemur fram í 3. mgr. að í deiliskipulagi íbúðasvæða skuli gera grein fyrir fjölda íbúða, húsagerð og notkun einstakra bygginga og byggingarhluta sem ekki eru ætluð til íbúðar. Þá segir í sömu grein að þar sem ástæða þykir til og aðstæður leyfa skuli í tengslum við íbúðasvæði gera ráð fyrir sérstökum bílastæðum fyrir stóra bíla, s.s. vöru- og hópferðabíla.

Í skrá yfir framlögð skjöl í stefnu er dskj. nr. 4 tilgreint sem byggingar- og skipulagsskilmálar fyrir deiliskipulag fyrir Ásborgir úr landi Ásgarðs í Grímsnesi og hefur því ekki verið mótmælt af hálfu stefnda. Samkvæmt grein 2.2 í skipulagsreglugerð nr. 400/1998 eru skiplagsskilmálar skilgreindir sem bindandi ákvæði sem sett eru fram í deiliskipulagi, m.a. um útfærslu skipulagsmarkmiða. Í byggingar- og skipulagsskilmálum fyrir Ásborgir, sbr. dskj. nr. 4, segir m.a. að á svæðinu sé gert ráð fyrir 36 einbýlishúsalóðum og að reiknað sé með að byggð verði vönduð einbýlishús á svæðinu sem fara vel í umhverfi og skulu þau að lágmarki vera 100 fm. að grunnfleti án bílageymslu. Þá er hæð húsanna lýst, bindandi byggingarlínu, þakhalla, heimild til byggingar svefnskála, gróðurhúss eða sambærilegs, frágang á lögnum, frárennsli o.fl. Í nefndum skilmálum er ekkert vikið að notkun einstakra bygginga og byggingarhluta sem ekki eru ætluð til íbúðar eins og kveðið er á um í grein 4.2.2. í áður nefndri skipulagsreglugerð og af samaburði skilmálalýsingar og uppdráttar á dskj. nr. 6 er ljóst að aðeins hefur verið gert ráð hreinni íbúðarhúsabyggð á svæðinu í deiliskipulagi, þ.e. 36 einbýlishúsalóðum. Verða ákvæði 3. mgr. 4.2.2. greinar skipulagsreglugerðar ekki skýrð á annan veg en þann að heimild til nýtingar húsnaðs á skipulögðum íbúðasvæðum til annars en íbúðar verði að eiga stoð í gildandi deiliskipulagi enda í samræmi við þá meginreglu skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, nú 9. gr. laga nr. 160/2010 um mannvirki, að óheimilt sé að breyta notkun húss nema að fengnu leyfi viðkomandi sveitarstjórnar. Með vísan til þessa er það álit dómsins að ekki hafi verið í gildi deiliskipulag sem heimilaði þær breytingar sem fólust í breyttri notkun umræddra húsa í hverfinu. Stefnendur höfðu verulega hagsmuni af því að stefndi stæði réttilega að málum hvort heldur samkvæmt 2. mgr. 26. gr. þágildandi byggingar- og skipulagslaga nr. 73/1997 eða með því að veita ekki umsögn um leyfisveitingu nema að undangenginni afgreiðslu byggingarleyfis vegna breyttrar notkunar húsanna. Hefði slík meðferð málsins af hálfu stefnda veitt stefnendum möguleika á kæruleiðum innan stjórnsýslunnar.

Með vísan til þess sem rakið er að framan er fallist á það með stefnendum að stefndi sé skaðabótaskyldur vegna tjóns sem stefnendur kunna að hafa orðið fyrir vegna þess að stefndi fór ekki að gildandi skipulags- og byggingarlögum gagnvart

atvinnurekstri í Ásborgum. Stefnendur hafa hins vegar engin gögn lagt fram um ætlað tjón og vísa eingöngu til þess að það sé þekkt staðreynd að veitinga- og skemmtistaðarekstur, eins og starfræktur sé í hverfinu, valdi ónæði og aukinni umferð. Í framburði stefnanda, Þórs Þórssonar, kom fram að stefnendur hafa aldrei búið í hverfinu en hann vísaði til reynslu annarra af sambærilegum rekstri í sumarbústaðahverfi í sýslunni. Þá kvaðst stefnandi Þór Þórsson ekki hafa gert tilraunir til að selja lóðina og ekki hefur verið leitað mats á ætluðu tjóni eins og áskilið var í stefnu. Varakrafa stefnanda er um skaðabætur úr hendi stefnda að fjárhæð 9.303,730 krónur, sem eins og áður er rakið er án efa misritun og á að vera 9.303.730 krónur. Umrædd fjárhæð er sú sama og tilgreind er í aðalkröfu stefnanda og samanstendur af kaupverði lóðarinnar og útlögðum kostnaði stefnanda í tengslum við kaupin. Eins og málatilbúnaði stefnanda er háttáð er ekki fallist á þá kröfu stefnanda að umrædd fjárhæð verði grundvöllur skaðabóta vegna annmarka stefnda í stjórnsýslu skipulags- og byggingarmála.

Eins og kröfugerð stefnanda í vara- og þrautarvarakröfu er háttáð þurfa stefnendur að sanna ætlað tjón sitt vegna brota stefnda á skipulags- og byggingarlögum. Gegn mótmælum stefnda og þar sem skaðabótakrafa stefnanda er verulega vanreifuð hvað varðar það tjón sem þeir telja sig hafa orðið fyrir, verður af þeim sökum án kröfu að vísa skaðabótakröfu stefnanda frá dómi.

Eins og atvikum máls þessa er háttáð þykir rétt að hvor aðili bera sinn kostnað af málinu, sbr. 3. mgr.130. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála .

Af hálfu stefnanda flutti málið Sigurður Sigurjónsson hrl. í Reykjavík.

Af hálfu stefnda flutti málið Halldóra Þorsteinsdóttir hdl.

Ragnheiður Thorlacius héraðsdómari kvað upp dóm þennan.

D ó m s o r ð :

Stefndi, Grímsnes- og Grafningsshreppur, er sýkn af kröfu stefnanda, Þórs Þórssonar og Hrafnhildar Markúsdóttur, um riftun á kaupsamningi aðila, dagsettum 4. september 2007, um fasteignina nr. 44 í Ásborgum, Ásgarðslandi, Grímsnes- og Grafningsshreppi.

Vísað er frá dómi kröfu stefnanda um skaðabætur úr hendi stefnda.

Málskostnaður fellur niður.

Ragnheiður Thorlacius.

