

# Héraðsdómur Suðurlands

Dómur 3. nóvember 2021

Mál nr. E-770/2020:

## **Superior slf.**

*(Sigurður Jónsson lögmaður)*

## **gegn**

## **Sveitarfélaginu Árborg**

*(Sigurður Sigurjónsson lögmaður/Suðurlandi)*

### **Dómur**

Mál þetta, sem tekið var til dóms þann 12. október sl., er höfðað með stefnu birtri þann 30. nóvember 2020.

Stefnandi er Superior slf., [...].

Stefndi er Sveitarfélagið Árborg, Austurvegi 2, Selfossi.

Dómkröfur stefnanda eru þær að stefndi verði dæmdur til að greiða stefnanda 16.988.000 krónur ásamt dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 frá 10. október 2019. Til vara er krafist lægri fjárhæðar að mati dómsins. Þá er krafist málskostnaðar úr hendi stefnda að mati dómsins.

Dómkröfur stefnda eru þær aðallega að hann verði sýknaður af dómkröfum stefnanda en til vara að kröfur hans verði lækkaðar verulega. Þá krefst stefndi málskostnaðar samkvæmt tímaskýrslu.

### **Málavextir**

Stefndi gerir athugasemdir við málavaxtalýsingu stefnanda og verður hér gerð grein fyrir málavöxtum eins og þeir horfa við stefnanda. Sjónarmið stefnda þar að lútandi koma fram í kaflanum um málsástæður stefnda sem gerð verður grein fyrir hér á eftir.

Stefnandi mun hafa fest kaup á lóðinni að Hraunhelli 19 á Selfossi þann 18. desember 2015, en fyrir kaupin kveðst hann hafa haft samband við byggingarfulltrúa stefnda og fengið þar staðfest að heimilt væri að byggja 2ja hæða hús á lóðinni, svo framarlega sem hámarkshæð hússins færi ekki yfir 7,2 metra. Samkvæmt lóðarblaði Hraunhelli 19, sem gefið var út þann 19.02.2008, skyldi gólfkóti vera 20,10 með 10 cm vikiörkum.

Stefnandi kveðst fljótlega hafa látið teikna hús á lóðina og hafi hann skilað inn útlitsteikningum til byggingarfulltrúa og fengið í kjölfarið graftarleyfi eftir að sett hefði verið út fyrir greftri húss á lóðinni þann 24. október 2016. Útsetning fyrir greftri mun hafa farið þannig fram að eftir að stefnandi fékk graftarleyfi hafi hann talað við byggingarfulltrúaembættið og óskað eftir því að settir yrðu út hæðar- og staðsetningarpunktar. Byggingarfulltrúi hafi óskað eftir því í framhaldinu við starfsmenn verkfræðistofunnar EFLU að sett yrði út fyrir greftrinum. Stefnandi kveður starfsmenn EFLU hafa mætt í götuna og sprautað einhverjum tölum á gangstéttina á móts við ræsisniðurfall vestan við Hraunhelli 16 og þá hafi þeir sprautað línur í lóðina. Þegar þeir hafi lokið því verki sínu hafi fyrirsvarsmaður stefnanda fengið símtal frá byggingarfulltrúa stefnda þar sem honum hafi verið tjáð að búið væri að merkja hæð í götu og byggingarreit á lóð. Fyrsta skóflustungan á lóðinni mun hafa verið tekin 6. nóvember 2016 og í framhaldinu hafi verið gefið út byggingarleyfi þann 1. mars 2017. Fljótlega eftir það hafi framkvæmdir hafist við húsbygginguna. Byrjað hafi verið á því að steypa botnplötu kjallara, því næst kjallaraveggi, þá gólfplötu bílskúrs, bílskúrsveggi og svo þak yfir bílskúrinn. Að því loknu hafi verið steyptir sökkklar undir íbúðina sjálfa. Fyrir hverja steypu hafi byggingarfulltrúi eða starfsmaður embættisins komið og tekið út járnabindingar og stærð hússins. Í nóvember sama ár, þegar búið hafi verið að steypa sökkla undir íbúðina, hafi stefnandi ákveðið að láta athuga hæð mannvirkisins, enda hafi honum fundist grunnurinn standa tiltölulega hátt miðað við það að honum hafi verið kunnugt um að stefndi hefði, á síðustu metrum vinnu við götuna, lækkað grunnkóta bygginga þar um 50 cm frá upphaflegu skipulagi. Af því tilefni hafi þáverandi byggingarstjóri og forsvarsmaður stefnanda farið á byggingarstað þann 12. nóvember sama ár og mælt út hvort vera kynni að mannvirkið stæði of hátt. Við þær mælingar hafi komið í ljós að botnplata bílskúrs var 49 cm hærri en gert hafi verið ráð fyrir samkvæmt samþykktri teikningu. Daginn eftir hafi þeir farið á fund byggingarfulltrúa og tilkynnt um þessar mælingar og að búið væri að stöðva framkvæmdir þar til niðurstaða fengist um hvort heimilt væri að halda framkvæmdum áfram. Stefnandi hafi farið á fund eigenda þeirra fjögurra húsa sem næst standi Hraunhelli 19, þ.e. Hraunhelli 16, Hraunhelli 17, Tjaldhóla 18 og Tjaldhóla 20 og skýrt frá þeim mistökum sem átt hefðu sér stað. Hafi hann fengið undirritað samþykki frá eigendum Hraunhelli 16, Hraunhelli 17 og Tjaldhóla 20 um að þeir settu sig ekki á móti því að haldið yrði áfram byggingu hússins ef heildarhæð þess, frá botni og upp í topp, yrði lækkuð um 30 cm, þannig að húsið stæði

þá 7,4 metra frá uppgefnum gólfkóta lóðar, í stað 7,2 metra eða á þann hátt að hámarkshæð byggingarinnar færi allt að 25 cm upp fyrir hámarkshæð Gráhelluhverfis. Heildarhæð hússins sjálfs væri þá 6,9 metrar, en þar sem það stæði hærra en gert hafi verið ráð fyrir, yrði heildarhæðin frá uppgefnum gólfkóta 7,4 metrar. Hefði húsið verið reist á réttum gólfkóta væri heildarhæð hæsta punkts þess 7,2 metrar frá gólfkóta, en húsið sé með einhalla þaki og því einungis agnarsmár partur þess sem stæði upp yfir hæðarmörk. Eigandi Tjaldhóla 18, sem sé það hús sem fjærst standi Hraunhelli 19 af þessum fjórum húsum, hafi neitað að samþykkja áframhaldandi framkvæmdir án grenndarkynningar og hafi stefndi því sent út, að hans beiðni, grenndarkynningu þann 19. desember sama ár þar sem eigendum Hraunhelli 16, Hraunhelli 17, Tjaldhóla 6, Tjaldhóla 8, Tjaldhóla 18, Tjaldhóla 20 og Tjaldhóla 34 hafi verið gefinn kostur á að tjá sig um málið. Sameiginlegar athugasemdir hafi borist, undirritaðar af eigendum allra ofangreindra húsa. Athugasemdirnar hafi þó einungis snúið að því að húsið Hraunhella 19 væri á tveimur hæðum. Ekki hafi einu orði verið minnst á það að umbeðin hækkun gæti leitt af sér aukið skuggavarp eða hamlað útsýni, enda ljóst að sú væri ekki raunin. Á það beri sérstaklega að líta að Hraunhella 19 sé með einhalla þaki, sem halli frá austri til vesturs, það sé því einungis lítils háttar brot af fasteigninni sem hefði farið upp fyrir hámarkshæð, en ekki öll fasteignin.

Í framhaldi af athugasemdunum hafi skipulags- og byggingarnefnd stefnda ákveðið að heimila ekki að húsið að Hraunhelli 19 yrði 20 cm fyrir ofan hámarkshæð skipulagsins. Hafi forsvarsmaður stefnanda sent tölvupóst á alla fulltrúa í þáverandi bæjarstjórn og óskað eftir því að bæjarstjórn myndi engu að síður samþykkja umrædda hækkun. Bæjarstjórn hafi staðfest niðurstöðu skipulags- og byggingarnefndar og hafi fyrirsvarsmaður stefnanda átt fund með bæjarlögmanni og byggingarfulltrúa þar sem reynt hafi verið að finna niðurstöðu sem væri ásættanleg fyrir alla aðila. Í framhaldi af þeim fundi hafi stefnandi ákveðið að leggja fram teikningar þar sem hámarkshæð hússins hafi verið lækkuð enn meira þannig að það myndi vera 7,2 metra frá kólfkóta lóðarblaðs og þar sem gólfplata hússins sé 49 cm yfir gólfkóta yrði því hæð hússins sem slíks 6,7 metrar í stað 7,2 eins og upphaflega hafi verið gert ráð fyrir. Þegar teikningum þess efnis, þ.e. þar sem farið hafi verið fram á að gólfkóti hússins yrði 20,60 í stað 20,10 hafi verið skilað inn til byggingarfulltrúa, hafi komið í ljós, þrátt fyrir góð orð á fundinum, að byggingarfulltrúaembættið hafi ekki viljað heimila að gengið yrði inn í húsið 49-50 cm hærra en lóðarblað segði til um.

Stefnandi hafi rökstutt beiðni sína m.a. með því að benda á að það hafi engin áhrif á nágretta hvort gengið sé upp 2-3 tröppur þegar gengið sé inn í húsið. Þá sé stór hluti hússins við hliðina, Hraunhella 17, með gólfkótann 21,05, en skv. lóðarblaði skuli gólfkóti þeirrar eignar vera 20,20. Stefnandi telur að einu röksemdir stefnda fyrir því að hafna umbeðinni hækkun stefnanda á Hraunhelli 19 hafi verið þær að nágrennar gætu mögulega kært þá ákvörðun.

Þar sem stefnandi hafi ekki fengið leyfi til þess að halda áfram með byggingu hússins, með umbeðnum lítilsháttar breytingum, hafi hann einungis átt tvo kosti, annaðhvort að rífa niður allt sem búið hafi verið að gera og byrja aftur frá grunni eða að gera það sem hann gerði, að saga í sundur sökkla hússins og lyfta upp kjallara og bílskúr, sem búið hafi verið að steypa upp, samtals 350 tonn og grafa undan húsinu þá 50 cm sem það hafi staðið of hátt og slaka húsinu svo niður aftur. Hafi seinni kosturinn orðið fyrir valinu þar sem hann hafi verið talinn a.m.k 10.000.000 króna ódýrari og mun fljótlegri en sá kostur að rífa allt niður og byrja aftur. Þriðji mögulegi kosturinn hefði getað verið að kæra niðurstöðu stefnda, þar sem hann synjaði um nauðsynlega lækkun hússins, og þá samhliða hækkun á botnplötu, og bíða niðurstöðu kærunefndar, en þá hefði þurft að stöðva allar framkvæmdir við húsið í langan tíma, þar sem langur biðtími sé eftir niðurstöðum kærunefndar. Stefnandi hafi því ekki átt þess kost að bíða eftir niðurstöðum nefndarinnar, með þeirri óvissu um málslok og þeim kostnaði sem af stöðvun verksins hefði hlotist, umfram þá töf sem þegar hafi verið orðin.

Stefnandi kveður kröfufjárhæðina vera allan útlagðan kostnað sinn vegna tilfærslu mannvirkisins og fyrir jarðvinnu við lækkun undirlags. Stefnandi hafi samið við einn jarðvinnu- og tækjaverktaka, A, um að taka að sér verkið og hafi hann lagt til alla vinnu, vélavinnu, kranaleigu, leigu á tjökkum og öðrum nauðsynlegum tækjabúnaði, svo og vinnu undirverktaka sem komið hafi til aðstoðar við einstaka verkþætti. Um hafi verið að ræða reikningsverk, enda erfitt að áætla fyrirfram kostnað við svona sérstakt verk. Samkvæmt skýrslu verktakans þá hafi ferlið við tilfærsluna verið þannig :

1. Fyrst hafi sökkklar undir íbúðarhlutann, sem búið hafi verið að steypa, verið sagaðir frá kjallaraveggjunum ca 40 cm frá þeim, þannig að hægt hafi verið að nota þá 40 cm sem eftir stóðu til þess að tengja sökkklana aftur saman.

2. Því næst hafi sökkklarnir sem sagaðir hefðu verið frá dregnir í burtu og geymdir.

3. Mokað hafi verið ca 3 metra frá suður- og norðurhlið bílskúrsins þar til komið hafi verið niður í hæð botnplötu, eða 3 metra frá sökklunum til norðurs og 3 metra til suðurs.

4. Þá hafi verið mokað frá og sléttað frá húsinu til vesturs í hæð botnplötu.

5. Því næst hafi verið mokað ca 65 cm niður fyrir botnplötu og einn metra inn undir plötuna að norðan- og sunnanverðu.

6. Mokað hafi verið niður á fast í framhaldi af þessum skurðum frá húsinu og til vesturs og svo fyllt upp og þjappað í sömu hæð með fyllingarefni.

7. Þá hafi verið steiptir leiðarar í skurðinn, leiðararnir hafi þá verið undir allri suður- og norðurhlið byggingarinnar og áfram til vesturs húsbreiddina.

8. Þá hafi verið settir 100 tonna tjakkar undir hvert horn hússins og því lyft upp um ca 7 cm.

9. Þá hafi verið settir búkkar, líkt og séu undir jarðýtum og beltavélum á milli botnplötunnar og leiðaranna og húsinu slakað niður á búkkana.

10. Þá hafi byggingin verið dregin á búkkunum eftir leiðurunum til vesturs.

11. Þegar byggingin hafi verið komin alveg vestur fyrir þáverandi púða hafi hann verið lækkaður um 50 cm og þjöppuþröfaður aftur.

12. Þá hafi byggingin verið dregin til baka og látin síga niður á leiðarana sem steiptir hafi verið undir hana í skrefi 7.

13. Að lokum hafi verið boruð göt í botnplötuna og steypu sprautað undir hana þannig að öruggt hafi verið að ekkert tómarúm væri undir plötunni. Notuð hafi verið steypa sem samþykkt hefði verið af hönnuði hússins og hafi úttekt á þeirri framkvæmd farið fram af byggingarfulltrúa.

14. Loks hafi sökklarnir sem sagaðir hafi verið frá í skrefi 1 verið settir á sinn stað aftur og fyllt inn í þá með fyllingu. Sökklarnir hafi verið settir saman samkvæmt uppdrætti frá hönnuði hússins og hafi fulltrúi byggingarfulltrúa mætt í úttekt á þeim og samþykkt þann 21. júní 2018.

Stefnandi kveðst fyrir tilfærsluna og allt sem í henni hafi falist hafa greitt verktakanum samtals 16.988.000 krónur og hafi greiðslan verið í formi skuldabréfs, útgefnu 10. október 2019 og sé því krafist dráttarvaxta frá þeim degi.

Stefnandi heldur því fram í máli þessu að stefndi beri bótaábyrgð á öllum kostnaði við tilfærsluna. Sé þá hvorki tekið tillit til kostnaðar stefnanda við tilraunir hans til þess að fá stefnda til þess að samþykkja breyttar teikningar til þess að takmarka tjónið né

heldur gerð teikninga og hönnunargagna vegna lækkunarinnar. Þá hafi forsvarsmáður stefnanda lagt til mikla eigin vinnu við tilfærsluna.

Þegar stefnanda hafi orðið ljóst að bygging hans stæði of hátt hafi hann strax stöðvað framkvæmdir og leitað allra leiða til þess að tjón hans yrði sem minnst. Hafi hann óskað eftir samvinnu stefnda í þeim efnum. Það hafi verið að frumkvæði stefnda sem stefnandi lét breyta teikningum í þá átt að hámarkshæð hússins yrði innan deiliskipulags og hefði því ekki nein áhrif á nágretta umfram það sem þeir hafi getað vænst af skipulagi. Stefnandi hafi verið með réttmætar væntingar um að stefndi myndi heimila áframhaldandi framkvæmdir með breyttum teikningum. Stefndi hafi borið fyrir sig að ekki hafi verið heimilt að halda áfram framkvæmdum hússins þar sem gólfkóti á teikningum væri ekki í samræmi við lóðarblað. Ástæða þess sé sú að mistök hafi verið gerð við hæðarsetningu hússins og þegar þau mistök hafi uppgötvast hafi verið reynt að finna lausnir, án mikils fjárhagslegs tjóns, með því að skila inn breyttum teikningum. Byggingarfulltrúi og lögmaður stefnda hafi bent hvor á annan þegar arkitekt hússins hafi óskað svara við því hvað nákvæmlega væri verið að biðja um. Arkitektinn hafi aldrei fengið nægjanleg svör við spurningum sínum um hvað það væri á teikningunum sem stefndi hafi óskað breytinga á. Þrátt fyrir mikil samskipti, tölvupósta og símtöl hafi aldrei fengist uppgæfið hjá stefnda hvað hann vildi að gert yrði. Þegar stefnandi hafi lagt fram teikningar í samræmi við það sem beðið hafi verið um í tölvupósti þann 4. apríl 2018 hafi svörin verið þau að gólfkóti á teikningunum hafi ekki samræmst lóðarblaði. Hafi stefnandi ekki lengur getað tekið þátt í hringlandahætti stefnda og endalausum afsökunum hans fyrir að taka ekki efnislega ákvörðun um að heimila umbeðna hækkun frá gólfkóta lóðarblaðs og hafi hann því hafist handa við umræddar framkvæmdir. Hafi stefndi þá loks tekið við sér, en á þann hátt að hann hafi reynt allt til þess að stöðva framkvæmdir stefnanda við lækkun mannvirkisins, í stað þess að aðstoða hann við að leita lausna. M.a. hafi stefndi krafist þess að framkvæmdir við tilfærsluna yrðu stöðvaðar þar sem stefndi hafi talið að sérstakt byggingarleyfi þyrfti fyrir tilfærslunni og virðist sem stefndi hafi ekki gert sér nokkra grein fyrir því hvað tímafaktorinn, þ.e. að geta haldið framkvæmdum áfram snurðulaust, skipti miklu máli og að allur dráttur sem varð á framkvæmdum hafi verið til þess fallinn að valda stefnanda tjóni. Að lokum hafi tilfærslan átt sér stað og hafi byggingarfulltrúi tekið verkið út og lagt blessun sína yfir það.

Stefnandi hafi reynt að fá tryggingafélagið Sjóvá til þess að greiða bætur út úr byggingarstjóratryggingu en því hafi félagið hafnað og hafi sú höfnun verið staðfest af kærunefnd vátryggingarmála.

### **Málsástæður og lagarök stefnanda**

Stefnandi byggir á því aðallega að yfirgnæfandi líkur séu á því að mistök þau sem urðu á hæðarútsetningu Hraunhelli 19 og það að þau uppgötvuðust svo seint sem raun bar vitni, megi rekja til háttsemi starfsmanna stefnda. Um sé að ræða mistök sem stefndi beri ábyrgð á samkvæmt almennu skaðabótareglunni og reglum um húsbóndaábyrgð, en mistök þessi hafi verið til þess fallin að valda stefnanda tjóni. Í almennu skaðabótareglunni felist að maður beri skaðabótaábyrgð á tjóni sem hann valdi með saknæmum og ólögmætum hætti, enda sé tjónið sennileg afleiðing hegðunar hans og raski hagsmunum sem verndaðir séu af skaðabótareglum.

Samkvæmt útboðsgögnum frá árinu 2007 fyrir götuna Hraunhelli, hafi verið gert ráð fyrir að fasteignin við Hraunhelli 19 yrði með gólfkótann 20,6. Það geti varla verið tilviljun að það sé einmitt nákvæmlega sami gólfkóti og hafi verið ranglega notaður þegar mannvirkið hafi verið byggt í fyrstu, þ.e. áður en því hafi verið lyft upp og fært og grafið undan því. Lóðarblað með gólfkótanum 20,60 fyrir Hraunhelli 19 hafi verið gefið út þann 15. desember 2006. Vegna mótmæla frá íbúum Tjaldhóla, en einn botnlangi Tjaldhóla liggur að innsta hluta Hraunhelli, en göngustígur er á milli, hafi gatan hins vegar verið lækkuð um 50 cm og gólfkóta lóðarinnar Hraunhelli 19 þar með breytt og hann lækkaður. Gefið hafi verið út nýtt lóðarblað, með hinum nýja gólfkóta þ.e. 20,10 fyrir Hraunhelli 19 þann 19. febrúar 2008. Einnig hafi stefnandi verið upplýstur um það að þegar búíð hafi verið að leggja öll ræsi í götuna og til hafi staðið að fara að malbika hana hafi verkstjóri hjá Borgarverki fengið skilaboð um að lækka götuna út í enda, næst Tjaldhólum, um 50 cm, sem hann og hafi gert.

Stefnandi kveður gang verksins við hæðarsetningu nýbyggingarinnar að Hraunhelli 19 hafa verið með hefðbundnum hætti. Áður en stefndi hafi gefið út framkvæmdarleyfi hafi starfsmenn byggingarfulltrúa stefnda, eða einhver á hans vegum, farið og sett út hæðarpunkta í götu, til viðmiðunar fyrir þá sem síðan kæmu að byggingu húsa við götuna. Stefndi hafi hins vegar ekki getað sýnt fram á að starfsmenn hans hafi notað hinn rétta og breytta gólfkóta við hæðarsetningu byggingarinnar. Stefndi geti þannig ekki girt fyrir þann möguleika að þegar sett hafi verið út fyrir byggingunni í

upphafi hafi fyrir mistök verið miðað við upphaflegt lóðarblað sem gert hafi ráð fyrir gólfkótanum 20,6 en ekki hið breytta lóðarblað þar sem búið hafi verið að lækka kótann um 50 sentimetra eða í töluna 20,1. Það sé í raun allt sem bendi til þess að starfsmenn stefnda hafi sett ranglega út fyrir byggingunni í upphafi og að það hafi verið ástæðan fyrir því að hún hafi í upphafi verið byggð umræddum 50 cm of hátt. Útsetning hæðar lóðarinnar hafi að öllu leyti verið á ábyrgð stefnda og krefjist afar vandaðra vinnubragða þar sem miklir hagsmunir séu í húfi. Yfirgnæfandi líkur séu á að starfsmönnum stefnda eða verktaka sem hann beri ábyrgð á, hafi orðið á mistök við hæðarsetninguna með því að sprauta vitlausar tölur á gangstétt og/eða gæta þess ekki með fullnægjandi og sannanlegum hætti að réttar tölur kæmust í hendur stefnanda og/eða byggingarstjóra hans. Af þessum sökum sé rík ástæða til þess að stefndi verði látinn bera ábyrgð á kostnaði stefnanda sem sé afleiðing þessara mistaka, enda hafi stefndi ekki sýnt fram á með sannanlegum hætti að hann hafi gefið upp rétta hæðarpunkta í upphafi.

Þann 24. október 2016 hafi verið sett út fyrir greftri við Hraunhelli 19 og í framhaldinu hafi verið grafið niður á fast og fyllt upp í hæð miðað við þann botnkóta sem sprautaður hefði verið á gangstétt framan við ræsisniðurfall framan við Hraunhelli 19. Þann 2. júní 2017 hafi verið sett út fyrir botnplötu kjallarans og þann 15. júní sama ár hafi farið fram botnúttekt. Í framhaldi hafi botnplata kjallara verið járnabundin og hún steipt. Þá hafi hafist vinna við útveggi kjallara, en á þeim tímapunkti hafi sú tala sem sprautuð hefði verið á gangstéttina ekki verið sýnileg, þar sem ekið hefði verið margoft yfir hana þegar verið væri að aka efni upp úr og ofan í lóðina. Þar sem þeir aðilar sem sáu um uppsteypu hússins hafi viljað vera vissir um að botnplata kjallara hefði verið steipt í rétta hæð, en hún sé 25-30 cm þykk, hafi þeir haft samband við starfsmenn byggingarfulltrúaembættis stefnda og fengið uppgefið að næsti fasti hæðarpunktur í götunni væri framan við Hraunhelli 12. Hafi því verið stuðst við þá tölu sem sprautuð hefði verið framan við hús nr. 12 við Hraunhelli þegar slegið hafi verið upp útveggjum kjallara Hraunhelli 19, enda hafi sú mæling passað við þá hæð sem hafi verið á botnplötunni. Hafi uppsláttarmennirnir því verið í góðri trú um að mælingar þeirra væru réttar, þar sem þeir hafi stuðst við tvo hæðarpunkta, sem starfsmenn stefnda hefðu merkt í götunni og fengið sömu niðurstöðu út frá mælingum frá þeim báðum. Nokkrum dögum eftir að búið hafi verið að slá upp og steypa útveggi kjallara, uppsláttarmennirnir tekið eftir því að búið hafi verið að sprauta yfir þá tölu sem starfsmenn stefnda hefðu sett við Hraunhelli 12 og sprauta nýja tölu við hliðina. Bendi það til þess að röng tala hafi verið

sett í upphafi við hús nr. 12 og að starfsmenn stefnda hafi uppgötvað mistökin, farið á staðinn og breytt tölunni þ.e. fært hana í rétt horf, en ekki látið alla húsbyggjendur í götunni vita. Styðji það þá kenningu stefnanda að einnig hafi röng tala verið sprautuð við Hraunhelli 19. Þá hafi jarðvinnuverktaki sá sem séð hafi um jarðvinnu við hús nr. 11 við Hraunhelli lýst því yfir að hann hafi þurft að lækka púðann undir því húsi um u.þ.b. hálfan metra frá því sem sett hafi verið út þar sem púðinn hafi staðið allt of hátt miðað við húsin við hliðina. Bendi það til þess að ranglega hafi verið sett út fyrir því húsi í upphafi líkt og fyrir húsum nr. 12 og 19.

Þá byggir stefnandi á því að vinnubrögð stefnda við að hæðarsetja bygginguna með þeim hætti sem gert hafi verið, þ.e. sprauta einungis tölur á götu án þess að boða til fundar eða tryggja með öðrum hætti að hæðarsetningin kæmist í hendur byggingarstjóra, til dæmis með því að senda honum hæðartöluna í tölvupósti eða á annan sannanlegan hátt, séu algerlega ófullnægjandi og til þess fallin að valda byggingaraðilanum tjóni. Slík vinnubrögð séu algerlega óforsvaranleg og verði stefndi að bera hallann af sönnunarskorti á því hvort byggingarstjóra hafi verið gefinn upp réttur hæðarpunktur í upphafi verks.

Stefnandi byggir einnig á því að starfsmenn stefnda eða verktakar sem hann ber ábyrgð á hafi mætt í bæði botnúttekt og sökkulúttekt, án þess að gera nokkrar athugasemdir við hæðir. Stefnda hafi mátt vera það fullljóst að mismunandi útgáfur af lóðarblöðum við Hraunhelli hefðu verið útbúin og því hefði hann átt að sýna enn meiri aðgætni en í öðrum götum við hæðarútsætningar, en skv. gr. 3.7.2 í byggingarreglugerð nr. 112/2012 sé það hlutverk byggingarfulltrúa að ganga úr skugga um að hæðarmælingar séu réttar, en í greininni segi: „*Áfangauúttektir skulu gerðar á einstökum verkþáttum mannvirkjagerðar þar sem eftirlitsaðili kannar hvort viðkomandi þáttur sé í samræmi við samþykkt hönnunargögn, lög um mannvirki og ákvæði þessarar reglugerðar.*“ Það sé alveg ljóst að starfsmenn stefnda, sem stefndi beri ábyrgð á, hafi ekki farið eftir þessu ákvæði reglugerðarinnar með fullnægjandi hætti, enda hefðu mistökin þá uppgötvast og verið leiðrétt í tæka tíð. Sé það hins vegar raunin að úttektarmaðurinn hafi staðreynt hæðarsetninguna eins og honum hafi borið, þá sé ljóst að hann hafi þá miðað við þá hæðartölu sem stefnanda hafi verið gefin upp og hafi verið röng. Hvort heldur sem sé, þá sé það engum vafa undirorpið að röng hæðarsetning hússins í upphafi sé afleiðing af vangæslu sem sé stefnda að kenna og sem hann verði að bera ábyrgð á.

Verði ekki fallist á að stefndi hafi látið stefnanda í té ranga hæðarpunkta og ekki framkvæmt úttektir með fullnægjandi hætti, er á því byggt að stjórnýsla stefnda eftir að hin ranga hæðarsetning uppgötvaðist, hafi verið ólöglegt. Beri stefndi ábyrgð á því tjóni sem af því hafi hlotist á grundvelli sakarreglunnar.

Byggir stefnandi þá í fyrsta lagi á því að stefndi hafi brotið meðalhófsreglu stjórnýslulaga gagnvart sér. Stefndi hafi með háttsemi sinni komið í veg fyrir að stefnandi gæti bætt út tjóninu með ódýrari hætti en raunin hafi orðið. Með því að neita stefnanda um að gera breytingar á hæð hússins þannig að hin ranga hæðarsetning gæti haldið sér og neyða hann þess í stað til þess að grafa undan húsnæðinu á mjög svo kostnaðarsaman hátt, sé stefndi að fara gróflega á svig við meðalhófsreglu 12. gr. stjórnýslulaga nr. 37/1993, en í henni segi að stjórnvald skuli aðeins taka íþyngjandi ákvörðun þegar lögættu markmiði, sem að sé stefnt, verði ekki náð með öðru og vægara móti. Skuli þess þá gætt að ekki sé farið strangar í sakirnar en nauðsyn beri til. Þá segi í athugasemdum með frumvarpi til laganna að ákvæðið feli í sér að ef fleiri úrræða sé völ er þjónað geti því markmiði, sem að sé stefnt, skuli velja það úrræði sem vægast sé. Þannig virðist sem stefndi hafi á engan hátt horft til þeirra hagsmuna sem í húfi hafi verið fyrir stefnanda og hafi stefndi virt allar óskir og tillögur hans að vettugi.

Með háttsemi sinni hafi stefndi valdið stefnanda umtalsverðu fjárhagslegu tjóni, sem hefði mátt komast hjá hefði stefndi farið eftir meðalhófsreglu stjórnýslulaga. Stefndi hafi ekki sýnt fram á það á nokkurn hátt að það hefði getað valdið nágrönnum stefnda óþægindum ef stefndi hefði heimilað þessa 50 cm hækkun á gólfkóta Hraunhelli 19 með þeim breytingum á teikningum sem stefnandi hafi sett fram, þ.e. lækkun á hæð hússins. Þannig segi í 3. mgr. 43. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 að við útgáfu framkvæmda- eða byggingarleyfis geti sveitarstjórn heimilað að vikið sé frá kröfum 2. mgr. um breytingu á deiliskipulagi og grenndarkynningu þegar um svo óveruleg frávik sé að ræða að hagsmunir nágranna skerðist í engu hvað varði landnotkun, útsýni, skuggavarþ eða innsýn. Í raun hefði ekkert verið því til fyrirstöðu að stefndi hefði samþykkt það að hæð fasteignarinnar myndi hækka lítillga eins og stefnandi hafi farið fram á í upphafi ferlisins, enda megi í því samhengi benda á að skipulagsvaldið sé í höndum sveitarfélagsins, sbr. 6. gr. sömu laga. Þá hafi það ýtt enn frekar á réttmætar væntingar stefnanda til þess að fá að halda byggingu sinni áfram að áður en stefnandi hafi sjálfur fundið út að mistök hefðu átt sér stað við hæðarsetningu mannvirkisins hefði

byggingarfulltrúi stefnda mætt í alls fimm úttektir án þess að gera eina einustu athugasemd við hæð mannvirkisins.

Í öðru lagi byggir stefnandi á því að stefndi hafi brotið jafnræðisreglu gagnvart stefnanda með því að neita honum um áframhaldandi byggingu eignarinnar, með þeim breytingum sem stefnandi hafi lagt til og stefndi hafi þannig hvorki gætt meðalhófs né jafnræðis við ákvarðanatöku sína um að synja stefnanda um lítilsháttar breytingar á mannvirkinu og/eða svara honum ekki. Megi í því samhengi spyrja sig að því af hverju stefndi hafi gert óeðlilega miklar kröfur um nákvæmni nýrra teikninga stefnanda, sem þó hafi skýrt allt sem skýra þyrfti og uppfyllt allar kröfur um teikningar, en á teikningunum hafi gólfkóti ekki verið í samræmi við lóðarblað. Stefnandi hafi verið að biðja um að heimilað yrði frávík frá gólfkóta með því að senda inn teikningar með öðrum gólfkóta en lóðarblað segði til um. Með þessum hætti hafi stefndi brotið jafnræðisreglu gagnvart stefnanda þ.e. með því að gera óaðgengilegar kröfur til hans vegna Hraunhelli 19 en heimila að hús nr. 3 við Hraunhelli yrði byggt upp með steinsteypu, þrátt fyrir að í teikningum þeirrar fasteignar standi að húsið skuli byggt úr timbri. Það sé nokkuð ljóst að burðarvirkisteikningar húss nr. 3 geti ekki verið í samræmi við útlitsteikningar þar. Stefnandi hafi brotið jafnræðisreglu 11. gr. stjórnarsýslulaga með því að fara fram á svo ítarlegar teikningar af húsi stefnanda, t.a.m. með kröfu um teikningar af garðinum og skipulagi hans, þegar stefndi hafi ekki gert slíkt hið sama varðandi önnur hús í sömu götu. Þá sé aftur vísað til þess sem að framan sé rakið að skipulags- og byggingarnefnd stefnda hafi samþykkt breytingu á fasteigninni að Dranghólum 17 á fundi sínum þann 14. ágúst 2019 og hafi sú ákvörðun verið staðfest á bæjarstjórnarfundi viku síðar, þann 21. ágúst sama ár.

Stefndi hafi því valdið stefnanda tjóni með óvandaðri og ófullkominni hæðarsetningu mannvirkisins að Hraunhelli 19 og jafnframt með því að hafa, þegar stefnandi leitaðist við að bæta úr mistökunum með einföldum og ódýrari hætti, bæði brotið leiðbeiningarskyldu, málshraða- meðalhófs- og jafnræðisreglur stjórnarsýslulaga. Þessi háttsemi stefnda hafi leitt til þess að stefnanda hafi verið nauðugur einn sá kostur að framkvæma mun kostnaðarsamari aðgerð en þörf hafi verið á með því að krefjast mun ítarlegri teikninga af stefnanda en af öðrum, sem og heimila ekki hækkun á mænishæð á eign stefnanda en heimila hins vegar vandræðalaust hækkun á mænishæð á fasteigninni Dranghólar 17. Vísað sé til þess að skipulags- og byggingarnefnd stefnda hafi samþykkt þessa breytingu á þeirri fasteign á fundi sínum þann 14. ágúst 2019 og hafi sú ákvörðun

verið staðfest á bæjarstjórnarfundum stefnda þann 21. ágúst sama ár. Þá bendir stefnandi einnig á að gólf fasteignarinnar að Fosstúni 2 standi mun hærra en gólf aðliggjandi húsa í þeirri götu og götunni á bak við, Þóristúni. Allt þetta vísi til þess að stefndi hafi ekki virt jafnræðisreglu stjórnarsýsluréttar gagnvart stefnanda og mismunað aðilum sem leiði til bótaskyldu stefnda gagnvart stefnanda.

Í þriðja lagi byggir stefnandi á því að stefndi hafi ekki axlað upplýsingaskyldu sína gagnvart stefnanda og jafnframt brotið regluna um eðlilegan málshraða. Strax og stefnanda hafi orðið ljóst þann 12. nóvember 2017 að fasteignin stæði of hátt hafi hann hafist handa við að finna lausnir svo unnt væri að bjarga þeim verðmætum sem í byggingunni hafi falist. Hafi stefnandi ávallt átt frumkvæði að öllum samskiptum og ávallt komið með allar hugmyndir að lausnum. Stefnandi hafi ítrekað þurft að reka á eftir svörum frá stefnda og þegar þau hafi komið hafi þau oftast verið loðin og óljós. Stefndi hafi t.a.m. ekki enn getað upplýst stefnanda um það hvaða breytingar hann hafi viljað sjá á þeim teikningum sem stefnandi hafi lagt fram fyrir stefnda, með breyttri hámarkshæð. Stefndi hafi því aldrei uppfyllt skyldu sína um það að veita stefnanda upplýsingar um það hverju þyrfti að breyta. Einu svörin sem stefnandi hafi fengið hafi verið að þetta væri ekki samþykkt eða þetta væri ekki fullnægjandi. Með þessari háttsemi sinni hafi stefndi brotið gegn 7. gr. stjórnarsýslulaga. Þá hafi legið ljóst fyrir alveg frá 14. nóvember 2017 að það hafi skipt stefnanda gríðarlegu máli að fá hraða úrlausn í sínu máli þar sem gríðarlegir fjárhagslegir hagsmunir væru í húfi. Eftir um það bil hálfu árs eftirgangsmuni af hálfu stefnanda, hefði stefndi, enn í byrjun maí 2018, engin svör veitt stefnanda önnur en að allar þær breytingartillögur sem hann hafi lagt fram væru ekki fullnægjandi. Hafi stefnandi með þessari háttsemi sinni brotið gegn 9. gr. stjórnarsýslulaga.

Stefnandi sundurliðar kröfu sína með eftirfarandi hætti:

Vinna og tæki við að saga í sundur sökkla og fjarlægja	1.100.000 krónur
Akstur og mokstur á mól frá og undan húsinu og sökklum	2.000.000 krónur
Steypa leiðara undir húsið og út í garð, efni og vinna	1.000.000 krónur
Setja upp járnbrautir undir hús og á leiðara, efni og vinna	1.200.000 krónur
Vinna og tæki við að tjakka upp húsið og setja rúllur undir það	1.200.000 krónur
Vinna við að draga húsið út í garð	800.000 krónur
Mokstur undan húsi, jöfnun og þjöppun	800.000 krónur
Vinna og tæki við að draga húsið til baka	1.200.000 krónur
Vinna og tæki við að slaka húsinu niður á sinn stað	800.000 krónur

Mokstur heim að húsinu aftur	1.000.000 krónur
Vinna við að stilla upp og tengja saman sökkla	600.000 krónur
Efni til að steypa saman sökkla	100.000 krónur
Mokstur inn í sökkla	500.000 krónur
Boruð göt í gólf kjallara	250.000 krónur
Steypt ofan í kjallaragöt, efni og vinna	400.000 krónur
Ný einangrun og dúkur á sökkul, efni og vinna	500.000 krónur
Teikningar vegna færslunnar	250.000 krónur

Samtals séu þetta 13.700.000 krónur en heildarfjárhæðin með virðisaukaskatti sé 16.988.000 krónur.

Stefnandi kveðst hafa samið við Icelandbus ehf. um greiðslu skuldarinnar með veðskuldabréfi sem þinglýst hafi verið á fasteignina Hraunhelli 19 og hafi stefnandi þegar greitt fyrstu afborgun þess skuldabréfs.

Stefnandi vísar til meginreglu skaðabótaréttar, um að hver sá sem veldur öðrum tjóni, með saknæmri og ólögmati háttsemi, skuli bæta honum tjónið. Þá er vísað til almennra reglna um húsbóndaábyrgð. Loks er vísað til stjórnisýslulaga nr. 37/1993, sér í lagi 10., 11. og 12. gr. laganna, skipulagslaga nr. 123/2010 sem og byggingarreglugerðar nr. 112/2012. Málskostnaðarkrafan styðst við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991.

### **Málsástæður og lagarök stefnda**

Stefndi byggir dómkröfu sína um sýknu á því að hafna beri kröfu stefnanda um skaðabætur þar sem skilyrði sakarreglunnar séu ekki uppfyllt. Málátilbúnaður stefnanda byggir að meginstefnu til á almennum reglum skaðabótaréttar og þá sérstaklega sakarreglunni. Sönnunarbyrði um að skilyrði sakarreglunnar séu uppfyllt hvíli alfarið á stefnanda.

Stefndi telur að allar sönnur skorti fyrir því að stefndi eða starfsmenn hans hafi viðhaft nokkra þá háttsemi sem talist geti saknæm og ólögmat. Stefnandi byggir í fyrsta lagi á því að starfsmenn stefnda hafi valdið tjóni með því að gera mistök við hæðarútsetningu við Hraunhelli 19 auk þess að háttsemi starfsmanna stefndu hafi leitt til þess að ætluð mistök hafi komið fram of seint. Stefnandi lýsi háttseminni nánar þannig að starfsmenn stefnda hafi merkt rangar hæðartölur á gangstétt og/eða ekki gætt þess með

fullnægjandi og sannanlegum hætti að réttar tölur kæmust í hendur stefnanda og/eða byggingarstjóra hans.

Stefndi telur að allar sönnur skorti fyrir því að stefndi eða starfsmenn á vegum hans hafi viðhaft nokkra þá háttsemi sem talist geti saknæm og ólögmæt. Mæling hæðarpunkta fari fram með þeim hætti að það fari fram raunmæling á hæð og hæðarpunktur merktur í kjölfarið til viðmiðunar fyrir þá sem síðan komi að byggingu húsa við götuna. Slík mæling fari fram á föstum hæðarpunktum í götunni, en ekki fyrir hverja lóð fyrir sig. Samkvæmt framlögðum gögnum hafi verið að finna fastan hæðarpunkt á niðurfalli móts við Hraunhelli 19.

Af hálfu stefnda er byggt á því að háttsemi starfsmanna stefnda verði ekki talin saknæm þegar af þeirri ástæðu að starfsmenn EFLU hafi farið að einu og öllu eftir viðurkenndu verklagi við hæðarmerkingar og hvergi hafi rangar tölur verið merktar. Þá vísar stefndi til þess að það sé algjörlega ósannað að breytingar á merkingum hafi yfir höfuð átt sér stað og engar skráningar séu til um slíkt. Með hliðsjón af framangreindu bendir stefndi sérstaklega á að önnur hús við Hraunhelli standi ekki of hátt miðað við deiliskipulag, skilmála og/eða lóðarblöð. Háttsemi starfsmanna stefnda hafi því ekki verið saknæm, enda hafi þeir hvorki haft ásetning né sýnt af sér nokkra þá hegðun er geti talist til gáleysis hvað varði ætlað tjón stefnanda. Því sé staðhæfingum stefnanda um saknæma háttsemi starfsmanna stefnda alfarið mótmælt sem röngum og ósönnuðum.

Þá hafnar stefndi því að orsakatengsl séu á milli háttsemi starfsmanna stefnda, og ætlaðs tjóns stefnanda. Skilyrði þess að til skaðabótaábyrgðar geti komið sé að orsakatengsl séu milli hinnar bótaskyldu háttsemi og alls þess tjóns sem tjónþoli verði fyrir. Það samrýmist meginreglum íslensks réttar að tjónþoli beri sönnunarbyrði fyrir því að tiltekin háttsemi þess, er hann beinir bótakröfunni að, hafi orsakað tjón hans. Stefndandi hafi ekki lagt fram nein gögn eða nokkuð annað sem sýni fram á að háttsemi stefnda sé orsök ætlaðs tjóns, enda hafi stefndandi ekki sýnt fram á að saknæm háttsemi hafi átt sér stað.

Í öðru lagi byggir stefndandi á því að skipulags- og byggingarfulltrúi stefnda hafi ekki sinnt skyldum sínum við lögbundið eftirlit. Stefndi byggir á því að skipulags- og byggingarfulltrúi beri ekki ábyrgð á ætluðu tjóni stefnanda, enda baki hann sér ekki skaðabótaábyrgð í opinberu eftirlitshlutverki sínu.

Samkvæmt byggingarreglugerð skuli byggingarfulltrúi hafa eftirlit með því að sótt sé um byggingarleyfi fyrir byggingarframkvæmdum og breyttri notkun mannvirkja í umdæmi hans. Jafnframt skuli byggingarfulltrúi, eftir föngum, hafa eftirlit með því að viðhald húsa og mannvirkja í umdæmi hans sé viðhlítandi. Það sé aftur á móti á ábyrgð byggingarstjóra að byggingarframkvæmd sé í samræmi við fagleg vinnubrögð. Í íslenskum skaðabótarétti sé almennt viðurkennt að eftirlitsaðilar hins opinbera geti ekki borið skaðabótaábyrgð vegna eftirlitshlutverks enda sé tjón ekki sennileg afleiðing af eftirlitinu.

Því er mótmælt af hálfu stefnda að skipulags- og byggingarfulltrúi hafi sýnt af sér gáleysi í störfum sínum, enda hafi eftirlitið farið fram með hefðbundnum hætti, í samræmi við þær skyldur sem lagðar séu á skipulags- og byggingarfulltrúa samkvæmt lögum og reglum.

Dómstólar hafi almennt hafnað því að til bótaábyrgðar ríkis og sveitarfélaga geti stofnast vegna tjóns sem verði vegna mistaka við lögboðið eftirlit, jafnvel þó þau kunni að vera saknæm.

Þá er af hálfu stefnda byggt á því að málsgrundvöllur stefnanda sé í meginatriðum rangur og ósannaður. Engar sannanir hafi verið færðar fyrir því að starfsmenn stefnda hafi viðhaft þá háttsemi sem stefnandi byggir á eða að þeir hafi haft ásetning til að valda stefnanda tjóni eða að þeir hafi gerst sekir um gáleysi sem hafi leitt til tjóns. Þá hafi stefnandi ekki sýnt fram á að ætlað tjón hans hafi verið sennileg afleiðing af háttsemi starfsmanna stefnda.

Stefndi vísar einnig til þess að samkvæmt 15. gr. mannvirkjalaga beri eigandi ábyrgð á að við hönnun, byggingu og rekstur mannvirkis sé farið að kröfum mannvirkjalaga og reglugerða sem settar séu á grundvelli þeirra. Þá skuli eigandi hafa virkt innra eftirlit með því að þeir sem hann ræður til að hanna, byggja og reka mannvirkið fari eftir ákvæðum laganna og reglugerða.

Þá hafi stefnandi ekki útilokað að byggingarstjóri fasteignarinnar beri skaðabótaábyrgð á umræddu tjóni á grundvelli reglna skaðabótaréttar um sérfræðiábyrgð. Byggingarframkvæmdin hafi í mörgum tilvikum ekki verið með tæknilega og faglega fullnægjandi hætti, auk þess sem mannvirkið hafi ekki verið byggt í samræmi við samþykktar teikningar og deiliskipulag. Byggingarstjóri beri ábyrgð á því að byggingarframkvæmd sé í samræmi við fagleg vinnubrögð. Stefndi vísar í því sambandi til þess að með skipulagslögum, lögum um mannvirki og

byggingarreglugerð séu lagðar umfangsmiklar skyldur á byggingarstjóra. Meðal annars skuli byggingarstjóri hafa virkt eftirlit með því að þeir sem komi að byggingu mannvirkis fylgi samþykktum hönnunargögnum, verklýsingum og ákvæðum laga um mannvirki og reglugerða sem settar séu samkvæmt þeim. Ef byggingarstjóri stefnanda hefði sinnt því starfi megi gera ráð fyrir að verk sem unnin hafi verið með ófullnægjandi hætti hefðu verið lagfærð. Þá sé sérstaklega kveðið á um það í 7. tl. 29. gr. mannvirkjalaga, sbr. 4.7.7. gr. byggingarreglugerðar, að hljóti eigandi eða annar þriðji maður tjón af völdum gáleysis byggingarstjóra í starfi beri hann skaðabótaábyrgð á því samkvæmt almennum reglum. Með vísan til þessa telur stefndi að byggingarstjóri fasteignarinnar hafi hugsanlega sýnt af sér vanrækslu í störfum sínum og af þeim sökum kunni hann að bera skaðabótaábyrgð á tjóni stefnanda. Þá er það mat stefnda að stefnanda hefði verið í lófa lagið að koma í veg fyrir tjón ef byggingarstjóri hefði sinnt skyldum sínum samkvæmt ákvæðum byggingarreglugerðar.

Að framangreindu virtu hafnar stefndi því að bótaskylda hafi stofnast á grundvelli almennu sakarreglunnar, enda sé ósannað að nokkur saknæm eða ólögmat háttsemi hafi átt sér stað af hálfu stefnda, auk þess sem stefnandi hafi ekki sýnt fram á að tjón hans sé sennileg afleiðing af háttsemi þeirra. Þá ítrekar stefndi að sönnunarbyrði hvíli á stefnanda, samkvæmt almennum reglum einkamálalaga og skaðabótaréttar.

Stefnandi haldi því fram í stefnu að brotið hafi verið gegn ákvæðum stjórnarsýslulaga við meðferð máls hjá stefnda, eftir að í ljós hafi komið að mistök hefðu orðið við byggingu mannvirkisins og byggi skaðabótakröfu sína einnig á þeirri málsástæðu. Stefndi krefst sýknu vegna ætlaðra brota á meginreglum stjórnarsýsluréttar.

Stefndi byggir á því að rétt hafi verið staðið að afgreiðslu málsins þar sem uppfylltar hafi verið kröfur form- og efnisreglna sem sveitarfélaginu hafi borið að fara eftir við meðferð umsóknar um byggingarleyfi. Ákvörðun í málinu hafi verið tekin á grundvelli deiliskipulagsskilmála fyrir Gráhellu á Selfossi sem umrædd fasteign heyrir undir, og viðeigandi lagaákvæða.

Stefnandi haldi því fram að stefndi hafi með háttsemi sinni komið í veg fyrir að stefnandi gæti bætt úr tjóni sínu með minni kostnaði en raunin hafi orðið þegar í ljós hafi komið að uppsteyptir sökklar hafi staðið of hátt. Stefndi vísi til þess að með því að

neita stefnanda um að halda áfram húsbyggingu sinni með rangri hæðarsetningu hafi stefndi brotið gegn meðalhófsreglu 12. gr. stjórnsýslulaga.

Stefnandi hafi óskað eftir undanþágu til hækkunar frá hámarkshæð byggingarinnar við Hraunhelli 19, en þeirri umsókn hafi verið synjað af hálfu stefnda. Samkvæmt gildandi deiliskipulagi hafi hámarkshæð bygginga við Hraunhelli mátt vera 7,2 metrar frá gólfkóta lóðar. Á þeim tíma er sótt hafi verið um undanþágu hafi verið búið að steypa upp bílskúr og sökklá mannvirkisins og sökklar hafi verið um 50 cm yfir heimilli hæð samkvæmt deiliskipulagsskilmálum. Að sögn stefnanda hefði verið samþykkt af hálfu arkitekts hússins að unnt væri að lækka hæstu hæð hússins niður í 6,9 metra í stað 7,2 sem fæli í sér að mannvirkið myndi vegna sökkulhæðar standa um 20 cm ofan við hæstu leyfilegu hæð samkvæmt skipulagi.

Stefndi hafnar því að hafa brotið gegn meðalhófsreglu stjórnsýslulaga þegar tekin hafi verið ákvörðun um að synja umsókn stefnanda um breytingu á skipulagsskilmálum að Hraunhelli 19. Meðalhófsreglan feli í sér að efni ákvörðunar sé til þess fallið að ná því markmiði sem að sé stefnt, að vægasta úrræði sé valið þar sem fleiri úrræða sé völ er þjónað geti því markmiði sem að sé stefnt og þá sé gerð sú krafa að gætt sé hófs í beitingu þess úrræðis sem valið hafi verið. Til viðbótar leiði það af lögmætisreglunni að stjórnvaldsákvæðanir verði að vera í samræmi við lög og eiga sér viðhlítandi stoð í þeim. Einnig verði málefnaleg sjónarmið að liggja til grundvallar stjórnvaldsákvörðun.

Samkvæmt 37. gr. skipulagslaga nr. 123/2020 séu í deiliskipulagi teknar ákvæðanir um lóðir, lóðanotkun, byggingarreiti, byggðamynstur, þ.m.t. nýtingarhlutfall, útlit mannvirkja og form eftir því sem við eigi og aðrar skipulagsforsendur sem þurfa að liggja fyrir vegna byggingar- og framkvæmdaleyfa. Í deiliskipulagsskilmálum vegna Gráhelluhverfis komi fram að við byggingu einbýlishúsa sé eigandi frjáls að húsgerð sem sé innan marka byggingarreglugerðar, deiliskipulags og skilmála, en hámarkshæð í mæni megi mest vera 7,2 metrar frá gólfkóta.

Ef óskað sé eftir byggingarleyfi fyrir framkvæmd sem sé í ósamræmi við deiliskipulag þurfi almennt að breyta deiliskipulagi áður en byggingarleyfi sé veitt, sbr. 1. mgr. 44. gr. og 1. mgr. 43. gr. skipulagslaga. Almennt skuli fara um breytingu á deiliskipulagi eins og um nýtt skipulag sé að ræða, sbr. 1. mgr. 43. gr. laganna.

Ef um sé að ræða óverulega breytingu á deiliskipulagi þá þurfi ekki að fara um breytinguna eins og um nýtt skipulag sé að ræða heldur skuli láta fara fram grenndarkynningu í staðinn, sbr. 1. mgr. 44. gr. og 2. mgr. 43. gr. laganna. Við mat á því

hvort um sé að ræða óverulega breytingu skuli taka mið af því að hve miklu leyti tillagan víki frá notkun, nýtingarhlutfalli, útliti og formi viðkomandi svæðis, sbr. 2. mgr. 43. gr. laganna.

Ef um sé að ræða svo óverulegt frávik að hagsmunir nágretta skerðist í engu hvað varði landnotkun, útsýni, skuggavarp eða innsýn, sé ekki þörf á breytingu á deiliskipulagi eða grenndarkynningu, sbr. 3. mgr. 43. gr. laganna. Ákvæðið geri ráð fyrir því að það sé í höndum sveitarstjórnar að meta hvort um óverulegt frávik sé að ræða í skilningi ákvæðisins.

Ef skipulagi sé breytt geti skapast réttur nágretta til skaðabóta ef verðmæti fasteignar skerðist verulega umfram það sem við eigi um sambærilegar eignir í næsta nágrenni og hann geti sýnt fram á tjón af þeim sökum, sbr. 1. mgr. 51. gr. laganna.

Af þessum ástæðum hafi verið óhjákvæmilegt fyrir stefnda að vísa umsókn stefnanda í grenndarkynningu, enda hefði ákvörðun um breytingu á skipulagsskilmálum haft áhrif á réttindi nágretta stefnanda og því nauðsynlegt að veita þeim tækifæri til andmæla.

Grenndarkynning hafi farið fram þann 17. desember 2017 og þann 11. janúar 2018 hafi komið fram athugasemdir frá nágrennum. Af athugasemdum hafi mátt ráða að mikil andstaða væri hjá eigendum nærliggjandi fasteigna gagnvart breytingunum og hafi þeir talið sig verða fyrir tjóni sökum þeirra. Ef skipulagi sé breytt geti skapast réttur nágretta til skaðabóta ef verðmæti fasteignar skerðist verulega umfram það sem við eigi um sambærilegar eignir í næsta nágrenni og hann geti sýnt fram á tjón af þeim sökum, sbr. 1. mgr. 51. gr. skipulagslaga. Þegar stefndi hefði farið yfir athugasemdir nágretta sem fram hafi komið í grenndarkynningu hafi verið ljóst að réttur til skaðabóta til handa nágrennum kynni að stofnast við breytinguna enda hafi verið um töluverða hækkun á fasteigninni að ræða.

Á fundi skipulags- og byggingarnefndar sem haldinn hafi verið miðvikudaginn 17. janúar 2018 hafi erindi stefnanda verið hafnað á þeim grundvelli að samkvæmt gildandi deiliskipulagsskilmálum megi hámarkshæð byggingarinnar mest vera 7,2 metrar frá uppgefnum gólfkóta. Stefnanda hafi verið tilkynnt um niðurstöðu nefndarinnar með bréfi dagsettu 22. janúar 2018.

Í ljósi framanritaðs sé því mótmælt að stefndi hafi með nokkru móti brotið gegn meðalhófsreglu stjórnarsýslulaga þegar tekin hafi verið ákvörðun um að hafna erindi

stefnanda um breytingu á skipulagsskilmálum enda hafi málefnalegar ástæður legið til grundvallar ákvörðuninni.

Stefndi hafnar því að hafa brotið gegn jafnræðisreglu stjórnsýslulaga við synjun á umsókn stefnanda um undanþágu frá deiliskipulagsskilmálum.

Stefnandi byggir á því að stefndi hafi gert óeðlilega miklar kröfur um nákvæmni nýrra teikninga stefnanda. Stefnandi telur m.a. að kröfur stefnda hafi verið óeðlilegar með hliðsjón af því að íbúðarhús að Hraunhelli 3 hafi verið byggt upp með steinsteypu, þrátt fyrir að í teikningum komi fram að húsið skuli byggt úr timbri, auk þess sem burðarvirkisteikningar Hraunhelli 3 geti ekki verið í samræmi við útlitsteikningar. Þá byggir stefnandi á því að heimiluð hafi verið hækkun á fasteigninni Dranghólar 17 á Selfossi.

Stefndi hafnar því að þau tilvik sem stefnandi vísi til séu sambærileg umsókn hans um undanþágu frá deiliskipulagsskilmálum. Umsókn um hækkun á nýtingarhlutfalli og hækkun á hámarks mænishæð að Danghólum 17 hafi verið samþykkt af bæjarstjórn stefnda, en það liggja fyrir að erindið hafi verið grenndarkynnt og engar athugasemdir gerðar af eigendum nærliggjandi fasteigna, ólíkt því sem eigi við í því máli sem um ræði hér. Þá mótmælir stefndi því að útlitsbreytingar á Hraunhelli 3 séu sambærilegar þeim breytingum sem stefnandi hafi óskað eftir, enda sé slíkt ekki til þess fallið að rýra verðmæti nærliggjandi fasteigna.

Í deiliskipulagi séu teknar ákvarðanir um lóðir, lóðanotkun, byggingarreiti, byggðamynstur, þ.m.t. nýtingarhlutfall, útlit mannvirkja og form eftir því sem við eigi og aðrar skipulagsforsendur sem þurfi að liggja fyrir vegna byggingar- og framkvæmdaleyfa, sbr. 37. gr. skipulagslaga. Það sé óumdeilt að hefði mannvirkið ekki verið lækkað hefði hæð þess farið upp fyrir þá hámarkshæð sem leyfileg sé samkvæmt deiliskipulagsskilmálum. Stefnandi hafnar því að hafa gert óeðlilegar kröfur til stefnanda, enda séu skýrar reglur í deiliskipulagsskilmálum um hámarkshæð.

Þá byggir stefndi á því að jafnræðisreglan geti ekki leitt til þess að veita rétt til einhvers sem ekki samrýmist lögum. Hafi efni tiltekinnar ákvörðunar verið ólöglegt, geti aðili í öðru máli ekki borið fyrir sig þá ákvörðun og krafist sambærilegrar úrlausnar. Þá beri að nefna að jafnræðisreglan feli ekki í sér að aldrei megi vera mismunur á úrlausn sambærilegra mála.

Í ljósi framangreinds sé því mótmælt að stefndi hafi með nokkru móti brotið gegn jafnræðisreglu stjórnarsýslulaga þegar tekin hafi verið ákvörðun um að hafna erindi stefnanda um breytingu á skipulagsskilmálum.

Stefndi mótmælir þeirri fullyrðingu stefnanda að stefnandi hafi ávallt haft frumkvæði að öllum samskiptum auk þess sem stefnandi hafi ítrekað þurft að reka á eftir svörum frá stefnda enda komi ekki fram í stefnu til hvaða atvika stefnandi sé nákvæmlega að vísa til. Þá sé því mótmælt að svör stefnda hafi verið óljós á nokkurn hátt, enda sú fullyrðing í stefnu sett fram án rökstuðnings.

Stefndi mótmælir því að hafa brotið gegn málshraðareglu, sem feli í sér að ákvarðanir í málum skuli teknar svo fljótt sem unnt sé. Við mat á því hvort málshraði sé eðlilegur beri að taka tillit til rannsóknarreglu 10. gr. stjórnarsýslulaga, sem feli í sér að stjórnvald skuli sjá til þess að mál sé nægjanlega upplýst áður en ákvörðun sé tekin í því. Þrátt fyrir það felist það ekki í reglunni að stjórnvald þurfi sjálf að afla allra upplýsinga. Í þeim tilvikum er mál byrji að frumkvæði málsaðila, t.d. með umsókn um tiltekin réttindi, geti stjórnvald beint til umsóknaraðila að hann veiti upplýsingar og leggi fram þau gögn sem nauðsynleg séu og með sanngirni megi ætla að hann geti lagt fram án þess að það íþyngi honum um of. Í þeim tilvikum sem málsaðili komi ekki fram með þau gögn og upplýsingar sem ætlast megi til af honum samkvæmt framansögðu, beri stjórnvaldi, á grundvelli rannsóknar- og leiðbeiningarskyldu sinnar, að tilkynna honum hverjar afleiðingar það hafi ef þau berast ekki.

Að mati skipulags- og byggingarfulltrúa stefnda hafi þurft að gera betur grein fyrir þeirri framkvæmd er stefnandi hafi óskað leyfis fyrir og hafi stefnanda verið leiðbeint að fullu í þeim efnum og hann upplýstur um hvaða gögn eða upplýsingar hafi vantað upp á til þess að hægt væri að taka ákvörðun um það hvort heimild yrði gefin út fyrir framkvæmdinni. Þá hafi stefnanda verið bent á að nauðsynlegt væri að skýra hvernig ábyrgðum við framkvæmdina yrði háttáð auk þess sem stefndi hafi aflað skýrslu frá EFLU til þess að fá úr því skorið hvort framkvæmdin gæti gengið upp og til að kanna hvort burðarþol mannvirkisins yrði viðunandi. Þrátt fyrir leiðbeiningar stefnda hafi stefnandi ekki skilað inn þeim gögnum sem nauðsynleg hafi verið fyrir skipulags- og byggingarfulltrúa til að taka ákvörðun.

Með hliðsjón af framangreindu hafi stefndi uppfyllt í hvívetna leiðbeiningarskyldu sína skv. 7. gr. stjórnarsýslulaga, en það hafi verið stefnandi sem hafi ekki brugðist við þeim leiðbeiningum sem hann hafi fengið um öflun gagna og annarra

upplýsinga varðandi framkvæmdina. Stefndi mótmælir því að það hafi orðið óeðlilegur dráttur á málinu af hálfu stefnda og telur sig hafa uppfyllt skyldu sína skv. 9. gr. sömu laga.

Stefndi telur útreikning stefnanda á ætluðu tjóni ekki standast nokkra skoðun. Stefnandi geri kröfu um greiðslu skaðabóta en leggi ekki fram fullnægjandi gögn til stuðnings útreikningum á dómkröfum. Fyrir liggir að útreikningar að baki dómkröfu stefnanda stafi einhliða frá stefnanda sjálfum og séu þeir afar óljósir. Engar forsendur séu lagðar fram sem styðji útreikning stefnanda á fjártjóni sínu en þar sem framkvæmdum virðist lokið ætti stefnanda að vera í lófa lagið að leggja fram reikninga sem sýni fram á kostnað þann sem hann krefji stefnda nú um. Stefnandi hafi ekki lagt fram reikninga vegna verksins, tímaskýrslur, verksamning eða önnur gögn sem sýni fram á raunverulegt fjártjón hans og gerir stefndi því kröfu um sýknu þar sem ætlað tjón sé ósannað.

Stefndi bendir á það að sönnunarbyrði fyrir fjárhæð tjóns hvíli að jafnaði á tjónþola. Leggi hann ekki fram fullgild sönnunargögn fyrir tjóni því, sem hann telji sig hafa orðið fyrir, sé meginreglan sú að krafa hans verði ekki tekin til greina. Þar sem stefnandi hafi ekki gert það gerir stefndi kröfu um sýknu af skaðabótakröfu stefnda.

Það liggir fyrir að lækkun byggingarinnar hafi þegar farið fram og eins og áður segir hafi byggingin verið að fullu steypt upp. Stefnandi hafi lýst því yfir að raunkostnaður vegna framkvæmdanna liggir fyrir, og sé hann 16.988.000 krónur. Stefnanda ætti því að vera í lófa lagið að framvísa reikningum vegna verksins sé framangreind fjárhæð rétt og endurspegli raunkostnað framkvæmdarinnar.

Þá fullyrði stefnandi að greiðsla vegna verksins hafi farið fram með útgáfu veðskuldabréfs og stefnandi hafi þegar greitt fyrstu afborgun skuldabréfsins. Stefnandi hafi þó ekki lagt fram nein gögn sem sýni fram á að greiðslur hafi farið fram samkvæmt skuldabréfinu fram til dagsins í dag. Auk þess bendir stefndi á að umrætt skuldabréf sé gefið út þann 10. október 2019, en stefnandi hafi afsalað eigninni til B og C þann 1. ágúst 2018, sbr. afsal sem þinglýst hafi verið þann 1. október sama ár. Þá skuli bent á að B hafi talið sig persónulega hafa orðið fyrir tjóni þegar hann hafi krafist bóta úr starfsábyrgðartryggingu byggingarstjóra í kjölfar þess að hafa farið í framkvæmdir við lækkun mannvirkisins, sbr. niðurstöðu úrskurðarnefndar í vátryggingamálum, en nú krefjist stefnandi bóta vegna sömu atvika. Það virðist því óljóst hvaða aðili hafi borið ætlað tjón.

Stefnandi byggir fjárkröfu sína á samantekt A, sem unnið hafi umrætt verk fyrir stefnanda. Í því ljósi bendir stefndi sérstaklega á tengsl milli fyrirsvarmsmanns stefnanda og A, eiganda A., en A sé [...] fyrirsvarmsmanns stefnanda. Þar sem um [...] sé að ræða sé sérstaklega mikilvægt að sönnur séu færðar á tjónið með framlagningu reikninga vegna framkvæmdarinnar.

Stefndi mótmælir kröfu stefnanda um dráttarvexti frá þeim tíma er greini í dómkröfum. Stefnandi hafi gert kröfu um greiðslu dráttarvaxta frá 10. október 2019, og miði það tímamark við útgáfu skuldabréfs sem gefið hafi verið út sem greiðsla fyrir verkið. Samkvæmt 9. gr. laga um vexti og verðtryggingu nr. 38/2001 skuli skaðabótakröfur bera dráttarvexti skv. 1. mgr. 6. gr. sömu laga að liðnum mánuði frá þeim degi er kröfuhafi sannanlega lagði fram þær upplýsingar sem þörf var á til að meta tjónsatvik og fjárhæð bóta. Stefnandi hafi engar upplýsingar fengið frá stefnanda um umfang eða fjárhæð ætlaðs tjóns fram að þingfestingu máls þessa. Í því ljósi mótmæli stefndi kröfu stefnanda um dráttarvexti frá fyrra tímamarki en dómsuppsögudegi.

Í ljósi framangreinds telur stefndi fjárkröfu stefnanda ekki eiga við rök að styðjast og því verði að sýkna stefnda af kröfum stefnanda og að stefnanda verði gert að greiða stefnda málskostnað. Í öllu falli verði að lækka fjárkröfu stefnanda allnokkuð í ljósi framangreindra sjónarmiða.

Þá bendir stefndi á að samkvæmt 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 skuli stefnandi leggja fram með stefnu þau gögn sem hann hafi til sönnunar. Stefnandi hafi ekki lagt fram reikninga eða önnur gögn sem styðji fjárkröfu hans og kunni það að leiða til frávísunar málsins án kröfu.

Verði ekki fallist á kröfu stefnda um sýknu gerir stefndi kröfu um að fjárhæð skaðabóta verði lækkuð verulega. Varakröfu sína um verulega lækkun á dómkröfum stefnanda byggir stefndi á málsástæðum sýknukröfu, að breyttu breytanda. Þá er sérstaklega bent á að stefnandi hafi ekki fært sönnur á fjárhæð þess tjóns sem hann kveðst hafa orðið fyrir.

Stefndi gerir kröfu um að málskostnaður verði látinn niður falla, verði stefndi dæmdur til greiðslu skaðabóta. Stefnandi byggir kröfu sína á því að stefnandi hafi ekki beint neinni kröfu að stefnda vegna ætlaðs tjóns fyrr en mál þetta var þingfest.

Stefndi byggir kröfu sína um málskostnað á XXI. kafla laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála, einkum 1. mgr. 130. gr. Í ljósi kröfugerðar stefnanda sé stefnda nauðsynlegt að taka til varna í málinu. Stefnandi hafi þurft að leggja út í talsverðan kostnað

við að hafa uppi varnir vegna kröfugerðar stefnanda, enda hafi stefnandi ekki beint neinum kröfum að stefnda vegna ætlaðs tjóns fyrr en mál þetta var höfðað. Gerð sé krafa til þess að stefndi komi skaðlaus undan þessum málarekstri, allt í samræmi við ákvæði XXI. kafla sömu laga.

### **Niðurstaða**

Ekki virðist um það deilt í máli þessu að miklar líkur séu til þess að mistök hafi orðið á hæðarútsetningu íbúðarhúss stefnanda að Hraunhelli 19 og byggir stefnandi á því að það að þau hafi uppgötvast svo seint með þeim afleiðingum sem sannanlega urðu, megi rekja til háttsemi starfsmanna stefnda. Um sé að ræða mistök sem stefndi beri ábyrgð á samkvæmt almennu skaðabótareglunni og reglum um húsbóndaábyrgð, en mistök þessi hafi verið til þess fallin að valda stefnanda tjóni.

Eftir að stefnandi fékk graftarleyfi talaði hann við byggingarfulltrúaembættið og óskaði eftir því að settir yrðu út hæðar- og staðsetningarpunktar. Í framhaldinu hafði byggingarfulltrúi óskað eftir því að starfsmenn verkfræðistofunnar EFLU settu út fyrir greftrinum. Vitnið D, starfsmaður EFLU, skýrði svo frá fyrir dómi að mælt hafi verið út fyrir greftri hússins að beiðni stefnda. Fengnar hafi verið teikningar sem settar hafi verið inn í tölvukerfi. Hafi verið farið á vettvang, settir hælur á úthorn húsanna og mældur fastur hæðarpunktur sem settur hafi verið inn í mælingatækið og talan sprautuð á malbikið við niðurfall í götunni. Hann vissi ekki hvort byggingarstjóri hefði verið viðstaddur mælinguna og þá vissi hann ekki hvort hann hefði fengið vitneskju um mælinguna. Hann kvað á þessum tíma tölurnar ekki hafa verið settar á blað, en það væri gert nú. Hann kvað hæðarpunktinn hafa verið skoðaðan seinna og hafi þá sama niðurstaða fengist eða sú hæð sem hann hafi gefið upp í upphafi. Hann kvað aðra tölu hafa verið setta við Hraunhelli 12, það ætti ekki að hafa haft áhrif á mælinguna við Hraunhelli 19. Hann kvað hæðarkerfi Selfoss vera annað en á landsvísu og muni þar nálægt 50 cm og hélt hann að landskerfið væri hærra. Hann kvað þennan mismun skapa ákveðna hættu og þurfi að stilla tækið í samræmi við þetta. Stefnandi kveður að fyrirsvarsmaður hans hafi að þessu verki loknu fengið símtal frá byggingarfulltrúa stefnda þar sem honum hafi verið tjáð að búið væri að merkja hæð í götu og byggingarreit á lóð.

Í framhaldi af þeim grunsemdum stefnanda að grunnurinn stæði tiltölulega hátt fóru þáverandi byggingarstjóri og fyrirsvarsmaður stefnanda á byggingarstað og kom þá

í ljós að botnplata bílskúrs var 49 cm hærri en gert var ráð fyrir samkvæmt samþykktri teikningu. Byggingarfulltrúa var tilkynnt um þessar mælingar og að búið væri að stöðva framkvæmdir þar til niðurstaða fengist um það hvort heimilt væri að halda framkvæmdum áfram. Allar tilraunir stefnanda til þess að fá samþykki stefnda fyrir breytingum á byggingunni af þessum sökum þannig að hin ranga hæðarsetning gæti haldið sér voru árangurslausar, m.a. var ekki heimilað að gengið yrði inn í húsið 49-50 cm hærra en lóðarblað segði til um. Verður því að telja að stefnandi hafi ekki átt annarra úrkosta vöð eftir því sem komið var en að lækka mannvirkið með þeim hætti sem raun varð á.

Telja verður að vinnubrögð stefnda við hæðarsetningu byggingarinnar hafi verið ófullnægjandi, sérstaklega sú aðferð að sprauta einungis tölur á götu án þess að boða til fundar eða tryggja með öðrum hætti að mælingin kæmist sannanlega í hendur byggingarstjóra. Þá er ekki loku fyrir það skotið miðað við framburð vitnisins Páls að rangt hæðarkerfi hafi verið notað við útsetningu hæðarpunkts. Þegar allt framanritað er virt verður stefndi látinn bera hallann af sönnunarskorti í þessum efnunum og verður því þegar af þessari ástæðu fallist á að stefndi beri skaðabótaábyrgð gagnvart stefnanda í máli þessu.

Stefnandi hefur lýst með ítarlegum hætti þeim aðgerðum sem hann fór í til þess að lækka húsið og hefur ekki verið hrakið af hálfu stefnda að þær hafi verið nauðsynlegar til þess að ná því markmiði. Stefnandi hefur tíundað þann kostnað sem hann telur af þessu hafa hlotist en hefur hins vegar enga reikninga lagt fram til stuðnings kröfum sínum. Stefnandi kveðst hafa samið um greiðslu skuldarinnar með veðskuldabréfi og hafi hann þegar greitt fyrstu afborgun þess skuldabréfs. Allt að einu þykir rétt að stefnanda verði dæmdar bætur að álitum og þykja þær hæfilega ákveðnar 10.000.000 króna og bera vexti eins og í dómsorði greinir.

Þá ber með vísan til þessarar niðurstöðu og samkvæmt 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991 að dæma stefnda til að greiða stefnanda 4.000.000 króna í málskostnað.

Hjörtur O. Aðalsteinsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan ásamt meðdómsmönnum Sigurði Gísla Gíslasyni dómstjóra og Ásmundi Ingvarssyni byggingaverkfræðingi.

**Dómsorð:**

Stefndi, Sveitarfélagið Árborg, greiði stefnanda, Superior slf., 10.000.000 króna ásamt dráttarvöxtum frá uppkvaðningu dómsins að telja til greiðsludags.

Stefndi greiði stefnanda 4.000.000 króna í málskostnað.

Hjörtur O. Aðalsteinsson

Sigurður Gísli Gíslason

Ásmundur Ingvarsson