

Héraðsdómur Suðurlands

Dómur 1. júní 2021

Mál nr. E-97/2020:

Guðbrandur Bogason
(*Guðmundur Ágústsson lögmaður*)
gegn
VIVA Fortuna ehf.,
(*Sveinn Jónatansson lögmaður*)
og Mýrdalshreppi til réttargæslu
(*Guðjón Ármannsson lögmaður*)

Dómur

Mál þetta, sem tekið var til dóms þann 10. maí sl., er höfðað með stefnu birtri þann 23. janúar 2020.

Stefnandi er Guðbrandur Bogason, [...]

Stefndi er VIVA Fortuna ehf., [...].

Réttargæslustefndi er Mýrdalshreppur, [...]

Stefnandi gerir þær kröfur aðallega að stefnda verði gert að fjarlægja hús sem hann hefur reist á lóðinni Bakkabraut 18, Vík, á grundvelli byggingarleyfis sem réttargæslustefndi gaf út til stefnda þann 9. júní 2017, innan 15 daga frá uppkvaðningu dómsins að viðlögðum dagsektum 100.000 krónur sem renna til stefnanda. Til vara krefst stefnandi þess að viðurkennt verði með dómi að útgáfa byggingarleyfisins frá 9. júní 2017 sem réttargæslustefndi gaf út til stefnda sé dæmt ógilt. Stefnandi gerir ekki kröfur á hendur réttargæslustefnda en þykir rétt að hann hafi aðild að málinu svo hann geti komið sínum sjónarmiðum á framfæri við meðferð málsins og gætt hagsmuna sinna. Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda.

Upphaflega krafðist stefndi þess aðallega að máli þessu yrði vísað frá dómi en til vara krafðist hann sýknu af öllum kröfum stefnanda. Þá krefst stefndi málskostnaðar úr hendi stefnanda, hvort sem fallist verður á aðal- eða varakröfu hans.

Réttargæslustefndi krefst málskostnaðar úr hendi stefnanda.

Með úrskurði dómsins uppkveðnum þann 22. desember sl. var máli þessu vísað frá dómi þar sem talið var að stefnandi hefði ekki sýnt fram á að hann hefði lögvarða hagsmuni af því að fá úrlausn um kröfur sínar. Þessum úrskurði var skotið til Landsréttar sem með úrskurði uppkveðnum þann 27. janúar sl. felldi hinn kærða úrskurð úr gildi og lagði fyrir dóminn að taka málið til efnismeðferðar. Í úrskurði Landsréttar kemur fram að það heyri til efnislegrar úrlausnar máls að skera úr um hvort hagsmunir fasteignareiganda af mannvirkjum sínum séu slíkir samanborið við hagsmuni nágretta að hafna beri kröfu þess síðarnefnda um fjarlægingu mannvirkja eða ógildingu byggingarleyfis af þeirri ástæðu.

Stefndi byggði frávísunarkröfu sína einnig á því að borið hafi að stefna bæði stefnda og réttargæslustefnda í máli þessu sökum samaðildar. Í úrskurði dómsins segir að útgáfa byggingarleyfisins hafi verið stjórnvaldsákvörðun sem tekin hafi verið af hálfu réttargæslustefnda en í dómaframkvæmd hafi ekki verið talið að nauðsyn bæri til þess að sveitarfélag eigi aðild að dómsmáli þar sem fjallað sé um gildi byggingarleyfis. Var frávísunarkröfu stefnda á þessum grundvelli því hafnað. Landsréttur staðfesti þessa niðurstöðu með vísan til forsendna hins kærða úrskurðar.

Málavextir.

Stefnandi mun vera eigandi fasteignarinnar að Bakkabraut 16 í Vík í Mýrdal. Hann eignaðist hús sitt árið 1998 og á þeim tíma var lóðin við Bakkabraut 18 óbyggð. Stefnandi kveður að líklega á árinu 2006 hafi fyrri lóðarhafi óskað eftir samþykki fyrir byggingu á lóðinni. Hafi verið um að ræða lágrest hús sem verið hefði í fullu samræmi við hús stefnanda og húsið við Bakkabraut 14. Stefnandi kveðst hafa orðið var við það árið 2018 að framkvæmdir væru hafnar við lóðina við Bakkabraut 18. Hafi hann þá um haustið lagt fram fyrirspurn til byggingarfulltrúa og sveitarstjóra réttargæslustefnda um framkvæmdina og jafnframt óskað eftir því að frekari framkvæmdir við umrætt hús yrðu stöðvaðar. Hafi sveitarstjóri svarað erindinu daginn eftir og sagt að samband yrði haft við stefnanda á næstu dögum. Hafi stefnandi ítrekað erindi sitt til sveitarstjóra með tölvupósti 11. febrúar 2019 og hafi byggingarfulltrúi svarað honum samdægurs með þeim hætti að reglum hefði verið fullnægt og þá hafi honum verið bent á að skoða sögu ákvarðanatöku. Þar hafi komið fram að skipulagsnefnd réttargæslustefnda hafi tekið erindi stefnda fyrir 16. maí 2017 og í bókun nefndarinnar komi fram að deiliskipulag sé ekki í gildi á svæðinu og séu því uppdrættir lagðir fram til afgreiðslu skipulagsnefndar.

Þá komi fram í niðurstöðu nefndarinnar að hún fallist ekki á afstöðu hússins og sé mælt til þess að stefna þess verði sú sama og annarra húsa við Bakkabraut. Byggingarleyfi mun hafa verið afgreitt á fundi nefndarinnar 17. maí sama ár og á fundi nefndarinnar 10. ágúst sama ár mun hafa verið ítrekað að stefna hússins yrði með tilliti til annarra húsa. Sveitarstjórnin mun hafa staðfest afgreiðslu nefndarinnar á fundi 17. ágúst sama ár.

Eftir fyrirspurn frá lögmanni stefnanda 14. febrúar 2019 hafi komið fram hjá byggingarfulltrúa að réttargæslustefndi hefði endurúthlutað lóðinni til stefnda á fundi skipulagsnefndar 16. maí 2017 eftir að hafa afturkallað fyrri lóðarúthlutun frá árinu 2014. Þá hafi komið fram að mannvirkið hafi verið heimilað á grundvelli aðalskipulags réttargæslustefnda 2012-2028, sem birt hafi verið í Stjórnartíðindum 19. mars 2013, en lóðin að Bakkabraut 18 sé á skilgreindu íbúasvæði. Þá kemur fram í svarinu að þegar þáverandi lóðarhafi hafi sótt um leyfi fyrir byggingu mannvirkis á lóðinni hafi umsóknin verið kynnt eiganda Bakkabrautar 16 og því hafi ekki verið talin þörf á að kynna eigendum umsókn um byggingarleyfi á lóðinni á nýjan leik. Í bréfi lögmanns stefnanda dagsettu 28. maí 2019 er bent á að í bréfi skipulags- og byggingarfulltrúa sé staðhæft að sérstök grenndarkynning hafi verið óþörf þó svo legið hafi fyrir bygginganefnd að umsókn lóðareiganda næði til byggingar á um 200 m² húsi á þremur hæðum sem sannanlega falli hvorki að stærð né lögun annarra húsa á svæðinu. Samkvæmt gögnum málsins mun húsið vera 196,8 m².

Stefndi lýsir því í greinargerð sinni að lagfærðar teikningar af húsinu hafi verið tilbúna 1. ágúst 2017 eftir að unnið hafði verið að því að lagfæra stefnu hússins. Í framhaldi af þeim breytingum hafi fyrirsvarsmaður stefnda hitt skipulags- og byggingarfulltrúa réttargæslustefnda á lóðinni til þess að fara yfir hinar nýju teikningar. Hafi sú hugmynd komið upp á fundinum að þeir fengju að fara inn á lóð stefnanda og sjá hvernig útsýnið væri þaðan. Hafi stefnandi tekið vel á móti þeim og hafi stefnanda verið sýndar teikningar og aðstæður skoðaðar. Hafi útsýnið af pallinum verið skoðað og stefna fyrirhugaðs húss rædd fram og til baka. Stefnandi hafi engar athugasemdir gert við umræddar teikningar eða byggingu hússins, heldur hafi allir átt vinsamlegar samræður um byggingu hússins. Í framhaldi af þessum fundi hafi skipulagsfulltrúi fallist á þá stefnu hússins sem kynnt hefði verið. Framkvæmdir hafi hafist í júní 2018 og hafi húsið orðið fokhelt og fullklárað að utan í október sama ár. Hafi fokheldisúttekt farið fram í desember sama ár og fokheldisvottorð gefið út 3. janúar 2019. Stefndi kveðst fyrst hafa fengið

vitneskju um það að stefnandi hefði eitthvað við byggingu hússins og byggingarleyfi þess að athuga í júní 2019.

Með bréfi stefnanda til sveitarstjóra réttargæslustefnda dagsettu 22. apríl 2006 óskaði hann eftir því að lóðin nr. 18 við Bakkabraut yrði úthlutuð honum í því skyni að rækta þar trjágróður. Með bréfi réttargæslustefnda til stefnanda dagsettu 27. nóvember sama ár var umsókn hans hafnað og var honum bent á að lóðin væri ætluð til byggingar íbúðarhúss. Í svarbréfi stefnanda dagsettu 11. desember sama ár kemur fram að hann hafi gert sér grein fyrir því að lóðin hefði verið skipulögð sem byggingarlóð fyrir um það bil fjórum áratugum. Þá tekur stefnandi fram að hann vilji alls ekki að mál þetta verði til að valda ósætti eða illdeilum milli aðila og muni hann því setta sig við afgreiðslu sveitarstjórnar réttargæslustefnda varðandi málið.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Stefnandi byggir á því að byggingarleyfið sé ógilt þar sem réttargæslustefndi hafi ekki staðið rétt að veitingu þess. Hafi stefndi því byggt húsið á grundvelli ógilds byggingarleyfis og beri honum að fjarlægja það af lóðinni. Þá sé stærð hússins ekki í samræmi við útgefið byggingarleyfi. Stefnandi sé eigandi hússins að Bakkabraut 16 og hafi hann lögvarða hagsmuni af því er lúti að byggingu og nýtingu aðliggjandi lóða. Þegar stefnandi hafi fyrst fengið veður af því að veitt hefði verið byggingarleyfi fyrir byggingu á lóðinni hafi frestur til að kæra útgáfu þess verið liðinn. Það útiloki þó ekki að hann geti höfðað mál og gert þær kröfur sem hann geri í þessu máli.

Stefnandi byggir á því að húsið við Bakkabraut 18 sé á svæði sem ekki hafi verið deiliskipulagt, en það sé forsenda þess að ráðast megi í mannvirkjagerð, sbr. 2. mgr. 37. gr. laga nr. 123/2010 og 1. tl. 13. gr. laga nr. 160/2010. Í vissum tilvikum sé hægt að víkja frá deiliskipulagsskyldu og þá skuli fara fram grenndarkynning, en skilyrði hennar sé að fyrirhuguð framkvæmd sé í samræmi við landnotkun, byggðamynstur og þéttleika byggðar, sbr. 1. mgr. 44. gr. laga nr. 123/2010. Þá sé skipulagsnefnd einnig heimilt að falla frá grenndarkynningu ef sýnt er fram á að breyting á deiliskipulagi eða leyfisskyld framkvæmd varði ekki hagsmuni annarra en sveitarfélagsins og/eða umsækjanda, sbr. 4. mgr. 44. gr. laganna. Hafi réttargæslustefnda og stefnda mátt vera það fullljóst að ekkert deiliskipulag hefði verið samþykkt fyrir svæðið. Þá hafnar stefnandi því að lagaskilyrði hafi verið fyrir hendi til að veita byggingarleyfi fyrir húsinu á grundvelli aðalskipulags, jafnvel þó grenndarkynning hefði farið fram þar sem húsið sé ekki í samræmi við

byggingamynstur svæðisins. Sú röksemd byggingarfulltrúa að stefnandi hafi samþykkt byggingu hússins sé haldlaus, ekki einungis á þeirri forsendu að það samþykki hafi verið fyrir allt öðru og minna húsi, heldur leysi samþykki nággranna sveitarfélagið ekki undan þeirri skyldu að láta fara fram grenndarkynningu. Samþykki nággranna gefi sveitarfélaginu aðeins heimild til að stytta kynningartímann en komi ekki í veg fyrir grenndarkynningu.

Þá byggir stefnandi á því að samþykki hans frá árinu 2007 hafi ekki þýðingu við úrlausn þessa máls þar sem það hafi verið veitt til þáverandi lóðarhafa. Við aðilaskipti á byggingarréttinum hafi þurft að endurnýja samþykkið og þá hafi samþykkið aldrei getað gilt um byggingu húss eftir öðrum teikningum en kynntar hefðu verið árið 2007. Stefnda hafi verið veitt heimild til að byggja 174,7 m² hús á lóðinni, en samkvæmt skráningu í fasteignamati sé húsið 196,8 m². Húsið sé því mun stærra en heimilt hafi verið að reisa á lóðinni skv. fyrirbyggjandi byggingarleyfi. Ekki liggi fyrir að annað byggingarleyfi hafi verið gefið út eða samþykkt í skipulagsnefnd eða hreppsnefnd réttargæslustefnda. Með vísan til þessa byggir stefnandi jafnframt kröfu sína um að stefnda verði gert að fjarlægja húsið af lóðinni á því að það sé stærra en hann hafi haft heimild til að byggja á lóðinni.

Stefnandi byggir kröfu sína á hendur stefnda um að honum verði gert að fjarlægja mannvirkið á því að hann hafi vitað eða mátt gera sér fulla grein fyrir því að ákvörðun réttargæslustefnda um veitingu byggingarleyfisins hafi verið andstæð skipulagslögum. Hafi hann vitað að ekkert deiliskipulag hafi verið í gildi fyrir svæðið og að meðferð málsins hjá réttargæslustefnda hafi ekki verið í samræmi við ákvæði skipulagslaga. Þá hafi stefndi mátt gera sér grein fyrir því að húsið samrýmdist ekki öðrum húsum á svæðinu meðal annars með tilliti til stærðar og lögunar þess. Sé um að ræða hús á tveimur hæðum ásamt kjallara sem gnæfi yfir önnur hús við götuna, m.a. með útsýni inn í garð stefnanda. Þó svo eigendur eigna í þéttbýli þurfi að þola að byggt sé á aðliggjandi lóðum og jafnvel að lóðamörkum, sé ljóst að takmörk séu fyrir því hve langt sé hægt að ganga í þeim efnum. Hafi stefnda verið ljóst frá upphafi að byggingin hefði veruleg og skaðleg áhrif á nýtingu stefnanda á eign sinni og verðmæti eignar hans. Þrátt fyrir það hafi hann hafið framkvæmdir án þess að láta stefnanda vita um áform sín. Þá liggi fyrir að húsið sé mun stærra en hann hafi fengið leyfi fyrir.

Varakrafa stefnanda er byggð á sömu rökum og aðalkrafan. Stefnandi telur mikilvægt, verði ekki fallist á aðalkröfu hans, að ákvörðun réttargæslustefnda um útgáfu byggingarleyfis til stefnda verði dæmd ógild svo og öll meðferð þessa máls.

Stefnandi reisir kröfu um málskostnað á 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991.

Málsástæður og lagarök stefnda

Stefndi byggir á því að stefnandi eigi ekki lögvarða hagsmuni af því að fá kröfum sínum framgengt og sé eini sjáanlegi tilgangur málssóknarinnar að fá álit dómsins um lögfræðileg efni. Í dómsmálum sem þessum sé gerð krafa um að fyrir hendi séu slíkir lögvarðir hagsmunir. Hafi verið litið til þess hvort mannvirki hafi óeðlileg áhrif á einkalíf nágranna þannig að útsýni úr hinu ætlaða ólöglega mannvirki sé með óeðlilegum hætti og meira en fólk sem býi í þéttbýli eigi að venjast. Þá hafi verið litið til þess hvort mannvirkið hafi áhrif á birtu og hvort aðilar hafi mátt eiga von á því að byggt yrði mannvirki á þeim stað og með þeim hætti sem gert hafi verið. Hafi þessi atriði verið talin geta haft áhrif á verðmæti fasteigna og geti viðkomandi aðilar átt lögvarða hagsmuni af því að fá kröfur sínar viðurkenndar, en svo sé ekki í þessu máli og eigi ekkert ofangreindra atriða við. Útsýni stefnda yfir til stefnanda sé afar takmarkað og nánast ekkert inn í garð hans og langt innan þeirra marka sem telja megj eðlilegt í þéttbýli eða að stefnandi hefði mátt búast við þegar byggt yrði á lóðinni. Hafi stefnandi í áratugi vitað að umrædd lóð væri íbúðarhúsalóð og mætti hann búast við því að þar yrði byggt. Stefnanda sé í lófa lagið að takmarka útsýnið milli húsanna með því að setja upp venjulegt grindverk eða sígrænan gróður á milli lóðanna. Þá hafi hús stefnda engin áhrif á birtu við hús stefnanda. Hús stefnda standi um 20 metrum vestan við hús stefnanda og töluvert norðar sem geri það að verkum að hús stefnda hafi engin áhrif á birtu sem falli á hús stefnanda eða garð hans suður af húsinu. Þá hafi það engin áhrif á birtu í garði norður af húsi stefnanda því þar séu fyrir hávaxin tré sem skyggi meira á þann garð en hús stefnda auk þess sem sólargangurinn sé með þeim hætti að kvöldsól nái að skína óhindrað á hús stefnanda þar til hún hverfi á bak við fjallgarðinn í vestri. Verði því ekki séð að neitt af þeim atriðum sem litið sé til í málum af þessu tagi hafi með nokkrum hætti áhrif á markaðsverð húss stefnanda. Eigi hann því enga lögvarða hagsmuni af því að fá kröfur sínar í málinu viðurkenndar.

Stefndi byggir sýknukröfu sína einnig á því að hann hafi byggt hús sitt í góðri trú, með lögmætum hætti, á lóð sem hann hafi fengið úthlutað sem íbúðarhúsalóð samkvæmt gildandi aðalskipulagi réttargæslustefnda og á grundvelli byggingarleyfis og beri þegar af þessum ástæðum að sýkna stefnda af kröfum stefnanda.

Þá byggir stefndi á því að stefnandi hafi sýnt af sér vítavert tómlæti með því að gera ekki athugasemdir gagnvart stefnda við þær framkvæmdir sem átt hafi sér stað á lóðinni fyrr en í júní 2019, eða einu ári eftir að framkvæmdir hófust og þegar byggingu hússins var að mestu lokið og vinna stóð yfir við lokafrágang á gólfefnum og öðru smálegu innanhúss. Þá hafi athugasemdirnar komið tveimur árum eftir að stefnanda hafi verið kynntar teikningar af fyrirhuguðu húsi í byrjun ágúst 2017. Þá hafi húsið verið byggt á jarðvegspúða sem fyrri lóðarhafi, A, hafi gert um tíu árum fyrr í framhaldi af því að hann fékk umrædda lóð á árinu 2007, en framkvæmdir hafi stöðvast í hruninu 2008. Megi því segja að framkvæmdir hafi staðið yfir í ellefu ár án þess að nokkrar athugasemdir hafi komið fram af hálfu stefnanda gagnvart stefnda eða fyrri lóðarhöfum. Breyti athugasemdir stefnanda gagnvart skipulagsyfirvöldum engu um þetta þar sem þær athugasemdir og mótmæli hafi verið án vitneskju stefnda og hafi ekki beinst að honum. Þvert á móti hafi stefnandi látið eins og ekkert hefði í skorist þrátt fyrir miklar framkvæmdir á lóð stefnda og hafi aðilar allan byggingartímann átt vinsamleg samskipti. Geti stefnandi því ekki komið fram í júní 2019 með kvartanir yfir mannvirkinu þegar það hefði verið reist. Hafi stefnandi þannig sýnt af sér verulegt tómlæti og með því fyrirgert rétti sínum, hafi hann einhvern tíma verið fyrir hendi.

Stefndi byggir einnig á því að hann hafi verið algerlega grandlaus allt þar til byggingu hússins hafi verið nánast lokið og beri þegar af þeirri ástæðu að sýkna hann af kröfum stefnanda. Hafi stefndi mátt treysta því að byggingar- og skipulagsyfirvöld hefðu í einu og öllu farið að lögum við útgáfu byggingarleyfis hvað skipulagsmál varðar. Hafi það átt jafnt við um lagaheimildir, auglýsingar, grenndarkynningar og annað sem kynni að þurfa að líta til við framkvæmd skipulags og veitingu byggingarleyfa. Hafa þurfi í huga að þegar stefndi hafi fengið lóðinni úthlutaðri hafi framkvæmdir á henni verið löngu hafnar og búið hafi verið að grafa grunn hússins, jarðvegsskipta og búa til púða undir húsið. Hafi stefnda verið kynntar þær framkvæmdir og teikningar þegar hann hafi fengið lóðinni úthlutaðri og áréttað að byggt yrði hús á sama stað og með sama sniði og þegar hafði verið hafist framkvæmda við. Hafi stefndi því mátt ganga út frá því sem vísu að búið væri að ganga frá öllu því sem sneri að skipulagsmálum. Beri því þegar af þessari ástæðu að sýkna stefnda, enda verði þungum viðurlögum eins og að fjarlægja mannvirki eða fella byggingarleyfi úr gildi ekki beitt undir slíkum kringumstæðum. Samkvæmt dómafordæmum Hæstaréttar hafi í þeim tilvikum þar sem fallist sé á að mannvirki skuli

fjarlægt verið um að ræða að sá sem þurfi að þola slíkt hafi verið í slæmri trú við byggingu mannvirkisins.

Krafa um málskostnað er reist á 129. og 130. gr. laga nr. 91/1991.

Málsástæður og lagarök réttargæslustefnda

Réttargæslustefndi tekur undir málsástæður stefnda og vill halda því til haga að stefndi og þáverandi byggingarfulltrúi réttargæslustefnda hafi heimsótt stefnanda á árinu 2017 og kynnt honum fyrirbyggjandi byggingaráform.

Réttargæslustefndi mótmælir öllum málsástæðum stefnanda sem lúta að því að byggingarleyfi skuli felld úr gildi. Samkvæmt skilgreiningu 3. gr. mannvirkjalaga nr. 160/2010 sé byggingarleyfi skriflegt leyfi byggingarfulltrúa eða Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar til að byggja hús eða önnur mannvirki, breyta þeim eða rífa, eða breyta notkun þeirra, útliti eða formi. Leyfið feli í sér samþykkt aðaluppdráttar og framkvæmdaáforma og heimild til að hefja framkvæmdir að uppfylltum skilyrðum, sbr. 13. gr. laganna. Fyrir liggi að framkvæmdum stefnda hafi lokið haustið 2018. Það blasi því við að stefnandi hafi ekki lögvarða hagsmuni af því að fá felld byggingarleyfi úr gildi vegna framkvæmda sem sé löngu lokið.

Réttargæslustefndi telur útilokað að hægt sé að taka niðurrifskröfu stefnanda til greina. Í 2. mgr. 55. gr. mannvirkjalaga segi að ef byggingarframkvæmd sé hafin án þess að leyfi sé fengið fyrir henni eða hún brýtur í bága við skipulag geti byggingarfulltrúi krafist þess að hið ólöglega mannvirki sé fjarlægt. Stefnandi hafi ekki sett fram þá kröfu gagnvart sveitarfélaginu að mannvirki stefnda yrði fjarlægt af lóðinni. Útilokað sé að taka til greina aðfararhæfa kröfu um niðurrif enda væri með því hlaupið yfir lögbundna aðkomu sveitarfélagsins að útgáfu leyfa til niðurrifs.

Réttargæslustefndi vísar um málskostnaðarkröfu til 2. mgr. 21. gr. laga nr. 91/1991 og einnig XXI. kafla sömu laga.

Niðurstaða

Stefnandi máls þessa er eigandi húss að Bakkabraut 16 í Vík í Mýrdal og freistar þess með málssókn þessari aðallega að fá stefnda dæmdan til að fjarlægja hús sem hann hefur reist á nærliggjandi lóð við Bakkabraut 18 á grundvelli byggingarleyfis sem réttargæslustefndi gaf út til stefnda. Varakrafa stefnanda lýtur að því að viðurkennt verði

með dómi að útgáfa byggingarleyfis frá 9. júní 2017 sem réttargæslustefndi gaf út til stefnda verði dæmt ógilt.

Framkvæmdir við hið umdeilda hús stefnda hófust í júní 2018 og varð húsið fokhelt og fullklárað að utan í október sama ár. Fokheldisúttekt fór fram í desember sama ár og fokheldisvottorð var gefið út 3. janúar 2019. Samkvæmt gögnum málsins fékk stefndi fyrst vitneskju um það að stefnandi hefði eitthvað við byggingu hússins og byggingarleyfi þess að athuga í júní 2019.

Stefndi byggir sýknukröfu sína á því að hann hafi byggt hús sitt í góðri trú, með lögmætum hætti, á lóð sem hann hafi fengið úthlutað sem íbúðarhúsalóð samkvæmt gildandi aðalskipulagi réttargæslustefnda og á grundvelli byggingarleyfis og beri þegar af þessum ástæðum að sýkna stefnda af kröfum stefnanda. Þá byggir stefndi á því að stefnandi hafi sýnt af sér vítavert tómlæti með því að gera ekki athugasemdir gagnvart stefnda við þær framkvæmdir sem átt hafi sér stað á lóðinni fyrr en í júní 2019, eða einu ári eftir að framkvæmdir hófust og þegar byggingu hússins var að mestu lokið og vinna stóð yfir við lokafrágang á gólfefnum og öðru smálegu innanhúss.

Í málinu liggur fyrir bréf stefnanda til réttargæslustefnda dagsett 11. desember 2006 og þar kemur fram að hann hafi gert sér grein fyrir því að lóðin hefði verið skipulögð sem byggingarlóð fyrir um það bil fjórum áratugum. Þá tekur stefnandi fram að hann vilji alls ekki að mál þetta verði til að valda ósætti eða illdeilum milli aðila og muni hann því setta sig við afgreiðslu sveitarstjórnar réttargæslustefnda varðandi málið.

Því er haldið fram af hálfu stefnda að í ágústmánuði árið 2017 hafi hann hitt stefnanda að máli á heimili hans ásamt þáverandi byggingarfulltrúa, sýnt honum teikningar og skoðað aðstæður. Hafi stefnandi engar athugasemdir gert við umræddar teikningar eða byggingu hússins. Stefnandi hefur ekki kannast við að hafa átt þessar viðræður við stefnda og skýrði svo frá fyrir dómi að forsvarsmaður stefnda hafi komið á heimili sitt, haft samband við konu stefnanda og viljað sjá útsýnið úr norðri út úr húsinu. Stefnandi kvaðst hafa verið á staðnum, hann hafi eitthvað verið að sýsla í lóðinni og hafi kona hans sagt honum að tveir menn hefðu komið, þeir hefðu ekki kynnt sig, en hún hafi talið að þeir væru tengdir væntanlegum framkvæmdum. Hún hafi ekki kannast við að hafa fengið að sjá neinar teikningar. Stefnandi kvaðst ekki hafa talað við þessa menn og enga pappíra séð hjá þeim.

Fyrirsvarsmaður stefnda skýrði svo fyrir dómi að hann hafi ásamt þáverandi byggingarfulltrúa réttargæslustefnda farið á heimili stefnanda og rætt við hann og

eiginkonu hans. Hafi stefnandi engar athugasemdir gert við þær teikningar sem honum hafi verið sýndar þarna.

Vitnið B, fyrrverandi byggingarfulltrúi réttargæslustefnda, skýrði svo frá fyrir dómi að hann hafi farið á heimili stefnanda ásamt fyrirvarsmanni stefnda í því skyni að ræða staðsetningu hússins. Hann mundi ekki hvort hann hafi hitt stefnanda í íbúðinni, en þar hafi verið fólk, sennilega tvær manneskjur. Hann mundi ekki eftir því að neinar athugasemdir hefðu verið gerðar, vel hefði verið tekið á móti þeim.

C, eiginkona stefnanda, skýrði svo frá fyrir dómi að tveir menn hafi komið í heimsókn í ágúst 2017, en þeir hafi ekki kynnt sig. Stefnandi hafi ekki verið þarna en sonur þeirra hafi verið á vettvangi. Þeir hafi spurt hvort þeir mættu fara inn í húsið til þess að skoða útsýnið. Þeir hafi farið inn og litið út um gluggann í norðurátt. Hún kvaðst örugglega hafa upplýst stefnanda um þessa heimsókn. Hún kvað það hafa legið í augum uppi að heimsókn þeirra hafi verið í tengslum við lóð stefnda.

Samkvæmt framansögðu verður ekki séð að stefnandi hafi gert neinn reka að því að kynna sér teikningar eða fyrirætlanir stefnda. Telja verður að heimsókn stefnda og fyrrverandi byggingarfulltrúa hafi gefið honum fullt tilefni til þess að kanna hvort teikningar hefðu eitthvað breyst, enda kominn nýr eigandi að lóðinni. Þá var þetta sérstaklega brýnt í ljósi yfirlýsingar stefnanda frá árinu 2006 þegar hann lýsti því yfir hann myndi setta sig við afgreiðslu sveitarstjórnar vegna byggingar á lóðinni. Eiginkona stefnanda upplýsti hann um fundinn og gaf það honum sérstaka ástæðu til þess að koma sínum sjónarmiðum á framfæri og skoða teikningar. Stefnandi beið hins vegar í um tvö ár og krafðist þá niðurrifs byggingarinnar sem þá var fullreist. Ósannað er að stefnda hafi fyrr en þá mátt vera ljóst að stefnandi væri ósáttur við framkvæmdirnar og var hann því grandlaus að því leyti.

Þar sem stefnandi þykir með þessu hafa sýnt af sér tómlæti og einnig þegar höfð er hliðsjón af grandleysi stefnda sem mátti gera sér réttmætar væntingar um að bygging hússins væri í fullkomnu samræmi við útgefin leyfi réttargæslustefnda, verður stefndi þegar af þessum ástæðum sýknaður af öllum kröfum stefnanda.

Samkvæmt e-lið 1. mgr. 114. gr. laga nr. 91/1991, sbr. 10. gr. laga nr. 78/2015, skal í forsendum dóms greina helstu málsástæður aðila og réttarheimildir sem þeir byggja á, þó aðeins að því leyti sem þörf krefur til úrlausnar máli. Dómurinn er saminn í samræmi við þessi fyrirmæli.

Eftir þessum úrslitum málsins ber að dæma stefnanda til að greiða stefnda 3.000.000 króna í málskostnað að meðtöldum virðisaukaskatti. Ekki þykja efni til að gera honum að greiða réttargæslustefnda málskostnað.

Hjörtur O. Aðalsteinsson dómstjóri kveður upp dóm þennan.

Dómsorð:

Stefndi, VIVA Fortuna ehf., skal vera sýkn af öllum kröfum stefnanda, Guðbrands Bogasonar, í máli þessu.

Stefnandi greiði stefnda 3.000.000 króna í málskostnað að meðtöldum virðisaukaskatti.

Hjörtur O. Aðalsteinsson