

## **D Ó M U R**

**Héraðsdóms Vesturlands 15. maí 2007 í máli nr. E-450/2006:**

**Erling Þór Pálsson**

**Jóna Björg Kristinsdóttir**

**Bjarni Rúnar Jónsson**

**Arnar Þór Erlingsson**

**Gunnar Nikulásson**

*(Einar Gautur Steingrímsson hrl.)*

**gegn**

**Kristófer Péturssyni**

**Ólafíu Guðrúnu Björnsdóttur**

*(Sveinn Andri Sveinsson hrl.)*

Mál þetta var höfðað 13. desember 2006 og dómtekið 7. maí 2007. Stefnendur eru Arnar Þór Erlingsson, Lindási í Hvalfjarðarsveit, Bjarni Rúnar Jónsson, Ásfelli 1 í Hvalfjarðarsveit, Erling Þór Pálsson, Áshamri í Hvalfjarðarsveit, Gunnar Nikulásson, Höfðabraut 3 á Akranesi, og Jóna Björk Kristinsdóttir, Áshamri í Hvalfjarðarsveit. Stefnu eru Kristófer Pétursson og Ólafía Guðrún Björnsdóttir, bæði til heimilis að Teigarási í Hvalfjarðarsveit.

Stefnendur gera eftirfarandi kröfur á hendur stefndu:

1. Að fellt verði út gildi leyfi til byggingar 160 m<sup>2</sup> húss á norðurhluta lóðar stefndu að Teigarási í Hvalfjarðarsveit, útgefið 18. maí 2006.
2. Að stefndu verði gert að fjarlægja allar framkvæmdir við hið umdeilda mannvirki. Þess er og krafist að fjarlægður verði vegarspotti sem gerður var yfir land stefnenda Gunnars Nikulássonar, Erlings Þórs Pálssonar og Jónu Bjargar Kristinsdóttur frá vegi að hinu umdeilda mannvirki. Enn fremur er þess krafist að stefndu verði dæmt óheimilt að fara um land þeirra að mannvirkinu.
3. Að stefndu verði gert að greiða stefnendum málskostnað að skaðlausu.

Stefndu krefjast þess að þau verði sýknuð af öllum kröfum stefnenda og að þeim verði dæmdur málskostnaður úr þeirra hendi.

I.

Á liðinni öld var um fjögurra hektara spildu ráðstafað úr landi jarðarinnar Akrakots í fyrrum Innri-Akraneshreppi til Nikulásar Pálssonar. Liggur spildan norðan Innnesvegjar, nánar tiltekið milli jarðanna Akrakots og Ytra-Hólms. Stefnandi Gunnar Nikulásson eignaðist síðan spilduna að föður sínum látnum að frátalinni lóðinni Lindási, sem hafði verið ráðstafað úr spildunni, svo sem nánar verður vikið að hér á eftir.

Með bréfi 7. nóvember 1983 sótti Guðmundur Ágúst Gunnarsson um leyfi til að mega reisa þjónustubýli á landskíka föður síns, stefnanda Gunnars. Á fundi hreppsnefndar Innri-Akraneshrepps 13. sama mánaðar samþykkti hreppsnefndin fyrir sitt leyti beiðni Guðmundar. Jarðanefnd Borgarfjarðarsýslu fjallaði síðan um málið 21. þess mánaðar og féllst á þessa ráðstöfun.

Hinn 3. mars 1984 gerði stefnandi Gunnar lóðarleigusamning við nefndan son sinn Guðmund. Með samningnum var Guðmundi leigð 5000 m<sup>2</sup> lóð úr landinu og hefur sú spilda verið nefnd Teigarás. Var lóðin leigð á erfðafestu til 99 ára frá 1. janúar 1984 að telja. Samkvæmt samningnum hafði leigutaki rétt til að byggja íbúðarhús og verkstæðishús, svo og heimild til nauðsynlegra og venjulegra framkvæmda til nýtingar þeirra, eins og lagningar vatns-, skolps- og rafmagnslagna og vegalagningar, auk þess sem leigutaka var heimilt að rækta landið.

Með afsali 21. febrúar 1995 seldu Guðmundur og eiginkona hans Úrsúla Árnadóttir fasteignina Teigarás til stefndu ásamt tilheyrandi lóðarréttindum samkvæmt lóðarleigusamningi 3. mars 1984. Í afsalinu kemur fram að stefndu hafi fengið eignina afhenta 24. ágúst 1994. Stefndu fengu síðan afsal fyrir lóðinni frá stefnanda Gunnari 22. maí 2005.

Hinn 11. febrúar 1957 afsalaði Nikulás Pálsson spildu úr landi sínu til Páls Eggertssonar, sem reist hafði hús á landinu. Sú eign er kölluð Lindás og liggur suður af Teigarási að Innnesvegi. Með afsali 6. desember 1974 seldi Páll síðan neðri hæð hússins ásamt bílskúr og tilheyrandi lóðarréttindum til sonar síns, stefnanda Erlings. Þeirri eign var síðan afsalað 27. nóvember 2003 til Páls Erlingssonar. Stefnandi Arnar er hins vegar eigandi efri hæðar hússins samkvæmt afsali 16. september 2005.

Með afsali 14. ágúst 2003 seldi stefnandi Gunnar 4.396,8 m<sup>2</sup> lóð úr landi sínu undir hús til stefnanda Erlings og eiginkonu hans, stefnanda Jónu. Eignin hefur verið nefnd Áshamar og liggur lóðin norðan við Teigarás.

Hinn 1. desember 2004 afsalaði stefnandi Gunnar landspildu til stefnanda Bjarna en sú spilda liggur vestan við Áshamar. Á þessari spildu hefur verið reist hús, en eignin er nefnd Ásklöpp.

Loks gaf stefnandi Gunnar út afsal 19. október 2006 til stefnanda Erlings og Jónu fyrir ræmu, 10 metrar að breidd, sem liggur á aðra hönd milli lóðarmarka

Lindáss, Teigaráss og Áshamars en á hina að vegarstæði afleggjara frá Innnesvegi. Þessu afsali hefur ekki verið þinglýst.

## II.

Með bréfi 5. nóvember 2005 óskaði Sigurður Arnar Sigurðsson, byggingafræðingur, eftir því fyrir hönd stefnda Kristófers að fá „undanþágu frá deiliskipulagi“ til að reisa vélageymslu á landi stefndu að Teigarási. Um væri að ræða 160 m<sup>2</sup> innflutt stálgrindarhús með vegg og þak úr stálklæðningu. Til stuðnings þessu var vísað til þess að heimilt væri samkvæmt lóðarleigusamningi að byggja verkstæðishús á landinu. Erindi þetta var tekið fyrir á fundi hreppsnefndar Innri-Akraneshrepps 14. nóvember 2005 og var samþykkt að vísa því til skipulags- og byggingarnefndar Borgarfjarðar.

Hinn 5. desember 2005 sótti Ómar Pétursson, byggingafræðingur, um byggingarleyfi fyrir hönd stefnda Kristófers til að reisa vélageymslu að Teigarási. Með umsókninni fylgdi afstöðuuppdráttur og teikning af húsinu, en þar er það sagt vera verkstæði/vélageymsla. Umsókn þessi var tekin fyrir á fundi skipulags og byggingarnefndar Borgarfjarðar 7. desember 2005. Í bókun frá fundi nefndarinnar var vísað til þess að heimilt væri samkvæmt lóðarleigusamningi að reisa verkstæðishús á landspildunni. Hins vegar hefði komið fram á fundi nefndarinnar að ekki væri gert ráð fyrir iðnaðarlóð á þessari spildu í þeirri tillögu að aðalskipulagi sem væri í auglýsingu. Þá sagði í bókuninni að nefndin teldi nauðsynlegt að gert yrði deiliskipulag að þessari landspildu sem samrýmist endanlegri tillögu að aðalskipulagi fyrir Innri-Akraneshrepp. Var málinu því frestað.

Á fundi hreppsnefndar Innri-Akraneshrepps 14. desember 2005 var lögð fram fundargerð skipulags- og byggingarnefndar Borgarfjarðar frá 7. sama mánaðar. Á fundi hreppsnefndarinnar var samþykkt að umsókn stefnda Kristófers um leyfi til að reisa vélageymslu að Teigarási færi í grenndarkynningu.

Hinn 14. febrúar 2006 sendi skipulags- og byggingarfulltrúi Snæfellsnes- og Borgarfjarðarumdæmis bréf til nágranna stefndu og bar erindið yfirskriftina „Grenndarkynning“. Í bréfinu kom fram að sótt hefði verið um leyfi til að byggja vélageymslu að Teigarási og fylgdi hjálagt teikning af húsinu og afstöðuuppdráttur sem sýndi legu hússins og aðliggjandi lóða. Þá sagði að nágrönnum væri gefinn kostur á því í samræmi við 43. gr. skipulags- og byggingarlaga, nr. 73/1977, að gera athugasemdir við bygginguna, en þeim ætti að skila skriflega fyrir 18. mars n.k. Af hálfu stefnenda er því haldið fram að þess hafi ekki verið gætt að senda erindi þetta til allra sem höfðu hagsmuna að gæta. Þannig hafi stefnanda Arnari ekki borist erindið.

Með bréfum 5. og 12. mars 2006 mótmæltu Páll Erlingsson og stefnendur Erling og Jóna sem eigendur Lindáss og Áshamars fyrirhugaðri staðsetningu vélageymslu á lóð stefndu. Einnig gerði stefnandi Bjarni athugasemdir við bygginguna með bréfi 15. sama mánaðar. Í erindum þessum kom meðal annars fram að vélageymsla á þessu svæði væri á skjön við staðsetningu annarra húsa á svæðinu, sem eingöngu væru íbúðarhús.

Skiplags- og byggingarfulltrúi Snæfellsnes- og Borgarfjarðarumdæmis ritaði Skipulagsstofnun bréfi 1. mars 2006 og fór þess á leit að stofnunin fjallaði um heimild til að veita byggingarleyfi fyrir vélageymslu að Teigarási. Var tekið fram að hreppsnefnd Innri-Akraneshrepps hefði á fundi 22. febrúar sama ár samþykkt að óska eftir meðmælum Skipulagsstofnunar til að veita byggingarleyfið í samræmi við 3. t.l. bráðabirgðaákvæðis skipulags- og byggingarlaga þar sem ekki væri fyrir hendi staðfest aðalskipulag eða samþykkt deiliskipulag. Þessu erindi var svarað með bréfi Skipulagsstofnunar 16. mars 2006 en þar kom fram að ekki væri til deiliskipulag að Teigarási auk þess sem svæðisskipulag sveitarfélaganna sunnan Skarðsheiðar 1992-2012 hefði verið fellt úr gildi haustið 2005. Aðalskipulag Innri-Akraneshrepps 2002-2014 hefði hins vegar verið samþykkt og biði staðfestingar en samkvæmt því væri Teigarás á landbúnaðarsvæði. Í niðurlagi bréfsins sagði að Skipulagsstofnun hefði farið yfir framlögð gögn og gerði ekki athugasemdir við að sveitarstjórn veitti leyfi fyrir vélageymslunni samkvæmt 3. t.l. bráðabirgðaákvæðis skipulags- og byggingarlaga, enda yrði fyrirhuguð framkvæmd kynnt nágrönnum.

Hinn 4. apríl 2006 var í skipulags- og byggingarnefnd Borgarfjarðar fjallað um andmæli sem borist höfðu í kjölfar grenndarkynningar gegn því að vélageymsla yrði reist að Teigarási. Var byggingarfulltrúa falið að rita stefndu bréf og leita eftir álitum þeirra á staðsetningu hússins. Viðbrögð við þessu bárust með bréfi stefndu 14. apríl 2006 þar sem þau vísuðu til þess að í þinglýstum lóðarleigusamningi kæmi fram að lóðarleiguhafa væri heimilt að reisa verkstæðishús. Einnig var því afdráttarlaust hafnað að gera breytingar á staðsetningu hússins og þess krafist að umsókn um byggingarleyfi yrði afgreidd af hálfu byggingarnefndar og málið sent hreppsnefnd Innri-Akraneshrepps.

Málið var tekið fyrir á fundi skipulags- og byggingarnefndar Borgarfjarðar 25. apríl 2006 og var fallist á að húsið yrði reist sunnar á lóðinni í námunda við Lindás. Var vísað til þess að hliðstæð starfsemi yrði þá beggja vegna lóðarmarka Lindáss og Teigaráss. Einnig var tekið fram í bókun nefndarinnar að leggja þyrfti fram teikningu sem sýndi að húsið fullnægði kröfum sem gerðar væru til verkstæðishúsa um brunavarnir og hollustuhætti.

Á fundi hreppsnefndar Innri-Akraneshrepps 8. maí 2006 var lögð fram fundargerð skipulags- og byggingarnefndar Borgarfjarðar frá 25. apríl sama ár. Féllst meirihluti hreppsnefndar ekki á afgreiðslu skipulags- og byggingarnefndar og samþykkti að heimila að húsið yrði reist á þeim stað sem fram kom í grenndarkynningu. Í tilefni af þessari afgreiðslu hreppsnefndar var óskað eftir upplýsingum um hvernig atkvæði hefðu fallið í nefndinni. Þeirri fyrirspurn var svarað með bréfi Ásu Helgadóttur, oddvita hreppsins, 24. maí 2006, en þar kom fram að þrjú hreppsnefndarmenn hefðu greitt atkvæði með fyrrgreindri staðsetningu hússins en tveir nefndarmenn verið á móti. Í bréfinu voru einnig þau rök færð fyrir afgreiðslu meirihluta hreppsnefndarinnar að ljóst hefði verið allar götur frá árinu 1984 að reist yrði vélageymsla í landi Teigaráss. Um væri að ræða lögbyli og þegar á árinu 1984 hefði geymslan verið staðsett á teikningum. Á nýrri teikningum hefði vélageymslan hins vegar verið færð nær Áshamri og Ásklöpp en meirihlutinn hefði talið það til bóta þar sem athafnasvæði vélageymslunnar muni snúa að Teigarási.

Hinn 18. maí 2006 var gefið út byggingarleyfi til stefndu fyrir vélageymslu að Teigarási. Með bréfi 12. júlí sama ár var stefnanda Erling tilkynnt um útgáfu

leyfisins til stefndu.

Að undangenginni kynningu og auglýsingu var samþykkt í sveitarstjórn 22. febrúar 2006 aðalskipulag Innri-Akraneshrepps 2002-2024. Aðalskipulagið var síðan staðfest af umhverfisráðherra 18. maí 2006 og tók það gildi 2. júní sama ár, sbr. auglýsing í B-deild Stjórnartíðinda nr. 462/2006. Samkvæmt skipulaginu er Teigarás á landbúnaðarsvæði en fram kemur í skipulaginu að byggingar sem tengjast annarri atvinnustarfsemi séu ekki heimilar á landbúnaðarsvæðum ef undan eru skildar byggingar vegna minniháttar verktakastarfsemi út frá bújörðum og mannvirki tengdum smávirkjunum.

Innri-Akraneshreppur sameinaðist öðrum sveitarfélögum á svæðinu í sveitarfélagið Hvalfjarðarsveit og tók sveitarstjórn hins nýja sveitarfélags til starfa að loknum kosningum vorið 2006. Með bréfi stefnanda Erlings 26. ágúst 2006 var þess farið á leit að sveitarstjórn endurskoðaði byggingarleyfi til stefndu fyrir vélageymslu (verkstæðishús) að Teigarási. Á fundi sveitarstjórnar 5. september sama ár var erindi þessu hafnað. Þessa beiðni ítrekaði lögmaður stefnanda með bréfi 31. október sama ár en þeirri málaleitan hafnaði sveitarstjórn á fundi 7. nóvember það ár með vísan til fyrri afgreiðslu.

Lögmaður stefnanda ritaði einnig Skipulagsstofnun bréf 31. október 2006 og fór þess á leit að endurskoðuð yrði sú ákvörðun að gera ekki athugasemd við útgáfu byggingarleyfis. Þessu erindi var svarað með bréfi Skipulagsstofnunar 16. nóvember 2006 þar sem fram kom að stofnunin teldi ekki efni til að endurskoða fyrri afgreiðslu málsins frá 16. mars 2006.

### III.

Stefnendur reisa kröfur sínar á hendur stefndu á því að ákvarðanir hreppsnefndar Innri-Akraneshrepps hafi verið ólögmætar að formi til, en það leiði til þess að fella beri úr gildi byggingarleyfi til stefndu frá 18. maí 2006. Stefnendur vísa til þess að hreppsnefndin hafi litið svo á að um hafi verið að ræða byggingarleyfi fyrir mannvirki í þegar byggðu hverfi og því hafi umsóknin verið sett í grenndarkynningu, sbr. 7. mgr. 43. gr. skipulags- og byggingarlaga, nr. 73/1997. Sú grenndarkynning sem fór fram hafi hins vegar verið ófullnægjandi og geti af þeim sökum ekki verið viðhlítandi grundvöllur byggingarleyfis. Í þessu sambandi benda stefnendur á að grenndarkynning hafi ekki verið send öllum sem hagsmuna höfðu að gæta, en meðal annars hafi stefnanda Arnari ekki borist erindi um fyrirhugaða útgáfu byggingarleyfis. Einnig halda stefnendur því fram að í grenndarkynningunni hafi vantað alla eðlilega útfærslu, svo sem afstöðumynd, tillit til annarra lóða og bygginga á svæðinu, hæð á lóð og upplýsingar um skuggavarp, útsýnisskerðingu o.fl. Enn fremur hafi ekki komið fram hvernig gert var ráð fyrir aðkomu að húsinu, en hvað það snertir benda stefnendur á að lagður hafi verið vegur í óleyfi um land stefnanda án byggingarleyfis. Þá hafi því heldur ekki verið lýst hvernig byggingin ætti að snúa á lóðinni, en þar fyrir utan hafi hreppsnefndin ekki tekið neina afstöðu til staðsetningar og legu hússins.

Jafnframt telja stefnendur að þeir annmarkar hafi verið á ákvörðun hreppsnefndar að efni til að ógilda beri byggingarleyfið. Til stuðnings þessu benda stefnendur á að engin landbúnaðarstarfsemi fari fram að Teigarási og því geti mannvirkið ekki þjónað neinni lögmætri starfsemi þar. Einnig benda stefnendur á

að ekki hafi eingöngu verið reist vélageymsla heldur einnig verkstæðishús, en iðnaður af því tagi sem stundaður sé í slíkum byggingum samrýmist með engu móti hagnýtingu lands á landbúnaðarsvæði. Því standi grenndarreglur í vegi fyrir að slíkt iðnaðarhúsnæði verði reist í byggðu hverfi. Að öðrum kosti muni nærliggjandi svæði verða nánast verðlaust þar sem enginn kæri sig um að reisa íbúðarhúsnæði nærri slíkri starfsemi. Með því móti verði hagnýting annarra skert til muna og eignir verðfelldar. Hér verði einnig að gæta að því að um sé að ræða land nærri Akranesi sem innan tíðar lendi undir þéttbýli. Þar fyrir utan hafi ákvörðun um að veita byggingarleyfið verið í hróplegri andstöðu við aðalskipulag sem sveitarfélagið hafði samþykkt og síðar tók gildi, en þar sé ekki gert ráð fyrir iðnaði á þessu svæði. Jafnframt telja stefnendur að rétt hefði verið að biða með afgreiðslu málsins þar til svæðið hefði verið deiliskipulagt, en ekki teldist skipulag í skilningi laga að skipuleggja eitt hús. Þá hafi rökstuðningi fyrir ákvörðun hreppsnefndar verið áfátt. Að öllu þessu virtu telja stefnendur að ákvörðun um að veita stefndu byggingarleyfið hafi verið reist á ómálefnalegum og ólögætum sjónarmiðum og feli í sér valdniðslu gagnvart stefnendum.

Stefnendur halda því einnig fram að þess hafi ekki verið gætt að fá svæðið leyst úr landbúnaðarnotkun, sbr. 5.-7. gr. jarðalaga, nr. 81/2004. Jafnframt hafi málið ekki réttilega verið lagt fyrir Skipulagsstofnun og því hafi stofnunin veitt meðmæli á röngum forsendum vegna ófullnægjandi gagna. Þannig hafi Skipulagsstofnun lagt til grundvallar að verið væri að leita eftir meðmælum fyrir framkvæmd sem myndi samrýmast væntanlegu aðalskipulagi en ekki að fyrirhugað væri að reisa iðnaðarhúsnæði. Að þessu leyti telja stefnendur að Skipulagsstofnun hafi við afgreiðslu málsins ekki gætt að rannsóknaskyldu sinni, sbr. 10. gr. stjórnsýslulaga, nr. 37/1993.

Stefnendur vísa til þess Brynjólfur Ottesen, hreppsnefndarmaður, hafi greitt atkvæði með því í hreppsnefndinni 8. maí 2006 að stefndu yrði veitt byggingarleyfið og hafi hans atkvæði ráðið úrslitum. Halda stefnendur því fram að Brynjólfur hafi verið vanhæfur til að taka þátt í meðferð málsins sökum þess að hann hafi verið í viðskiptasambandi við stefnda Kristófer og mátt búast við að fá vinnu við byggingarframkvæmdir stefndu. Það hafi síðan orðið raunin þegar Brynjólfur tók að sér alla jarðvegsvinnu fyrir stefndu, þar með talið vegalagningu að mannvirkinu og vinnu við að reisa sperrurnar.

Til stuðnings kröfu um að stefndu verði gert að nema á brott mannvirki vísa stefnendur til þess að um ólögmetar athafnir hafi verið að ræða. Þegar af þeirri ástæðu beri að koma öllu aftur í lögmett horf. Þessu til viðbótar um brott nám vegar benda stefnendur á að ekki hafi verið veitt byggingarleyfi fyrir honum, auk þess sem vegurinn fari um land í eigu stefnenda. Telja stefnendur einboðið að þessir annmarkar valdi því að öll mannvirki beri að fjarlægja og er sú krafa meðal annars reist á 2. mgr. 56. gr. laga nr. 73/1997.

#### IV.

Stefndu vísa til þess að þau hafi fengið afsal fyrir eigninni Teigarási 21. febrúar 1995, en með því hafi þau öðlast rétt samkvæmt þinglýstum lóðarleigusamningi við stefnanda Gunnar frá 3. mars 1984. Samkvæmt þeim samningi hafi ávallt staðið til að verkstæðishús yrði reist á lóðinni og hafi það á sínum tíma verið samþykkt af viðeigandi yfirvöldum. Þetta hafi engum dulist, sem

kynnt hafi sér þinglýstar heimildir, og að sjálfsgöðu verið ljóst stefnanda Gunnari, sem leigði lóðina úr landi sínu. Því hafi framkvæmdir stefndu ekki þurft að koma stefnendum á óvart.

Stefndu vísa til þess að Teigarás sé á landbúnaðarsvæði og að stefndi Kristófer hafi sinnt lítilsháttar þjónustustarfsemi við bændur í sveitinni. Þetta sé að fullu í samræmi við aðalskipulag, en þar komi beinlínis fram að heimilt sé á landbúnaðarsvæðum að reisa byggingar vegna minniháttar verktakastarfsemi út frá bújörðum. Jafnframt vísa stefndu til 2. gr. jarðalaga nr. 81/2004, en þar sé hugtakið landbúnaður í skilningi laganna skilgreindur á þann veg að hann feli meðal annars í sér þjónustu sem tengist landbúnaði. Í því sambandi benda stefndu á að bændur noti við starfsemi sína ýmsar tegundir véla og tækja, sem slitni og þarfnist viðhalds. Í öllum sveitum landsins sé sinnt viðhaldsþjónustu fyrir bændur og sú starfsemi heyri til landbúnaðar. Af þessu leiði einnig að ekki þurfi að taka spilduna úr landbúnaðarnotkun samkvæmt 5.-7. gr. jarðalaga eins og stefnendur haldi fram.

Stefndu hafna því að ákvörðun hreppsnefndar að veita þeim byggingarleyfi hafi verið í andstöðu við skipulagsáætlun. Teigarás hafi verið og sé á landbúnaðarsvæði og sé jafnframt lögbýli í skilningi jarðalaga. Framtíðarhorfur í skipulagsmálum í þá veru að þéttbýli þróist á þessu svæði og að það verði innan tíðar tekið úr landbúnaðarnotkun skipti hér engu.

Stefndu andmæla því að hreppsnefndin hefði átt að bíða með að afgreiða umsókn um byggingarleyfið þar til búið væri að afgreiða aðalskipulag fyrir hreppinn og deiliskipuleggja svæðið. Þvert á móti hafi hreppsnefndinni borið að afgreiða erindið eins og lög stóðu til. Þess utan hefði engu breytt fyrir afgreiðslu erindisins þótt beðið hefði verið eftir að aðalskipulag yrði staðfest og tæki gildi.

Stefndu mótmæli því að það fari í bága við grenndarreglur að reisa húsið í byggðu hverfi. Í því sambandi taka stefndu fram að á landbúnaðarsvæðum sé heimilt á hverri jörð að reisa fjögur íbúðarhús og þrjú frístundarhús þótt þau tengist ekki búrekstri með beinum hætti. Þó svo að þessi heimild til undanþágu sé nýtt telja stefndu að það geti með engu móti takmarkað hagnýtingu þeirra á landinu til landbúnaðar. Því komi grenndarreglur þéttbýlis ekki til álita við úrlausn málsins.

Stefndu halda því fram að engir þeir annmarkar, hvorki að formi né efni, hafi verið á ákvörðun hreppsnefndar, sem valdið geti því að byggingarleyfið verði fellt úr gildi. Í þeim efnum taka stefndu fram að skýrlega hafi komið fram í umsókn þeirra staðsetning hússins og á hana hafi verið fallist af hálfu hreppsins. Því hafi verið tekin afdráttarlaus afstaða til þessa atriðis og telja stefndu að fullyrðing stefnanda um hið gagnstæða sé úr lausu lofti gripin. Einnig halda stefndu því fram að ástæðulaust hafi verið að láta fara fram grenndarkynningu, en hvað sem því líði hafi engir annmarkar verið á þeirri kynningu. Í því sambandi andmæla stefndu því að stefnanda Arnari hafi ekki borist erindi um kynninguna, en fyrir liggi að bréf þess efnis hafi borist að Lindási til bróður hans. Þá mótmæla stefndu því að málið hafi ranglega verið borið undir Skipulagsstofnun, enda sé um að ræða mannvirki til landbúnaðarnota.

Stefndi Kristófer kannast við í gegnum tíðina að hafa gert við bifreiðar og dyttað að tækjum fyrir Brynjólf Ottesen, hreppsnefndarmann, eins og aðra bændur á svæðinu. Hér hafi hins vegar ekki verið um teljandi viðskipti að ræða. Þá fullyrða

stefndu að samið hafi verið við Brynjólf um jarðvegsvinnu löngu eftir að umsókn um byggingarleyfið var afgreidd. Loks sé beinlínis röng sú fullyrðing stefnenda að Brynjólfur hafi aðstoðað við að reisa sperrur hússins. Að þessu gættu telja stefndu að því fari víðs fjarri að Brynjólfur hafi verið vanhæfur til að taka þátt í meðferð og afgreiðslu málsins.

Stefndu vísa til þess að í uppdrætti sem fylgdi lóðarleigusamningi 3. mars 1984 fyrir Teigarás komi greinilega fram að gert hafi verið ráð fyrir vegarspotta að fyrirhugaðri skemmu. Þetta sé hluti af þinglýstum samningi við stefnanda Gunnar og í þessu tilliti geti engu breytt þótt Gunnar hafi síðar með óþinglýstu afsali 19. október 2006 selt öðrum stefnendum ræmu af landi meðfram afleggjara frá Innnesvegi.

V.

Hinn 21. febrúar 1995 fengu stefndu afsal fyrir íbúðarhúsinu að Teigarási og lóðarréttindum samkvæmt lóðarleigusamningi 3. mars 1984. Með þeim samningi leigði stefnandi Gunnar 5.000 m<sup>2</sup> lóð á erfðafestu og landskika sínum úr landi jarðarinnar Akrakots. Samkvæmt lóðarleigusamningnum var leigutaka heimilt að reisa verkstæðishús á lóðinni. Stefndu fengu síðan afsal fyrir lóðinni 22. maí 2005.

Á lóðinni norðan við íbúðarhúsið hafa stefndu reist vélageymslu eða verkstæðishús á einni hæð með lyftu þaki. Fyrir liggur að grunnflötur þeirrar byggingar er 120 m<sup>2</sup> en í umsókn um byggingarleyfi er húsið sagt tæpir 160 m<sup>2</sup> að grunnfleti. Fyrir dómi hefur stefndi Kristófer lýst því yfir að fyrirhugað sé að skila inn til byggingarfulltrúa breytingateikningu að framkvæmdum loknum. Með aðilum er ágreiningur um gildi byggingarleyfis til að reisa mannvirkið sem stefndu fengu útgefið 18. maí 2006 frá Innri-Akraneshreppi.

Í samræmi við dómaframkvæmd verður ekki gerð sú krafa að sveitarfélag sem gefið hefur út byggingarleyfi eigi aðild að dómsmáli þar sem fjallað er um gildi leyfisins, sbr. til að mynda dómur Hæstaréttar 19. janúar 2006 í máli nr. 326/2005. Bar því ekki nauðsyn til að höfða málið á hendur Hvalfjarðarsveit, sem Innri-Akraneshreppur og önnur sveitarfélög á svæðinu sameinuðust í sumarið 2006.

Af hálfu stefnenda er því haldið fram að Brynjólfur Ottesen, sem átti sæti í hreppsnefnd Innri-Akraneshrepps, hafi verið vanhæfur til að taka þátt í afgreiðslu á umsókn um byggingarleyfið, en atkvæði hans hafi ráðið úrslitum þegar tekin var ákvörðun um umsóknina í hreppsnefndinni 8. maí 2006. Samkvæmt 1. mgr. 19. gr. sveitarstjórnarlaga, nr. 45/1998, ber sveitarstjórnarmanni að víkja sæti við meðferð og afgreiðslu máls þegar það varðar hann eða nána venslamenn hans svo sérstaklega að almennt megi ætla að viljaafstaða hans mótist að einhverju leyti þar af. Í skýringum við þetta ákvæði í athugasemdum sem fylgdu frumvarpi til laganna segir að ekki sé talin ástæða til að gera jafn strangar hæfiskröfur í sveitarstjórnarlögum og eru í stjórnslutölum, nr. 37/1993, þar sem flest sveitarfélög séu of fámenn til að geta staðið undir slíkum kröfum. Ber að gæta að þessu við beitingu ákvæðisins.

Í aðilaskýrslu stefnda Kristófers og vitnisburði Brynjólfs fyrir dómi kom fram að stefndi hefur í gegnum tíðina tekið að sér tilfallandi að gera við vélar og

tæki sem Brynjólfur nýtir til búskapar. Bar þeim saman um að viðskipti þessi væru ekki teljandi og hefur ekkert komið fram í málinu sem fer í bága við þá fullyrðingu. Þá lýstu þeir því að Brynjólfur hefði tekið að sér jarðvegsvinnu fyrir stefndu við að reisa húsið nokkru eftir að byggingarleyfi hafði verið gefið út. Kom fram í vætti Brynjólfs að fyrst í lok júnímánaðar 2006 hefði honum verið kleift að taka þetta verk að sér eftir að hann festi kaup á vélgröfu. Að þessu virtu verður ekki talið að Brynjólfur hafi verið vanhæfur til að taka þátt í afgreiðslu á umsókn um byggingarleyfið, enda hefur ekkert komið fram sem bendir til að rætt hafi verið um að Brynjólfur tæki að sér verkið áður en fjallað var um málið í hreppsnefndinni 8. maí 2006. Þessi málsástæða stefnenda verður því ekki tekin til greina.

Svo sem hér hefur verið rakið eru stefndu eigendur að lóðarspildu þar sem þau hafa reist umdeilt mannvirki samkvæmt byggingarleyfi frá 18. maí 2006. Í eignarrétti stefndu að landinu felst heimild þeirra til að ráða yfir því innan þeirra marka sem sett eru í lögum og eru þessi réttindi stefndu varin af 72. gr. stjórnarskrárinnar. Frá þessu er þó vikið með almennum takmörkunum eignarréttar sem fasteignaeigendur þurfa að þola, en hömlur af því tagi leiða meðal annars af skipulags- og byggingarlögum, nr. 73/1997. Við lögskýringu ber að hafa hliðsjón af því að um er að ræða takmarkanir á stjórnarskrárbundnum réttindum, en samhliða ber jafnframt að gæta að markmiðum skipulags- og byggingarlaga, eins og þeim er lýst í 1. gr. þeirra.

Þegar byggingarleyfi til stefndu fyrir umdeildu mannvirki var gefið út 18. maí 2006 hafði tillaga að aðalskipulagi verið samþykkt í hreppsnefndinni 22. febrúar það ár. Jafnframt var aðalskipulagið staðfest af ráðherra sama dag og byggingarleyfið var gefið út. Fyrirhuguð framkvæmd samkvæmt leyfinu varð því að vera í samræmi við aðalskipulagið, sbr. 2. mgr. 43. gr. laga nr. 73/1997, og breytti engu í því tilliti þótt skipulagið hefði þá ekki verið auglýst og það formlega tekið gildi.

Samkvæmt aðalskipulaginu er Teigarás á landbúnaðarsvæði. Um slík svæði segir í aðalskipulaginu að þar skuli ekki heimilt að reisa byggingar sem tengist annarri atvinnustarfsemi ef undan eru skildar byggingar vegna minniháttar verktakastarfsemi út frá bújörðum. Um meðferð og nýtingu jarða og annars lands til landbúnaðar er fjallað í jarðalögum nr. 81/2004, en með landbúnaði í skilningi þeirra laga er átt við hvers konar vörslu, verndun, nýtingu og ræktun búfjár, ferskvatnsdýra, lands og auðlinda þess til atvinnu- og verðmætasköpunar, matvælaframleiðslu og þjónustu sem tengist slíkri starfsemi, sbr. 15. mgr. 2. gr. laganna. Í umsókn um byggingarleyfi er óskað eftir heimild til að reisa vélageymslu. Einnig hefur komið fram að stefndi Kristófer geri ráð fyrir að nota mannvirkið til að gera við bifreiðar og landbúnaðartæki fyrir bændur í sveitinni. Með hliðsjón af því að í aðalskipulagi er gert ráð fyrir að á landbúnaðarsvæðum verði reistar byggingar fyrir minniháttar verktakastarfsemi og að fyrirhuguð starfsemi í húsinu verður talin til þjónustu við landbúnað í hefðbundnum skilningi verður ekki fallist á það með stefnendum að byggingarleyfið til stefndu hafi verið í ósamræmi við staðfest aðalskipulag. Af þessu leiðir einnig að ekki þurfti að fá landið leyst úr landbúnaðarnotum eftir reglum 5.-7. gr. jarðalaga nr. 81/2004.

Stefnendur hafa haldið því fram að hreppsnefnd hafi ekki tekið afstöðu til staðsetningar og legu mannvirkisins á lóðinni. Með umsókn um byggingarleyfi frá 5. desember 2005 fylgdi afstöðuuppráttur þar sem fram kemur nákvæm

staðsetning og lega hússins á lóðinni. Þessi sama teikning fylgdi einnig með grenndarkynningu til nággranna. Meirihluti hreppsnefndar tók síðan ákvörðun 8. maí 2006 um þá staðsetningu sem fram kom í grenndarkynningu. Fyrirgreind fullyrðing stefnenda á því ekki við rök að styðjast. Þá er með öllu haldlaus sú málsástæða stefnenda að staðsetning mannvirkisins og gerð þess, sem í öllu tilliti er venjuleg fyrir hús af þessu tagi, feli í sér brot gegn grenndarreglum.

Af hálfu stefnenda hefur því verið hreyft að rétt hefði verið að biða deiliskipulags áður en umsókn um byggingarleyfið var afgreidd. Á þetta verður með engu móti fallist, enda hefði sú málsmeðferð farið í bága við meginreglu um málshraða innan stjórnarsýslunnar, sbr. 9. gr. stjórnarsýslulaga, nr. 37/1993. Jafnframt er beinlínis gert ráð fyrir heimild til framkvæmda þótt skipulag hafi ekki verið afgreitt í 3. tl. ákvæðis til bráðabirgða með skipulags- og byggingarlögum, nr. 73/1997, en þar segir að sveitarstjórn geti að fengnum meðmælum Skipulagsstofnunar leyft einstakar framkvæmdir án þess að fyrir liggi staðfest aðal- eða svæðisskipulag eða samþykkt deiliskipulag. Áður en byggingarleyfi til stefndu var gefið út var aflað umsagnar Skipulagsstofnunar á grundvelli þessarar lagaheimildar. Með erindi þar sem óskað var eftir umsögn stofnunarinnar fylgdi umsókn um byggingarleyfið, auk afstöðuuppdráttar og byggingarnefndarteikningar með nánari lýsingu á húsinu. Að þessu gættu var málið afgreitt af hálfu Skipulagsstofnunar á grundvelli viðhlítandi gagna. Verður því ekki talið að rangar forsendur hafi legið til grundvallar við úrlausn Skipulagsstofnunar eða að málið hafi ekki verið nægjanlega rannsakað áður en meðmæli voru veitt, eins og haldið hefur verið fram af hálfu stefnenda.

Með bréfi Skipulagsstofnunar frá 16. mars 2006 voru ekki gerðar athugasemdir við að sveitarstjórn veitti byggingarleyfi á grundvelli 3. tl. ákvæðis til bráðabirgða með lögum 73/1997, enda yrði fyrirhuguð framkvæmd kynnt nágrönnum. Verður þetta skilið þannig að grenndarkynning ætti að fara fram í samræmi við 7. mgr. 43. gr. laganna, en þar segir að í slíkri kynningu felist að nágrönnum, sem hagsmuna eigi að gæta, sé kynnt málið og gefinn kostur á að tjá sig innan ákveðins frests, sem skuli vera að minnsta kosti fjórar vikur. Áður en umsókn um byggingarleyfi var send Skipulagsstofnun með bréfi 1. mars 2006 hafði nágrönnum stefndu þegar verið kynnt málið með bréfi 14. febrúar sama ár, en því erindi fylgdi teikning af húsinu og afstöðuuppdráttur. Var viðtakendum veittur frestur til að koma athugasemdum á framfæri við oddvita sveitarfélagsins til 18. mars 2006. Að þessu gættu fullnægði þessi kynning áskilnaði laga um grenndarkynningu. Þá verður fullyrðing stefnanda Arnars um að honum hafi ekki borist erindi um grenndarkynninguna engu talin breyta, enda hefur hann ekki bent á nein önnur rök gegn byggingarleyfinu en þau sem þegar voru komin fram með mótmælum annarra nággranna, sem flestir eru nán skyldmenni stefnanda Arnars. Samkvæmt þessu verður ekki tekin til greina sú málsástæða stefnenda að fella beri byggingarleyfið úr gildi þar sem annmarki hafi verið á grenndarkynningu.

Með vísan til þess sem hér hefur verið rakið verður ekki talið að neinir þeir annmarkar að formi eða efni hafi verið á ákvörðun hreppsnefndar Innri-Akraneshrepps um að veita stefndu byggingarleyfið að varðað geti ógildi ákvörðunarinnar. Þá getur engu breytt um lögmati ákvörðunarinnar sú fullyrðing stefnenda að ekki hafi eftir á verið færð viðhlítandi rök fyrir ákvörðuninni, en stefnendur telja ófullnægjandi í þeim efnum að vísa til lóðarleigusamnings frá 3. mars 1984. Samkvæmt þessu verða stefndu sýknuð af þeirri kröfu stefnenda að

byggingarleyfið frá 18. maí 2006 verði fellt úr gildi. Af því leiðir jafnframt að stefndu verða sýknuð af kröfu stefnenda um að þeim verði gert að fjarlægja húsið sem reist hefur verið á grundvelli byggingarleyfisins.

Með lóðarleigusamningi 3. mars 1984 fyrir Teigarás fylgir afstöðuteikning af lóðinni og er tekið fram í samningnum að teikningin sé hluti hans. Á þeirri teikningu er gert ráð fyrir vegarspotta frá verkstæðishúsi út fyrir lóðina og að afleggjaranum frá Innnesvegi. Verður því talið að Teigarási fylgi þessi umferðarréttur frá lóðinni að afleggjaranum yfir land það sem var í eigu stefnanda Gunnars. Þetta land sem vegurinn nær yfir hefur stefnandi Gunnar selt stefnendum Erling og Jónu með afsali 19. október 2006 og eru þau einnig bundin af þessum umferðarrétti stefndu. Þá getur engu breytt um kröfu um brotnám vegarspottans hvort gefið hafi verið út byggingarleyfi fyrir lagningu vegarins. Samkvæmt þessu verða stefndu sýknuð af kröfu stefnenda um að þeim verði gert að fjarlægja veginn frá afleggjaranum að verkstæðishúsi stefndu. Jafnframt verður ekki tekin til greina viðurkenningarkrafa um að stefndu sé óheimilt að fara um landið sem þau hafa umferðarrétt yfir.

Eftir þessum úrslitum verður stefnendum gert að greiða stefndu óskipt málskostnað, sem þykir hæfilega ákveðinn svo sem í dómsorði greinir.

Benedikt Bogason, héraðsdómari, kveður upp dóm þennan.

## **D Ó M S O R Ð:**

Stefndu, Kristófer Pétursson og Ólafía Guðrún Björnsdóttir, eru sýknuð af kröfum stefnenda, Arnars Þórs Erlingssonar, Bjarna Rúnars Jónssonar, Erlings Þórs Pálssonar, Gunnars Nikulássonar og Jónu Bjargar Kristinsdóttur.

Stefnendur greiði stefndu óskipt 500.000 krónur í málskostnað.

Benedikt Bogason