

Héraðsdómur Vesturlands

D Ó M U R

8. júní 2022

mál nr. E-275/2021

Blikkverk sf.

(*Sigurbjörn Þorbergsson lögmaður*)

gegn

Akraneskaupstað

(*Sigurgeir Valsson lögmaður*)

Dómkröfur og rekstur málsins

- Mál þetta var höfðað 26. nóvember 2021. Málið höfðar Blikkverk sf., Dalbraut 2, Akranesi, á hendur Akraneskaupstað, Stillholti 16-18, Akranesi.
- Stefnandi krefst þess að stefnda verði gert að greiða stefnanda 6.000.000 kr. auk dráttarvaxta samkvæmt 1. mgr. 6. gr. vaxtalaga nr. 38/2001 frá 4. desember 2021 til greiðsludags og að viðurkennt verði með dómi að stefndi beri skaðabótaábyrgð gagnvart stefnanda vegna fjártjóns sem stefnandi hafi orðið fyrir af völdum vanefnda stefnda á skyldum sínum gagnvart stefnanda samkvæmt lóðarleigusamningi, dags. 11. febrúar 1998 og 2. mars 1998, um lóð undir iðnaðarhúsnæði við Dalbraut 2, Akranesi, og hafi verið viðvarandi frá og með 9. mars 2021. Þá krefst stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda samkvæmt mati dómsins.
- Stefndi krefst sýknu og málskostnaðar úr hendi stefnanda að mati dómsins.

4. Dómari tók við máli þessu 1. febrúar sl. Við upphaf aðalmeðferðar tóku sæti í dómnum Barbara Björnsdóttir héraðsdómari og Sigurður Sigurjónsson, hæstaréttarlögmaður og löggiltur fasteignasali.

5. Aðalmeðferð málsins fór fram 25. maí 2022 og var málið dómtekið að henni lokinni sama dag. Við aðalmeðferð gáfu skýrslur Sigurður Karl Ragnarsson, forsvarsmáður stefnanda, og Dan Valgarð Sigurðsson Wium, löggiltur fasteignasali, og Ólafur Hjálmarsson verkfræðingur, dómkvaddir matsmenn. Framburðar verður getið í dómnum eins og þurfa þykir.

Málsatvik

6. Stefnandi er sérhæft málmvinnslufyrirtæki sem hefur starfað óslitið frá árinu 1988 á Akranesi og er í eigu stofnenda félagsins sem báðir starfa þar enn. Fest voru kaup á atvinnuhúsnæðinu við Dalbraut 2, Akranesi, 10. september 1993 og fluttist þá starfsemi félagsins þangað. Eignarhluti stefnanda í húsinu við Dalbraut er skilgreindur sem eignarhluti A í þinglýstum eignaskiptasamningi og er 24,61% heildareignarinnar, en eignarhlutar B, C og D eru í eigu þriðju aðila og sem reka þar annars konar starfsemi.

7. Þann 11. febrúar og 2. mars 1998 gerðu málsaðilar o.fl. með sér grunnleigusamning þar sem stefndi leigði eigendum matshluta A-D, þar með talið stefnanda, lóðina Dalbraut, Akranesi, undir iðnaðar- og athafnastarfsemi, þ.e. þá til að reisa á iðnaðarhúsnæði.

8. Samningurinn er tímabundinn til 50 ára talið frá 1. janúar 1998 og rennur út 1. janúar 2048 og er óuppsegjanlegur á samningstímanum. Leigutaka ber að greiða stefnda skatta og gjöld af lóðinni auk árlegrar lóðarleigu, 28.185 kr., sem verðbætist samkvæmt byggingarvísitölu.

9. Stefnandi kveðst, á grundvelli þeirra væntinga sem hann hafi mátt gera til leigusamnings aðila, hafa byggt upp afar sérhæfðan atvinnurekstur sem m.a. þjónusti tvö af framsæknustu iðntæknifyrirtækjum landsins sem séu með starfsemi sína á Akranesi. Hafi rekstur stefnanda þróast snemma í þá veru að verða vélsmiðja með sérhæfingu í smíði og meðhöndlun á ryðfríu stáli, sem hafi laðað að hátæknifyrirtæki í viðskipti við

stefnanda. Stefnandi lýsir því í stefnu hvernig nauðsynlegt sé að vinna ýmsa framleiðslu utanhúss, vegna eðlis þess efnis sem unnið er, og hefur skapað stefnanda sérstöðu á markaði, m.a. vegna þeirra sérhæfðu aðferða sem stefnandi noti.

10. Við undirritun lóðarleigusamningsins var í gildi Aðalskipulag Akraness 1980- 2000 sem samþykkt var í bæjarstjórn Akraness 9. mars 1982 og staðfest af félagsmálaráðherra 3. maí 1982. Deiliskipulag fyrir svæðið sem afmarkast af Dalbraut og Þjóðbraut var samþykkt af bæjarstjórn Akraneskaupstaðar 22. mars 1988 og staðfest af félagsmálaráðuneytinu 3. júní 1988.

11. Samkvæmt þágildandi deiliskipulagi var almennt gert ráð fyrir verslun og skrifstofum auk iðnaðar á svæðinu milli Dalbrautar og Þjóðbrautar.

12. Í janúar 1995 tók nýtt aðalskipulag gildi fyrir Akraneskaupstað 1992-2012. Samkvæmt greinargerð með aðalskipulaginu var ein af meginbreytingum endurskoðun á þáverandi miðbæjarskipulagi þar sem bæjarskrifstofur sveitarfélagsins, sýslumaðurinn á Akranesi og þáverandi skattstofa höfðu flutt í nýtt húsnæði. Vegna þessa var jafnframt talið nauðsynlegt að endurskoða deiliskipulag fyrir Dalbraut/Þjóðbraut.

13. Með Aðalskipulagi Akraness 2005-2017, sem staðfest var 26. apríl 2006 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 10. maí 2006, var innleitt skilgreint miðsvæði í tengslum við endurskipulagningu gamla miðbæjar Akraness. Markmið skipulagsins var að efla, þétta og mynda líflega og blandaða byggð þar sem gert væri ráð fyrir verslunar- og þjónustustofnunum auk íbúða þar sem aðstæður leyfðu. Í greinargerð með Aðalskipulagi Akraness 2005-2017 á blaðsíðu 33 segir eftirfarandi um lýsingu á reit M4, sem afmarkast milli Dalbrautar og Þjóðbrautar:

„Svæðið er nú iðnaðar- og athafnarsvæði. Með breyttri aðalaðkomuleið að bænum um Þjóðbraut verður svæðið áberandi í bæjarmyndinni og andlit miðbæjarins gagnvart aðvífandi umferð. Svæðið markar upphaf hins langa miðbæjar sem nær héðan og niður fyrir Akratorg.“

Í skipulagsákvæði svæðisins segir:

„Lagt er til að reist verði blönduð byggð með þéttri íbúðarbyggð og miðbæjarstarfsemi, verslun og þjónustu á jarðhæð. Miðbæjarstarfsemi verði meðfram aðalgötum. Möguleiki á íbúðarbyggð á efri hæðum við aðalgötur auk íbúðabyggðar á mið- og vesturhluta svæðisins. N:> 0,6 (án hugsanlegra bílakjallara). Þéttleiki: um 30 íb/ha.“

14. Þann 12. desember 2006 samþykkti bæjarstjórn Akraneskaupstaðar nýtt deiliskipulag fyrir svæðið sem afmarkast af Dalbraut og Þjóðbraut. Með deiliskipulaginu voru m.a. gerðar eftirfarandi breytingar:

„Þjóðbraut 1: heimild til þess að byggja 6 hæða byggingu fyrir íbúðir og atvinnuhúsnæði auk bílakjallara.

Þjóðbraut 3: heimild til þess að byggja 3 hæða byggingu fyrir íbúðir og atvinnuhúsnæði auk bílaskjallara.

Þjóðbraut 5: heimild til þess að byggja 3 hæða byggingu fyrir íbúðir og atvinnuhúsnæði auk bílakjallara.

Þjóðbraut 7: heimild til þess að byggja 5 hæða byggingu fyrir íbúðir og atvinnuhúsnæði auk bílaskjallara.

Dalbraut 2: heimild til þess að byggja 3 hæða byggingu fyrir íbúðir auk bílakjallara.“

Samkvæmt deiliskipulaginu var gert ráð fyrir 105 íbúðum á svæðinu.

15. Með breytingu á deiliskipulagi í maí 2007 var heimilað að hækka Þjóðbraut 1 úr 7 hæðum í 8 og þar með fjölga íbúðum um 10.

16. Í júlí 2014 var deiliskipulagi aftur breytt þegar íbúðum við Þjóðbraut 1 var fjölgað og heildaríbúðafjöldi varð 44 og íbúðafjöldi á svæðinu þá orðinn 119.

17. Þann 10. nóvember 2017 tók gildi breyting á aðalskipulagi fyrir svæðið á milli Þjóðbrautar og Dalbrautar. Í breytingunni fólst að reitur „M4“, sem liggur á milli Þjóðbrautar og Dalbrautar, var stækkaður til norðurs og á reit þar sem áður voru auðkenndir „S8“, „V6“ og „A7“ á fyrri skipulagsupprætti.

18. Í greinargerð með aðalskipulagsbreytingunni var gerð grein fyrir heimild til niðurrifs fyrir Dalbraut 2, 6 og 8. Að öðru leyti voru ekki að því er virðist gerðar breytingar á reit

„M4“ þar sem fasteign stefnanda stendur. Samhliða breytingu á aðalskipulagi var gerð breyting á deiliskipulagi fyrir svæðið á milli Dalbrautar og Þjóðbrautar sem tók gildi 29. nóvember 2017.

19. Stefnandi kveðst hafa haldið áfram starfsemi sinni eftir breytingarnar 2006 og þær sem fylgdu í kjölfarið, ásamt fjölda fyrirtækja, sem sum hver hafi verið með umfangsmikla starfsemi á svæðinu. Stefnandi kveður stefnda hafa gert lítið úr umkvörtunum stefnanda vegna deiliskipulagsins og borið fyrir sig að engum væri skylt að rífa og fara, heldur mætti sú starfsemi sem leyfi var fyrir halda áfram í óbreyttri mynd.

20. Á árinu 2017 þegar stefndi hafi kynnt nýja deiliskipulagstillögu fyrir reit M4, hafi í kafla 3.9 á bls. 27 sagt um framkvæmd deiliskipulagsins:

„Eftir gildistöku skipulagsins skulu framkvæmdir og breytingar vera í samræmi við ákvæði þess. Halda má áfram núverandi samþykktri og löglegri notkun lóða og bygginga eins og hingað til. Ekki er framkvæmdaskylda á uppskiptingu lóða, niðurrifi og nýbyggingu.“

21. Af þessum skilmála taldi stefnandi leiða að aðili sem rak lögmæta starfsemi í eign á svæði sem skipulagið tæki til hafi mátt gera það áfram án tillits til deiliskipulagsins. Orðin „... eins og hingað til“ vísi til þess að allar götur frá deiliskipulagsbreytingunni sem samþykkt hafi verið 2006 hafi fasteignareigendum verið heimilt að halda áfram starfsemi á svæðinu.

22. Stefnandi kveður nýtt deiliskipulag fyrir skipulagsreit M4 hafa falið í sér stækkun svæðisins og stórauðna þéttingu byggðar. Í kjölfar breytinga sem urðu í september 2018 m.a. á aðliggjandi lóðum og uppbyggingar íbúðarhúsa á lóðunum, telur stefnandi að stefnt hafi í að heimildarákvæði skipulagsins, sem gefið hafði svigrúm til áframhaldandi starfsemi í óbreyttri mynd, yrði ekki mikið lengur virkt sökum grenndarréttar nýrra fasteignareigenda á þessum lóðum.

23. Stefnandi lýsir því svo að síðustu tvö ár hafi mjög þrengt að starfsemi hans vegna hinnar þéttu byggðar sem leyfð hafi verið skv. skipulaginu og hafi risið þétt upp við fasteign stefnanda.

24. Árið 2020 áttu fyrirvarsmenn stefnanda í samskiptum við bæjarstjóra stefnda til að ræða lausnir á málinu en án árangurs.

25. Stefnandi sótti um endurnýjun starfsleyfis 26. október 2020 til heilbrigðiseftirlits Vesturlands þar sem eldra starfsleyfi var að renna út. Þann 4. desember 2020 kom eftirlitsmaður á vegum heilbrigðiseftirlitsins á svæðið og rak augun í íbúðablokk, eins og stefnandi orðar það, sem var í byggingu í nokkurra metra fjarlægð frá húsi stefnanda. Einnig hafi eftirlitsmaðurinn séð aðra íbúðablokk sem er fullbyggð en í meiri fjarlægð. Vegna þessa hafi hann skráð í eftirlitsskýrslu sína: „Lóð hússins er skipulögð sem miðbæjarsvæði og eru ótímasett ákvæði um niðurrif starfssemi. Undirritaður telur að setja verði ákvæði um bann við hávaðasamri starfssemi utandyra í tilefni af þessu og mögulega veita styttra starfsleyfi ...“.

26. Þann 9. mars 2021 barst stefnanda nýtt starfsleyfi þar sem stefnanda er áfram heimilað að reka blikksmiðju í húsnaðinu næstu tólf ár. Ný takmörkun var ákvörðuð sem skilyrði þar sem segir í síðasta málslið bókunar heilbrigðisnefndar:

„Mörk fyrir hávaða frá atvinnustarfssemi á deiliskipulagsreitnum skal vera skv. reglugerð um hávaða fyrir miðssvæði.“

27. Eftir móttöku þess leyfis óskaði stefnandi eftir dómkvaðningu matsmanna til að meta hvort þessi skilyrði um hávaðamörk í bókun heilbrigðisnefndar væru til þess fallin að skerða umráðarétt stefnanda yfir eign sinni. Virtist stefnanda þannig að öll hávaðasöm starfsemi utandyra yrði eftirleiðis bönnuð með tilheyrandi afleiðingum stefnanda til tjóns. Dómkvaddir matsmenn, þeir Dan V.S. Wiium, lögmaður og löggiltur fasteignasali, og Ólafur Hjálmarsson verkfræðingur, skiluðu matsgerð sl. október.

28. Matsspurningar voru eftirfarandi:

„A. Hvert er markaðsverð eignarhluta matsbeiðanda í húsi nr. 2 við Dalbraut á Akranesi, með fastanúmer 210-0564. Matverð verði tilgreint í krónum miðað við verðlag á matsdegi.

B. Hvaða áhrif hefur það á markaðsverð eignarhluta matsbeiðanda í húsi nr. 2 við Dalbraut á Akranesi með fastanúmer 210-0564 að húsið stendur ekki lengur á atvinnu- og iðnaðarsvæði heldur svæði sem er skilgreint sem blönduð byggð með þéttri íbúðarbyggð og miðbæjarstarfssemi. Matsmenn tilgreini áhrif til hækkunar eða lækkunar í krónum miðað við verðlag á matsdegi.

C. Hvaða áhrif hefur sýnilegt sig á gólfi í eignarhluta matsbeiðanda á markaðsverð eignarhlutans. Matsmenn tilgreini verð til hækkunar eða lækkunar í krónum miðað við verðlag á matsdegi.

D. Að staðreynt verði hvort skilyrði í nýju starfsleyfi til handa matsbeiðanda dags. 9. mars 2021 leiði til þess að vinna við yfirborðsmeðhöndlun á stáli utandyra á athafnasvæði við hús matsbeiðanda, t.d. með sýru- og hárþrýstipvotti, völsun með stálvíbrator eða með slípirokk sé ekki leyfileg.

29. Svör matsmanna við framangreindum spurningum voru samandregið eftirfarandi:

„A. Markaðsvirði fasteignar stefnanda á matsdegi er kr. 33.000.000.

B. Skipulagsbreyting frá iðnaðarsvæði til Miðbæjarsvæðis leiðir til lækkunar á virði fasteignar stefnanda á deiliskipulagsreitnum um kr. 6.000.000.

C. Lækkun á gólfi fasteignar stefnanda af völdum jarðsigs hefur áhrif til lækkunar á virði fasteignar stefnanda um kr. 8.000.000.

D. Öll útvinna sem er órjúfanlegur hluti af verkum sem unnin eru fyrir Skagann 3x og Vigni G. Jónsson er nú bönnuð.“

Málsástæður og lagarök stefnanda

30. Stefnendur byggja á því að frá því að matsgerð lá fyrir hafi legið fyrir að stefnanda sé ekki lengur heimilt að vinna verkþætti þá sem skapa að miklu leyti starfsgrundvöll fyrirtækisins, þ.e. einkum vegna sérhæfðrar vinnu sem þurfi að vinna utanhúss. Af því

leiði að hundruð milljóna króna viðskipti séu í uppnámi og stefnandi sjái þá fram á að þurfa að loka starfsemi sinni eða draga hana svo saman að hún verði ekki lengur arðbær.

31. Stefnandi vísar til sölutalna fyrirtækisins, en sölutekjur hafi dregist stórlega saman frá janúar 2018 til október 2021, einkum til tveggja burðarviðskiptavina stefnanda sem standi undir um 55% af veltu þess tímabils. Þennan samdrátt rekur stefnandi til þeirrar takmörkunar sem nú sé komin fram vegna deiliskipulagsbreytingarinnar.

32. Þá telur stefnandi að hann hafi orðið fyrir eignatjóni vegna fasteignar sinnar við Dalbraut 2 sem komið hafi fram eftir að umráðaréttur hans yfir fasteigninni hafi verið skertur með nýjum hávaðatakörkunum, sbr. tilvísun í bókun heilbrigðisnefndar sem fylgt hafi starfsleyfinu.

33. Stefnandi telur matsgerð dómkvaddra matsmanna renna styrkum stoðum undir þá staðhæfingu stefnanda að hann hafi orðið fyrir fjártjóni af völdum deiliskipulagsins sem tók gildi 30. nóvember 2017. Einnig að stefndi hafi vanefnt lóðarleigusamninginn við stefnanda frá og með 9. mars 2021. Matsgerðin sé vel rökstudd og unnin af sérfróðum og óvilhöllum matsmönnum.

34. Stefnandi byggir á því hann hafi við gerð lóðarleigusamnings 11. febrúar 1998 öðlast óuppsegjanlegan rétt til 50 ára til að reka iðnaðarstarfsemi á fasteign sinni við Dalbraut 2 hvort sem er innan dyra eða á athafnasvæði utanhúss. Um sé að ræða samningsbundinn umráðarétt stefnanda yfir lóðinni við Dalbraut 2 sem sé eignarheimild sem veiti stefnanda rétt til að ráða yfir lóðinni, hagnýta hana svo sem hann sjálfur kjósi í lögmætum tilgangi og verja fyrir ágangi þriðja manns. Þessi óbeini eignarréttur stefnanda njóti verndar 72. gr. stjórnarskrárinnar. Þá eigi stefnandi einnig samningsbundinn rétt gagnvart stefnda þess efnis að stefndi tryggi að stefnanda sé kleift að hagnýta sér lóðina við Dalbraut 2 á Akranesi undir atvinnustarfsemi allt til 1. janúar 2048. Í lóðarleigusamningi aðila séu hvorki heimildir til handa stefnda um að víkjast undan þessari skyldu á samningstímanum né að þrengja hana á nokkurn hátt enda lóðarleigusamningurinn óuppsegjanlegur á samningstímanum.

35. Á því sé byggt að stefnandi hafi réttilega mátt vænta þess við yfirtöku eldri lóðarleigusamnings árið 1993 og við gerð þess nýja 1998 að stefndi myndi standa við samningsskuldbindingar sínar og stefnandi gæti haft tekjur af atvinnustarfsemi út samningstímamann á eign sinni og notið friðar á henni. Starfsemi stefnanda sé leyfisskyld og hafi stefnandi frá upphafi starfað skv. gildu starfsleyfi hlutaðeigandi eftirlitsstofnana. Engar heimildir sé að finna í lóðarleigusamningi aðila í þá veru að stefnda sé heimilt að breyta iðnaðarlóðinni sem leigð var til 50 ára í íbúðarhúsalóð á leigutímanum.

36. Á því er byggt að nýtt aðalskipulag sem tók gildi árið 2006 og nýtt deiliskipulag sem kom í kjölfarið hafi ekki gefið stefnanda sérstaka ástæðu til að hafa uppi skaðabótakröfur á hendur stefnda vegna hinna nýju skipulagsskilmála.

37. Stefndi hafi áfram heimilað óbreytt afnot fasteigna á svæðinu og þar með talið starfsemi stefnanda sem fylgt hafi umtalsverður hávaði. Stefndi hafi borið fyrir sig að sökum þess að eigendur húsa hefðu val um niðurrif eða áframhaldandi óbreytt not eldri húsa hefði ekki stofnast skaðabótaskylda af hálfu stefnda.

38. Á því er byggt að breyting á aðliggjandi lóðum við Dalbraut og Þjóðbraut, þann 6. september 2018 hafi leitt til þess að forsendur fyrir þeirri framkvæmd deiliskipulags að heimila eldri starfsemi sem leyfi hafi verið fyrir, þótt hún samrýmdist ekki aðalskipulagi, hafi tekið að breyta. Þegar stefnandi hafi fengið endurnýjað starfsleyfi 9. mars 2021 hafi komið fram nauðsynlegar upplýsingar um að stefnandi hefði orðið fyrir fjártjóni af völdum deiliskipulagsins þar sem óbeinn eignarréttur stefnanda hafi þá í fyrsta sinn verið skertur með íþyngjandi hávaðatakmeðferðum. Stefndi hafi, líkt og honum hafi borið, aflað sér upplýsinga um þetta atriði með dómkvaðningu matsmanna sem staðfest hafi að óbein eignarréttindi stefnanda hefðu verið stórlega skert þann 9. mars 2021. Upphafstími fyrningar á skaðabótakröfu stefnanda geti af þessum sökum fyrst byrjað að líða þann dag.

39. Stefndi byggir á því að verðmæti fasteignar stefnanda við Dalbraut 2, Akranesi, hafi skerst verulega og umfram það sem eigi við um aðrar eignir á svæðinu þar sem eignin nýtist ekki lengur að fullu til þeirra nota sem verið hafi síðustu 28 ár. Hávaðasöm útvinnna sé ekki lengur heimil og geti stefnandi af þeim sökum ekki selt eign sína áfram til annars aðila til að taka við rekstrinum eða hefja rekstur sem hefði í för með sér hávaða

utan dyra. Dómkvaddir matsmenn hafa metið verðbreytingar sem orðið hafa á eign stefnanda til lækkunar 6.000.000 kr.

40. Stefnandi byggir þá kröfu á hlutlægri bótareglu 1. mgr. 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 og telur tjónsorsök vera deiliskipulagið sem tók gildi 30. nóvember 2017.

41. Þá krefst stefnandi viðurkenningar á skaðabótaskyldu stefnda samkvæmt heimild í 2. mgr. 25. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991 og er á því byggt að skilyrði ákvæðisins um lögvarða hagsmuni stefnanda til að hafa uppi slíka kröfugerð sé uppfyllt.

42. Þann 9. mars 2021 hafi heilbrigðisnefnd Vesturlands bókað um skerðingu á starfsleyfi fyrir atvinnurekstur stefnanda sem skert hafi verulega athafnafrelsi stefnanda og útiloki stefnanda frá viðskiptum við aðila sem hafi numið allt að 55% af veltu stefnanda. Þessi staða sé svo nýtilkomin að stefnanda sé óhægt um vik að leita dóms sem fullnægja megi með aðför.

43. Á því er byggt að stefndi hafi vanefnt skuldbindandi loforð þess efnis að leigja stefnanda lóð undir atvinnustarfsemi allt til 1. janúar 2048. Frá 9. mars 2021 sé hin leigða lóð ekki lengur þeim kostum búin sem stefndi hafi lofað stefnanda þar sem stefnandi geti ekki lengur nýtt lóðina undir hávaðasama atvinnustarfsemi á grundvelli heimildarákvæðis deiliskipulagsins eins og áður var. Fram hafi komið að orsök banns við hávaðasamri starfsemi á lóð stefnanda sé nýleg bygging íbúðablokkar á aðliggjandi lóð og sé orsakasamhengi milli þeirrar framkvæmdar og skerðingar á lóðarréttindum stefnanda augljós. Stefndi hafi þá ekki heldur gert þær hönnunarkröfur til bygginga á aðliggjandi lóðum að tekið yrði mið af iðnaðarstarfsemi í nágrenninu.

44. Á því er byggt að stefndi beri skaðabótaábyrgð gagnvart stefnanda vegna vanefnda á lóðarleigusamningnum frá 11. febrúar 1998 og 2. mars 1998 fyrir öllu fjártjóni stefnanda sem af vanefndunum leiðir. Taki það í fyrsta lagi til tjóns á fasteign stefnanda sem dómkvaddir matsmenn hafi metið að rýrnað hafi í verði um 6.000.000 króna og verði ekki talið að bótaskylda sé fyrir hendi verði krafan reist á 1. mgr. 51. gr. skipulagslaga. Í öðru lagi taki skaðabótaábyrgð stefnda til alls rekstrartjóns sem verði vegna tapaðra viðskipta.

45. Um lagarök vísar stefnandi til 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, til 9. gr. fyrningarlaga nr. 150/2007, til meginreglna leiguréttar um skyldur leigusala að grunnleiguréttindum og afleiðingar vanefnda leigusala og úrræða leigutaka við þá aðstöðu. Vísað er til meginreglna íslensks skaðabótaréttar um efnabætur innan samninga og til 2. mgr. 25. gr. laga um meðferð einkamála.

Málsástæður og lagarök stefnda

46. Stefndi krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda. Í fyrstu, varðandi kröfu um skaðabætur vegna lækkunar á markaðsvirði, telur stefndi að þrátt fyrir að deiliskipulagsbreytingin, sem stefnandi byggir kröfur sínar á, hafi tekið gildi 29. nóvember 2017 miði stefnandi skaðabótakröfu sína ekki við gildistöku deiliskipulagsins heldur telur hann að skaðabótaskyldan hafi stofnast með yfirlýsingu stefnda sem lögð sé fram í málinu og eða við útgáfu á nýju starfsleyfi 9. mars 2021.

47. Samkvæmt tilvísaðri yfirlýsingu, sem stefndi gaf út tæplega einu ári eftir gildistöku deiliskipulagsins eða 6. september 2018, var gerð grein fyrir breytingum og nýjum lóðum við Dalbraut og Þjóðbraut. Með yfirlýsingunni var Dalbraut 6 skipt upp í fjórar lóðir (Dalbraut 4, Dalbraut 6, Þjóðbraut 3 og Þjóðbraut 5). Stefnandi byggir á því að ákvæði í endurnýjuðu starfsleyfi hafi orðið til þess að heimildir stefnanda til þess að vinna tiltekin verk utandyra hafi verið skertar. Telur stefndi að málatilbúnaður stefnanda á þennan veg sé einungis settur fram með þessum hætti til þess að reyna að komast hjá fyrningu, sbr. nánar hér síðar.

48. Stefndi hafnar því að stefnandi hafi orðið fyrir tjóni í tengslum við gildistöku á deiliskipulagi því sem tók gildi 29. nóvember 2017 enda hafi engin efnisleg breyting falist í deiliskipulaginu frá fyrra skipulagi á lóð stefnanda eða nærliggjandi lóðum. Breyting á aðal- og deiliskipulagi 2017 hafi því engin áhrif haft á fasteign stefnanda né heimildir hans til reksturs á grundvelli starfsleyfa hans.

49. Að auki hafi stefnandi ekki sýnt fram á, t.d. með mati, að hann hafi orðið fyrir tjóni sem leiða megi af skipulagi eða þeim breytingum á skipulaginu sem tóku gildi 29. nóvember 2017, sbr. 1. mgr. 51. gr. skipulagslaga. Ósannað sé að stefndi hafi orðið fyrir

tjóni vegna þeirrar breytingar auk þess sem fjárhæð meints tjóns sé þá einnig ósönnuð. Af þeirri ástæðu beri jafnframt að sýkna stefnda.

50. Stefndi telur að í engri af framangreindum matsspurningum til dómkvaddra matsmanna hafi falist ósk um að leggja mat á hvort stefnandi hafi orðið fyrir tjóni sem leiða megi af skipulagsbreytingunni frá 29. nóvember 2017 né annarri tilgreindri skipulagsbreytingu. Stefnandi hafi hins vegar kosið að leggja fyrir matsmenn að meta hvaða áhrif það hefði á markaðsverð á eignarhluta stefnanda í fasteigninni að Dalbraut 2 að húsið stæði ekki lengur á atvinnu- og iðnaðarsvæði heldur svæði sem skilgreint er sem blönduð byggð með þéttri íbúðabyggð og miðbæjarstarfsemi.

51. Stefndi byggir á því að breyting á skipulagi svæðisins, þ.e. þegar svæðinu var breytt úr iðnaðarsvæði í blandaða byggð með þéttri íbúðabyggð og miðbæjarstarfsemi, á svæðinu milli Dalbrautar og Þjóðbrautar, hafi í síðasta lagi átt sér stað með breyttu deiliskipulagi sem samþykkt var af bæjarstjórn Akraneskaupstaðar 12. desember 2006. Það deiliskipulag var samþykkt á grundvelli Aðalskipulags Akraness 2005-2017, sem staðfest var 26. apríl 2006 og birt í B-deild Stjórnartíðinda 10. maí 2006. Með framangreindum skipulagsbreytingum hafi verið samþykkt skipulag fyrir blandaða byggð með þéttri íbúðabyggð og miðbæjarstarfsemi.

52. Niðurstaða matsmanna vísi ekki til áhrifa deiliskipulagsins frá 29. nóvember 2017 og ekki sé þar að finna umfjöllun matsmanna um hin meintu áhrif deiliskipulagsins á markaðsverðmæti fasteignarinnar eða annarra tiltekinna breytinga á skipulagi. Niðurstaða matsmanna við spurningu B virðist einungis miða við lækkað markaðsverðmæti vegna skertra möguleika til nýtingar fasteignarinnar vegna nærliggjandi uppbyggingar en ekki vegna gildistöku deiliskipulagsins frá 29. nóvember 2017 eins og stefnandi byggir á í stefnu. Niðurstaða matsmanna hafi því enga þýðingu við mat á áhrifum deiliskipulagsins frá 29. nóvember 2017 á fasteign stefnanda.

53. Uppbygging nærliggjandi íbúðabyggðar sem vísað sé til í niðurstöðu matsmanna eigi rætur að rekja til skipulagsbreytinga sem tóku gildi árið 2006 og í kjölfarið hafi verið ráðist í uppbyggingu íbúðarhúsnæðis við Þjóðbraut 1 en verkframkvæmdir við

Íbúðarhúsið hafi hafist síðla árs 2006 með niðurrifi og uppbyggingu í byrjun árs 2007. Íbúðarhúsið hafi verið tekið í notkun árið 2008 og síðar við Þjóðbraut 3 og 5 og Dalbraut.

54. Auk framangreinds byggir stefndi sýknukröfu sína á því að bótaskylda hafi ekki stofnast á grundvelli 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Í bótaákvæði laganna sé tekið fram að til þess að bótaskylda stofnist þurfi breyting á skipulagi að leiða til þess að verðmæti fasteignar skerðist verulega, umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni. Stefndi telur svo ekki vera í tilviki stefnanda. Stefnandi hafi ekki fært neinar sönnur á að þannig hátti til. Því beri að sýkna stefnda.

55. Verði talið að bótaskylda hafi stofnast vegna breytinga á skipulagi, byggir stefndi á því að slík krafa sé fyrnd. Vísar stefndi m.a. til þess að skv. niðurstöðu matsmanna sé forsenda fyrir lækkun á markaðsverðmæti fasteignarinnar sú að húsnæðið standi á skilgreindu miðsvæði og takmarkist þar með heimild stefnda til reksturs iðnaðar á lóðinni, m.a. vegna hávaða.

56. Stefndi vísar til fyrri umfjöllunar og ítrekar að sú breyting, sem átt hafi sér stað á lóð stefnanda og matsmenn byggja niðurstöðu sína á, hafi átt sér stað í síðasta lagi 12. desember 2006 með gildistöku nýs deiliskipulags. Samkvæmt þágildandi lögum um fyrningu skulda og annarra kröfuréttinda nr. 14/1905 hafi hin meinta krafa, þ.e. ef hún var yfir höfuð til staðar, fyrnst í síðasta lagi 10 árum eftir gildistöku deiliskipulagsins. Verði talið að hin meinta krafa hafi stofnast síðar byggir stefndi jafnframt á því að slík krafa sé fyrnd enda fyrnist skaðabótakröfur sem rekja megi til breytingar á deiliskipulagi sem stofnast eftir gildistöku laga nr. 150/2001 um fyrningu kröfuréttinda á fjórum árum frá gildistöku þeirra.

57. Þá telur stefndi engar vanefndir hafa orðið á lóðarleigusamningnum af hálfu stefnda, enda hafi stefnandi enn umráðarétt yfir lóðinni til næstu 26 ára eins og samið hafi verið

um, eða samtals í 50 ár. Engar kvaðir eða aðrar skuldbindingar séu á stefnda skv. lóðarleigusamningum.

58. Stefndi byggir einnig á því að hann hafi ekki veitt stefnanda loforð né fyrirheit um möguleika stefnanda til þess að sinna hluta af starfsemi sinni utandyra enda fari slík starfsemi eftir eðli starfseminnar og lögum og reglum á hverjum tíma en ekki lóðarleigusamningi. Takmörkun stefnanda til þess að vinna verk utandyra takmarkast skv. endurnýjuðu starfsleyfi af hávaða skv. reglugerð um hávaða vegna viðmiðunargilda fyrir miðsvæði.

59. Eins og fram sé komið í málinu hafi svæðið sem liggur á milli Dalbrautar og Þjóðbrautar orðið að miðsvæði með aðal- og deiliskipulagsbreytingum árið 2006. Frá og með þeim tíma hafi gilt hinar sömu hávaðatakmarkanir sem kveðið hafi verið á um í reglugerð nr. 933/1999 og nú sé kveðið á um í reglugerð 724/2008 um starfsemi stefnanda, þ.m.t. vegna verka sem unnin séu utandyra, auk laga um hollustuhætti og mengunarvarnir nr. 7/1998.

60. Frá og með gildistöku framangreindra breytinga á aðal- og deiliskipulagi árið 2006 hafi heimildir stefnanda þannig takmarkast við það að vinna ákveðin verk utandyra. Engu breyti þar um hafi eftirlitsaðilar ekki sinnt eftirlitsskyldu sinni og tryggt að rekstur stefnanda væri í samræmi við gildandi reglur á hverjum tíma.

61. Jafnframt byggir stefndi á því að stefnandi hafi ekki sýnt fram á að skilyrði fyrir viðurkenningarkröfu sinni á efndabótum séu uppfyllt. Telur stefndi að stefnandi hafi ekki sýnt fram á að bótagrundvöllur sé fyrir hendi, né hver hin meinta vanefnd á lóðarleigusamningnum sé eða hvaða tjóni hún á að hafa valdið. Stefndi telur að meint rekstrartjón sé ósannað og að stefnandi hafi ekki sýnt fram á að líkur séu á að félagið hafi orðið fyrir tekjumissi sem rekja megi til lóðarleigusamningsins enda hafi stefnandi ekki lagt fram gögn, s.s. eins og verksamninga eða verkbeiðnir, sem sýni fram á verkefni sem stefnandi muni ekki geta sinnt á grundvelli núgildandi rekstrarleyfis vegna ákvæða lóðarleigusamningsins.

62. Ef talið verður að stefnandi hafi orðið fyrir bótaskyldu tjóni vegna takmörkunar á hávaða í rekstri stefnanda telur stefndi að miða beri hinn bótaskylda atburð í síðasta lagi við gildistöku aðal- eða deiliskipulags fyrir svæðið milli Dalbrautar og Þjóðbrautar árið 2006 þegar svæðið hafi fengið stöðu miðsvæðis í skipulagi Akraneskaupstaðar. Af þeirri ástæðu sé meint krafa stefnanda fyrnd enda fyrnist hin meinta krafa í síðasta lagi 10 árum eftir gildistöku aðal- og deiliskipulagsbreytingar árið 2006 samkvæmt þágildandi lögum um fyrningu skulda og annarra kröfuréttinda nr. 14/1905, eða ef hún hefur stofnast síðar þá hafi hún fyrst á fjórum árum eftir gildistöku laga nr. 150/2007.

Niðurstaða

63. Enginn ágreiningur hefur verið gerður um það í málinu að miðað við matsgerð dómkvaddra matsmanna, þ.e. þann hluta hennar sem sneri að hávaðamælingum frá athafnasvæði stefnanda, er stefnanda í raun ókleift að stunda ákveðinn hluta starfsemi sinnar á lóðinni við Dalbraut 2, sem málið hverfist um. Stefnandi sjálfur byggir á því í málinu og engin andmæli eru sjáanleg frá stefnda í þeim efnum.

64. Stefnandi telur þessa stöðu hafa raungerst við útgáfu nýs starfsleyfis 9. mars 2021, en í bréfi sem fylgdi með leyfinu var vísað til bókunar heilbrigðisnefndar þar sem áréttað var að mörk fyrir hávaða á svæðinu skyldu vera samkvæmt reglugerð um hávaða fyrir miðsvæði. Í leyfisbréfinu sjálfu var vísað um skilyrði fyrir leyfinu til fylgiskjals með því þar sem m.a. komu fram sömu skilyrði í lið 3.3 um hávaðatakmarkanir og vísað til reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða. Í kjölfarið óskaði stefnandi eftir framangreindu mati dómkvaddra matsmanna sem staðfestu að ákveðin og að því er virðist ábatasöm starfsemi stefnanda, sem fram fer utanhúss, bryti augljóslega gegn hávaðamörkum, eins og þau eru sett í framangreindri reglugerð um hávaða sem vísað var til í starfsleyfinu.

65. Stefnandi byggir að hluta til kröfur sínar á því að hann eigi rétt til bóta vegna breytinga stefnda á skipulagi svæðisins og að hluta vegna bótaskyldu stefnda sem byggist á vanefndum hans sem leigusala samkvæmt leigusamningi aðila um lóðina til 50 ára sem gerður var 1998.

66. Af málatilbúnaði stefnanda verður ráðið að varðandi deiliskipulagsþáttinn byggi hann bótaskyldu í grunninn á því deiliskipulagi sem tók gildi með auglýsingu í Stjórnartíðindum 30. nóvember 2017. Málið er höfðað um fjórum sólarhringum áður en það deiliskipulag hafði gilt í fjögur ár, eða þá rétt fyrir lok fyrningarfrests sem telja verður að gildi alla jafnan fyrir bótakröfur á grundvelli skipulagsákvæðana sveitarfélaga, sbr. lög nr. 150/2007, sbr. um upphaf fyrningarfrests t.d. dóm Hæstaréttar frá 1. mars 2018, í máli nr. 201/2017.

67. Stefnandi byggir á því að tjón hans hafi hins vegar ekki raungerst fyrr en við nánari útfærslu á deiliskipulaginu með breytingum á aðliggjandi lóðum við Dalbraut og Þjóðbraut 6. september 2018, sem hafi leitt til þess að „forsendur fyrir þeirri framkvæmd deiliskipulags að heimila eldri starfssemi sem leyfi var fyrir, þótt hún samrýmdist ekki aðalskipulagi tóku að breyta“, eins og segir í stefnu málsins. Stefnandi vísar þó allt að einu til þess að tjónsorsök sé gildistaka deiliskipulagsins í lok nóvember 2017.

68. Jafnvel þótt litið yrði svo á að viðmiðun við úrlausn málsins varðandi fyrri lið kröfugerðar stefnanda væru breytingar á deiliskipulagi 2017 er bótagrundvöllur hans lagður samkvæmt 1. mgr. 51. gr. skipulagslaga nr. 123/2010. Í því ákvæði er það hins vegar skilyrði fyrir bótum að skipulag eða breyting á skipulagi leiði til þess að verðmæti fasteignar skerðist verulega, umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni, og þá eigi sá sem getur sýnt fram á tjón af þeim sökum rétt á bótum frá viðkomandi sveitarfélagi.

69. Af gögnum málsins verður hins vegar ráðið að engar breytingar hafi verið gerðar þá sem telja megi að hafi leitt til slíkra breytinga. Fallist verður þannig á að breytingar sem gerðar voru á skipulagi á reit M4 á skipulagssvæðinu með deiliskipulagi 2017 hafi einungis verið lítils háttar viðbót við það sem kalla má grundvallarbreytingu sem varð á skipulagi svæðisins með breytingunum 2006.

70. Um þetta má vísa til framangreindar umfjöllunar um málsatvik, þar sem í skipulagsákvæði um svæðið, sem hér um ræðir, varð sú breyting í aðalskipulagi, sem öðlaðist gildi 10. maí 2006, að reist skyldi blönduð byggð „... með þéttri íbúðarbyggð og miðbæjarstarfsemi, verslun og þjónustu á jarðhæð. Miðbæjarstarfsemi verði meðfram

aðalgötum. Möguleiki á íbúðarbyggð á efri hæðum við aðalgötur auk íbúðabyggðar á mið- og vesturhluta svæðisins. N:> 0,6 (án hugsanlegra bílakjallara). Þéttleiki: um 30 íb/ha.“

71. Þann 12. desember 2006 var svo samþykkt af bæjarstjórn Akraneskaupstaðar nýtt deiliskipulag fyrir svæðið sem afmarkast af Dalbraut og Þjóðbraut. Með deiliskipulaginu voru m.a. gerðar breytingar um umfangsmikla uppbyggingu íbúða- og atvinnuhúsnæðis, við Þjóðbraut 2, 4, 5 og 7 og Dalbraut 2, þar sem þá var veitt heimild til að byggja þriggja hæða byggingu fyrir íbúðir auk bílakjallara. Samkvæmt deiliskipulaginu var þá gert ráð fyrir 105 íbúðum á svæðinu. Með breytingum í maí 2007 og júlí 2014 var leyfður heildaríbúðafjöldi orðinn 119 íbúðir.

72. Breytingarnar sem urðu 2006 voru þannig grundvallarbreytingar að því leyti að svæðinu sem um ræðir var breytt úr því að vera iðnaðar- og athafnasvæði yfir í að vera svokallað miðbæjarsvæði.

73. Þann 10. nóvember 2017 tók gildi breyting á aðalskipulagi fyrir svæðið á milli Þjóðbrautar og Dalbrautar. Í breytingunni fólst að reitur M4 sem liggur á milli Þjóðbrautar og Dalbrautar var stækkaður til norðurs. Í greinargerð með aðalskipulagsbreytingunni var gerð grein fyrir heimild til niðurrifs fyrir Dalbraut 2, 6 og 8. Að öðru leyti voru ekki gerðar sjáanlega stórfelldar breytingar á reit M4 þar sem fasteign stefnanda stendur.

74. Stefnanda hefur ekki í málatilbúnaði sínum tekist að skýra þann grundvallarmun á stöðu sinni sem hann telur hafa orðið vegna gildistöku skipulagsins 2017 frá því sem verið hafði á grundvelli skipulagsins frá 2006. Dómurinn telur að stefnanda hafi þannig ekki tekist sönnun á því að breyting sem gerð var á deiliskipulagi svæðisins 2017 hafi haft í för með sér að verðmæti fasteignar hans hafi skerst verulega umfram það sem við á um sambærilegar eignir í næsta nágrenni. Í því sambandi athugast að ekki er hægt að greina með glöggum hætti hvort matsspurningar A og B í matsbeiðni, sbr. framangreint, hafi snúið að breytingum á skipulagi Akraneskaupstaðar 2006 eða 2017 eða í einhvern annan tíma. Svör matsmanna við spurningum við aðalmeðferð málsins gáfu ekki eindregið til kynna að þar hefði uppleggið verið skýrt og hvorki matsspurningar né svör við þeim í matsgerð endurspeglar það. Orðalag í spurningu B virðist þó miða við þá breytingu sem varð 2006 þegar spurt er um breytingar á markaðsviði þar sem: „... húsið

stendur ekki lengur á atvinnu- og iðnaðarsvæði heldur svæði sem er skilgreint sem blönduð byggð með þéttri íbúðabyggð og miðbæjarstarfsemi.“ Matsgerðin nýtist þannig stefnanda ekki við sönnun á meintum verulegum breytingum sem orðið hafi á högum stefnanda við gildistöku deiliskipulagsins 2017 enda ekkert um það fjallað sérstaklega.

75. Þannig virðist það blasa við að grunnur fyrir þeirri byggð sem sannanlega þrengir í raun að starfsemi stefnanda í dag var lagður árið 2006 með þeim breytingum sem gerðar voru á skipulagi þá. Dómurinn telur því að jafnvel þótt litið yrði svo á að bótaréttur hafi stofnast stefnanda til handa við þá breytingu, að þá sé fulljóst að kröfur á grundvelli þess eru fyrndar hvort sem litið yrði svo á að krafan fyrndist á 10 árum samkvæmt eldri lögum um fyrningu kröfurettinda nr. 14/1905 eða samkvæmt almennum fjögurra ára fyrningarfresti krafna samkvæmt 3. gr. fyrningarlaga nr. 150/2007.

76. Mikilvægt er í þessu sambandi að ekki er hægt að fallast á það sjónarmið, sem ráða má af málatilbúnaði stefnanda, að bótaréttur vegna skipulagsákvarðana stofnist ekki fyrir en framkvæmdir samkvæmt skipulagi verða að veruleika. Þær byggingar sem á endanum hafa þrengt að starfsemi stefnanda voru í grunninn skipulagðar 2006 og birtust þar. Engu getur breytt að framkvæmdir á grundvelli skipulags hafi dregist sem getur verið af margvíslegum orsökum. Með sama hætti verður því hafnað að breytingarnar við Dalbraut og Þjóðbraut sem getið er um í 67. lið dómsins 6. september 2018 geti nokkru breytt í þessu sambandi enda þær byggðar á gildandi skipulagi og virðast aukinheldur hafa verið óverulegar. Í þessu sambandi skal því einnig haldið til haga að ósannað er í málinu hvenær starfsemi stefnanda uppfyllti vegna nærliggjandi eigna ekki skilyrði reglugerðar um hávaða, sem hefði getað verið talsvert fyrir þótt athugasemdir hafi ekki verið gerðar.

77. Dómurinn telur þá engan bótarétt, sem byggður er á hlutlægni reglu skipulagslaga, byggðan á síðari yfirlýsingum forsvarsmanna stefnda um einhver vilyrði um að eftir skipulagi verði ekki farið eða öðrum slíkum væntingum sem hlutaðeigendur kunna að geta byggt rétt á. Vanefndir á slíkum yfirlýsingum eða vegna annarra atvika sem vakið geta réttmætar væntingar hjá hagaðilum gætu eftir atvikum leitt til bótaskyldu eftir reglum um vanefndir innan eða utan samninga en bótakröfur yrðu ekki byggðar á reglu skipulagslaga, enda starfsmenn stefnda ekki bærir til að víkja frá samþykktu og auglýstu skipulagi. Burtséð frá því hafa engar slíkar skuldbindandi yfirlýsingar verið gefnar að

mati dómsins af hálfu stefnda sem gátu vakið réttmætar væntingar hjá stefnanda um að hann gæti haft starfsemi sína óbreytta út gildistíma leigusamningsins, þannig að breyting þar á bakaði stefnda bótaskyldu gagnvart honum.

78. Ákvæði sem stefnandi vísar m.a. til um framkvæmd deiliskipulagsins sem tók gildi 2017, á bls. 27, í kafla 3.9, um að eftir gildistöku skipulagsins mætti halda áfram núverandi samþykktri og löglegri notkun lóða og bygginga eins og til þess tíma, breytir þannig engu í þessum efnum, eða aðrar yfirlýsingar um áframhaldandi starfsemi sem kunna að hafa verið gefnar eftir gildistöku aðal- og deiliskipulags 2006. Ósannað er í málinu að í þeim efnum hafi forsvarsmenn stefndu gefið stefnanda einhver vilyrði umfram aðra, og í raun ekkert sem bendir heldur til þess.

79. Verður stefndi því sýknaður af fyrri lið kröfugerðar stefnanda um skaðbætur að fjárhæð 6.000.000 kr. á grundvelli 51 gr. skipulagslaga. Ekki eru heldur efni til að fallast á þá kröfu á grundvelli vanefnda á leigusamningi aðila eins og byggt er á, sbr. nánari umfjöllun hér.

80. Seinni krafa stefnanda um viðurkenningu á bótaskyldu stefnda er reist á meintum vanefndum stefnda á leigusamningi aðila frá 1998 um lóðina við Dalbraut 2.

81. Telja verður að stefnandi hafi gert líklegt að hann hafi orðið fyrir fjárhagstjóni af völdum breytinga sem orðið hafa á starfsumhverfi hans á leigutímanum, burtséð frá því hvort stefndi verði gerður ábyrgur fyrir því meinta tjóni. Dómurinn telur því uppfyllt skilyrði um lögvarða hagsmuni fyrir því að hafa uppi viðurkenningarkröfu samkvæmt 2. mgr. 25. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991, en að virtum dómafordæmum verða ekki gerðar of strangar kröfur í þeim efnum.

82. Samningur aðila frá 1998 er fábrotinn og einfaldur og ber augljós merki þess að vera staðlaður lóðarleigusamningur. Ekkert er a.m.k. komið fram í málinu um að þar hafi stefnandi notið einhverra sérkjara eða ákvæða umfram hefðbundna lóðarleigusamninga.

Í samningnum er stefnanda leigð lóð til að reisa á iðnaðarhúsnæði og er lóðin leigð til 50 ára frá 1. janúar 1998. Ekkert kemur fram um hvaða starfsemi verði rekin á svæðinu.

83. Augljóst er að með því að gera leigusamning sambærilegan þeim sem fyrir liggur í málinu afsalar sveitarfélag sér ekki valdi til þess að skipuleggja á því svæði sem hin leigða eign stendur á og slíkur samningur getur heldur ekki takmarkað skipulagsvald sveitarfélagsins. Lögmaður stefnanda samsinnti þessari sýn dómsins á málið; skipulagsvaldið væri enn sveitarfélagsins, en allar breytingar á skipulagi gætu orðið bótaskyldar á grundvelli samnings aðila, ef þær gengju á rétt leigutaka og yllu honum tjóni.

84. Á þetta verður ekki fallist. Ekkert ákvæði er í leigusamningi aðila sem stefndi sem leigusali telst hafa brotið eða sem leiða má af samningnum, þannig að baki stefnda bótaskyldu á grundvelli reglna um skaðabótaskyldu innan samninga.

85. Stefnandi hefur nú sem fyrr leyfi til að reka iðnaðarstarfsemi á lóðinni, sbr. leyfi til þess frá Heilbrigðiseftirliti Vesturlands 9. mars 2021, en leyfið gildir að óbreyttu til 9. mars 2033.

86. Ganga verður út frá því að það sé jafnan skilyrði fyrir starfsemi innan sveitarfélags sem fram fer á almenningseign að hún sé á hverjum tíma í samræmi við lög og reglur. Almenna reglan hlýtur þannig að vera sú að leigutaki verði að uppfylla skilyrði laga og reglna, sem um þá starfsemi gilda sem kann að vera rekin á leigðu landsvæði og þá aðlagast sig breytingum sem verða á leigutíma í þeim efnunum. Stefnandi getur almennt sem leigutaki ekki haft réttmætar væntingar um annað og leigusamningur aðila gefur heldur ekkert tilefni til slíks. Stefnandi getur til að mynda ekki vænst þess að geta óáreittur ákveðið að bæta við eða breyta starfsemi sinni á leigutímanum ef hann færi með því á svig við reglur opinberra aðila sem um starfsemina giltu.

87. Í tiltölulega nýútgefnu leyfi er að finna takmörkun á starfsemi stefnanda vegna hávaða. Hún birtist í tilvísun til opinberra reglna, þ.e. reglugerðar nr. 724/2008 um hávaða, en í fylgiskjali með starfsleyfinu segir að taka skuli mið af henni í starfseminni.

88. Stefndi hefur eftir því sem best verður séð ekki gert sérstakar athugasemdir við starfsemi stefnanda í dag, en niðurstaða matsgerðar dómkvaddra matsmanna bendir eindregið til þess að eins og staðan er a.m.k. núna, og var kannski áður, getur ákveðin starfsemi stefnanda ekki farið fram á svæðinu líkt og verið hefur. Það er vafalaust vegna þeirra breytinga sem orðið hafa á aðliggjandi byggð sem byggist á skipulagsákvörðunum stefnda.

89. Hvenær þessi staða kom í raun upp án þess að skilyrði væri sett í starfsleyfi liggur þó ekki fyrir í málinu. Á það reyndi að því er virðist ekki fyrir en í aðdraganda að útgáfu núgildandi leyfis, en líklegt má telja að þessi staða hafi komið upp talsvert fyrir.

90. Nákvæmlega hvenær skiptir ekki sköpum, heldur það að núgildandi staða kom upp sannanlega vegna þéttingar og breytinga á byggð í kringum starfsstöð stefnanda sem byggðust á ákvörðunum stefnda í skipulagsmálum.

91. Tjón sem rekja má sannanlega til þeirra breytinga getur stefnandi að mati dómsins ekki sótt til stefnda á grundvelli leigusamnings aðila líkt og hann freistar að gera með öðrum lið kröfu sinnar um viðurkenningu á bótaskyldu vegna brota á samningnum. Ósannað er með öllu að stefndi hafi brotið samning aðila eða af honum megi leiða bótaskyldu með einhverjum hætti. Ekki verður þannig séð að stefndi hafi með þessum samningi tekið á sig skyldur gagnvart stefnanda vegna skipulagsbreytinga umfram þær skyldur sem á honum hvíla samkvæmt skipulagslögum.

92. Engin síðari ákvæði, samskipti eða samskiptaleysi aðila frá því að leigusamningur var gerður 1998 breyta þessari stöðu að mati dómsins. Ákvæði um framkvæmd deiliskipulagsins, sem tók gildi 2017, í kafla 3.9, á bls. 37 í deiliskipulagstillögunni sem samþykkt var, um að eftir gildistöku skipulagsins skyldu framkvæmdir og breytingar vera í samræmi við ákvæði þess, en að halda mætti áfram „núverandi samþykktri og löglegri notkun lóða og bygginga eins og hingað til“ og stefnandi vísar til, breytir engu í þessum efnunum. Þar er sett það sjálfsagða skilyrði að notkun skuli á hverjum tíma vera lögleg, en í því getur ekki falist annað en að fara skuli eftir lögum og reglum sem um starfsemi skulu gilda á hverjum tíma. Þá er haldlaus en ella vanreifuð sú málsástæða að einhverju hafi breytt varðandi stöðu stefnda að ekki hafi verið kveðið á um skyldu til að

rífa húsnaðið við Dalbraut 2, ásamt nokkrum öðrum byggingum, heldur einungis heimild til niðurrifs.

93. Stefnandi byggir á því að afnotaréttur hans af hinni leigðu eign hafi verið skertur með nýjum hávaðatakmarkunum. Ekki er fallist á að þar hafi verið um nýjar hávaðatakmarkanir að ræða, en þær byggjast á reglugerð settri í umhverfisráðuneytinu 7. júlí 2008 sem átti sér forvera frá 20. desember 1999. Sú staðreynd að þess hafi ekki verið getið sérstaklega, sem var þó óbeint með tilvísun til fylgiskjals, í starfsleyfi fyrir en 2021 að starfsemi stefnanda yrði að uppfylla skilyrði reglugerðar nr. 724/2008 skapar stefnanda engan sérstakan rétt. Með vísan til framangreinds verður þannig gengið út frá því að stefnanda hafi alla tíð borið að virða opinberar reglur um starfsemi sína og hugsanleg vanræksla eftirlitsaðila um að brýna stefnanda á því, eða eftir atvikum gera athugasemdir við starfsemina fyrir, breyta engu um skyldu stefnanda í þeim efnum. Stefnandi getur engar réttmætar væntingar hafa haft í þá veru enda í sumum tilvikum alls ekki á forræði stefnda að setja eða framfylgja slíkum reglum.

94. Dómurinn hafnar því þannig að stefndi hafi gerst sekur um brot á leigusamningi aðila málsins frá 1998 og bakað sér með því bótaskyldu á grundvelli reglna um skaðabætur innan samninga. Ekki verður þannig séð að stefndi hafi vanefnt samning við stefnanda, og því er hafnað að sú vanefnd hafi raungerst þegar opinber eftirlitsaðili minnir á óumdeild, gildandi stjórnvaldsfyrirmæli ráðherra um mörk sem gilda um starfsemi leyfishafa. Sömu sjónarmið eiga við um fyrri lið í kröfugerð stefnanda, en hann reisti þá kröfu einnig á brotum stefnda á lóðarleigusamningum. Þeim málatilbúnaði stefnanda verður einnig hafnað með vísan til sömu forsendna.

95. Samandregið er því ekki fallist á að stefndi hafi með aðgerðum eða aðgerðaleyfi gengið gegn stjórnarskrárvörðum takmörkuðum eignarréttindum stefnanda, hvorki með setningu deiliskipulags fyrir svæðið né með brotum á lóðarleigusamningi aðila frá 1998.

96. Að framangreindu virtu verður stefndi sýknaður af öllum kröfum stefnanda. Er þá ekki þörf á umfjöllun um meint fjártjón stefnanda.

97. Með vísan málsatvika verður talið rétt að málskostnaður milli aðila falli niður, sbr. 3. mgr. 130. gr. laga um meðferð einkamála nr. 91/1991.

98. Málið fluttu lögmennirnir Sigurbjörn Ársæll Þorbergsson fyrir stefnanda og Sigurgeir Valsson fyrir stefnda.

99. Dóminn kveður upp Lárentsínus Kristjánsson héraðsdómari, sem dómsformaður, ásamt meðdómurunum Barböru Björnsdóttur héraðsdómara og Sigurði Sigurjónssyni, hæstaréttarlögmanni og löggiltum fasteignasala.

D Ó M S O R Ð

Stefndi, Akraneskaupstaður, er sýknaður af kröfum stefnanda, Blikkverks sf.

Málskostnaður milli aðila fellur niður.

Lárentsínus Kristjánsson
Barbara Björnsdóttir
Sigurður Sigurjónsson