



HÉRAÐSDÓMUR
REYKJAVÍKUR

DÓMUR

17. október 2016

Mál nr. E-1890/2014:

Stefnandi: Skagaver ehf.

(Arnar Þór Stefánsson hrl.)

Stefndi: Akraneskaupstaður

(Jóhannes Karl Sveinsson hrl.)

Dómarar: Þórður Clausen Þórðarson héraðsdómari

Hersir Sigurgeirsson dósent við HÍ

Sveinn Agnarsson dósent við HÍ

D Ó M U R

Héraðsdóms Reykjavíkur 17. október 2016 í máli nr. E-1890/2014:

Skagaver ehf.

(Arnar Þór Stefánsson hrl.)

gegn

Akraneskaupstað

(Jóhannes Karl Sveinsson hrl.)

Mál þetta, sem dómtekið var 20. september sl., er höfðað með stefnu útgefni 7. maí 2014 af Skagaveri ehf., Bjarkargrund 2, Akranesi, á hendur Akraneskaupstað, Stillholti 16-18, Akranesi.

I.

Stefnandi krefst þess að stefnda verði gert að greiða stefnanda 26.047.110 kr. með vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu af 19.536.000 kr. frá 30. apríl 2006 til 31. október 2006, en af 19.674.942 kr. frá þeim degi til 8. janúar 2009, en af 21.825.167 kr. frá þeim degi til 12. maí 2012, en af 23.441.293 kr. frá þeim degi til 30. júní 2012, en af 26.047.110 kr. frá þeim degi til 16. september 2012, en með dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga af 6.511.110 kr. frá þeim degi til 10. janúar 2016, en af 26.047.110 kr. frá þeim degi til greiðsludags.

Þá krefst stefnandi málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefnda vegna reksturs dómsmáls þessa, þ.m.t. greiðslu kostnaðar við öflun dómkvadds mats undir rekstri málsins, 5.925.289 kr., sbr. matsgerð, dags. 1. desember 2015.

Stefndi krefst sýknu af kröfum stefnanda.

Þá krefst stefndi málskostnaðar úr hendi stefnanda.

Í stefnu krafðist stefnandi þess að stefnda yrði gert að greiða stefnanda skaðabætur ásamt vöxtum samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, og dráttarvöxtum samkvæmt 1. mgr. 6. gr. sömu laga sem næmu

óbættu tjóni, þ. á m. útlögðum kostnaði, sem stefnandi varð fyrir vegna breytinga stefnda á deiliskipulagi á miðbæjarreit á Akranesi sem gildi tóku 9. júlí 2004 og 12. maí 2005. Með stoð í d-lið 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála yrði endanleg fjárhæð skaðabótakröfu ásamt vaxta- og dráttarvaxtakröfu sett fram þegar matsgerð dómkvaddra matsmanna eða, eftir atvikum, yfirmatsmanna lægi fyrir, en matstöflun myndi fara fram undir rekstri málsins á grundvelli ákvæða IX. kafla laga nr. 91/1991.

Þá krafðist stefnandi málskostnaðar úr hendi stefnda að skaðlausu.

Stefndi krafðist í greinargerð aðallega frávísunar málsins.

Til vara krafðist stefndi sýknu af kröfum stefnanda.

Þá krafðist stefndi málskostnaður úr hendi stefnanda.

Með úrskurði Héraðsdóms Reykjavíkur þann 6. nóvember 2014 var hafnað frávísunarkröfu stefnda og ákveðið að ákvörðun um málskostnað biði efnisúrlausnar málsins.

II.

Málsatvik

Stefnandi máls þessa rak verslunina Skagaver á Akranesi um áratuga skeið en hætti rekstri hennar árið 2009. Núverandi eigandi stefnanda er Sveinn Arnar Knútsson byggingaverktaki, sem eignaðist félagið í nóvember 1994.

Stefnandi fékk árið 1980 úthlutað hornlóð að Miðbæ 3, Akranesi, á svokölluðum miðbæjarreit. Reitur sá afmarkast af Kalmansbraut, Stillholti, Dalbraut og Esjuvöllum. Stefnandi reisti verslunarhús og hluta gatnamannvirkja á grundvelli þágildandi byggingarskilmála og deiliskipulags. Skilmálarnir voru bindandi varðandi útlit, staðsetningu, væntanlegan aðalinngang, umferðarmannvirki og -stýringar, samtengingar við aðrar byggingar á lóðinni o.fl., sem áttu að vera með tilteknum hætti eins og nánar er lýst í skilmálunum. Stefnandi fór út í gatnamannvirki og jarðvegsskipti og hóf þar verslunarrekstur, með bráðabirgðainngöngum í samræmi við skilmálana.

Samkvæmt skilmálunum skyldi bygging stefnanda vera ein nokkurra annarra bygginga, sem mynda skyldu samfellda heild verslunar-, skrifstofu- og þjónustukjarna á Akranesi. Meðal þeirra, sem þar skyldu hafa starfsemi, var stefndi með skrifstofur sínar. Yfirbyggð göngugata skyldi auðvelda umferð milli bygginga og skyldi hún að

stærstum hluta greiðast af stefnda. Stefndi leitaðist ekki eftir því að framkvæma í samræmi við skilmálana og kom húsnæði fyrir bæjarskrifstofur og fleiri aðila fyrir utan miðbæjarreitinn, sunnan Stillholts.

Deiliskipulagi á svæðinu var breytt árið 1995 og tók það gildi 28. desember sama ár. Með því var vikið nokkuð frá fyrra skipulagi og voru skipulagðir á miðbæjarreitnum sjö verslunar- og þjónustureitir auk verslunarbyggingar stefnanda. Á grænu svæði í miðju miðbæjarreitsins skyldu vera skipulögð torg með aðstöðu til samkomuhalds og sýninga. Í greinargerð voru ástæður skipulagsins sagðar m.a. þær að stjórnsýsluhús stefnda hefði verið byggt sunnan Stillholts og laga þyrfti skipulagið að þessum nýju forsendum.

Deiliskipulagi miðbæjarsvæðisins var aftur breytt með nýju deiliskipulagi síðla árs 1999 og tók það gildi 24. mars 2000. Í greinargerð með deiliskipulaginu var greint frá því að nokkur gagnrýni hefði komið fram á eldra skipulag, fyrirhuguðum framkvæmdaaðilum hafi þótt skilmálar of stífir varðandi lágmarksnýtingu og með breytingunni væri ætlunin að koma til móts við þessi sjónarmið.

Með tveimur deiliskipulagsbreytingum á árunum 2004 og 2005, sem tóku gildi 9. júlí 2004 og 12. maí 2005, var deiliskipulagi á miðbæjarreit breytt verulega og taldi stefnandi það vera sér til tjóns.

Með skipulaginu, sem tók gildi 9. júlí 2004, var gert ráð fyrir tveimur níu hæða íbúðarturnum á svæðinu, öðrum við Kalmansbraut en hinum við Dalbraut, og einni samfelldri verslunarmiðstöð auk Skagavers. Bílastæðum við Skagaver var talsvert breytt og auk þess voru skipulögð bílastæði á hluta miðsvæðis, sem áður var skipulagt sem opið svæði. Aðkoma að Skagaveri var stórlega skert að mati stefnanda og mótmælti fyrrisvarsmaður stefnanda þessum skipulagsbreytingum en ekki var fallist á athugasemdir hans.

Gnógur ehf. fékk úthlutað lóðum á svokölluðum miðbæjarreit, sbr. bréf félagsins til stefnda frá 5. mars 2003, þar sem fram kemur að félagið muni taka þátt í kostnaði vegna breytingar á deiliskipulagi. Réttindi Gnógs ehf. gengu síðar til Skagatorgs ehf. og síðan til Smáragarðs ehf.

Deiliskipulaginu var aftur breytt árið 2005 og tók sú breyting gildi 12. maí það ár. Helsta breytingin var sú að báðir fjölbýlishúsaturnarnir voru hækkaðir í 11 hæðir, fjölbýlishúsaturn við Kalmansbraut var fluttur vestar og hinn fjölbýlishúsaturninn, sem áður var skipulagður við Dalbraut (á austurhluta lóðarinnar), var fluttur á vesturhluta svæðisins þannig að bæði þessi fjölbýlishús voru nú skipulögð sunnan

verslunarmannvirkis stefnanda. Aðkoma að báðum turnum var tengd aðkomu Skagavers frá Kalmansbraut, en auk þess var skipulagður hálfniðurgrafinn bílastæðakjallari og bílastæði milli þessara íbúðarturna og Skagavers, sem girti af byggingu Skagavers til suðurs. Bygging Skagavers hafði eftir þetta ekki aðgang að sameiginlegum bílastæðum, sem eftir breytingu liggja á miðjum miðbæjarreitnum með aðkomu frá Stillholti. Þá var byggingareitur fyrir verslun, þar sem áður var íbúðarturn á austurhluta miðsvæðis, stækkaður til suðurs. Stefnandi mótmælti tillögunni, en ekki var fallist á athugasemdir hans.

Stefnandi taldi sig hafa orðið fyrir verulegu tjóni vegna þessara skipulagsbreytinga og aflaði matsgerðar dómkvaddra matsmanna. Dómkvaddir voru Jón Guðmundsson, löggiltur fasteignasali, og Freyr Jóhannesson byggingatæknifræðingur. Þeir skiluðu matsgerð, dags. 26. apríl 2006, og töldu það yfir allan vafa hafið að kostir verslunar stefnanda hefðu rýrnað verulega við þær breytingar sem gerðar voru á deiliskipulagi á svæðinu árin 2004 og 2005. Þá töldu þeir að nýtingarmöguleikar matsbeiðanda á húsnæði sínu hefðu rýrnað verulega við breytt deiliskipulag og vart væru forsendur fyrir núverandi rekstri að óbreyttu eignarhaldi, en reka mætti matvöruverslun áfram í húsnæðinu í tengslum við aðra og stærri verslun á lóðinni, þar sem innangengt væri á milli þeirra. Eðlilegast væri að þær væru á sömu hendi, en slík tilhögun lægi ekki fyrir og því ekki miðað við það í matinu.

Samtals töldu þeir tjón stefnanda nema 30.000.000 kr., sem skiptist þannig að verðrýrnun á fasteign stefnanda var metin 15.000.000 kr., niðurfelling á rekstri var metin á 12.000.000 kr. og verðlækkun á lager við endursölu 3.000.000 kr.

Stefnandi taldi sig ekki geta unað við þessa niðurstöðu og taldi tjón sitt verulega vanmetið. Stefnandi óskaði síðan eftir ódómkvöddu mati Capacent á tjóni því sem rekstur hans hefði orðið fyrir vegna skipulagsbreytinganna. Niðurstaða Capacent lá fyrir 1. janúar 2007. Skýrslan staðfesti það mat hinna dómkvöddu matsmanna að skipulagsbreytingarnar kipptu forsendum undan rekstri stefnanda, en tjón stefnanda vegna þess var þar metið mun hærra en hinir dómkvöddu matsmenn höfðu talið það vera. Taldi Capacent að rekstartjón stefnanda, sem og vegna minna virðis hlutfjár, næmi 106 til 172 milljónum króna. Taldi Capacent að þær breytingar sem gerðar voru á deiliskipulagi 2004 og 2005 leiddu til þess að verðmæti rekstrar stefnanda yrði hverfandi.

Í matsgerð dómkvadds matsmanns, sem stefnandi aflaði síðar, dags. 8. janúar 2009, um endurgjald Capacent fyrir framangreinda skýrslu, sem honum þótti helst til

hátt, kom fram að mat Capacent hefði verið ítarlegt og vel rökstutt og byggt á þrenns konar sviðsmyndum með sömu grunnforsendum.

Í kjölfar matsins frá Capacent fóru fram ýmis samskipti milli aðila um lausn þessa máls og annarra tengdra mála. Meðal annars fór fram uppgjör til stefnanda af hálfu stefnda vegna nánar tilgreindra framkvæmda.

Með beiðni, dags. 5. maí 2010, fór stefnandi þess á leit við Héraðsdóm Vesturlands að dómkvaddir yrðu þrír hæfir og óvilhallir yfirmatsmenn til að meta rekstrar-, fjárfestinga- og fasteignatjón stefnanda vegna tilkomu deiliskipulagsbreytinganna 2004 og 2005. Til starfans voru hinn 18. maí 2010 dómkvaddir Óskar Sigurðsson hrl., Gestur Ólafsson, skipulagsfræðingur og arkitekt, og Ágúst Þorbjörnsson verkfræðingur. Síðar, eða hinn 17. maí 2011, var Guðrún Björnsdóttir viðskiptafræðingur dómkvödd í stað nefnds Ágústs.

Undir rekstri yfirmatsmálsins var rekið milli stefnanda og stefnda ágreiningsmál er varðaði þá ákvörðun Þjóðskrár að lækka fasteignamat fasteignar stefnanda að Miðbæ 3. Var fasteignamatið lækkað úr 86.700.000 kr. í 34.670.000 kr. og vísað um röksemdir fyrir lækkuninni af hálfu Þjóðskrár til skipulagsbreytinga. Þá ákvörðun Þjóðskrár staðfesti yfirfasteignamatsnefnd með úrskurði 1. september 2011.

Hinir dómkvöddu yfirmatsmenn skiluðu yfirmatsgerð 20. apríl 2012. Töldu þeir að verðmætisrýrnun fasteignar stefnanda vegna tilkomu deiliskipulagsbreytinganna 2004 og 2005 hefði verið 20.160.000 krónur. Um annað tjón stefnanda sögðu yfirmatsmenn: „Yfirmatsmenn geta ekki fullyrt að hin umdeilda deiliskipulagsbreyting (sic) hafi sem slík leitt til þess að rekstur [stefnanda] hafi liðið undir lok eða að verðmæti reksturs hans hafi skerast af þeim sökum.“ Þá taka yfirmatsmenn fram það það heyri undir dómstóla að taka afstöðu til þess hvort um bótaskyld tjón sé að ræða í skilningi laga og hvar mörkin liggi milli almennra skerðinga eignarréttar, sem fasteignareigendur þurfa að þola bótalaust, og bótaskyldra skerðinga á eignarrétti.

Stefnandi var ósáttur við niðurstöðu yfirmatsmanna varðandi þennan þátt málsins og enn fremur varðandi metna fjárhæð verðmætisrýrnunar fasteignar. Með bréfi 16. ágúst 2012 fór hann þess á leit við stefnda að ákvarðað tjón vegna verðmætisrýrnunar á fasteign samkvæmt yfirmatsgerð, tjón vegna niðurfellingar á rekstri og verðlækkun á lager samkvæmt undirmatsgerð, ásamt vöxtum og útlögðum kostnaði yrði greitt úr bæjarsjóði, alls 72.108.981 kr. Stefnandi tók fram að hann liti svo á að hér væri hann

aðeins að krefjast greiðslu upp í tjón sitt, en að til stæði að afla frekari matsgerða vegna hins vanmetna tjóns.

Með bréfi stefnda, dags. 5. nóvember 2012, tilkynnti hann stefnanda að hann myndi greiða ákvarðaðar skaðabætur vegna rýrnunar á fasteign ásamt hluta af vaxtakröfu og hluta hins útlagða kostnaðar. Alls greiddi stefndi stefnanda 39.823.567 krónur á þessum forsendum.

Stefnandi höfðaði síðan mál þetta til heimtu á því er hann taldi vanbætt tjón vegna fyrrgreindra skipulagsbreytinga.

Undir rekstri málsins óskaði stefnandi eftir dómkvaðningu matsmanna til að meta eftirfarandi atriði:

1. Hvort og þá hve mikið minnkaði markaðsverðmæti reksturs matsbeiðanda sem afleiðing af því að deiliskipulag, sem samþykkt var í bæjarstjórn matspola þann 11. maí 2014 og 12. apríl 2005, frá því það tók gildi? Miða skal við verðlag í apríl 2006.
2. Hvert er tjón matsbeiðanda vegna tekju- og eða framlegðartaps í rekstri hans af völdum þess breytta deiliskipulags fyrir miðbæjarreit, sem tók gildi á árunum 2004 og 2005, frá því það tók gildi og þar til rekstri matsbeiðanda lauk í apríl 2009?
3. Hvert er tjón matsbeiðanda vegna afsetningar (förgunar) keypra vörubirgða við rekstrarlok í apríl 2009?
4. Hvert er tjón matsbeiðanda vegna umfangsmikilla breytinga og endurnýjunar innan- og utandyra á húsnæði sínu (m.a. heildarendurnýjun á öllum véla- og tækjabúnaði í versluninni) sem ráðist var með deiliskipulagið 1999 í huga en urðu tilgangslausar við breytingar á deiliskipulagi 2004 og 2005?
5. Hvert er samanlagt tjón matsbeiðanda vegna reksturs verslunarinnar Skagavers, og tengdra atriða, vegna breytts deiliskipulags miðbæjarreits frá 2004 og 2005 (sbr. matsliði 1-4)?

Til að framkvæma hið umbeðna mat voru dómkvaddir þann 24. febrúar 2015 þeir Benedikt K. Magnússon, viðskiptafræðingur hjá KPMG og Jón Arnar Baldursson, viðskiptafræðingur og löggiltur endurskoðandi.

Matsgerð þeirra, dags. 1. desember 2015, var lögð fram í þinghaldi 12. janúar 2016. Matsmenn töldu ólíklegt að grundvöllur hefði verið fyrir verslunarrekstri Skagavers til lengri tíma miðað við greiningu á rekstri og samkeppnisumhverfinu. Því væri ekki hægt að rekja hugsanlegt tjón vegna afsetningar vörubirgða og breytinga og endurnýjunar húsnæðis innan- og utanhúss til þeirra breytinga sem gerðar voru á deiliskipulaginu með öðrum hætti en að meta það óbeint í gegnum frjálst fjárflæði.

Niðurstaða matsmanna var sú að samanlagt tjón matsbeiðanda vegna reksturs verslunarinnar Skagavers og tengdra atriða, vegna breytts deiliskipulags frá 2004 og 2005 væri 19.536.000 kr. á verðlagi í apríl 2006.

III.

Málsástæður og lagarök stefnanda

Í stefnu rakti stefnandi að hann höfðaði mál þetta til heimtu á vanbættu tjóni sínu vegna breytinga stefnda á deiliskipulagi á miðbæjarreit á Akranesi, er tóku gildi 9. júlí 2004 og 12. maí 2005. Málið kvaðst stefnandi höfða á þessum tíma til að rjúfa fyrningu. Undir rekstri málsins yrði aflað matsgerðar dómkvaddra matsmanna, tveggja viðskiptafræðinga og, ef þörf kræfi, yfirmatsgerðar þriggja slíkra fræðinga, til að svara spurningum er vörðuðu rekstrar- og fjárfestingatjón stefnanda, er rekja mætti til deiliskipulagsbreytinganna 2004 og 2005. Að fengnu slíku mati/mötum yrði endanleg fjárhæð skaðabótakröfu, ásamt vaxta- og dráttarvaxtakröfu, sett fram af hálfu stefnanda með stoð í d-lið 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála.

Stefnandi byggir á því að breytingar þær á deiliskipulagi á miðbæjarreit Akraneskaupstaðar, sem stefndi réðist í á árunum 2004 og 2005 og gildi tóku 9. júlí 2004 og 12. maí 2005, hafi valdið sér tjóni sem enn sé óbætt. Þar sé átt við það að við gildistöku deiliskipulagsbreytinganna hafi markaðsverðmæti reksturs stefnanda minnkað verulega, tekju- og framlegðartap hafi orðið í rekstri hans. Stefnandi hafi orðið að afsetja (farga) vörubirgðir og orðið fyrir tjóni vegna umfangsmikilla breytinga og endurnýjunar innan- og utandyra á húsnæði hans, m.a. heildarendurnýjunar á öllum véla- og tækjabúnaði í versluninni, sem ráðist hafi verið í með deiliskipulagið sem gildi tók 24. mars 2000 í huga en urðu tilgangslaugar við framangreindar breytingar á deiliskipulagi árin 2004 og 2005. Stefnandi krefst þess að stefndi bæti tjón stefnanda á grundvelli þágildandi 33. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997, en 1. mgr. þess ákvæðis hafi hljóðað svo:

„Nú veldur gildistaka skipulags því að verðmæti fasteignar lækkar, nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða að hún muni rýrna svo að hún nýtist ekki til sömu nota og áður og á þá sá sem sýnt getur fram á að hann verði fyrir tjóni af þessum sökum rétt á bótum úr sveitarsjóði eða að hann leysi fasteignina til sín.“

Stefnandi byggir á því að framangreint tjón leiði einkum af því að áður gildandi skipulag hafi gert ráð fyrir að stefnandi og húsakynni hans að Miðbæ 3 væru hluti af stærri heild á miðbæjarreitnum og nytu jafnræðis á við aðra hluta reitsins um aðgengi, bílaumferð o.fl., en væru ekki afskekkt og ótengt stak, eins og þau séu samkvæmt deiliskipulagsbreytingunum frá 2004 og 2005. Verslunarhúsnæði stefnanda hafi samkvæmt fyrri skilmálum verið hluti af stærri heild, ákveðinn hlekkur í stærri mynd, þar sem tengingar og flæði svæðisins hafi tekið mið af því og öðrum aðilum á svæðinu til jafns. Þannig hafi jafnræðis verið gætt, t.d. að bílastæði yrðu utan svæðis og þjónuðu öllum aðilum svæðisins til jafns, en ekki innan svæðis austan til á svæðinu þannig að þau þjónuðu nær einvörðungu hinn nýju verslunar- og þjónustumiðstöð og beindu viðskiptavinum þangað. Í áður gildandi deiliskipulagi hafi verið tekin sú málefnalega afstaða að byggjendur og rekstraraðilar byggju því sem næst við sömu skilyrði um aðgengi viðskiptavina.

Með deiliskipulagsbreytingunum 2004 og 2005 hafi því hins vegar algerlega verið kollvarpað að hús og rekstur stefnanda væri hluti af stærri heild á jafnræðisgrundvelli. Skipulagsbreytingarnar hafi gert hús stefnanda að afskekkttri og illa tengdri eind á svæðinu og falið í sér algeran forsendubrest fyrir stefnanda, rekstur hans og fjárfestingar í mannvirki og gatnaframkvæmdum.

Verslunarmannvirki stefnanda sé, eftir deiliskipulagsbreytingarnar og tilkomu fjöleignarhúss og bílastæðageymslu á grundvelli þeirra, falið bak við háan vegg bílastæðahúss, sem risi framan við það sem áður var aðalinngangur verslunarinnar, í stað þess að vera hluti verslunar- og þjónustuheildar. Göngusvæði sé með öllu horfið og um leið það lifandi umhverfi sem hvetja skyldi fólk til dvalar þar og afþreyingar. Rofið sé á tengingu verslunarinnar við meginaðkomuna að svæðinu.

Ef akstursbrautir og umferðarstýringar, eins og þær koma fyrir í eldra skipulagi, eru bornar saman við slíkt hið sama í þeim breytingum á deiliskipulagi sem tóku gildi 2004 og 2005, komi fram stórkostleg breyting. Í eldra skipulagi séu akstursbrautir og umferðarstýringar skilgreindar utanvert við byggingar á miðbæjarreit, sem myndi samhangandi heild, en af deiliskipulagsbreytingunum frá 2004 og 2005 hafi leitt að verslunar- og þjónustubyggingin austan megin á miðbæjarreitnum hafi komist í yfirburðastöðu gagnvart stefnanda vestan megin á reitnum.

Það hafi verið grundvallaratriði í eldra skipulagi að allur miðbæjarreiturinn hafi átt aðkomu frá Kalmansbraut og Dalbraut og engin aðkoma verið frá Stíllholti en því sé ekki að heilsa eftir gildistöku deiliskipulagsbreytinganna frá 2004 og 2005.

Samkvæmt þeim sé aðalinnkoma á miðbæjarreitinn frá Stillholti og lokað á tengingu milli bílastæða, sem liggja norður frá Stillholti, og verslunarhúsnæðis stefnanda.

Stefnandi telur að yfirmatsgerð skilji þá spurningu, hvort stefnandi hafi orðið fyrir tjóni vegna reksturs, fjárfestinga og tengdra atriða, í reynd eftir galopna og ós varaðri. Þannig segi í yfirmatsgerð, eins og áður hafi komið fram, að yfirmatsmenn geti ekki „fullyrt“ að stefnandi hafi orðið fyrir þess konar tjóni af völdum deiliskipulagsbreytinganna. Af þessu orðalagi megi leiða að það sé mjög líklegt að stefnandi hafi orðið fyrir þess háttar tjóni en að yfirmatsmenn geti þó ekki fullyrt það. Þar sem þetta svar sé algerlega ófullnægjandi eigi stefnandi ekki annan kost en að láta dómkveðja matsmenn, líklegast tvo viðskiptafræðinga, til að meta þetta atriði á nýjan leik og verði það gert undir rekstri málsins.

Í stefnu kemur fram að þegar niðurstöður matsgerðar, eða eftir atvikum nýrrar yfirmatsgerðar gagnvart þeirri matsgerð, liggja fyrir, verði af hálfu stefnanda sett fram töluleg kröfugerð. Sú tölulega kröfugerð nái þá jafnframt til óbættra vaxta og útlagðs kostnaðar, en eins og kröfubréf lögmanns stefnanda frá 16. ágúst 2012 og svarbréf lögmanns stefnda frá 5. nóvember 2012 beri með sér hafi aðeins hluti vaxta og hins útlagða kostnaðar stefnanda vegna málsins verið bættur. Þannig hafi t.a.m. ekki verið greiddur kostnaður vegna ráðgjafar, mælinga og álitsgerðar Jóhannesar Ingibjartssonar, að fjárhæð 138.942 kr., ekki heldur kostnaður vegna skýrslu Capacent, að fjárhæð 2.150.225 kr., aðeins helmingur þóknunar yfirmatsmanna, en þar sé vanbætt um 1.615.126 kr., og aðeins helmingur lögmannskostnaðar stefnanda vegna reksturs málsins og séu þar vanbættar 2.605.817 kr.

Stefndi tekur fram að hin endanlega tölulega kröfugerð muni innihalda framangreinda kröfufliði að viðbættu metnu tjóni stefnanda samkvæmt þeirri matsgerð og/eða yfirmatsgerð sem aflað verður. Kröfuháttur sá, sem hér sé viðhafður, styðjist við d-lið 1. mgr. 80. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála þar sem segir að greina skuli í stefnu dómkröfur stefnanda svo sem „bætur fyrir tiltekið skaðaverk án fjárhæðar ef enn er óvíst um hana“.

Þá verði krafist vaxta samkvæmt 1. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001 um vexti og verðtryggingu frá gildistöku síðari deiliskipulagsbreytingarinnar sem mál þetta lýtur að, þ.e. 12. maí 2005.

Loks verði krafist dráttarvaxta af óbættum kröfufliðum vegna útlagðs kostnaðar stefnanda frá 16. september 2012, en þá hafi verið liðinn mánuður frá því að þessa kostnaður var skýrlega krafist úr hendi stefnda með sundurliðuðum hætti, stutt

fylgigögnum, sbr. bréf, dags. 16. ágúst 2012, og sem stefndi hafi svarað efnislega 5. nóvember 2012. Þá verði krafist dráttarvaxta af niðurstöðutölu þeirrar matsgerðar sem kröfugerð stefnanda muni endanlega styðjast við að liðnum mánuði frá því að hún verði afhent.

Í bókun stefnanda þann 12. janúar 2016 var lögð fram endanleg kröfugerð og þar eru kröfur stefnanda sundurliðaðar nánar þannig:

Metið tjón vegna skipulagsbreytinga á verðlagi í apríl 2006	19.536.000 kr.
Reikn. Jóhannesar Ingibjartssonar, dags. 31. október 2001, dskj. 61	138.942 kr.
Kostnaður vegna verðmats Capacent 1. janúar 2007, dskj.86	2.150.225 kr.
Helmingur þóknunar yfirmatsm. 2012	1.616.126 kr.
Helmingur lögmanns kostnaðar 2005-2012	<u>2.605.817 kr.</u>
Alls	26.047.110 kr.

Stefnandi krefst skaðabótavaxta af skipulagstjóninu skv. 1. mgr., sbr. 2. mgr. 8. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, frá 30. apríl 2006, af kostnaði vegna reiknings Jóhannesar Ingibjartssonar frá 31. október 2006, af kostnaði vegna öflunar verðmats Capacent frá 8. janúar 2009, sem er sá dagur er matsgerð sem ákvarðaði þann kostnað lá fyrir, af kostnaði vegna þóknunar yfirmatsmanna frá 12. maí 2012 er síðasti reikningur þeirra gjaldféll og af útlögðum lögmannskostnaði á árabílinu 2005 til 2012 frá 30. júní 2012, er síðasti reikningurinn gjaldféll.

Þá krefst stefnandi dráttarvaxta af öllum liðum nema metnu tjóni af völdum deiliskipulagsins frá 16. september 2016, er mánuður var liðinn frá kröfubréfi á dskj. nr. 115, og af heildarkröfunni frá 10. janúar 2016, er mánuður var liðinn frá því að lögmanni stefnda var send dómsgerð dómkvaddra matsmanna, sem ákvarðaði tjón stefnanda af völdum skipulagsbreytinganna 2004 og 2005.

Loks krefst stefnandi málskostnaðar að skaðlausu úr hendi stefnda.

Um lagarök vísar stefnandi til áður gildandi 33. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73/1997. Vaxta- og dráttarvaxtakrafa styðst við lög nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu. Málskostnaðarkrafa styðst við 1. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála. Um varnarþing í málinu vísast til 3. mgr. 42. gr. laga nr. 91/1991.

IV.

Málsástæður og lagarök stefnda

Sýknukrafa stefnda byggir í fyrsta lagi á því að stefndi hafi greitt stefnanda bætur fyrir allt það tjón sem hann kann að hafa orðið fyrir vegna breytinga á deiliskipulagi svæðisins í samræmi við niðurstöðu yfirmatsgerðar.

Stefndi hafi þegar greitt stefnanda bætur vegna verðýrnunar húss stefnanda skv. niðurstöðu yfirmatsgerðar auk vaxta skv. 8. gr. skaðabótalaga. Öðru tjóni hafi stefnandi ekki orðið fyrir að undanskildum kostnaði, sem stefndi hafi líka greitt. Yfirmatsmenn hafi komist að þeirri niðurstöðu að ekki væri hægt að fullyrða að rekstur stefnanda hefði lagst af vegna breytinga á skipulagi og mátu ekkert tjón vegna þess. Þá hafi stefndi greitt kostnað vegna undirmats að fullu, helming kostnaðar við yfirmat og helming lögmansþóknunar við öflun þess. Ástæða þess að stefndi féllst ekki á greiðslu þess kostnaðar við yfirmat að fullu sé sú að stefndi telur að vinna lögmansins og beiðni um yfirmat hafi verið umfangsmeiri en efni stóðu til. Telur stefndi að a.m.k. helmingur vinnu lögmanna stefnanda við matið og vinnu matsmanna við matsgerð hafi snúist um að leiða í ljós meint tjón á rekstri stefnanda. Yfirmatsmenn hafi hins vegar komist að þeirri niðurstöðu ekki sé hægt að fullyrða að rekstur stefnanda hafi orðið fyrir tjóni vegna breytinga á skipulaginu. Eðlilegt sé í samræmi við það að stefndi tæki tillit til þess og greiddi hluta kostnaðar svo sem tíðkast hefur í dómaframkvæmd í slíkum tilvikum. Stefndi hafi jafnframt hafnað, í samræmi við dómvenju, greiðslu kostnaðar vegna skýrslugerða sem stefnandi aflaði einhliða og án samráðs við stefnda.

Í samræmi við framangreint og niðurstöðu yfirmats hafi stefndi innt eftirfarandi greiðslur af hendi til stefnanda þann 5. nóvember 2012:

1. Skaðabætur vegna verðýrnunar húss	20.160.000 kr.
2. Vextir skv. 8. gr. skaðabótalaga	14.893.824 kr.
3. Kostnað við undirmat	547.800 kr.
4. Kostnað við yfirmat, helmingur	1.616.126 kr.
5. Lögmansþóknun, helmingur	2.605.817 kr.

Samtals. 39.823.567 kr.

Auk framangreinds hafi stefndi greitt stefnanda kostnað við framkvæmdir á lóðinni. Stefndi hafi krafist 78.771.101 kr. vegna þeirra framkvæmda. Dómkvaddur matsmaður hafi komist að þeirri niðurstöðu að stefnda bæri að greiða stefnanda 3,3 milljónir króna. Þá fjárhæð hafi stefndi greitt auk hluta matskostnaðar árið 2009 og ekki borið fyrir sig fyrningu.

Stefndi telur stefnanda ekki eiga frekari kröfur á hendur sér vegna breytinga á skipulagi miðbæjarsvæðisins og því beri að sýkna hann.

Stefndi vísar til þess að stefnandi byggji bótakröfu sína eingöngu á hinni hlutlægu ábyrgðarreglu 1. mgr. 33. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73 frá 1997. Stefndi byggji í öðru lagi á því að sú grein taki ekki til annars tjóns en tjóns á fasteigninni sjálfri. Verðrymnun fasteignarinnar hafi þegar verið bætt og stefnandi eigi því ekki rétt á frekari bótum.

Stefndi byggir sýknukröfu sína í þriðja lagi á því að meint tjón sé ekki sennileg afleiðing af deiliskipulagsbreytingunum og orsakasamband liggja ekki fyrir. Krafa stefnanda um bætur virðist byggja á því að óbætt sé tjón vegna deiliskipulagsbreytinga sem tóku gildi 9. júlí 2004 og 12. maí 2005. Stefndi haldi því fram að markaðsverðmæti reksturs stefnanda hafi minnkað, tekju- og framlegðartap hafi orðið í rekstri, hann hafi þurft að farga vörubirgðum og orðið fyrir tjóni vegna breytinga á húsnæðinu innan- og utandyra og endurnýjunar á véla- og tækjabúnaði í versluninni.

Stefndi byggir á því að slíkt tjón sé hvorki sennileg afleiðing af slíkum breytingum á skipulagi né hafi verið leitt í ljós orsakasamband á milli breytinganna og þess að rekstur stefnanda gekk ekki. Stefndi vísar um það til niðurstöðu yfirmatsmanna á bls. 22-23 í yfirmatsgerð.

Stefndi mótmælir því að sú starfsemi, sem var í húsinu, hafi lagst af vegna breytinga á skipulaginu, enda liggja fyrir skv. yfirmati að sala hafi byrjað að dala þegar árið 2001, þ.e. löngu áður en umræddar breytingar á skipulagi áttu sér stað og hafi salan minnkað eftir það. Stefndi telur að þá þegar hafi stefnt í þá átt sem fór. Á það hafi önnur atriði en breytingar á deiliskipulagi líklega haft meiri áhrif, s.s. breytingar á verslunarmynstri og verslunarháttum, opnun keðju- og lágvöruverðsverslana á Akranesi og mögulega styttri akstursleið til höfuðborgarinnar með tilkomu Hvalfjarðarganga. Jafnframt bendir stefndi á að forsvarsmaður stefnanda tók við rekstrinum árið 1999.

Verði ekki fallist á sýknu á grundvelli framangreindra málsástæðna vísar stefndi til eftirfarandi sjónarmiða um hinar umdeildu breytingar á deiliskipulagi svæðisins. Ef bera eigi saman aðstöðu fyrir breytingarnar árið 2004 og 2005 verði að bera þær saman við ástandið eins og það var skv. deiliskipulagi frá 1999. Ef hinar nýju skipulagsáætlanir eru bornar saman við skipulagið frá 1999 komi í ljós að ekki sé gert ráð fyrir aðkomu bíla að húsi eða lóð yfirmatsbeiðanda frá suðri. Ekkert hafi því breyst að því leyti hvað meginaðkomu að húsi stefnanda varðar.

Hvað varðar afstöðu húss stefnanda gagnvart öðrum byggingum þá geri skipulagið frá 1999 ráð fyrir að byggt verði fyrir framan hús stefnanda til suðurs og austur. Á skipulagsáætlununum frá 2004 og 2005 sé vissulega gert ráð fyrir tveimur fjölbýlishúsum sunnan við lóð stefnanda, en ekki samfelldum byggingum eins og skipulagið frá 1999 gerði ráð fyrir. Slík hús, skv. skipulaginu frá 1999, hefðu skyggt á hús yfirmatsbeiðanda með sambærilegum hætti og blokkir og bílageymsla sem núverandi skipulag gerir ráð fyrir. Rétt sé að geta þess að önnur blokkin hafi ekki enn verið byggð. Þessar forsendur hafi því ekki breyst í grundvallaratriðum.

Meginaðkoma að húsi stefnanda frá Kalmannsbraut hafi heldur ekki breyst frá skipulaginu 1999 til skipulagsáætlananna frá 2004 og 2005.

Í skipulaginu frá 1999 sé gert ráð fyrir að hægt sé að tengja hús stefnda við húsinn sunnan við húsið. Í gildandi deiliskipulagi sé hins vegar gert ráð fyrir að hægt sé að tengja húsið við verslunarhúsnæðið, sem liggur vestan við hús stefnda. Þá hafi lóð stefnanda verið stækkuð lítið eitt frá skipulaginu 1999, úr 3000 fm í 3004 fm.

Með vísan til framangreinds er því mótmælt af hálfu stefnda að breytingar á deiliskipulagi svæðisins árið 2004 og 2005 hafi leitt til þess að verslunarrekstur stefnanda lagðist af. Minnt er á að reksturinn hafði dalað frá árinu 2001. Þá sé ljóst að umræddar breytingar hafi alveg örugglega ekki haft áhrif strax árið 2004 og 2005 þar sem uppbygging á svæðinu tók nokkurn tíma. Þrátt fyrir það hnignaði rekstri stefnanda. Stefndi telur þvert á móti að möguleikar til rekstrar hafi styrkst við breytingarnar með tilliti til þess að hið gildandi skipulag gerði það að verkum að byggð var upp á reitnum öflug verslunarstarfsemi og þjónusta, sem styðja hefði átt við verslun stefnanda. Ef skipulaginu hefði ekki verið breytt hefði slík starfsemi ekki byggst upp á reitnum. Stefndi telur að þá hefðu möguleikar stefnanda til notkunar á húsinu rýrnað þar sem húsið hefði staðið eitt og sér. Þá hefði fjölgun íbúða á reitnum einnig átt að styðja við starfsemi stefnanda.

Stefndi vísar jafnframt til þess að hús stefnanda er á miðbæjarsvæði Akraneskaupstaðar þar sem gert er ráð fyrir verslun og þjónustu. Á slíkum svæðum verði aðilar að búast við breytingum á skipulagi í takt við tíðarandann og breytta atvinnu- og verslunarhætti sbr. og ákvæði 18. og 26. gr. skipulags- og byggingarlaga nr. 73 frá 1997. Stefndi beri ekki bótaábyrgð á breytingum í rekstrarumhverfi aðila vegna aukinnar samkeppni jafnvel þótt skipulag geri ráð fyrir byggingum fyrir sambærilegan rekstur. Um sé að ræða almennar breytingar, sem eigendur fasteigna og rekstraraðila verði að þola bótalaust.

Stefndi mótmælir fullyrðingu stefnanda um að leiða megi af orðalagi yfirmatsgerðar að líklegt sé að stefnandi hafi orðið fyrir tjóni. Niðurstaða yfirmatsmanna sé þvert á móti sú að þeir telja sig ekki geta ekki fullyrt að tjón hafi orðið.

Eftir að stefnandi lagði fram kröfugerð sína í framhaldi af niðurstöðum matsgerðar dómkvaddra matsmanna, dags. 1. desember 2015, þá lagði stefndi fram svofellda bókun:

1. Stefndi áréttar sýknukröfu sína í málinu, sem og þá málsástæðu að breyting á kröfugerð sé alltof seint fram komin og rekstur málsins af hálfu stefnanda í andstöðu við málshraðareglu einkamálaréttarfars.
2. Stefndi telur að framlögð matsgerð sanni ekki að breytingar á deiliskipulagi árið 2004 og 2005 hafi leitt til rekstrartjóns hjá stefnanda, til þess er matsgerðin alls ekki nægjanlega afgerandi. Matið byggir á tilbúnum forsendum sem geta ekki talist fullnægjandi sönnun þess að hinar umdeildu deiliskipulagsbreytingar hafi haft þau áhrif á rekstur stefnanda sem stefnandi byggir á. Ýmsar aðrar breytur og óvissuþættir veða þyngra um reksturinn en breytingar á skipulagi svæðisins.
3. Fjárhæð kröfunnar er sérstaklega mótmælt enda má ljóst vera að deiliskipulagsbreytingarnar hafa ekki haft áhrif fyrr en nokkru eftir gildistöku þeirra. Útreikningur matsmanna gerir hins vegar ráð fyrir tjóni frá árinu 2003.
4. Einnig er bent á að viðvarandi og fyrirsjáanlegur taprekstur stefnanda var á hans eigin ábyrgð og áhættu. Bætur vegna skertra nýtingarmöguleika húseiganda hafa þegar verið metnar og greiddar. Það er ósamrýmanlegt því að stefnandi stundi óbreyttan atvinnurekstur með tapi og krefji nú stefnda um bætur.
5. Kröfum vegna útlagðs kostnaðar við vinnu ráðgjafa sem aflað var utan réttar og eins vegna fyrri matsgerða er mótmælt. Stefndi hefur þegar gert upp þann hluta þess kostnaðar sem honum bar. Vaxtakröfum er sérstaklega mótmælt en stefndi getur í fyrsta lagi krafist vaxta skv. ákvæðum vaxtalaga mánuði eftir að matsgerð matsmanna var kynnt stefnda með tölvupósti þann 10. desember 2015.

Um lagarök vísar stefndi til ákvæða laga um meðferð einkamála, nr. 91 frá 1991, einkum 80. og 95. gr., skipulags- og byggingarlaga, nr. 73 frá 1997, einkum 18., 26. gr. og 33. gr. Málskostnaðarkrafa stefnda á sér stoð í 129. og 130. gr. laga um meðferð einkamála, nr. 91/1991 og laga nr. 50 frá 1988 um virðisaukaskatt.

V.

Niðurstaða

Stefnandi byggir kröfu sína um bætur á 33. gr. þágildandi skipulags- og byggingarlaga, nr. 73/1997. Í greininni er kveðið á um rétt til bóta úr sveitarsjóði til aðila sem verður fyrir tjóni af völdum gildistöku skipulags.

Samkvæmt 1. mgr. greinarinnar nær bótaskylda sveitarsjóðs til þrenns konar tjóns; í fyrsta lagi ef verðmæti fasteignar lækkar, í öðru lagi ef nýtingarmöguleikar hennar skerðast frá því sem áður var heimilt eða í þriðja lagi ef hún nýtist ekki til sömu nota og áður.

Stefnandi hefur þegar fengið bætur úr sveitarsjóði skv. fyrsta ákvæðinu, vegna lækkunar á verðmæti fasteignarinnar, en stefndi greiddi stefnanda hinn 5. nóvember 2012 bætur að fjárhæð 20.160.000 kr., í samræmi við niðurstöðu dómkvaddra yfirmatsmanna um hversu mikið verðmæti fasteignar stefnanda lækkaði vegna breytts deiliskipulags, auk vaxta og hluta útlagðs kostnaðar stefnanda. Þá hefur stefndi að auki greitt stefnanda kostnað við framkvæmdir á lóð fasteignarinnar í samræmi við niðurstöðu dómkvadds matsmanns.

Stefnandi telur að yfirmatsgerð skilji þá spurningu eftir ósvaraðri hvort stefnandi hafi orðið fyrir tjóni vegna reksturs, fjárfestinga og tengdra atriða. Af orðalagi í yfirmatsgerð, þar sem fram kemur að yfirmatsmenn geti ekki „fullyrt“ að stefnandi hafi orðið fyrir þess konar tjóni af völdum deiliskipulagsbreytinganna, megi leiða að það sé mjög líklegt að stefnandi hafi orðið fyrir þess háttar tjóni.

Stefndi mótmælir fullyrðingu stefnanda um að leiða megi af orðalagi yfirmatsgerðar að líklegt sé að stefnandi hafi orðið fyrir tjóni. Niðurstaða yfirmatsmanna sé þvert á móti sú að þeir telja sig ekki geta ekki fullyrt að tjón hafi orðið.

Krafa stefnda um sýknu byggist í fyrsta lagi á því að framangreindar bætur teljist fullar bætur vegna tjóns stefnda skv. greininni og í öðru lagi að greinin taki ekki til annars tjóns en á fasteign.

Þar sem stefnandi hefur þegar þegið úr hendi stefnda bætur vegna lækkunar á verðmæti fasteignarinnar byggist hugsanlegur réttur til frekari bóta á öðru eða þriðja ákvæði 33. gr. skipulags- og byggingarlaga. Breytingar á deiliskipulagi miðbæjarreits á árunum 2004 og 2005 fólu ekki í sér skerðingu á heimild til að nýta fasteignina og því kemur annað ákvæði greinarinnar ekki til álita. Krafa stefnanda getur því eingöngu byggst á þriðja ákvæði greinarinnar, að fasteignin hafi ekki nýst til sömu nota og áður,

og krefst hann bóta vegna minna fjárflæðis frá þeim rekstri sem hann hafði með höndum í fasteigninni.

Ákvæðið verður að skýra með hliðsjón af 33. gr. í heild sinni. Í 1. mgr. er kveðið á um að í stað bótagreiðslu eigi sá, sem sýnir fram á að hann verði fyrir tjóni, rétt á því að sveitarsjóður leysi fasteignina til sín. Í 2. mgr. er kveðið á um að við ákvörðun bóta vegna skipulagsbreytinga skuli taka tillit til þeirrar verðhækkunar sem breytingarnar kunna að hafa í för með sér á fasteignina. Þá segir að einnig beri að miða við þann arð sem eðlileg notkun eignarinnar gefur af sér. Öll ákvæði greinarinnar taka þannig til áhrifa breytinganna á verðmæti eignarinnar og arð sem hægt er að hafa af eigninni sjálfri og kveða á um rétt til að fá fasteignina bætt að fullu. Hvergi er í greininni vikið sérstaklega að tjóni á þeim rekstri sem stundaður er í fasteigninni. Breytt skipulag getur haft áhrif á hversu vænlegt er að stunda tiltekinn rekstur í fasteigninni, en slík áhrif ættu að endurspeglast í minna verðmæti fasteignarinnar og tjón eiganda fasteignarinnar vegna þess ætti því að koma fram í lægra virði hennar. Ljóst er því að tjónsatvikin eru ekki aðskilin og sundurlæg þar sem nýtingarmöguleikar fasteignar og heimildir til að stunda tiltekna starfsemi í henni hafa áhrif á verðmæti hennar. Annað og þriðja ákvæði 1. mgr. verður því að skýra sem nánari tilgreiningu á því hvað getur valdið lækkuð verðmætis fasteignarinnar.

Því er fallist á með stefnda að bætur vegna tjóns skv. 1. mgr. 33. gr. skipulags- og byggingarlaga, nr. 73/1997, taki eingöngu til tjóns á fasteign og að stefndi hafi því þegar greitt stefnanda fullar bætur vegna tjónsins. Ákvæði greinarinnar veita stefnanda því ekki heimild til að krefjast bóta fyrir tjón vegna reksturs sem hann byggir á matsgerð, dags. 1. desember 2015. Verður því að sýkna stefnda af kröfu stefnanda um greiðslu frekari bóta.

Stefnandi gerir einnig kröfu um greiðslu útlagðs kostnaðar sem hann hefur haft af því að sækja bætur frá stefnda og byggir þá kröfu sína einnig á 33. gr. þágildandi skipulags- og byggingarlaga. Í fyrsta lagi gerir hann kröfu um greiðslu kostnaðar vegna reiknings Jóhannesar Ingibjartssonar frá 31. október 2006, 138.942 kr. Í öðru lagi gerir stefnandi kröfu um greiðslu kostnaðar vegna öflunar verðmats Capacent, 2.150.225 kr. Hér er um að ræða álitsgerð og verðmat sem stefnandi aflaði einhliða utan réttar. Þessi krafa stefnanda verður ekki byggð á 33. gr. skipulags- og byggingarlaga.

Í þriðja lagi geri stefnandi kröfu um greiðslu helmings þóknunar yfirmatsmanna, 1.616.126 kr., en stefndi hefur þegar greitt helming þóknunarinnar. Í fjórða lagi gerir stefnandi kröfu um greiðslu helmings þess lögmannskostnaðar sem hann hafði af því að sækja bætur úr hendi stefnda á árunum 2005 til 2012, 2.605.817 kr., en stefndi hefur þegar greitt helming þess kostnaðar.

Í 33. gr. skipulags- og byggingarlaga er ekki kveðið á um skyldu sveitastjórnar til greiðslu þess kostnaðar sem aðili hefur af því að sækja bætur skv. greininni. Samkvæmt 3. mgr. skal sveitastjórn þó, ef hún viðurkennir bótaskyldu, annast um að dómkvaddir verði matsmenn til að ákveða bætur. Af ákvæðinu verður að álykta að sveitastjórn skuli bera kostnað af dómkvaðningu matsmanna. Í máli þessu viðurkenndi sveitastjórn ekki bótaskyldu fyrr en eftir að dómkvaddir höfðu verið bæði matsmenn og yfirmatsmenn til að meta tjón stefnanda. Stefndi hefur þó viðurkennt bótaskyldu og dráttur á þeirri viðurkenningu og vanræksla á þeirri skyldu hans að fá dómkvadda matsmenn leysir hann ekki undan því að bera kostnað við dómkvaðninguna. Ekki er kveðið sérstaklega á um heimild til dómkvaðningu yfirmatsmanna í greininni, en í samræmi við 64. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, verður að líta svo á að aðili sem ekki unni mati dómkvaddra matsmanna eigi rétt á að fá matinu hnekkt með dómkvaðningu yfirmatsmanna. Bætur þær sem stefndi greiddi stefnanda byggja á niðurstöðu yfirmatsmanna. Á sama hátt verður því að álykta að sveitarstjórn skuli bera kostnað af þeirri dómkvaðningu.

Stefndi hefur þegar greitt þóknun undirmatsmanna og helming þóknunar yfirmatsmanna en hafnar frekari skyldu til greiðslu á þeirri forsendu að beiðni um yfirmat hafi verið umfangsmeiri en efni stóðu til. Stefndi telur að a.m.k. helmingur vinnu yfirmatsmanna við matsgerð hafi snúist um að leiða í ljós meint tjón á rekstri stefnda. Að teknu tilliti til þess að skylda til öflunar matsgerðar hvíldi á stefnda er ekki unnt að láta stefnanda bera hallann af því að vinna við matsgerðina hafi hugsanlega verið umfangsmeiri en efni stóðu til. Verður því að dæma stefnda til að greiða þóknun yfirmatsmanna að fullu og er krafa stefnanda að þessu leyti því tekin til greina.

Hluti þess lögmannskostnaðar sem stefnandi gerir kröfu um greiðslu á, hlaut af dómkvaðningu matsmanna og yfirmatsmanna. Með vísan til sama ákvæðis verður að líta svo á að stefndi verði að bera þann kostnað af dómkvaðningunni. Af yfirliti vegna lögmannskostnaðar sem stefnandi lagði fram má ráða að lögmannskostnaður vegna dómkvaðninganna hafi verið innan við helmingur af heildarkostnaði og því hefur

stefndi þegar greitt þann hluta kostnaðarins. Stefndi verður því sýknaður af kröfu um frekari greiðslu.

Með vísan til þess sem rakið hefur verið er stefndi því sýknaður af kröfu stefnanda um greiðslu frekari bóta vegna breytinga á deiliskipulagi, greiðslu kostnaðar vegna reiknings Jóhannesar Ingibjartssonar, greiðslu kostnaðar vegna verðmats Capacent og greiðslu helmings lögmannskostnaðar á árunum 2005 til 2012, en dæmdur til að greiða helming þóknunar yfirmatsmanna, 1.616.126 kr., ásamt dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, frá 16. september 2012, en það er mánuði eftir dagsetningu kröfubréfs stefnanda, 16. ágúst 2012, til greiðsludags.

Eftir þessum úrslitum verður stefnandi dæmdur til að greiða stefnda málskostnað með vísan til 130. gr. laga nr. 91/1991, um meðferð einkamála, sem þykir hæfilega ákvarðaður með hliðsjón af atvikum öllum eins og kveðið er á um í dómsorði.

Af hálfu stefnanda flutti málið Arnar Þór Stefánsson hrl.

Af hálfu stefnda flutti málið Jóhannes Karl Sveinsson hrl.

Þórður Clausen Þórðarson héraðsdómari ásamt sérfróðu meðdómendunum Hersi Sigurgeirssyni, dósent við HÍ, og Sveini Agnarssyni, dósent við HÍ, kveður upp dóminn.

Dómsorð:

Stefndi, Akraneskaupstaður, greiði stefnanda, Skagaveri ehf., 1.616.126 kr. ásamt dráttarvöxtum skv. 1. mgr. 6. gr. laga nr. 38/2001, um vexti og verðtryggingu, frá 16. september 2012 til greiðsludags.

Stefnandi greiði stefnda 800.000 kr. í málskostnað.

Þórður Clausen Þórðarson

Hersir Sigurgeirsson

Sveinn Agnarson

Rétt endurrit staðfestir:

Héraðsdómi Reykjavíkur, 17. október 2016.



Gjald: 2.250 krónur.

Greitt.

