Þriðjudaginn 24. ágúst 1999.

Nr. 273/1999. **Eðvarð Hallgrímsson**
(Steingrímur Þormóðsson hdl.)
gegn
**Hjördísi Benediktsdóttur**
(enginn)

Kærumál. Gerðardómur. Frávísunarúrskurður felldur úr gildi.

*Án tillits til nánara efnis ákvæðis í samningi málsaðila um að bera ætti ágreiningsefni þeirra undir gerðardóm var talið að héraðsdómara hefði ekki verið rétt að vísa máli frá dómi, en hvorugur aðila hafði gert kröfu um frávísun málsins af þessum sökum.*

**Dómur Hæstaréttar.**

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Garðar Gíslason, Gunnlaugur Claessen og Markús Sigurbjörnsson.

Sóknaraðili skaut málinu til Hæstaréttar með kæru 25. júní 1999, sem barst réttinum ásamt kærumálsgögnum 7. júlí sama árs. Kærður er úrskurður Héraðsdóms Vesturlands 11. júní 1999, þar sem máli sóknaraðila gegn varnaraðila var vísað frá héraðsdómi. Kæruheimild er í c-lið 2. mgr. 143. gr. laga nr. 91/1991 um meðferð einkamála. Sóknaraðili krefst þess að hinn kærði úrskurður verði felldur úr gildi og lagt fyrir héraðsdómara að taka málið til efnismeðferðar.

Varnaraðili hefur ekki látið málið til sín taka fyrir Hæstarétti.

Samkvæmt 2. gr. laga nr. 53/1989 um samningsbundna gerðardóma verður ekki vísað frá dómi máli, sem höfðað hefur verið fyrir almennum dómstóli um ágreiningsefni, sem á undir gerðardóm samkvæmt gildum gerðarsamningi, nema krafa sé gerð um það. Samkvæmt gögnum málsins gerði varnaraðili ekki kröfu um frávísun, heldur krafðist sýknu af kröfum sóknaraðila. Án tillits til nánara efnis ákvæðis í samningi aðilanna um að bera ætti ágreiningsefni þeirra undir gerðardóm var héraðsdómara samkvæmt þessu ekki rétt að vísa málinu frá dómi án kröfu. Af þessum sökum verður hinn kærði úrskurður felldur úr gildi og lagt fyrir héraðsdómara að taka málið til efnismeðferðar.

Kærumálskostnaður verður ekki dæmdur.

Dómsorð:

Hinn kærði úrskurður er felldur úr gildi og lagt fyrir héraðsdómara að taka málið til efnismeðferðar.

Kærumálskostnaður fellur niður.

**Úrskurður Héraðsdóms Vesturlands 11. júní 1999.**

Stefnandi þessa máls er Eðvarð Sigmar Hallgrímsson byggingameistari, kt. 220148-2549, Heimatúni 1, Bessastaðahreppi. Stefnt er Hjördísi Benediktsdóttur húsmóður, kt. 150630-3719, Eyri, Svínadal, Hvalfjarðarstrandarhreppi.

Málið var höfðað með áritun lögmanns stefndu á stefnu 25. nóvember 1998 og þingfest 15. desember sama ár. Það var tekið til úrskurðar að lokinni aðalmeðferð 27. maí sl.

*Dómkröfur stefnanda.*

I. Að lóðarleigusamningur frá 25. nóvember 1990 milli stefnanda og stefndu um leigu stefnanda á sumarbústaðarlóð nr. 33 í Eyrarskógi í Svínadal, Eyrarhreppi [Svo í stefnu. Á að vera Hvalfjarðarstrandarhreppi. Innskot dómara], Borgarfjarðarsýslu, verði felldur úr gildi.

Verði ekki fallist á að ofangreindur samningur verði felldur úr gildi með dómi, gerir stefnandi þá dómkröfu, að lóðarleigusamningnum milli stefnanda og stefndu frá 25. nóvember 1990 verði rift með dómi.

II. Í báðum tilvikum gerir stefnandi þá dómkröfu að stefnda verði dæmd til að greiða stefnanda 1.705.000 krónur ásamt dráttarvöxtum skv. III. kafla vaxtalaga frá 1. janúar 1997 til greiðsludags.

III. Stefnandi krefst málskostnaðar að skaðlausu, þar sem tekið verði tillit til þess að hann er ekki virðisaukaskattsskyldur.

Stefnda krefst sýknu af öllum kröfum stefnanda, en til vara krefst hún verulegrar lækkunar á skaðabótakröfum stefnanda.

Í báðum tilvikum krefst stefnda málskostnaðar úr hendi stefnanda samkvæmt gjaldskrá Lögmanna Mörkinni 1 sf. og skv. fram lögðu málskostnaðaryfirliti. Þess er krafist að við ákvörðun málskostnaðar verði tekið tillit til skyldu stefndu til að greiða virðisaukaskatt af þóknun lögmanns síns.

*Um atvik máls.*

Um atvik er þetta upplýst af málskjölum og skýrslum aðila:

Árið 1985 er stefnandi búsettur á Skagaströnd. Hann kvaðst þá hafa farið að leita sér að lóð „sunnanlands“ til trjáræktar og útivistar. Hann hefði tekið í það

góðan tíma. Haustið 1989 kvaðst hann hafa séð auglýsingu í DV, þar sem auglýst var til sölu lóð í Eyrarskógi. Hann hringdi í uppgefið símanúmer og talaði við mann að nafni Svavar Ottósson, sem sagði honum hvar lóðin væri.

Stefnda upplýsti fyrir dóminum að á undan stefnanda hefðu tvenn hjón haft lóð nr. 33 í Eyrarskógi á leigu. Annar karlanna hefði verið Svavar Ottósson.

Hinn 9. desember 1989 undirrita stefnandi og nefndur Svavar Ottósson handskrifað skjal, fram lagt í dóminum, sem ber yfirskriftina Yfirlýsing. Þar er þetta skráð: „Við undirritaðir höfum ákveðið að gera með okkur samning um kaup á sumarbústaðarlandi nr. 33 í Eyrarskógi. Seljandi lofar að selja og kaupandi lofar að kaupa. Kaupverð er ákveðið 450.000.- kr. Gengið verður frá kaupunum eigi síðar en 22. des. 1989." Upplýst er að stefnandi greiddi Svavari nefnda fjárhæð, kr. 450.000. Sagði stefnandi fyrir dómi að hann hefði greitt þá fjárhæð fyrir lóð, sökkla og teikningar af húsi. Ekki varð af því að stefnandi og Svavar Ottósson gerðu formlegan kaupsamning, en það varð að ráði milli aðila þessa máls að þau gerðu með sér leigusamning um nefnda lóð nr. 33.

Lóðarleigusamningur aðila er undirritaður 25. nóvember 1990. Aðilum ber saman um að það hafi verið gert á Eyri í Svínadal. Vottar að undirskrift, dagsetningu og fjárræði aðila voru makar þeirra, Jón Eggertsson, eiginmaður stefndu, og Helga Guðmundsdóttir, eiginkona stefnanda. Samningurinn er í 19 greinum. Í fyrstu gr. segir að leigusali (stefnda) leigi leigutaka (stefnanda) lóð undir sumarbústað, merkta nr. 33 í Eyrarskógi, samkvæmt deiliskipulagi Magnúsar H. Ólafssonar arkitekts, dags. 4. maí 1988, ásamt áorðnum breytingum í júlí 1988. Skipulag þetta ásamt texta teljist vera hluti af samningnum. Í 2. gr. samningsins segir að leigutíminn sé 25 ár frá dagsetningu samnings, en framlengist þá sjálfkrafa um eitt ár í senn, sé honum ekki sagt upp af samningsaðilum með minnst sex mánaða fyrirvara. Í 5. gr. segir að leigutaki greiði árlegt leigugjald fyrir lóðina, og er gjalddagi ákveðinn 15. apríl ár hvert. Árgjaldið skal vera kr. 14.100 og breytist í hlutfalli við breytingar á vísitölu byggingarkostnaðar frá grunnvísitölu, sem í samningnum er 108,7 stig. Í 8. gr. samningsins segir að leigusali beri „ekki ábyrgð á spjöllum eða skemmdum, sem sumarbústaðurinn eða önnur mannvirki á lóðinni kunna að verða fyrir, svo sem af völdum manna og dýra, náttúruhamfara o.fl." Í 9. gr. segir að leigutaka sé heimilt að gróðursetja tré á lóðinni. Í 10. gr. er kveðið á um að leigutaki hafi rétt til að láta leggja raflínu að sumarbústaðnum á sinn kostnað, og í 15. gr. segir að leigusali skuli leggja grófíborinn veg og vatnslögn að lóðarmörkum og girða sumarbústaðasvæðið. Í þeirri grein er einnig ákvæði um að vegna kostnaðar leigusala við þessar framkvæmdir skuli leigutaki greiða ákveðið stofngjald samkv. samkomulagi aðila. 18. grein lóðarleigusamningsins hljóðar svo: „Verði ágreiningur milli leigusala og leigutaka um túlkun samnings þessa eða fylgiskjala hans, og náist ekki samkomulag, skal leggja ágreininginn í úrskurð gerðardóms, sem skipaður verði þremur

mönnum, einum tilnefndum af leigusala, öðrum tilnefndum af leigutaka og oddamanni tilnefndum af sýslumanni Mýra- og Borgarfjarðarsýslu.“

Stefnandi sagði í skýrslu sinni fyrir dómi að hann hefði byggt sumarbústað sinn á árunum 1990-1991, og í stefnu segir að það hafi verið gert eftir teikningu arkitekts. Undir bústaðinn hafi verið settar „hefðbundnar undirstöður“ og fyllingar. Stefnandi hafi látið gera rotþró og leggja frárennslislagnir. Lagt hafi verið rafmagn í bústaðinn og hann að öllu leyti fullgerður. Stefnandi hafi gróðursett fjölmargar trjáplöntur á lóðinni og látið gera rúmgott bílastæði og stíg að bústaðnum. Þá segir í stefnu að stefnandi telji lóðina fallegan stað að sumarlagi. Í raun sé hún skjólgóður hvammur. Hann hafi reist bústaðinn nánast á miðri lóð. Við vettvangsgöngu mældist dómaranum fjarlægð grunns bústaðar upp frá vegi við lóðarmörk 19 skref.

Í stefnu segir að stefnandi hafi alltaf hugsað sér að nota bústaðinn sem heilsársbústað. Snemma hafi þó komið í ljós að erfitt hafi verið að nota hann að vetrarlagi. Hann hafi æði oft þurft að láta moka burt snjó, svo að komast mætti að bústaðnum. Þetta hafi þó gengið stórvandræðalaust þangað til kom fram á veturinn 1994/1995. Þá hafi svo mikill snjór lagst á bústaðinn, að hann hafi farið á kaf. Stefnandi hafi þá látið moka af húsinu til að fyrirbyggja skemmdir, eftir því sem tök voru á. Hann hafi þó ekki haft undan snjókomu, og svo hafi farið að bústaðurinn hafi látið undan og verið metinn ónýtur.

Upplýst er í málinu, m.a. með skýrslu stefnanda fyrir dómi, að hann hafði tryggt bústaðinn fyrir tjóni að völdum snjóþunga. Eftir þeim upplýsingum sem fyrir liggja verður að telja að húsið hafi skemmst í mars 1995. Var tjónið metið altjón af tryggingafélagi stefnanda. Stefnandi lét síðan húsið af hendi við fólk sem flutti það norður í Eyjafjörð og reisti það þar. Kvaðst hann ekki hafa fengið greiðslu fyrir, en þeir sem eignuðust húsið hefðu séð um að taka það af grunni og flytja það.

Í stefnu segir að eftir veturinn 1994/1995 hafi stefnandi gert sér ljóst að lóðin nr. 33 væri með öllu óbyggingarhæf. Hann hafi einnig heyrt frá því sagt að hvammur sá, sem lóðin nær yfir, hafi í sveitinni verið nefndur „Hvítiblettur“, sökum þess að snjó leysti þar ekki fyrr en seint á hverju vori. Hinn 16. júní 1995 hafi stefnandi ritað byggingarnefnd Hvalfjarðarstrandarhrepps bréf og óskað eftir mati á því hvort lóðin nr. 33 væri byggingarhæf. Samkv. fram lögðum bréfum byggingarfulltrúa og oddvita hreppsins til stefnenda, dags. 30. júní og 13. desember 1995, fjallaði byggingarnefnd um erindi stefnanda 28. júní, og var afgreiðsla hennar þannig skv. bréfi byggingarfulltrúa: „Eftir að hafa farið á staðinn komst byggingarnefnd að þessari niðurstöðu. Nefndin mælir ekki með því að lóð no. 33 verði nýtt sem byggingarlóð fyrir sumarhús, lóð nr. 32 sé byggingarhæf en staðsetning hússins á lóðinni sé óheppileg.“ Í bréfi hreppsnefndar kemur fram að hún staðfesti samþykkt bygginga- og skipulagsnefndar á fundi 2.

nóvember 1995. Með bréfi dags. 25. september 1996 heimilaði byggingarfulltrúi að sumarhúsið að Eyrarskógi 33 yrði flutt burt af lóðinni.

Svo sem sjá má af samþykkt byggingarnefndar fjallaði hún um tvær lóðir, nr. 32 og 33. Leigjandi lóðar nr. 32, Vilhjálmur Guðmundsson, kærði ákvörðun byggingarnefndar til umhverfisráðuneytisins. Krafðist hann þess að fá sömu málsmeðferð og leigutaki lóðar nr. 33, stefnandi þessa máls, og að ábyrgur aðili bætti honum lóðina ásamt framkvæmdum sem ekki yrðu fluttar af staðnum auk flutnings bústaðar síns á nýja lóð. Ráðuneytið leitaði m.a. umsagnar Skipulagsstjórnar ríkisins, og liggur hún frammi í málinu, á þessa leið:

„Í byggingar- og skipulagslögum og reglugerðum er ekki fjallað sérstaklega um byggingarhæfi lóða út frá snjóþyngslum. Byggingarnefnd rökstyður ekki niðurstöðu sína um byggingarhæfi lóðarinnar sem um er rætt, eða á hverju mismunandi byggingarhæfi lóðanna nr. 32 og 33 í Eyrarskógi byggi. Skipulagsstjórn ríkisins telur því ekki byggjandi á niðurstöðu byggingarnefndar um byggingarhæfi lóðanna, enda er hvorki lagagrundvöllur né annar rökstuðningur fyrir niðurstöðunni. Skipulagsstjórn ríkisins telur, að í deiluskipulagi verði m.a. að taka á og kanna snjóþyngsli á byggingarlóðum, þannig að ekki sé úthlutað lóðum, sem ekki eru fallnar til húsbygginga. Því beri út frá þeirri reynslu sem nú hefur fengist, m.a. af snjóþyngslum á umræddum lóðum, að taka til endurskoðunar deiliskipulag sumarbústaðahverfis í Eyrarskógi."

Úrskurður umhverfisráðuneytisins í kærumáli leigutaka lóðar nr. 32 er dagsettur 30. desember 1996. Hann féll þannig að krafa hans var ekki tekin til greina. Í forsendum úrskurðarins segir m.a., að líta verði svo á, „að ákvörðun byggingarnefndar um að meta lóð nr. 33 óbyggingarhæfa hafi skort lagagrundvöll og er því ekki á henni byggjandi".

Í greinargerð stefndu er því haldið fram um málsatvik, að stefnda hafi, áður en hún samþykkti yfirtöku stefnanda á lóðinni nr. 33, vakið athygli hans á því að fleiri lóðir væru lausar til leigu, sem honum stæðu til boða. Henni hafi þó fljótlega orðið ljóst að lóðin nr. 33 hefði verið sú sem stefnandi vildi og að hann hefði gert upp hug sinn.

Í greinargerðinni segir að stefnda minnist þess að hafa nefnt það við stefnanda að lóðin stæði á svonefndum „Hvítabletti". Að því er stefnda best viti sé sú nafngift til komin af því að kjarr umlyki allan blettinn, og þannig skeri hann sig úr landslaginu, jafnvel úr nokkurri fjarlægð. Hún hafi ekki við kaupin leitt að því hugann að snjó kynni að festa á þessum bletti, fremur en öðrum. Hún telur fullyrðingar stefnanda um óeðlileg snjóalög á lóðinni fjarstæðukenndar.

Stefnda tekur fram að hún hafi ekki krafist stofngjalds af stefnanda. Fyrri leigutakar hafi staðið skil á því.

Í greinargerð stefndu segir ennfremur að hún hafi vissu fyrir því, að hvorki hafi þak né útveggir bústaðar stefnanda gefið sig í fannferginu, heldur hafi hann

skemmst með þeim hætti að tré-dregarar undir honum hafi spennst upp. Orsök þess hafi vafalaust verið sá óvenjulegi byggingarmáti að dregararnir hafi náð út fyrir sjálfan bústaðinn og verönd hans verið smíðuð ofan á þá. Þegar snjór hafi safnast á veröndina, hafi dregararnir spennst upp.

Stefnda kveðst líta svo á að lóðarleigusamningur aðila sé í fullu gildi. Stefnandi hafi staðið í skilum með leigugreiðslur. Meira en 5 ár hafi verið liðin af leigutíma stefnanda, þegar skemmdirnar, sem lýst sé í stefnu, hafi átt að eiga sér stað. Þá hafi stefnandi aldrei kvartað yfir galla á lóðinni og ávallt staðið í skilum með árlegt leigugjald án þess að gera fyrirvara eða aðrar athugasemdir. Eftir að óánægja stefnanda hafi borist í tal við stefndu hafi hún margboðið honum aðra lóð á svæðinu í stað lóðar nr. 33.

Upplýst er að stefnandi greiddi afgjald af lóðinni síðast 16. apríl 1998, kr. 29.885.

*Sundurliðun á fjárkröfu stefnanda.*

Í stefnu segir að stefnandi sundurliði tjón sitt þannig:

| | | |
|---|---|---|
| Stofngjald skv. 15. gr. samnings | kr. | 350.000 |
| Teikning af sumarbústað | - | 100.000 |
| Undirstöður – fyllingar | - | 250.000 |
| Rotþró/frárennslislagnir/aðrar lagnir | - | 250.000 |
| Rafmagnsinntak | - | 205.000 |
| Snjómokstur | - | 97.460 |
| Plöntur: Reyniviður, 4 stk. á 1.600 | - | 6.400 |
| Sitkagreni, 8. stk. á 1.100 | - | 8.800 |
| Ösp, 34 stk. á 1.200 | - | 40.800 |
| Víðir, 85 stk. á 90 | - | 7.650 |
| Birki, 76 stk. á 1.100 | - | 83.600 |
| Samtals | kr. | 1.399.710 |

| | | |
|---|---|---|
| Annar kostnaður, lóðarleiga, þinglýsing samnings o.fl. | kr. | 305.290 |
| Stefnukrafa skv. dómkröfulið II | kr. | 1.705.000 |

*Málsástæður og lagarök aðila.*

Stefnandi byggir kröfur sína um ógildingu leigusamnings aðila á því, að allar forsendur fyrir notkun lóðarinnar séu brostnar, og einnig á því að ósanngjarnt sé, miðað við það sem síðar hafi til komið, að stefnandi verði skuldbundinn samkv. samningnum.

Kröfu sína um riftun byggir stefnandi á því að lóðin nr. 33 í Eyrarskógi sé haldin verulegum galla. Hún sé ekki byggingarhæf; hluti hennar sé tíðum undir snjó fram undir mánaðamótin júní/júlí. Hún hafi verið gölluð þegar samningur

um hana milli aðila komst á. Lóðin hafi ekki haft þá eiginleika sem stefnandi hafi áskilið og mátt búast við, „þar sem hann hafi verið að kaupa lóð undir sumarbústað“, eins og segir í stefnu. Ennfremur „hafi lóðin aukinheldur ekki haft þau verðmæti, sem slíkar lóðir eigi að hafa og aðrar lóðir í því hverfi, sem lóðin er í, hafi. Ljóst sé að stefnda hafi ábyrgst að lóðin væri byggingarhæf. Stefnda hafi vitað um þann galla sem lóðin var haldin.

Verði fallist á riftun samningsins, skuldbindur stefnandi sig til að skila lóðinni til baka og aflýsa lóðarleigusamningnum.

Stefnandi kveðst í stefnu byggja á því að ekki sé fyrir það girt að hann geti borið ágreining þessa máls undir dóm, þrátt fyrir ákvæði 18. gr. lóðarleigusamnings aðila. Ágreiningurinn snerti ekki það efni sem tilgreint er í þeirri grein, sem einvörðungu lúti að framkvæmd samningsins. Ákvæði 18. greinar sé ekki bindandi um ágreining þessa máls, þar sem ekki sé um eiginlegan gerðarsamning að ræða og þau atriði, sem bera á undir gerðardóm, séu ekki nægilega afmörkuð í samningsákvæðinu.

Um lagarök segir í stefnu að stefnandi styðji dómkröfur sínar við ógildingarreglur samningaréttarins um brostnar forsendur og sanngirnismat 36. greinar [svo í stefnu. Á mjög líklega að vera 36. gr. samningalaga. Innskot dómara], reglu kröfuréttarins um brostnar forsendur og riftunarreglur kröfuréttarins.

Verði fallist á ógildingu lóðarleigusamningsins eða riftun hans, byggir stefnandi fjárkröfu sína á reglum kröfuréttarins um vangildisbætur.

Ennfremur segir í stefnu. „Stefnandi vísar dómkröfum sínum til grundvallar einnig til sakarreglunnar innan og utan samninga. Stefnandi vísar og til reglna leiguréttar og reglna um grunnleigusamninga.“

Í greinargerð stefndu segir að byggingarmáti bústaðar stefnanda hafi verið óvenjulegur og án þess að samþykktar burðarþolsteikningar hafi legið til grundvallar. Úr þessu, þegar stefnandi hafi látið flytja bústaðinn norður í land, verði vart leitt í ljós hver raunveruleg orsök meintra skemmda á honum hafi verið.

Kröfu um sýknu af kröfu um ógildingu lóðarleigusamningsins segir stefnda byggða á því, að engar forsendur hafi brostið fyrir samningnum, sem leitt geti til ógildingar hans. Stefnda sjái heldur ekki að hvaða leyti samningurinn geti talist ósanngjarn. Að mati stefndu hafi það eitt gerst að sumarbústaður stefnanda hafi orðið fyrir skemmdum við afar sérstæðar vetraraðstæður, sem komið hafi landsmönnum flestum í opna skjöldu. Á þessu beri stefnda ekki ábyrgð. Hún leyfi sér að líta svo á að henni verði ekki kennt um þessar náttúruhamfarir eða tjón af þeirra völdum. Bendir hún í þessu sambandi á 8. gr. lóðarleigusamningsins.

Krafa stefndu um sýknu af riftunar- og skaðabótakröfu er á því reist að umrædd lóð hafi ekki verið haldin neinu því sem talist geti galli, hvað þá að um verulegan galla hafi verið að ræða. Sök stefndu sé engin hvernig sem á það sé litið, og bendir stefnda í því sambandi á eftirfarandi:

Stefnda hafi engar ábyrgðaryfirlýsingar gefið um snjóleysi og stefnandi hafi ekki áskilið sér slíka eiginleika. Stefnandi hljóti að hafa verið meðvitaður um að snjó gæti fest á lóðinni, eins og víða annars staðar í náttúrunni. Lóðin sé í sumarbústaðalandi samkvæmt deiliskipulagi, hönnuðu af arkitekt, samþykktu af skipulagsyfirvöldum. Skipulagið sé hluti af lóðarleigusamningnum, þar sem tekið sé fram að stefnandi hafi kynnt sér það og sætt sig við það að öllu leyti.

Stefnandi hafi sjálfur valið umrædda lóð og hafi þegar verið búinn að semja við fyrri leigutaka, þegar lóðarleigusamningur aðila var gerður. Landkostir blasi við þegar lóðin sé skoðuð. Stefnandi hafi borið almenna skoðunarskyldu, og þá skyldu verði að meta í því ljósi að hann sé byggingameistari og búi yfir sérþekkingu sem stefnda hafi ekki.

Meira en 5 ár hafi verið liðin af leigutíma stefnanda, er þær skemmdir sem lýst er í stefnu, hafi átt að eiga sér stað. Á þessum tíma hafi stefnandi aldrei kvartað yfir galla á lóðinni eða óeðlilegum snjóþyngslum og ávallt staðið í skilum með árleg leigugjöld án þess að gera fyrirvara eða aðrar athugasemdir. Af því verði dregin sú ótvíræða ályktun að stefnandi hafi ávallt verið ánægður með lóðina og hún ekki verið búin öðrum landkostum en hann hafði gert ráð fyrir. Ef sú ályktun er röng, séu öll hugsanlega úrræði vegna þess fallin niður sökum tómlætis.

Stefnda bendir á að mat á galla miðast við það tímamark, þegar afhending samkvæmt samningi fór fram, og á grundvelli þeirrar þekkingar sem þá var fyrir hendi.

Stefnda mótmælir því að hún hafi beitt svikum eða leynt stefnanda einhverjum þeim upplýsingum sem máli skipta. Nafngift hafi ekkert að gera með hlutlegt mat á kostum eða göllum í lagalegri merkingu.

Stefnda mótmælir sérstaklega skaðabótakröfu stefnanda af þeirri ástæðu að engir reikningar séu lagðir fram henni til stuðnings. Fjárhagstjón það sem stefnandi telji sig hafa orðið fyrir, sé með öllu ósannað. Stefnda hafi ekki fengið greitt stofngjald úr hendi stefnanda og hönnunarkostnað hafi stefnandi fengið bættan úr tryggingu, hafi stefnandi lagt út í slíkan kostnað á annað borð.

Um lagarök stefndu segir í greinargerð hennar að hún byggi sýknukröfur sínar á almennum reglum samninga-, skaðabóta- og kröfuréttar. Hún leggur áherslu á meginregluna um skuldbindingargildi samninga.

Að því leyti sem málið snýst um sönnun, sönnunarbyrði og tilkynningarskyldu, minnir stefnda á almennar sönnunarreglur réttarfars og áhrif tómlætis í því sambandi, sbr. undirstöðurök 52. og 54. gr. kaupalaga nr. 39/1922 og 21. og 22. gr. laga nr. 20/1954 um vátryggingasamninga.

Mótmæli gegn dráttarvaxtakröfu byggjast á III. kafla vaxtalaga nr. 25/1987.

Málskostnaðarkröfu sína styður stefnda við 130. gr. laga nr. 91/1991. Kröf-

una um virðisaukaskatt af þóknun lögmanns segir hún vera skaðleysiskröfu, þar sem hún sé ekki virðisaukaskattsskyld.

*Skýrslur fyrir dómi.*

Aðilar gáfu skýrslu fyrir dómi, og Trausti Jónsson veðurfræðingur bar vitni.

Til skýrslu stefnanda hefur verið vitnað nokkuð í málavaxtalýsingu hér að framan. Í skýrslu hans kom fram að eftir að hann hafði náð sambandi við Svavar Ottósson haustið 1989, þá hefði hann farið í Eyrarskóg í október til að skoða lóðina nr. 33. Hann sagði að sér hefði litist vel á hana, sér hefði virst landið skjólsælt og ákjósanlegt til þeirra hluta sem hann hefði hugsað sér. Eftir þá för hefði hann tilkynnt Svavari Ottóssyni að hann hefði mjög mikinn áhuga á lóðinni. Stefnandi kvaðst aftur hafa komið að skoða lóðina í byrjun desember þetta haust. Eftir það hefðu þeir Svavar komist að samkomulagi um hvað hann skyldi greiða fyrir lóðina og undirritað yfirlýsinguna, sem fyrr er lýst um vilja beggja til að gera kaupsamning. Þetta kvaðst stefnandi hafa gert vegna þess að hann hefði haft samband við stefndu og borið þetta mál undir hana. Hún hefði tjáð sér að þetta væri ein besta lóðin í skóginum og hún hefði jafnvel hugsað sér að láta hana ekki af hendi, heldur hafa hana fyrir sig og sína fjölskyldu. Stefnandi sagði að hann og stefnda hefðu orðið sammála um að gera leigusamning um lóðina, en hann hefði greitt fyrri lóðarleiguhöfum umsamið verð.

Stefnandi sagðist hafa komið í Eyrarskóg í byrjun maí 1990 til að huga að framkvæmdum. Þá hefði verið töluverður snjór á lóðinni. Honum hefði ekki litist á þetta þangað til að hann ræddi málið við landeigendur. Þá hefði honum verið sagt að veturinn hefði verið óvenju snjóþungur; það kæmi stundum snjór í þessa lægð. Hann þyrfti ekki að hafa af þessu áhyggjur. Hann kvaðst hafa hafið framkvæmdir þarna í júníbyrjun, en snjór hefði verið á lóðinni eitthvað fram í júní. Bústaðinn hefði hann reist á árunum 1990-1991. Næstu vetur, 1991 og 1992, hefðu ekki verið mjög snjóþungir, en þó hefði verið snjór þarna í lægðinni fram í maílok. Hann kvaðst þá hafa verið farinn að sjá að sennilega væri þetta ekki svo slæmur staður vegna snjóa, og hann hefði farið að planta trjám í lóðina.

Stefnandi kvaðst hafa hugsað sér að vera nokkuð mikið í sumarhúsinu, hann hefði byggt það sem heilsárshús; hann hefði ætlað sér að vera þarna mikið að vetrarlagi. Veturinn 1992-93, eða fyrri part ársins 1993, hefði verið verulegur snjór á lóðinni. Þá hefði hann þurft að moka snjó af veröndinni, og snjór hefði þá gengið upp á þakið. Snjórinn hefði verið fram í miðjan júní. Hann kvaðst hafa hugsað að um þetta þýddi ekki að fást, hann væri búinn að gera samning. Næsti vetur, 1993-94, hefði líka verið erfiður, verulega mikill snjór og langt fram á sumar. Þá kvaðst stefnandi hafa farið að átta sig á því að snjórinn þarna skriði nokkuð mikið fram, „þannig að hann felldi öll tré sem maður var að reyna að planta þarna, þau lögðust niður og brotnuðu." Hann hefði séð að lóðin var ekki

nýtileg til trjáræktar, nema 10-15 m breitt belti fremst á lóðinni, þangað hefði snjórinn ekki náð að ráði. Stefnandi sagði að báða þessa vetur, 1992-93 og 1993-94, hefði hann mokað snjó ofan af húsinu. Veturinn 1993 hefði næsti bústaður við, á lóð nr. 32, farið á kaf, og þar hefði orðið snjóþungatjón. Sá bústaður hefði verið fremur lágreistur miðað við sinn, sem hefði verið háreistur með svefnlofti.

Stefnandi sagði að veturinn 1994-95 hefði tekið steininn úr. Vetur hefði lagst snemma að og mikið snjóað, þó ekki meira en veturna næstu á undan, fyrr en í mars. Um mánaðamót febrúar/mars hefði gert gífurleg snjóalög, sem fært hefðu allt á kaf, bólakaf. Snjókoman hefði verið bæði ofankoma og skafrenningur. Skafhríð hefði verið mikil. Undir húsinu hefðu verið þrír dregarar. Þeir hefðu náð út fyrir húsið. Einn þeirra hefði brotnað, en hinir tveir svignað. Húsið hefði sligast meira eða minna. Stefnandi kvaðst áætla að snjóþykkt ofan á mæni hefði verið um fjórir metrar og að um 300 tonna snjóþungi hefði verið ofan á húsinu. Hann kvaðst hafa látið moka ofan af húsinu 13. mars. Þá hefði það ekki alveg verið farið á kaf. Síðar í þeim mánuði, að sig minnti 18. mars fremur en 19., hefði það farið endanlega á kaf.

Stefnandi kvaðst hafa verið með snjóþungatryggingu á húsinu. Hann hefði fengið húsið sjálft að full greitt, tjónið hefði verið metið altjón. Hann kvaðst hafa gengið úr skugga um að hús reist á þessari lóð fengist ekki aftur tryggt snjóþungatryggingu. Í framhaldi af þessu hefði hann ritað byggingar- og skipulagsnefnd og spurt hvort hún teldi lóðina byggingarhæfa og síðan fengið leyfi til að flytja bústaðinn burt af lóðinni. (Sbr. málavaxtalýsingu hér að framan. Bréf stefnanda til byggingar- og skipulagsnefndar er dags. 28. ágúst 1996.)

Stefnandi sagði að bústaðurinn hefði verið fluttur norður í Eyjafjörð. Til sín hefði komið fólk sem verið hefði í bústað skammt frá, og spurt hvort það gæti fengið húsið til að fjarlægja það og koma því í stand. Það fólk hefði greitt kostnað við flutninginn. Það hefði rætt þann möguleika að rétta húsið af með því að setja það á góðar og réttar undirstöður, hefðbundinn sökkul. Þá yrðu teknir undan dregararnir sem brotnuðu.

Undir stefnanda var borið það sem í greinargerð stefndu segir, að bústaðurinn hefði verið reistur án þess að samþykktar burðarþolsteikningar hefðu legið til grundvallar. Stefnandi sagði að hann hefði keypt húsið með teikningum, og þær hefðu verið samþykktar.

Fram kom hjá stefnanda að hann hafði kynnst miklum snjóalögum áður en hann reisti sumarhúsið á lóð nr. 33; hann hefði átt heima á Skagaströnd í 17 ár.

Stefnda sagði í skýrslu sinni fyrir dómi að lóð nr. 33 hefði verið leigð tvennum hjónum. Þegar stefnandi hefði komið til hennar og sagt henni að hann hefði keypt af þeim og beðið hana um að fá lóðina leigða, hefði hún verið fús til þess. Hún sagði aðspurð að stefnandi hefði ekki gert henni ljóst að hann ætlaði að nota bústað þarna sem heilsárshús. Ekki væri gert ráð fyrir

að þarna væri íbúðabyggð, og ekki væru dæmi þess að leigjendur byggju þarna allt árið, en sumir kæmu oft.

Stefnda var spurð hvort henni hefði verið kunnugt um óeðlileg snjóalög á lóð nr. 33. Hún kvað nei við, sagði að hún hefði engar kannanir gert á snjóalögum á þessari lóð fremur en öðrum. Magnús H. Ólafsson arkitekt hefði skipulagt sumarbústaðasvæðið fyrir hana og hún hefði lagt traust sitt á vinnu hans. Skipulagið hefði verið samþykkt af byggingarnefnd, hreppsnefnd Hvalfjarðarstrandarhrepps, Skipulagsstjórn ríkisins, jarðanefnd og líka Náttúruverndarráði. Nánar spurð sagði stefnda að ráðherra hefði staðfest skipulagið. Hún sagði að deiliskipulagið hefði ekki verið tekið til endurskoðunar.

Stefnda sagði aðspurð að hún hefði nefnt við stefnanda að lóðin nr. 33 væri á svonefndum Hvítabletti. Hún var þá spurð hvernig sú nafngift væri til komin. Hún sagðist lítið vita um það. Hún hefði fengið þá skýringu að nafnið væri til komið af því að kjarr væri kringum blettinn. Hún kvaðst hafa flutt að Eyri árið 1975.

Stefnda sagði að stefnandi hefði aldrei kvartað við sig yfir lóðinni fyrr en árið 1995.

Stefnda var spurð hver hefði samið lóðarleigusamning aðila. Hún sagðist hafa gert það, hún hefði tekið þetta upp úr öðrum samningum hingað og þangað. Hún hefði ekki látið lögmann fara yfir þennan samning.

Stefnda kvaðst hafa boðið bæði stefnanda og leiguhafa lóðar nr. 32 aðra lóð, en þeir hefðu ekki viljað þiggja það.

Trausti Jónsson veðurfræðingur bar vitni í máli þessu. Frammi liggur í málinu minnisblað hans til umhverfisráðuneytisins í sambandi við kæru Vilhjálms Guðmundssonar til ráðuneytisins vegna lóðar nr. 32 í Eyrarskógi. Minnisblaðið er dagsett 6. mars 1996. Þar segir m.a.: „Snjóalögum við sumarbústaðinn er þannig háttað í árferði því sem ríkt hefur undanfarin ár að telja má að þau rýri notagildi lóðarinnar. Snjór er greinilega mun meiri og þaulsetnari heldur en er á öðrum byggðum sumarbústaðalóðum jarðarinnar, eða undantekinni lóðinni næst vestan við umræddа lóð Vilhjálms, en þar er snjórinn jafnvel enn meiri.“ Lóðin sem hér er talað um næst vestan við lóð Vilhjálms er lóð nr. 33.

Vitnið Trausti sagði að hann hefði farið í Eyrarskóg í desember 1995 að ósk umhverfisráðuneytisins til að meta aðstæður á lóð nr. 32. Hann sagði að veturinn 1995 (1994-95) hefði verið snjóþungur, snjósöfnun hefði verið óvenjulega mikil. Þó hefði hann ekki verið alveg einstakur í sinni röð. Álíka mikill snjór hefði verið þarna nokkrum vetrum áður, hugsanlega bæði 1989 og 1990. Í mjög slæmu norðaustanveðri sem gert hefði 15.-17. mars 1995 hefði keyrt um þverbak. Það veður hefði þó sem slíkt ekki verið verra en búast mætti við á eins til þriggja ára fresti, en veður þetta hefði að sumu leyti verið óeðlilegt. Víða hefði orðið óvenjuleg snjósöfnun. Óvenjulega mikill snjór hefði verið til staðar þegar

veður þetta gekk í garð. Bylurinn hefði orðið mjög slæmur, fyrst og fremst skafrenningur, en ofankoma líka.

Vitnið var spurt með hve margra ára millibili mætti búast við svona veðri. Trausti svaraði að það hefði ekki verið reiknað út, en hann hefði skrifað dálítið um tíðni ofviðra og gert almennar athuganir. Sér sýndist að búast mætti við veðri af þessu tagi 5-10 sinnum á öld, þ.e. með 10-20 ára millibili, en veðrunum væri misdreift.

*Forsendur og niðurstöður.*

Að mati dómara er ekki unnt að skilja málatilbúnað stefnanda öðru vísi en svo að hann telji galla lóðarinnar eða forsendubrest í samningssambandi aðila felast í því „að hluti lóðarinnar sé tíðum undir snjó, þar til fram undir mánaðamótin júní/júlí." Bæði krafa stefnanda um ógildingu á lóðarleigusamningi aðila og riftunarkrafa hans byggjast þannig á þeirri ástæðu að lóðin nr. 33 í Eyrarskógi hafi reynst vera óbyggingarhæf vegna snjóalaga. Stefnda ber fyrir sig 8. gr. lóðarleigusamnings aðila, en þar segir að leigusali beri ekki ábyrgð á spjöllum eða skemmdum, sem sumarbústaðurinn eða önnur mannvirki á lóðinni kunna að verða fyrir, svo sem af völdum manna og dýra, náttúruhamfara o.fl.

Úrlausn ágreinings aðila felst skv. þessu í túlkun á því hvort meint tjón stefnanda stafar af óvenjulegum veðuraðstæðum, sem réttnefndar væru náttúruhamfarir, eða viðvarandi eða nánast árvissum miklum snjóalögum á lóð nr. 33, sem hugsanlega yrðu metin sem galli á lóðinni, sem leitt gæti til ógildingar eða riftunar á samningi aðila um hana. Með öðrum orðum veltur niðurstaða málsins á túlkun á 8. gr. lóðarleigusamningsins. Í 18. grein lóðarleigusamningsins eru ákvæði um það að slíkan ágreining skuli leggja í úrskurð gerðardóms, ef ekki næst samkomulag. Er kveðið á um hvernig sá gerðardómur skuli skipaður. Þar sem aðilar málsins hafa um þetta samið á sakarefnið ekki undir dómstóla samkvæmt 1. mgr. 24. gr. laga um meðferð einkamála í héraði nr. 91/1991, og ber að vísa því frá dómi án kröfu. Frávísunin tekur til krafna stefnanda um ógildingu og riftun lóðarleigusamningsins. Forsenda kröfu stefnanda um vangildisbætur er, að fallist verði á kröfu hans um ógildingu eða riftun. Þar sem það er ekki gert er ekki unnt að taka efnislega afstöðu til bótakröfunnar, og verður því málinu í heild vísað frá dómi án kröfu.

*Um málskostnað.*

Eftir úrslitum máls ber að dæma stefnanda til að greiða stefndu málskostnað, sbr. 2. mgr. 130. gr. laga nr. 91/1991, og þykir dómara hann hæfilega ákveðinn 200.000 krónur.

Finnur Torfi Hjörleifsson héraðsdómari kveður upp dóm þennan.

Úrskurðarorð:

Máli þessu er vísað frá dómi án kröfu.

Stefnandi, Eðvarð Sigmar Hallgrímsson, greiði stefndu 200.000 krónur í málskostnað.