

D ó m s o r ð:

Gagnstefnandi, Sigurjón Á. Sigurðsson, skal vera sýkn af öllum kröfum aðalstefnenda, Mundu Kristbjargar Guðmundsdóttur og Dóru Irisar Guðmundsdóttur.

Aðalstefnendum er skylt að láta afmá úr fasteignabók Reykjavíkur yfirlýsingu Litra R37 nr. 233.

Aðalstefnendur greiði gagnstefnanda kr. 8.000.00 í málskostnað.

Föstudaginn 23. mars 1984

Nr. 38/1982. **Lorelei h/f**

(Guðmundur Markússon hrl.)

gegn

bæjarstjóranum á Akureyri f.h.

**Akureyrarkaupstaðar og bæjarsjóðs Akureyrar
og gagnsök**

(Guðmundur Ingvi Sigurðsson hrl.)

Byggingarleyfi. Byggingargjöld (gatnagerðargjöld).

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómarnir Þór Vilhjálmsson, Björn Sveinbjörnsson, Guðmundur Jónsson, Halldór Þorbjörnsson og Magnús Þ. Torfason.

Aðaláfrýjandi skaut málinu upphaflega til Hæstaréttar með stefnu 18. mars 1981, en gagnáfrýjandi gagnáfrýjaði því af sinni hálfu 3. apríl 1981 samkvæmt heimild í 3. mgr. 20. gr. laga nr. 75/1973. Útivist varð af hendi beggja aðilja í því máli 1. febrúar 1982. Áfrýjaði aðaláfrýjandi málinu að nýju með heimild í 36. gr. laga nr. 75/1973 með stefnu 10. s.m., en gagnáfrýjandi áfrýjaði því af sinni hendi hinn 9. mars 1982 samkvæmt heimild í 3. mgr. 20. gr. nefndra laga.

Dómkröfur aðaláfrýjanda eru þær, „að viðurkenndur verði réttur hans til þess að ljúka byggingarframkvæmdum á lóð aðaláfrýjanda við Glerárgötu 26, Akureyri, skv. byggingarleyfi er veitt var

árið 1957, án greiðslu byggingargjalds, jafnframt því að gagnáfrýjanda verði gert að afhenda til aflýsingar þinglesið veðskuldabréf, tryggt með veði í húseigninni nr. 26 við Glerárgötu, að fjárhæð gkr. 13.000.000.00, er afhent var til tryggingar greiðslum áðurnefndra gjalda, og sem grundvöllur samkomulags um dómsmeðferð.“ Hann krefst og málskostnaðar úr hendi gagnáfrýjanda í héraði og fyrir Hæstarétti.

Gagnáfrýjandi krefst staðfestingar hins áfrýjaða dóms og málskostnaðar í héraði og fyrir Hæstarétti úr hendi aðaláfrýjanda.

Fyrir Hæstarétti hefur aðaláfrýjandi í munnlegum málflutningi haldið því fram kröfum sínum til stuðnings, að gjaldskrá, sem gagnáfrýjandi fylgdi við útreikning byggingargjalds, er ágreiningur reis með aðiljum 1979, hafi ekki verið staðfest af ráðherra, svo sem áskilið sé í 2. gr. laga nr. 87/1970 um gjöld til holræsa, gangstétta og varanlegs slitlags á götum á Akureyri. Sé gagnáfrýjanda því óheimil gjaldtaka samkvæmt þeirri gjaldskrá. Gagnáfrýjandi hefur mótmælt því með vísun til 45. gr. laga nr. 75/1973, að málsástæðu þessari verði gaumur gefinn, þar sem hún hafi ekki verið höfð uppi í héraði og ekki fyrir Hæstarétti fyrr en við munnlegan málflutning. En hvað sem því líður, getur þetta enga þýðingu haft þegar af þeirri ástæðu, að kröfur aðaláfrýjanda, eins og hann hefur sjálfur markað þær, varða einungis byggingarleyfið, sem honum var veitt árið 1957, en ekki gjaldtöku gagnáfrýjanda samkvæmt síðara byggingarleyfi.

Aðaláfrýjandi greiddi ekki byggingarleyfisgjald samkvæmt 36. gr. byggingarsamþykktar Akureyrar, sbr auglýsingu nr. 97/1948 og auglýsingu nr. 183/1948, nema vegna þess hluta fyrirhugaðs húss, sem reistur var árið 1957. Hann hélt og að sér höndum um áframhald byggingarframkvæmda í nálægt 20 ár, eftir að lög nr. 30/1960 tóku gildi og honum var ekki lengur þörf á fjárfestingarleyfi til að ljúka byggingunni.

Með þessum athugasemdum og að öðru leyti með skirskotun til forsendna hins áfrýjaða dóms ber að staðfesta hann.

Rétt er, að málskostnaður fyrir Hæstarétti falli niður.

D ó m s o r ð:

Hinn áfrýjaði dómur á að vera óraskaður.

Málskostnaður fyrir Hæstarétti fellur niður.

Dómur bæjarþings Akureyrar 19. desember 1980.

Mál þetta, sem þingfest var 1. nóvember 1979 og dómtekið 27. f.m. að undangengnum munnlegum málflutningi þann sama dag, hefur Guðmundur Óli Guðmundsson lögfræðingur, stjórnarformaður hlutafélagsins Lórelei h.f., Glerárgötu 26, Akureyri, höfðað með stefnu, útgefinni í Reykjavík 29. október 1979, á hendur Helga M. Bergs bæjarstjóra, Austurbýggð 7, Akureyri, f.h. Akureyrarbæjar og bæjarsjóðs til viðurkenningar á heimild Lórelei h.f. til þess að ljúka byggingarframkvæmdum á lóð félagsins við Glerárgötu 26, Akureyri, samkvæmt byggingarleyfi, er veitt var á árinu 1957, og að heimild þessi sé ekki háð greiðslum svonefndra gatnagerðargjalda til bæjarsjóðs Akureyrar. Svo og krefst hann endurheimtu veðskuldabréfs að fjárhæð kr. 13.000.000, er útgefið var 1. október 1979 af Lórelei h.f. til handa bæjarsjóði Akureyrar til tryggingar greiðslum áður nefndra gjalda.

Til vara krefst stefnandi, að byggingargjald verði ekki reiknað af þeim hæðarhlutum, er byggjast eiga á núverandi Glerárgötuhlið hússins að Glerárgötu 26, sem þegar hefur verið reistur samkvæmt byggingarleyfi frá 1957 (sic).

Þá krefst stefnandi að stefndi greiði sér málskostnað samkvæmt gjaldskrá Lögmannafélags Íslands.

Stefndi Helgi M. Bergs bæjarstjóri f.h. bæjarsjóðs Akureyrar gerir þær kröfur, að hann verði sýknaður af kröfum stefnanda.

Þá krefst stefndi málskostnaðar samkvæmt gjaldskrá Lögmannafélags Íslands eða samkvæmt framlögðum reikningi.

Við munnlegan málflutning lýstu lögmenn aðilja því yfir, að ekki væri deilt um reikningsgrundvöll né gjaldstofn byggingargjalds þess, er mál þetta snýst um.

Stefnandi kveður málavexti þá, að í janúar 1979 hafi stjórn Lórelei h.f. ákveðið að hefjast handa um að fullgera fasteign félagsins á lóðinni nr. 26 við Glerárgötu á Akureyri. Samkomulag hafi náðst við byggingaraðilja um framkvæmd verksins og hafi undirbúningur verið hafinn.

Af hálfu bæjaryfirvalda hafi verið neitað um nauðsynlegar útmælingar, svo framkvæmdir gætu hafist, og því borið við, að sækja þyrfti um nýtt byggingarleyfi og þar með að greiða verulegar fjárhæðir til bæjarsjóðs Akureyri í formi gjalda, einu nafni nefnd gatnagerðargjöld. Þessu hafi stjórn félagsins ekki viljað una og talið byggingarleyfi það, er félaginu var veitt árið 1957 fyrir húsinu í endanlegri mynd, vera í fullu gildi, þó að viðurkennt væri, að gera þyrfti ýmsar smærri breytingar á teikningum vegna breyttra öryggisviðhorfa.

Nokkur bréfaviðskipti hafa átt sér stað milli stjórnar félagsins og bæjar-

yfirvalda, en stjórnin hafi ávallt lagt áherslu á, að hér væru á ferð ólögmæt-
ar innheimtuaðferðir.

Þar sem ljóst hafi verið, að verulegu fjárhagslegu máli skipti fyrir félagið og hinn samningsbundna byggingaraðilja, er hafi tekið að sér að reisa hús-
ið, hafi náðst samkomulag við bæjaryfirvöld á Akureyri, að deila þessi
skyldi útkljáð fyrir dómstólum, jafnframt því, að stefnandi, Lórelei h.f.,
setti tryggingu fyrir greiðslum, ef til kæmu.

Stefndi kveður byggingargjald (gatnagerðargjald) það, sem um er deilt
í máli þessu reynast vera kr. 14.885.177, en þar sem samkomulag hafi í raun
orðið að vori 1979 um, að stefnandi setti bæjarsjóði Akureyrar tryggingu
fyrir greiðslu gjaldsins og ekki hafi þá legið fyrir nýjar eða breyttar teikn-
ingar af húseign stefnanda, hafi gjaldið verið reiknað út miðað við þær
gömlu teikningar, sem fyrir lágu. Hafi stefnandi talið á þeim tíma, þ.e.a.s.
vorið 1979, mikið liggja við, að ekki yrðu tafir á þeim framkvæmdum,
sem fyrirhugaðar voru, og því gengið frá veðskuldabréfi því sem hann nú
krefst endurheimtu á.

Upphæð veðskuldabréfsins, kr. 13.000.000, hafi átt að fela í sér það
byggingargjald, sem þá lá fyrir og nam kr. 11.264.246 auk áætlaðs máls-
kostnaðar.

Einhverra hluta vegna hafi síðan dregist hjá stefnanda að ganga frá veð-
skuldabréfinu og hafi það ekki verið fyrir en 1. október 1979, að það hafi
verið útgefið og þinglýst.

Hinn 19. júní 1979 hafi hins vegar bæjarstjórn Akureyrar samþykkt þá
ákvörðun byggingarnefndar Akureyrar frá 6. s.m. að veita stefnanda bygg-
ingarleyfi fyrir „verslunar- og skrifstofuhúsi úr steinsteypu á lóðinni nr.
26 við Glerárgötu, samkvæmt meðfylgjandi teikningu frá Tækniteiknistof-
unni eftir Harald Árnason og Aðalstein Júlíusson, dags. breytt 27. maí
1979.“

Hafi því stefnandi lagt fram nýjar og breyttar teikningar, sem leiddu til
þess, að byggingargjald hækkaði í kr. 14.885.177, eins og áður greinir.

Verða nú málsatvik rakin samkvæmt gögnum málsins.

Þann 29. ágúst 1956 sækir stefnandi, Kexverksmiðjan Lórelei h. f., um
lód til byggingarnefndar og bæjarstjórnar Akureyrar til að byggja á versl-
unar- og iðnaðarhús austan Glerárgötu, næstu lód nordan við umbeðna
lód Byggingarvöruverslunar Akureyrar, sem mun vera á horni Eyrarvegs
og Glerárgötu, og er umsókn þessi á dómskjali nr. 3.

Með umsókn þessari fylgdi bréf frá innflutningsskrifstofunni, dags. 24.
ágúst 1956, þess efnis, að innflutningsskrifstofan hafi tekið fyrir umsókn
stefnanda, dags. 15. janúar 1956, um fjárfestingarleyfi til byggingar iðn-
aðarhúss.

Samþykkt var að gefa stefnanda kost á fjárfestingarleyfi til byggingar á einnar hæðar húsi 420 m² og kostnað á árinu allt að 200.000.00 miðað við að gera húsið fokhelt.

Þetta var háð því skilyrði, að stefnandi legði fram teikningu samþykktu og áritaða af byggingarfulltrúanum á Akureyri, og er bréf þetta á dómskjali nr. 4.

Á dómskjali nr. 5. er eftirfarandi bréf, dags. 24. apríl 1957, til stefnanda:

„Bæjarstjórnin hefir á fundi sínum 26. marz sl. samþykkt eftirfarandi úr gerðabók bygginganefndar, dags. 8. marz sl.: „Guðmundur Tómasson f.h. Kexverksmiðjunnar Lórelei, sækir með bréfi dags. 29/8 1956, um lóð til að byggja á verzlunar- og iðnaðarhús á næstu lóð norðan við umbeðna lóð Byggingarvöruverzlunar Akureyrar. Fjárfestingarleyfi fylgir umsókninni.

Nefndin leggur til að orðið sé við beiðninni. Þá leggur nefndin til að leiga eftir lóðirnar austan Glerárgötu, sunnan Glerár, verði ákveðin kr. 4.- á fermetra á 35 metra svæði, næst götunni, en kr. 2.- á fermetra á hinn hluta lóðarinnar. Lóðir þessar megi meta upp á 5 ára fresti eftir sömu reglum og lóðir við Skipagötu.“

Þetta tilkynnist yður hér með. Jafnframt er yður tjáð, að þér öðlist ekki lóðarréttindin nema leyfisgjaldið sé greitt innan hálfis mánaðar. Ef ekki hefir verið byggt hús á lóðinni innan eins árs frá dagsetningu þessarar tilkynningar fellur lóðin aftur til bæjarins endurgjaldslaust.“

Þann 16. maí 1957 sækir stefnandi til byggingarnefndar Akureyrar um leyfi til að byggja verzlunar- og iðnaðarhús úr steinsteypu á lóð við Glerárgötu, og er umsókn þessi á dómskjali nr. 6.

Þann 22. maí 1957 ritar bæjarstjórn Akureyrar stefnanda eftirfarandi bréf, sem er á dómskjali nr. 7:

„Bæjarstjórnin hefir á fundi sínum í gær samþykkt eftirfarandi úr gerðabók bygginganefndar, dags. 17. þ.m.:

„Kexverksmiðjan Lórelei h/f sækir með bréfi dags. 16/5 1957 um leyfi til að byggja verzlunar og iðnaðarhús á lóð fyrirtækisins við Glerárgötu samkv. meðf. teikningum.

Nefndin leggur til að teikningin sé samþykkt að því tilskildu að fremra anddyri falli burtu eða verði minkað þannig, að veggur norðan anddyris standi sem minnst fram úr milli bygginga við húsið. Einnig komi samþykki skipulagsnefndar til.“

Þetta tilkynnist yður hérmeð.“

Þann 7. júní 1957 sækir stefnandi til byggingarnefndar Akureyrar um leyfi til að byggja verslunar- og verksmiðjuhús úr steini við Glerárgötu á Akureyri, og er umsókn þessi um byggingarleyfi á dómskjali nr. 8, og hefur

forsvarsmáður stefnanda ritað svo á umsóknareyðublaðinu undir liðnum aðrar upplýsingar umsækjanda:

„Ég fer þess á leit að mega byggja aðeins framhlið hússins meðfram götulínu austur að austurálmu eina hæð á þessu sumri ástæðan er að ég hef ekki fengið fjárfestingarleyfi á þessu ári nema fyrir 420 m² eina hæð.“

Þann 19. júní 1957 ritar bæjarstjórn Akureyrar stefnanda eftirfarandi bréf, sem er á dómskjali nr. 9:

„Bæjarstjórnin hefir á fundi sínum í gær samþykkt eftirfarandi úr gjörðabók bygginganefndar, dags. 7. þ.m.:

„Guðmundur Tómasson f.h. Kexverksmiðjunnar Lórelei h.f., sækir með bréfi dags. 7/6 1957, um leyfi til að byggja samkv. meðf. teikningu verzlunar- og verksmiðjuhús úr steini á lóð fyrirtækisins við Glerárgötu. Umsækjandi fer fram á að byggja framhlið hússins með götulínu, austur að austurálmu hússins, 1 hæð þar sem hann hafi ekki fengið fjárfestingarleyfi á þessu ári, nema fyrir 420 ferm. Teikning sú sem fylgir beiðninni hefur verið breytt samkv. fyrirmælum skipulagsnefndar.

Nefndin leggur til að byggingin sé samþykkt og húseiganda leyft að hefja byggingarframkvæmdir. Þó þarf að ganga nánar frá inngöngum hússins að vestan og skulu þær breytingar miðast við það að útlit hússins breytist sem allra minnst frá framlagðri teikningu.

Fyrirtækinu heimilast að byggja á þessu ári, eins og farið er fram á, þar sem fengið fjárfestingarleyfi nægir ekki til stærri byggingar.

Þar sem byggingarnefndarmenn eru sammála um afgreiðslu málsins, lítur nefndin þannig á að heimilast (sic) sé að hefja byggingarframkvæmdir nú þegar, að framlögðu fjárfestingarleyfi.“

Þetta tilkynnist yður hér með.“

Á dómskjali nr. 31, sem er yfirlit byggingarfulltrúa Akureyrar um framkvæmdir við margnefnda byggingu, er þessar upplýsingar að finna:

Húsameistari: Halldór Halldórsson, trésmiður: Guðmundur Tómasson, múrari: Bjarni Rósantsson.

Athugasemd: Undirstöður voru aldrei tilkynntar og því gerðar án samþykkis byggingarfulltrúa.

Þann 19. ágúst 1957 fór fram úttekt á undirstöðum súlna, og voru þær í lagi. Þann 23. september 1957 fór fram úttekt á súlum, og voru þær í lagi einnig. Þann 10. október 1957 fór fram úttekt á bitum í lofti, og var járnalögn í lagi, en athugasemd gerð við stöðir undir loft. Þann 1. nóvember 1957 er skráð, að hluti fyrstu hæðar sé fokheldur og húsið skráð fullgert áramótin 1958-1959. Skráð er, að lóðin hafi verið veitt 8. mars 1957 til 26. mars 1957. Um lóðaleigu er vísað til 1. liðs fundargerðar byggingarnefndar frá 12. apríl 1957. Lóðatökugjald greitt 13. maí 1957. Byggingarleyfi veitt 7. júní og 18. júní 1957 með skilyrðum. Fjárfestingarleyfi nr.

1871, dags. 24. júní 1957. Það, sem byggt er 1957: Norðurálma $130.0 \text{ m}^2 = 546.00 \text{ m}^3$, miðhluti: $162.5 \text{ m}^2 = 601.25 \text{ m}^3$, suðurálma: $40.0 \text{ m}^2 = 168.00 \text{ m}^3$. Samtals $332.50 \text{ m}^2 = 1315.25 \text{ m}^3$. Stimlað er á dómskjal þetta, að byggingarleyfisgjald sé greitt 5. desember 1958.

Á dómskjali nr. 30, sem er reikningsyfirlit yfir byggingarleyfisgjöld árið 1958, er kreditfærsla, dags. 5. desember þar sem stendur: Lórelei kr. 789.00.

Á dómskjali nr. 40, sem er endurrit af fundargerðum byggingarnefndar Akureyrar, leggur nefndin til á fundi 10. febrúar 1956, að byggingarleyfisgjald verði 60 aurar á teningsmetra á því ári og minnsta gjald verði kr. 50. Á fundi byggingarnefndarinnar þann 4. janúar 1957, sbr. dómskjal nr. 41, leggur nefndin til, að byggingarleyfisgjöld séu þau sömu og síðastliðið ár.

Á dómskjali nr. 42, sem er endurrit af fundi byggingarnefndar Akureyrar þann 7. febrúar 1958, eru ákveðin byggingarleyfisgjöld kr. 0.60 á teningsmetra og lágmarksgjald kr. 50.00. Samkvæmt þessu virðist byggingarleyfisgjald það, er greitt var af húseigninni þann 5. desember 1958, hafa verið reiknað af þeim byggingaráfanga, sem byggður var, þ.e.a.s. 1315.25 m^3 , en að vísu vanreiknað um 15 aura, þ.e.a.s. það virðist hafa verið reiknað 1315 m^3 .

Samkvæmt gögnum málsins virðist stefnandi ekki hafa staðið í neinum byggingarframkvæmdum á lóð sinni í rúma tvo áratugi, eftir að þeim byggingaráfanga lauk, er hér að framan hefur verið lýst, en þann 26. febrúar 1979 ritar stefndi stefnanda bréf, sem lagt er fram sem dómskjal nr 10 og hljóðar þannig:

„Bæjarstjórn hefir á fundi sínum 13. febrúar sl. samþykkt eftirfarandi úr gerðabók byggingarnefndar, dags. 31. janúar 1979:

„*Glerárgata* 26.

Að gefnu tilefni tekur byggingarnefnd fram, að vegna fyrirhugaðra byggingarframkvæmda við húseignina nr. 26 við Glerárgötu, ber að sækja um byggingarleyfi fyrir frekari byggingarframkvæmdir.

Í þessu sambandi visar nefndin til 15. gr. byggingarlaga nr. 54/1978.“

Þetta tilkynnist yður hér með.“

Þann 5. mars 1979 ritar stefnandi bæjarráði Akureyrar eftirfarandi bréf, sem þingmerkt er sem dómskjal nr. 11:

„Efni:

Framhald byggingarframkvæmda við fasteignina nr. 26 við Glerárgötu.

Svo sem bæjaryfirvöldum mun kunnugt hafa undanfarna mánuði verið uppi hugmyndir meðal aðstandenda hlutafélagsins Lórelei h.f. um að ljúka byggingu fasteignar félagsins við Glerárgötu 26 hér í bæ.

Fyrir lágu teikningar af fasteigninni í endanlegri mynd, samþykktar af byggingaryfirvöldum í maí 1957. Viðræður fóru fram við aðila í byggingariðnaði sem lauk með samþykkt tilboðs frá fyrirtækinu Aðalgeir og Viðar h.f., Akureyri. Áformað var að framkvæmdir hæfust um sl. mánaðarmót. Síðan hefur það gerst að bæjaryfirvöld hafa krafist gatnagerðargjalda af fyrirhugaðri nýbyggingu, og fitjað upp á nokkurri nýbreytni, svo ekki sé meira sagt, við innheimtu þeirra.

Undanfarin ár hafa risið deildur milli byggingaryfirvalda á ýmsum stöðum hér á landi annars vegar og fyrirtækja og einstaklinga hinsvegar, í samskonar tilvikum og hér um ræðir. Hafa slíkar kröfur um gatnagerðargjald þótt bera keim af afturvirkni, langt út fyrir þau mörk er talist gætu eðlileg, sé tekið mið af skattheimtu almennt. Skemmst er að minnast slíkra mála er upp komu á Akranesi á sl. ári og þóttu blaðamatur.

Á Akureyri eru fordæmi þess að aðilar, er svipað var ástatt hjá og Lorelei h.f. luku við byggingar fasteigna sinna án þess að þurfa að greiða gatnagerðargjöld, og mun byggingaryfirvöldum fullkunnugt um þau.

Af hálfu stjórnar Lorelei h.f. er því haldið fram að öll gjöld vegna byggingar fasteignarinnar nr. 26 við Glerárgötu hafi verið greidd á sínum tíma. Sönnun þess telur stjórnin vera samþykkt byggingarnefndar á teikningum hússins í endanlegri mynd og þá með leyfi til þess að fullklára það, auk þess hófust framkvæmdirnar ómótmælanlega. Það, að byggingunni varð ekki lokið í einum áfanga, skapaðist af ýmsum ástæðum m.a. þeim að á þessum tímum (1957) þurfti fjárfestingarleyfi stjórnvalda til framkvæmda og lágu slík leyfi ekki á lausu.

Það byggist á undanþágu byggingaryfirvalda á Akureyri að ekki hefur verið lokið við bygginguna, enda hafa þau haldið að sér höndum gegnum árin og á engan hátt afturkallað þá undanþágu og krafist þess að lokið yrði við bygginguna í samræmi við teikningar og skipulag.

Nú ber hins vegar svo við að þegar ljúka á framkvæmdum og reisa stórhýsi, sem skila mun til bæjarfélagsins milljónum króna árlega í formi fasteignagjalda, þá „afturkalla“ bæjaryfirvöld fyrirvaralaust byggingarleyfi það sem þau veittu á sínum tíma með samþykki teikninga af húsinu.

Stuðnings er leitað í 15. gr. byggingarlaga hver að hefur að geyma slíkt afturköllunarákv. v/stöðvunar framkvæmda. Að vísu tóku lög þessi gildi 1. janúar 1979 og allir frestir skv. þeim miðast við þann tíma, en samsvarandi ákvæði mun hafa verið í byggingarsamþykkt Akureyrarbæjar frá 1967.

Það er vert að geta þess að fyrirætlanir aðstandenda Lorelei h.f. fóru aldrei leynt og var ýmsum forsvarsmönnum bæjarfélagsins og embættismönnum kunnugt um þær frá upphafi. Það er því tæpast annað hægt en að líta á fyrirvaralösa „afturköllun“ fyrra byggingarleyfis sem úrslitatilraun til þess að þvinga fram greiðslu gatnagerðargjalda á grundvelli nýs byggingaleyfis.

Hér er á ferðinni vægast sagt mjög vafasöm innheimtuaðferð af hálfu ábyrgs sjórnvalds, þar sem blandað er saman innheimtusjónarmiðum og reglum byggingalöggjafar um afturöllun veittra réttinda (leyfis).

Hvað sem að öðru leyti má um slíkt segja má ljóst vera að hér er komið ískyggilega nálægt mörkum valdniðslunnar. Það eru almennt viðurkenndir starfshættir stjórnvalda að gera þeim viðvart er reka einhvers konar leyfisbundna starfsemi, eða eru að öðru leyti háðir opinberum fyrirmælum og leyfum við starfsemi, ef eitthvað þykir athugavert við starfsemina, en ekki að afturkalla leyfi fyrirvaralaust.

Stjórn Lórelei h.f. telur gjaldskylduna ekki vera fyrir hendi og mótmælir harðlega þeim innheimtuaðferðum sem virðist eiga að viðhafa. Ef bæjaryfirvöld hyggjast halda til streitu kröfu sinni, þá vill stjórn Lórelei h.f. gera eftirfarandi að kröfu sinni.

1. Að ekki verði staðið í vegi fyrir því að bygging verði hafin.
2. Að þegar bygging er á veg komin, þá verði látið reyna á gjaldskyldu í lög-taksmáli. Úrslit slíks máls gætu legið fyrir eigi síðar en um næstu áramót.

Á það er bent að krafan sem slík, ef rétt reynist, er tryggð með lögveði í fasteigninni, þannig að áhætta er engin.

Það er álit stjórnar Lórelei h.f. að hagsmunir allra aðila í þessu máli fari í raun saman.

Áður er minnst á fasteignagjöld, auk þess sem veruleg gjaldskyld starfsemi mun fara þarna fram.

Því er þess vænst að bæjaryfirvöld útiloki það ekki fyrirfram að þessu nauðsynjaverki verði hrundið í framkvæmd.“

Þann 23. mars 1979 ritar Hreinn Pálsson, bæjarlögmaður á Akureyri, Guðmundi Óla Guðmundssyni lögfræðingi, stjórnarformanni stefnanda, eftirfarandi bréf, sem þingmerkt er sem dómskjal nr. 12:

„Á fundi Bæjarráðs Akureyrar í gær lá fyrir erindi yðar dags. 5. mars s.l. varðandi framhald byggingaframkvæmda við fasteignina nr. 26 við Glerár-götu hér í bæ. Áður eða á fundi þann 15. mars s.l. hafði erindi þetta einnig verið rætt og undirrituðum ásamt bæjarstjóra munnlega falið að ræða við yður.

Ég gerði í gær grein fyrir símtölum þeim, sem milli mín og yðar hafa átt sér stað.

Engin bókun var gerð, en mér og bæjarstjóra falið að kynna yður þær leiðir, sem bæjarráð telur koma til greina og er því bréf þetta sent.

Áður en nokkrar útmælingar yrðu gerðar, eða úttektir á byggingunni skal greiðslu byggingargjalds lokið og í því sambandi boðið upp á 3 kosti:

- a. greiða byggingargjaldið kr. 11.264.246.-

- b. setja bankatryggingu fyrir gjaldinu ásamt vöxtum af því svo og hugsanlegum málskostnaði.
- c. setja bæjarsjóði tryggingarbréf m/veði í eigninni (eða aðra jafn verðmæta eign) og í því bréfi fælist bein uppboðsheimild. Yrði bréfið til tryggingar framgangreindu gjaldi ásamt 26% vöxtum p.a. og til tryggingar málskostnaði kr. 1.300.00.- Gjald dags yrði miðaður við þann tíma, sem gera mætti ráð fyrir málalokum í héraði í máli, er rekið yrði um gjaldskyldu.

Auk þess að ganga frá málum með einhverjum framangreindum hætti er algjört skilyrði að skila inn beiðni um nýtt byggingarleyfi, enda er bæði skv. byggingarlögum nr. 54/1978, 15. gr. og áður í byggingasamþykkt Akureyrar 1.8.7., sem tók gildi 29. sept. 1967 og enn í eldri byggingarsamþykkt frá 1. mars 1947 14 tl. 4. gr. ákvæði um, að byggingarleyfi falli úr gildi innan árs frá útgáfu þess.

Skulu teikningar fylgja leyfisbeiðninni.

Ég vænti þess, að þér skoðið þessi atriði og gerið síðan viðvart um ákvörðun yðar.“

Þann 27. mars 1979 ritar Jón Geir Ágústsson, byggingafulltrúi á Akureyri, stefnanda bréf, sem þingmerkt er sem dómskjal nr. 13, þar sem hann staðfestir með vísan til samþykktar byggingarnefndar, dags. 21. janúar 1979, og samþykkt í bæjarstjórn Akureyrar sama ár varðandi fyrirhugaðar byggingarframkvæmdir við húseignina nr. 26 við Glerárgötu, að þar sem ekki hafi verið sótt um byggingarleyfi, eins og í tilvitnuðum bókunum er tilskilið, muni byggingaeftirlitið ekki mæla fyrir frekari byggingum á lóðinni. Ennfremur þyrfti að greiða í ýmis opinber gjöld, s.s. byggingagjöld til Akureyrarbæjar og nýbyggingargjald til ríkissjóðs.

Þann 10. apríl 1979 samþykkti bæjarstjórn Akureyrar eftirfarandi úr gerðabók byggingarnefndar, dags. 4. apríl 1979: „Glerárgata 26: Erindi dags. 30. mars 1979 frá Guðmundi Óla Guðmundssyni, Espigerði 20, Reykjavík f.h. Lórelei h.f. þar sem hann sækir um leyfi til að fullgera verslunar- og skrifstofuhúsnæði úr steinsteypu á lóðinni nr. 26 við Glerárgötu á Akureyri samkv. meðf. teikningu eftir Halldór Halldórsson dags. í júní 1957. Synjað. Þak verði í samræmi við aðliggjandi byggingar og húsið teiknað samkvæmt gildandi brunamálareglugerð.“ Og er bréf varðandi ákvörðun þessa dags. 18. apríl 1979 og stílað til Guðmundar Óla Guðmundssonar, stjórnarformanns stefnanda, og þingmerkt sem dómskjal nr. 14.

Þann 6. nóvember 1979 ritar bæjarritarinn á Akureyri stefnanda eftirfarandi bréf, sem þingmerkt er sem dómskjal nr. 17:

„Bæjarstjórn hefur á fundi sínum 19. júní s.l. samþykkt eftirfarandi úr gerðabók byggingarnefndar, dags. 6. júní s.l.: „Glerárgata 26. Erindi dags.

14. maí 1979 frá Haraldi Sigurðssyni f.h. Lórelei h.f. þar sem hann sækir um leyfi til að byggja verslunar- og skrifstofuhús úr steinsteypu á lóðinni nr. 26 við Glerárgötu samkv. meðf. teikningum frá Tækniteiknistofunni eftir Harald Árnason og Aðalstein Júlíusson dags. breytt 27. maí 1979. Samþykkt. Byggingargjald kr. 14.885.177.- greiðist.“

Þetta tilkynnist yður hér með.“

En þann 5. október ritaði forsvarsmaður stefnanda, Guðmundur Óli Guðmundsson stjórnarformaður, fjármálaráðuneytinu bréf, þar sem þess er farið á leit við ráðuneytið, að það úrskurði um gjaldskyldu á nýbyggingargjaldi vegna fyrirhugaðra byggingarframkvæmda við Glerárgötu 26, Akureyri, samkvæmt reglugerð nr. 2, 1979, sbr. lög nr. 117/1978, og er bréf þetta á dómskjali nr. 15.

Þann 19. október 1979 svarar fjármálaráðuneytið umræddu erindi, og er bréf ráðuneytisins þingmerkt sem dómskjal nr. 16, og segir m.a. svo í bréfi ráðuneytisins:

„Eins og fram kemur í erindinu er risinn ágreiningur milli Lórelei h.f. og bæjaryfirvalda á Akureyri um hvort félaginu sé heimilt að ráðast í fyrirhugaðar framkvæmdir á grundvelli byggingarleyfis útgefnu á árinu 1957 eða hvort sækja beri um nýtt byggingarleyfi vegna þessara framkvæmda.

Munu deiluaðilar nú sammála um að leita úrlausnar dómstóla um gjaldskyldu byggingargjalds til Akureyrarbæjar, og þá um leið um gildi fyrrnefnds byggingarleyfis.

Samkvæmt 10. gr. reglugerðar nr. 2/1978 um nýbyggingargjald eru þau mannvirki, sem út er gefið byggingarleyfi fyrir, frá og með 15. janúar 1979 gjaldskyld, en þau mannvirki, sem áður hefur verið gefið út byggingarleyfi fyrir, eru gjaldfrjáls. Niðurstaðan í dómsmáli því, sem aðilar fyrirhuga að reka, hlýtur, þegar tillit er tekið til tilvitnaðs reglugerðarákvæðis, að hafa úrslitaáhrif á það hvort umrædd byggingarframkvæmd teljist nýbyggingargjaldskyld eða ekki. Með þetta í huga hefur ráðuneytið ákveðið að ekki skuli að svo stöddu innheimt nýbyggingargjald vegna umræddrar framkvæmdar, en þess í stað skuli Lórelei hf. gefa út tryggingarbréf, með veði í húseigninni nr. 26 við Glerárgötu, Akureyri (eða annarri jafnverðmætri eign) vegna ógreidds nýbyggingargjalds, og skal veðið vera til tryggingar skilvisri og skaðlausri greiðslu gjaldsins ásamt hæstu lögleyfðu fasteignalánsvöxtum eins og þeir eru hverju sinni, reiknaðir frá útgáfudegi tryggingarbréfsins, svo öllum þeim kostnaði, sem af vanskilum kann að leiða og skuldara ber að greiða skuldareiganda. Skuldin skal falla í gjalddaga fjórtán dögum eftir uppkvaðningu dóms í fyrirhuguðu dómsmáli vegna framangreindrar deilu falli dómur Lórelei h.f. í óhag.“

Einnig segir í bréfi fjármálaráðuneytisins, að í tryggingarbréfinu skuli vera ákvæði á þá lund, að höfði útgefandi tryggingarbréfsins ekki mál á hendur

Akureyrarbæ til véfengingar gjaldskyldu á byggingargjaldi fyrir 1. nóvember 1979, sé skuldin í gjalddaga fallin, svo og hafi málinu ekki lokið í héraði fyrir 1. október 1980.

Á dómskjali nr. 19 liggur frammi ljósrit af veðskuldabréfi, útgefnu af stefnanda til rikissjóðs, og er veðskuldabréf þetta útgefið 19. janúar 1980, en á veðskuldabréfi þessu er ekki tiltekin nein fjárhæð, og eru í skuldabréfi þessu ákvæði um gjalddaga, s.s. skilyrði var gert á um í bréfi fjármálaráðuneytisins frá 19. október 1979, sbr. dómskjal nr. 16 (sic).

Ekki ber dómskjal nr. 19 það með sér, að það hafi verið þinglýst né heldur stimplað.

Á dómskjali nr. 18 liggur frammi ljósrit af veðskuldabréfi, sem stefnandi hefur útgefið á Akureyri 1. október 1979 til stefnda, bæjarsjóðs Akureyrar, og ber veðskuldabréf þetta með sér, að það hefur verið móttekið til þinglýsingar og innfært í þinglýsingarbók svo stimplað á útgáfudegi, og segir svo í veðskuldabréfi þessu:

„Við undirritaðir, f.h. Lórelei h.f., fasteignarekstur, Akureyri, viðurkennum með bréfi þessu að vera orðnir skuldugir Bæjarsjóði Akureyrar um kr. 13.000.000.- — þrettán milljónir 00/100 —, sem við lofum og skuldbindum okkur til að greiða, er fyrir liggur niðurstaða í héraði í dómsmáli, sem við höfðum um gjaldskyldu á byggingargjaldi vegna nýbyggingar að Glerárgötu 26, þó þannig að eindagi skuldar samkvæmt bréfi þessu er 60 dögum eftir uppkvaðningu héraðsdóms.

Fjárhæð bréfs þessa verður þá sem í dómsorði segir. Lórelei h.f. skal þegar þinglýsa bréfi þessu.

Vextir af skuld skv. bréfi þessu lofum við að greiða þannig að vextir skulu falla á skuldina frá útgáfudegi skuldabréfs þessa og verða hæstu fasteignalánsvextir eins og þeir eru hverju sinni og greiðast um leið og höfuðstóll.

Greiðslustaður er hjá bæjargjaldkera Akureyrarbæjar.“

Til tryggingar skuldinni veðsetur stefnandi stefnda með 5. veðrétti eignarhluta sinn í húseigninni nr. 26 við Glerárgötu á Akureyri á eftir allt að kr. 75.000.000.-, og mega þau lán, er á undan hvíla, vera vísitölutryggð og/eða vaxtaaukalan. Í veðskuldabréfinu eru síðan venjuleg ákvæði um endurbætur á veðinu, svo um meðferð tryggingafjár og um aðför að veðinu án undan gengins dóms eða sáttar, ef vanskil verða á greiðslu. Einnig er í veðskuldabréfinu svofellt ákvæði: „Ef við höfum ekki höfðað mál á hendur Akureyrarbæ til véfengingar gjaldskyldu okkar og endurheimtu greiðslu samkvæmt bréfi þessu innan 1 — eins — mánaðar frá dags. bréfs þessa, er það í gjalddaga fallið, sömuleiðis hafi máli ekki lokið í héraði að einu ári liðnu frá útgáfudegi.“

Undir skuldabréf þetta rita sem samþykkir ofanrituðu sem hagsmunaaðili Aðalgeir og Viðar h.f.

Á dómskjali nr. 26 hefur stefnandi lagt fram ljósrít af bréfi til byggingarnefndar Akureyrar dags. 5. október 1972, þar sem farið er fram á, að byggingarnefnd veiti endurnýjun á fyrra byggingarleyfi vegna 3. og 4. hæðar austurhluta Glérárgötu 34. Akureyri, og er bréf þetta óundirritað.

Á dómskjali nr. 27 er ljósrít af bréfi bæjarstjóra Akureyrar, dags. 19. janúar 1973 svohljóðandi:

„Bæjarstjórn hefur á fundi sínum í gær samþykkt eftirfarandi úr gerðar-bók byggingarnefndar dag. 20. desember s.l.: „Glérárgata 34. Borist hafa teikningar dags. í desember 1972 eftir Mikael Jóhannesson af Glérárgötu 34 frá B.T.B. h.f. sbr. bókun nefndarinnar frá 11. október s.l. Samþykkt. Svalir verði á suðurhlíð hússins á 3. og 4. hæð og stigar frá þeim að jarð-hæð. Byggingarleyfisgjald kr. 972.-,“ “ og er bréf þetta stílað á Bygginga-vörðverslun Tómasar Björnssonar h.f., Glérárgötu 34, Akureyri.

Stefndi hefur lagt fram á dómskjali nr. 36 ljósrít af bréfi frá Bókabúðinni Huld s.f., Hafnarstræti 97, Akureyri, til stefnda og undirritað af Sveinbirni Vigfússyni og dags. á Akureyri 8-4-74, og er bréf þetta vegna byggingar á lóðinni Hafnarstræti 97 og hljóðar svo: „Ég undirritaður greiði hér með kr. 100.000.- upp í svokölluð byggingargjöld. Upphæð þessi samsvarar hér um bil greiðslu þeirri sem reiknast af þeim byggingaráfanga, sem nú er unnið að.

Undirritaður véfengir þó réttmæti þessara gjalda, og áskilur sér því allan rétt til kröfu um endurgreiðslu, komi síðar í ljós, að honum beri ekki samkvæmt lögum að inna þessa greiðslu af hendi, svo og síðari greiðslur.“

Á dómskjali nr. 37 er lagt fram ljósrít af bréfi stefnda, dags. 10. apríl 1984, til Bókabúðarinnar Huld s.f.:

„Í tilefni af bréfi yðar ódagsettu, sem afhent var bæjarstjóranum á Akureyri í gær, en í því fólst yfirlýsing um, að jafnframt því sem greiddar væru kr. 100.000,00 upp í byggingargjald vegna nýbyggingar á lóðinni nr. 97 við Hafnarstræti, væri gerður fyrirvari um réttmæti þeirrar gjaldtöku, tekur bæjarsjóður Akureyrar eftirfarandi fram.

Þó svo að úttekt fari fram af hálfu byggingarfulltrúa á undirstöðum stöðveggja veitir sú úttekt og síðari úttektir vegna byggingar stöðveggisins í fulla hæð enga heimild fyrir framkvæmdum við byggingu sjálfs hússins, ef ekki verður áður greitt að fullu tilskylið byggingargjald.

Krafa byggingarnefndar, sem samþykkt var af bæjarstjórn, þess efnis, að gerður skyldi þegar í stað umgetinn stöðveggur, byggðist fyrst og fremst á þeirri yfirvofandi hættu, sem í aðgerðarleysi yðar fólst.“

Stefndi hefur lagt fram á dómskjali nr. 38 ljósrít af „samningi“ milli

hans og Bókabúðarinnar Huldar s.f., Hafnarstræti 97, Akureyri, og er „samningur“ þessi bæði ódagsettur og óundirritaður.

Hljóðar „samningur“ þessi efnislega á þá leið, að Bókabúðin Huld s.f. lofar að ljúka framkvæmdum við gerð stoðveggjar vestan megin í húsgrunni við Hafnarstræti 97, og skal Bókabúðin Huld s.f. hafa lokið við að steypa upp vegg, sem samsvarar 6 hæðum í væntanlegu stórhýsi fyrir 31. október 1974 og verði ekki lokið við verkið fyrir þann tíma, skal bókabúðin greiða í dagsektir 5.000 fyrir hvern dag, sem liður fram yfir þann tíma. Og verði verkinu ekki haldið áfram sleitulaust frá undirskriftardegi „samningsins“, geti bæjarsjóður Akureyrar látið vinna verkið á kostnað Bókabúðarinnar Huldar s.f.

Í „samningi“ þessum er hvergi getið, hversu fara skuli með greiðslu byggingargjalds.

Þann 21. f.m. kom fyrir dóminn sem vitni Jón Geir Ágústsson, byggingarfulltrúi Akureyrarbæjar, fæddur 7. ágúst 1935. Aðspurt um innheimtu byggingargjalds af húsi B.T.B. h.f. við Glerárgötu upplýsti vitnið, að þegar það félag hafi fengið leyfi til þess að byggja á lóðinni, hafi það í upphafi byggingarframkvæmdanna greitt eitt gjald, svonefnt byggingarleyfisgjald, af öllu húsinu skv. brúttó rúmmetrum reiknuðum út eftir teikningum og er framkvæmdir hafi hafist aftur, eftir að ný gjaldskrá um byggingargjald frá 1973 tók gildi, hafi ekki verið innheimt byggingargjald af þeim húsbyggingum, sem fengið hafi verið byggingarleyfi fyrir og byggingarleyfisgjaldið að fullu verið greitt af.

Vitnið upplýsti, að er stefnandi fékk byggingarleyfi, hafi þurft að greiða til bæjarins byggingarleyfisgjald og hafi gjaldið verið reiknað eftir brúttó rúmmetrum og hafi byggingarleyfi ekki fengist, nema gjald þetta væri greitt, og hafi reglan verið sú, að ef menn ætluðu að reisa húsið í einum áfanga, þá hafi gjaldið allt verið innheimt, en ef menn óskuðu eftir að byggja í áföngum, hafi gjaldið verið innheimt af hverjum byggingaráfanga og til hafi verið, að þó svo menn ætluðu að byggja í áföngum, hafi þeir innt allt gjaldið af hendi strax, t.d. Valdimar Baldvinsson heildsali fyrir húseign sína við Tryggvabraut og B.T.B. h.f., svo sem áður er getið.

Aðspurt um gjöld af húsi Sjafnar við Glerárgötu, kvaðst vitnið ekki muna, hvernig um þau hafi farið, og um hús Raforku h.f. við sömu götu sagði vitnið þau gjöld vera óútkljáð. Vitnið upplýsti, að Akureyrarbær hafi verið undanþeginn ákvæðum um byggingarleyfisgjald skv. 17.1. skv. byggingarsamþykkt fyrir Akureyri, staðfestri 29. september 1967, en áður hafi verið í gildi byggingarsamþykkt fyrir Akureyri frá 1. mars 1947. Vitnið kvaðst aðspurt ekki geta upplýst, hve stórt var byggt að Glerárgötu 26 samkvæmt byggingarleyfinu frá 1957, því hafi ekki athugað teikningar það varðandi (sic), en það ætti að vera auðvelt að upplýsa það. Aðspurt upplýsti

vitnið, að samþykki byggingarnefndar á teikningu af húsi fæli það eitt í sér, að heimilt væri að byggja eftir teikningunni á lóðinni að fullnægðum öllum öðrum skilyrðum, s.s. um áritun iðnmeistara, greiðslu byggingargjalds o.s.frv., og hafi sv. o. verið einnig eftir eldri byggingarsamþykktum. Vitnið kvaðst þora að fullyrða, að eingöngu hafi á þeim tíma, er húsið að Glerárgötu 26 var reist, á hafi venjan verið sú að innheimta eingöngu (sic) byggingarleyfisgjald af hverjum byggingaráfanga, og telur vitnið víst, að svo hafi verið í þessu tilviki. Vitninu voru sýnd dómskjöl nr. 26 og 27, sem áður hafa verið rakin, og kvað það, að hér hafi einungis um smábreytingu verið að ræða, en ekki aukningu á stærð, og hafi því lágmarks byggingarleyfi verið innheimt.

Á dómskjali nr. 39 er verðskrá yfir byggingargjöld til Akureyrarbæjar, sem gildir frá 1. janúar 1979 til 31. desember 1979, og er byggingargjald þannig útreiknað, að það er viss hundraðshluti af verði á fermetra í vísitöluhúsi 1. janúar 1979 miðað við vísitöluna 258 stig og verð fermetrans kr. 124.458,06, og er byggingargjald þetta mismunandi eftir húsgerðum.

Á dómskjali nr. 28 liggur frammi útreikningur stefnda á byggingargjaldi yfir Glerárgötu 26, og eru gögn þessi dags. 28/2 '79 og 1/3 '79, og við útreikning gjaldsins hefur verið dregið frá það, sem áður var byggt á lóðinni af stefnanda.

Samkvæmt þessari niðurstöðu er gjaldstofninn $1508.44 \text{ m}^2 \times \text{kr. } 7467.48$, eða samtals 11.264.246.-, en samkvæmt verðskránni á dómskjali nr. 39 er þá byggingargjaldið reiknað eins og af iðnaðarhúsum, vörugeymslunum og öðru atvinnuhúsnæði, eða 6% af verði fermetrans í vísitöluhúsinu 1. janúar 1979.

Á dómskjali nr. 29 liggur frammi annar útreikningur stefnda á byggingargjaldi stefnanda, og stendur á skjali þessu dagsetningin 6/6 '79. Er hér enn hafður sami háttur á, að frá gjaldstofninum er dregið það, sem áður hefur verið byggt, en nú er gjaldstofninn $1495.00 \text{ m}^2 \times \text{kr. } 9956.64$, eða byggingargjaldið samtals 14.885.177.-, og samkvæmt verðskránni á dómskjali nr. 39 er byggingargjaldið reiknað af verslunar- og skrifstofubyggingu, þ.e.a.s. 8% af verði fermetra í vísitöluhúsinu 1. janúar 1979.

Mismunurinn á gjaldstofninum, þ.e.a.s. fermetrafjöldanum, stafar af breyttum teikningum á byggingunni.

Málsástæður og lagarök aðilja.

Stefnandi kveðst byggja kröfugerð sína í máli þessu á því, að með rökum og gögnum sé hægt að sýna fram á, að skylda til greiðslu gjalds þess, er mál þetta nýst um, sé ekki fyrir hendi. Varðandi rökstuðning vísar stefnandi til stefnu sinnar á dómskjali nr. 1. Hefur efni hennar verið rakið hér

að framan. Svo vísar hann til bréfa á dóm skjölum nr. 3-9 incl. og dóm-skjals nr. 11, og hafa gögn þessi öll verið rakin hér að framan.

Stefnandi heldur því fram, að á undanförunum árum hafi fyrirtæki á Akureyri, er þá stóðu í sömu sporum og Lórelei h.f. nú, lokið við samskonar framkvæmdir, án þess að til kæmi innheimta viðbótarbyggingargjalds. Í málflutningi sínum hélt stefnandi því fram, að ekki hafi verið staðið eins að innheimtu byggingargjalds af húseign KEA við Glerárgötu, byggingu Raforku h.f. við sömu götu svo og byggingu Byggingarvöruverslunar Tómasar Björnssonar h.f. við sömu götu. Hann heldur því fram, að afturkalla hefði þurft byggingarleyfi fyrir Glerárgötu 26, en slíkt hafi ekki verið gert. Hafi verið óheimilt að tengja innheimtu byggingargjalds þeirri nauðsyn að aðlaga gömlu teikninguna að Glerárgötu 26 nýjum kröfum varðandi öryggi og þægindasjónarmiði til nýtingar á hinu gamla byggingarleyfi frá 1957.

Stefndi heldur því fram, að byggingarleyfi það, sem stefnanda var veitt á árinu 1957, sé fyrir löngu út gildi fallið, og hafi raunar þegar fallið úr gildi, er ár var liðið frá lokum þeirra byggingarframkvæmda, sem unnar voru á árunum 1957 til 1958. Byggir hann þessa skoðun sína á þeim ákvæðum, er í gildi hafa verið í byggingarsamþykktum Akureyrar, t.d. 14. tl. 4. gr. byggingarsamþykktarinnar frá 1947, en þar kveður svo á að byggingarleyfið falli úr gildi, ef ekki er farið að nota það innan árs frá leyfisveitingu, svo og í tl. 1.8.7. í byggingarreglugerðinni frá 27. september 1967. Þar segir að byggingarleyfi falli úr gildi, ef framkvæmdir eru ekki hafnar eftir eitt ár frá samþykkt leyfisins, en framkvæmdir teljast hafnar, er undirstöður hafa verið steyptar. Í greininni segir: „Nú stöðvast byggingarframkvæmdir í eitt ár eða lengur og getur byggingarnefnd þá fellt úr gildi þann hluta leyfisins, sem ekki er farið að nota, ef hún telur ástæðu til.“ Svo séu ákvæði í núgildandi byggingarlögum og byggingareglugerð, er styðji þessa skoðun og þrátt fyrir ýmsar orðalagsbreytingar, sem gerðar hafa verið á ákvæðum um brottfall byggingarleyfis, sem í gildi hafa verið síðastliðin 33 ár, sé þó meginstefnan sú, að byggingarleyfi falli úr gildi að einu ári liðnu, séu þau eigi notuð. Breyti í þessu sambandi engu, þó að framkvæmdir hafi ekki verið leyfðar vegna reglna um fjárfestingarleyfi, sem í gildi voru, er margumræddur byggingaráfangi var reistur, þar sem ef til vill hefði fengist frekari leyfi síðar, ef reynt hefði verið að afla þeirra. Hafi því stefnandi þurft að sækja um nýtt byggingarleyfi, er hann hugðist hefja framkvæmdir á ný á lóðinni og greiða tilskilið byggingargjald til Akureyrarbæjar að fjárhæð krónur 14.885.177, svo sem áður er rakið, og vísar stefndi í því sambandi til 1. gr. gjaldskrár um byggingargjald, sem samþykkt var í bæjarstjórn Akureyrar 21. mars 1973 og liggur frammi sem dóm skjal nr. 21, en þar segir: „Þegar bæjarstjórn selur á leigu byggingarlóð

eða veitir byggingarleyfi krefur hún húsbyggjanda um byggingargjald til þátttöku í kostnaði við byggingareftirlit, gerð nýrra gatna, holræsa og vatnsæða svo og vegna endurbyggingu og breytingu eldri gatna.“

Stefndi kveður þá kröfu stefnanda um að ljúka byggingarframkvæmdum samkvæmt byggingarleyfinu frá 1957 virðast vera óraunhæfa, þegar af þeirri ástæðu að á þeim 23 árum, sem liðin eru síðan upphaflegu teikningar af húsinu voru gerðar, hafi kröfur til húsnæðis þess, er fyrirhugað sé að reisa á lóðinni, stórbreyst, svo sem varðandi lyftu í slík hús, kröfu um eldvarnir og vafalaust mjög margt fleira. Sýnist það ekki síður hafa verið í þágu stefnanda að leggja fram nýjar teikningar og óska leyfis til byggingar húsnæðis í samræmi við þær kröfur. Stefndi upplýsti, að framkominn mismunur á fjárhæð byggingargjaldsins við síðari útreikning stafaði af því, að byggingargjald væri hærra af verslunar- og skrifstofuhúsnæði heldur en iðnaðarhúsnæði, eins og upphaflega hafi verið reiknað út frá. Stefndi heldur því fram, að byggingarleyfi frá 1957 hafi eingöngu náð til 420 m² upphaflega og ef byggingarleyfi hafi átt að ná til hússins alls, þá hefði það fallið niður eftir eitt ár, svo sem áður er rakið, og hefði ekki þurft til að koma formleg afturköllun, þó svo að samkvæmt byggingalögum nr. 54/1978 þurfi tilkynningar við afturköllun byggingarleyfis. Hafi stefnandi samkvæmt gögnum málsins eingöngu greitt byggingarleyfisgjald af þeim byggingaráfanga, er hann reisti á sínum tíma og ekki meir. Gatnagerðargjöld á Akureyri hafi ekki verið álögð fyrr en árið 1967 og hafi gatnagerðargjöld þá eingöngu verið tekin af lóðum, sem þá var nýúthlutað, en ekki innheimt af áður úthlutuðum lóðum, sem byggingarleyfi var á og ekki úr gildi fallin. Svo og væri fullyrðingar stefnanda rangar varðandi mismunun á byggingaradiljum af hálfu stefnda.

Álit dómarans.

Hvað sem liður ágreiningi aðilja um gildi byggingarleyfisins fyrir húseignina Glerárgötu 26, Akureyri, frá árinu 1957, þá hafði það formlega verið fellt úr gildi með bréfi stefnda til stefnanda, dagsettu á Akureyri 26. febrúar 1979 og sem þingmerkt er sem dómskjal nr. 10. En þar segir svo: „Bæjarstjórn hefir á fundi sínum 13. febrúar s.l. samþykkt eftirfarandi úr gerðabók bygginganefndar dags. 31. janúar 1979:

Glerárgata 26.

Að gefnu tilefni tekur bygginganefnd fram, að vegna fyrirhugaðra byggingarframkvæmda við húseignina nr. 26 við Glerárgötu, ber að sækja um byggingarleyfi fyrir frekari byggingarframkvæmdir.

Í þessu sambandi vísar nefndin til 15. gr. byggingarlaga nr. 54/1978. “Þetta tilkynnist yður hér með.”

Með vísan til 15. gr. byggingarlaga nr. 54/1978 var ákvörðun stefnda

fullilega lögmæt. Þá fullyrðingu sína, að stefndi mismunaði byggingaraðiljum í sambandi við álagningu byggingargjalda hefur stefnanda ekki tekist að sanna. Samkvæmt 9. gr. áðurnefndra byggingarlaga er það meðal annars eitt af skilyrðum þess, að byggingarleyfi öðlist gildi, að byggingarleyfisgjöld og önnur tilskilin gjöld hafi verið greidd. Þar sem fyrir liggur í máli þessu yfirlýsing aðilja um, að ekki sé deilt um reikningsgrundvöll né gjaldstofn byggingargjaldsins, er þarflaust að fjalla um þann þátt málsins. Þegar af þeim ástæðum, sem nú hafa verið raktar, þykir rétt að sýkna stefnda af kröfum stefnanda. Þó þykir rétt, að málskostnaður falli niður.

Dóm þennan kvað upp Ásgeir Pétur Ásgeirsson aðalfulltrúi.

D ó m s o r ð:

Stefndi, Helgi M. Bergs bæjarstjóri f.h. Akureyrarbæjar og bæjar sjóðs, skal vera sýkn af kröfum stefnanda Lorelei h.f., Glerárgötu 26, Akureyri, í máli þessu.

Málskostnaður fellur niður.

Föstudaginn 23. mars 1984.

Nr. 177/1983. **Ákærvaldið**

(Bragi Steinarsson vararíkissaksóknari)
gegn

Ásgeiri Sigurðssyni

(Páll Á. Pálsson hrl.)

og

Páli Ingimarssyni

(Árni Grétar Finnsson hrl.)

Skjalafals. Tolllagabrot. Brot gegn 158. gr. alm. hegningarlaga. Brot í opinberu starfi.

Dómur Hæstaréttar.

Mál þetta dæma hæstaréttardómararnir Þór Vilhjálmsson, Björn Sveinbjörnsson, Guðmundur Jónsson, Halldór Þorbjörnsson og Magnús Þ. Torfason.

Ríkissaksóknari hefur með áfrýjunarstefnu 9. ágúst 1983 skotið máli þessu til Hæstaréttar til þyngingar, en ákærðu höfðu eigi óskað áfrýjunar. Ágrip málsagna barst Hæstarétti 3. febrúar sl.